

PENERAPAN PEMUNGGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP PERALIHAN HAK MELALUI JUAL BELI DI KABUPATEN SOLOK SELATAN DAN KOTA PARIAMAN

Rezi Yosrialde Putra¹, Dr. Yuslim, SH., MH², Dr. Khairani, SH., MH³

Program Magister Kenotariatan, Universitas Andalas Padang

Email: reziyosputra@gmail.com¹, hamzahyuslim@gmail.com², khairani@law.unand.ac.id³

Abstract

Law Number 28 of 2009 concerning Regional Taxes and Regional Levies explains that Land and Building Rights Acquisition Duty (BPHTB) is a tax on the acquisition of land and/or building rights. BPHTB levy procedures in South Solok Regency and Pariaman City, regulated based on Perbup and Perwako Number 13 of 2011 concerning the System and Procedure for Collecting Land and Building Rights Acquisition Duties, in Article 5 paragraph (1) taxpayers calculate and fill in their own BPHTB Regional Tax Deposit Letter (SSPD BPHTB). Taxpayers are required to calculate and fill in their own BPHTB SSPD. This is in line with the Self Assessment System. However, there are still many taxpayers who do not calculate and fill in the BPHTB SSPD themselves, but are more likely to submit it to PPAT, so that the mandate of Perbup and Perwako and the Self Assessment System tax collection system is not implemented. Even though it is submitted to PPAT, there are still taxpayers who commit tax fraud, by reducing the price of buying and selling transactions that actually occur with the transaction price stated in the BPHTB form requested by the taxpayer. The formulation of the problem in this study is: 1) How is the application of the levy of Land and Building Rights Acquisition Duty on the Transfer of Rights through Sale and Purchase in South Solok Regency and Pariaman City 2) How is the determination of land value as the basis for payment of Land and Building Rights Acquisition Duty on the Transfer of Rights through Sale and Purchase in South Solok Regency and Pariaman City. This research uses Empirical Juridical Research Methods, data used primary data and secondary data as well as data collection techniques in the form of interviews with parties related to this study. The implementation of BPHTB Levies in South Solok Regency and Pariaman City does not fully carry out the mandate of laws and regulations, namely Perbup and Perwako, where the regulations have stated that BPHTB management starting from filling in the BPHTB SSPD, calculations to depositing BPHTB owed is done by the taxpayer himself but it is not carried out, this happens because there is still a lack of taxpayer understanding of BPHTB management so that taxpayers look for other alternatives by submit the management of BPHTB to PPAT, and there are still taxpayers who commit tax fraud, by reducing the price of the actual sale and purchase transaction with the price stated on the requested BPHTB SSPB form, using 2 sales and purchase transaction receipts, one correct and one that has been reduced, in order to deceive the relevant SKPD and PPAT. Determination of land value, for the basis of BPHTB tax imposition is the Tax Object Acquisition Value (NPOP) and the Tax Object Acquisition Value (NPOP) is a sale and purchase transaction. However, in practice, the price of the sale and purchase transaction that has been agreed upon by the parties is not immediately granted by the relevant SKPD. However, it has other considerations, such as in South Solok based on the validation results, namely the Selling Value of Tax Objects (NJOP) and transaction prices, while in Pariaman it is carried out with considerations: 1) the value of buying and selling transactions 2) the Selling Value of Tax Objects (NJOP) 3) Market prices 4) The area or location of land 5) The economic value of the land 6) The type of soil 7) Going to the field.

Keywords: Applicability, Land and Building Rights Acquisition Duties, Buying and Selling.

Abstrak

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menjelaskan bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Prosedur pemunggutan BPHTB di Kabupaten Solok Selatan dan Kota Pariaman, diatur berdasarkan Perbup dan Perwako Nomor 13 Tahun 2011 Tentang Sistem Dan Prosedur Pemunggutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, pada Pasal 5 ayat (1) wajib pajak menghitung dan mengisi sendiri Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB (SSPD BPHTB). Wajib pajak diminta untuk menghitung dan mengisi sendiri SSPD BPHTBnya. Ini selaras dengan sistem pemunggutan pajak *Self Assesment System*. Namun masih banyak wajib pajak tidak menghitung dan mengisi SSPD BPHTB secara sendiri, tetapi lebih cenderung menyerahkan kepada PPAT, sehingga amanat Perbup dan Perwako dan sistem pemunggutan pajak *Self Assesment System* tidak telaksana. Walaupun diserahkan ke PPAT, wajib pajak masih ada yang melakukan kecurangan pajak, dengan cara memperkecil harga transaksi jual beli yang sebenarnya terjadi dengan harga transaksi yang dituangkan pada formulir BPHTB yang dimohonkan oleh wajib pajak. Rumusan Masalah dalam penelitian ini adalah: 1) Bagaimana Penerapan Pemunggutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Peralihan Hak Melalui Jual Beli Di Kabupaten Solok Selatan Dan Kota Pariaman 2) Bagaimana Penentuan Nilai Tanah Sebagai Dasar Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Peralihan Hak Melalui Jual Beli Di Kabupaten Solok Selatan Dan Kota Pariaman. Penelitian ini menggunakan Metode Penelitian Yuridis Empiris, data yang digunakan data primer dan data sekunder serta teknik pengumpulan data berupa wawancara dengan pihak yang berkaitan dengan penelitian ini. Penerapan Pemunggutan BPHTB di Kabupaten Solok Selatan dan Kota Pariaman tidak sepenuhnya menjalankan amanat peraturan perundang-undangan yaitu Perbup dan Perwako, dimana didalam aturan telah menyatakan pengurusan BPHTB mulai dari pengisian SSPD BPHTB, perhitungan sampai penyetoran BPHTB terutang dilakukan oleh wajib pajak sendiri tetapi itu tidak terlaksana, ini terjadi karena masih kurangnya pemahaman wajib pajak terhadap pengurusan BPHTB sehingga wajib pajak mencari alternatif lain dengan menyerahkan pengurusan BPHTB tersebut kepada PPAT, serta masih ada wajib pajak yang melakukan kecurangan pajak, dengan memperkecil harga transaksi jual beli yang sebenarnya terjadi dengan harga yang dituangkan pada formulir SSPB BPHTB yang dimohonkan, dengan menggunakan 2 kwitansi transaksi jual beli, satu yang benar dan satu lagi yang telah dikurangi, supaya dapat mengelabui SKPD terkait dan PPAT. Penentuan nilai tanah, untuk dasar pengenaan pajak BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) adalah transaksi jual beli. Namun prakteknya harga transaksi jual beli yang telah disepakati oleh para pihak tidak langsung dikabulkan oleh SKPD terkait. Namun memiliki pertimbangan-pertimbangan yang lain, seperti di Solok Selatan berpatokan pada hasil validasi, yaitu Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan harga transaksi, sedangkan di Pariaman dilakukan dengan pertimbangan: 1) nilai transaksi jual beli 2) Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) 3) Harga pasar 4) Wilayah atau lokasi tanah 5) Nilai ekonomis tanah 6) Jenis tanah 7) Turun ke lapangan.

Kata Kunci: Penerapan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Jual Beli.

PENDAHULUAN

Berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut dengan UUD 1945), Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah provinsi, dan daerah provinsi dibagi atas daerah kabupaten dan kota. Tiap-tiap provinsi, kabupaten, dan kota mempunyai pemerintahan sendiri. Pemerintah provinsi, kabupaten, dan kota berhak mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan.

Menurut Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Tanah merupakan faktor pendukung utama kehidupan dan kesejahteraan.¹ Tanah juga merupakan karunia Tuhan Yang Maha Kuasa mempunyai fungsi sosial, kepentingan lainnya untuk memenuhi kebutuhan dasar, lahan usaha atau alat investasi yang menguntungkan. Diatas tanah terletak bangunan yang juga memberikan manfaat ekonomi kepada pemilik.² Sudah sewajarnya bila pemilik dan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan menyerahkan sebagian nilai ekonomis yang diperoleh kepada Pemerintah melalui pembayaran pajak yang disebut dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disebut BPHTB.

Pengenaan pajak sebagaimana ditentukan pada Pasal 23A UUD 1945, salah satu diantaranya jenis pajak adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan.³

Pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah diawali dengan perumusan kebijakan yang dituangkan dalam UU Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD). Dalam Undang-Undang tersebut ditetapkan bahwa BPHTB dialihkan menjadi pajak kabupaten/kota dan mulai berlaku secara efektif pada tanggal 1 Januari 2011. Dengan demikian terdapat waktu satu tahun sejak saat berlakunya UU Nomor 28 Tahun 2009 (1 Januari 2010) dengan saat diberlakukannya BPHTB sebagai pajak daerah.⁴ Pengalihan kewenangan tersebut tidak hanya sebatas pemungutan/penagihan, melainkan juga pada pendataan, penilaian, penetapan, pelayanan yang menyeluruh di samping pengadministrasian yang harus dilaksanakan daerah.⁵

Penyerahan kewenangan dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah untuk memungut pajak BPHTB pada daerahnya masing-masing harus berdasarkan Peraturan Daerah (selanjutnya disebut dengan Perda). Untuk itu Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota harus terlebih dahulu menetapkan Perda tentang BPHTB, yang nanti akan menjadi landasan hukum operasional dalam teknis pelaksanaan pengenaan dan pemungutan pajak BPHTB di daerah Kabupaten/ Kota yang bersangkutan.⁶

Namun pada pengurusan BPHTB, dalam proses peralihan hak atas tanah dan bangunan melalui jual beli pada daerah Kabupaten Solok Selatan dan Kota Pariaman masih banyak wajib pajak tidak menghitung dan mengisi SSPD BPHTBnya secara sendiri, tetapi lebih cenderung menyerahkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) yang mereka tunjuk untuk proses peralihan haknya, sehingga Pasal 5 yang

¹ Soejono, et. al, *Prosedur Pendaftaran Tanah Tentang Hak Milik Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan*, Rineka Cipta, Jakarta, 1998, hlm. 1.

² Waluyo, *Perpajakan Indonesia*, Salemba Empat, Jakarta, 2009, hlm. 167.

³ Mardiasmo, *Perpajakan Edisi*, Revisi 2001, Andi Offset, Yogyakarta, 2001, hlm. 27.

⁴ Kementerian Keuangan Republik Indonesia, *Tinjauan Pelaksanaan Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi Pajak Daerah*, Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, Jakarta, 2011, hlm. 19.

⁵ Yessie Arisanti, *Kualitas Pelayanan Dan Kepuasan Wajib Pajak*, Jurnal Ilmu Administrasi Negara, Universitas Riau, Pekanbaru, Volume 13, Nomor 4, 2016, hlm. 351.

⁶ Marihot Pahala Siahaan, *Pajak Daerah & Retribusi Daerah*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm. 580.

mengamanatkan bahwa wajib pajak harus menghitung dan mengisi SSPD BPHTBnya tidak terlaksana dan sistem pemunggutan pajak yaitu *Self Assesment System* juga tidak telaksana.

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tax Law Enforcement

Tax Enforcement adalah tindakan untuk menerapkan hukum perpajakan yang diamanatkan di dalam ketentuan perpajakan suatu otoritas pajak sebuah negara atau yurisdiksi. Tujuan tax enforcement adalah untuk meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak dalam memenuhi hak dan kewajiban perpajakannya, meningkatkan penerimaan pajak, dan menciptakan budaya patuh pajak di masyarakat. Tax Enforcement dilakukan dengan penerapan pengenaan sanksi administrasi dan pidana secara tegas dan adil kepada Wajib Pajak yang melanggar ketentuan perpajakan.⁷

B. Pajak Daerah

1. Pajak dan Jenis Pajak Daerah

Pajak merupakan sumber pendapatan yang sangat penting bagi negara yang merupakan iuran kepada negara yang merupakan iuran kepada negara yang dapat dipaksakan yang terutang wajib membayarnya menurut peraturan perundang-undangan dengan tidak mendapatkan prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan yang gunanya untuk membiayai pengeluaran umum berhubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.⁸

Pajak Daerah menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 angka 10 Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak, adalah Kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

2. Fungsi Pajak Daerah

Pajak sebagai salah satu penerimaan pemerintah bertujuan untuk membiayai pembangunan yang muaranya diharapkan dapat meningkatkan kesejahteraan umum. Pajak dilihat dari fungsinya menurut Ilyas mempunyai dua fungsi yakni :⁹

- a. Fungsi Budgeter adalah fungsi yang letaknya di sektor publik yaitu fungsi untuk mengumpulkan uang pajak sebanyak-banyaknya sesuai dengan undang-undang berlaku pada waktunya akan digunakan untuk membiayai pengeluaran pengeluaran negara.

⁷ <https://aguspajak.com/2021/01/08/istilah-pajak/> diakses pada tanggal 15 januari 2023.

⁸ R. Santoso Brotodihardjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Rafika Aditama, Bandung, 2003, hlm. 2.

⁹ Hadi Irmawan, *Pengantar Perpajakan*, Bayu Media, Malang, 2006, hlm. 49.

- b. Fungsi Regulerend (mengatur) adalah suatu fungsi bahwa pajak-pajak tersebut akan digunakan sebagai suatu alat untuk mencapai tujuan tertentu letaknya diluar bidang keuangan.
- c. Fungsi demokrasi adalah suatu fungsi yang merupakan salah satu penjelmaan atau wujud sistem gotong royong, termasuk kegiatan pemerintahan dan pembangunan demi kemaslahatan manusia.
- d. Fungsi distribusi ialah fungsi yang lebih menekankan pada unsur pemerataan dan keadilan dalam masyarakat.

3. Asas Pajak Daerah

Ada beberapa asas dalam pajak dan asas-asas tersebut juga dapat diterapkan dalam system pemungutan pajak daerah, yaitu:¹⁰

- a. *Asas Equality* (asas keseimbangan dengan kemampuan atau asas keadila)
Ialah pemungutan pajak yang dilakukan oleh negara harus sesuai dengan kemampuan dan penghasilan wajib pakak. Negara tidak boleh bertindak deskriminatif terhadap wajib pajak.
- b. *Asas Cer tainty* (asas kepastian hukum)
Ialah semua pemungutan pajak harus berdasarkan Undang-Undang, sehingga bagi yang melanggar akan dapat dikenai sanksi hukum.
- c. *Asas Convinience of payment* (asas pemungutan pajak yang tepat waktu atau asas kesenangan)
Ialah pajak harus dipunggut pada saat yang tepat bagi wajib pajak, misalnya disaat wajib pajak baru menerima penghasilannya atau disaat wajib pajak menerima hadiah.
- e. *Asas Effeciency* (asas efesien atau asa ekonomis)
Ialah biaya pemungutan pajak diusahakan sehemat mungkin, jangan sampai terjadi biaya pemungutan pajak lebih besar dari hasil pupemungutan pajak.

C. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pernerintah Daerah memberikan hak, wewenang dan kewajiban kepada Pemerintah Daerah untuk menjalankan otonomi yang seluas-luasnya untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan berdasarkan prinsip otonomi. Perihal mengenai Pajak Daerah dan Retribusi Daerah itu sendiri diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, membatasi terhadap Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang boleh dipungut oleh Pemerintah Daerah.

Pemerintah Daerah tidak dapat melakukan pungutan atau dengan sebutan lain di luar yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang. Hal yang sedemikian juga ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (3) dan Pasal 95 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.¹¹ Sehubungan dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang disahkan pada tanggal 15 September 2009 dan mulai berlaku secara efektif pada tanggal 1 Januari 2010, maka pemungutan terhadap BPHTB resmi diambil alih oleh Pemerintahan

¹⁰ Supramono, dkk, *Perpajakan Indonesia (Mekanisme Dan Perhitungan)*, CV Andi Offset, Yogyakarta, 2010, hlm. 3.

¹¹ *Ibid.* hlm. 5.

Kabupaten/Kota diseluruh Indonesia. Undang-Undang ini telah mengubah status pemungutan BPHTB yang semula merupakan pajak yang diterima oleh Pemerintah Pusat menjadi pajak yang diterima oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota.

Adapun yang menjadi dasar hukum pemungutan BPHTB pada suatu Kabupaten/Kota, adalah sebagai berikut:

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
2. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota yang mengatur tentang BPHTB.
3. Keputusan Bupati/Walikota yang mengatur tentang BPHTB sebagai aturan pelaksanaan Peraturan Daerah tentang BPHTB pada Kabupaten/Kota yang dimaksud.

D. Sistem Pemungutan Pajak

1. *Official Assessment System* (pemungutan dengan Sistem Ketetapan)

Sistem pemungutan pajak, yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak terhutang oleh wajib pajak.¹²

2. *Self Assesment System* (Sistem Menghitung Pajak sendiri)

Sistem pemungutan pajak dimana wewenang untuk menghitung besarnya pajak terhutang berada pada wajib pajak, fiskus tidak turut campur dalam perhitungan besarnya pajak dihitung kecuali wajib pajak menyalahi aturan.¹³

3. *With Holding Tax System*

Suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak tertentu atau pihak ketiga (*withholder*) yang ditunjuk untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku.

Adapun teori-teori yang berkaitan dengan penelitian ini adalah :

1. Teori Efektivitas Hukum

Teori efektivitas hukum menurut Soerjono Soekanto bahwa efektif adalah taraf sejauh mana suatu kelompok dapat mencapai tujuannya. Hukum dapat dikatakan efektif jika terdapat dampak hukum yang positif, pada saat itu hukum mencapai sasarannya dalam membimbing ataupun merubah perilaku manusia sehingga menjadi perilaku hukum.¹⁴ Adanya efektifitas hukum merupakan harapan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang dari aparat penegak hukum yang terkadang selalu arogansi dalam menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum.

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan terhadap atau tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Karena frasa kepastian hukum tidak mampu menggambarkan kepastian perilaku terhadap hukum secara benar-benar.¹⁵ Wujud dari suatu kepastian hukum menurut Soejono Soekanto adalah

¹² Mardiasmo, *Loc. Cit.*

¹³ Diaz Priantara, *Perpajakan Indonesia*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2013, hlm. 584.

¹⁴ Soerjono Soekanto, 2004, *Sanksi dan Efektivitas Sanksi*, Cetakan Kelima, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 80

¹⁵ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm. 59.

peraturan-peraturan dari pemerintah pusat yang berlaku umum untuk seluruh wilayah Negara.

Adanya kepastian hukum merupakan harapan bagi pencari keadilan terhadap tindakan sewenang-wenang dari aparat penegak hukum yang terkadang selalu arogansi dalam menjalankan tugasnya sebagai penegak hukum.

METODE

1. Jenis Penelitian

Dalam Penelitian tesis ini metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan *yuridis empiris*, pendekatan *yuridis* (hukum dilihat sebagai norma atau *das sollen*), karena dalam membahas permasalahan penelitian ini menggunakan bahan-bahan hukum baik hukum primer maupun bahan hukum sekunder.

2. Jenis Dan Sumber Data Penelitian

a. Jenis Data

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari hasil penelitian dengan cara melakukan wawancara dengan informan untuk mendapatkan informasi yang diperlukan dalam penelitian ini.

2. Data Sekunder

Data Sekunder merupakan bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu serta dapat menganalisis data, seperti buku-buku (*literature*), artikel penelitian, pendapat para sarjana, hasil penelitian, jurnal ilmiah, dan makalah seminar yang terkait dengan pembahasan penelitian yang dilakukan. Data sekunder sumber utamanya dari bahan hukum yaitu:

1) Bahan Hukum Primer

- a) Undang Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan;
- d) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah;
- e) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
- f) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Daerah antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
- g) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah;
- h) Peraturan Daerah Kabupaten Solok Selatan Nomor 4 Tahun 2021 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan;
- i) Peraturan Daerah Kota Pariaman Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan

Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang berupa buku-buku (*literature*), artikel penelitian, makalah, jurnal-jurnal hukum, pendapat para sarjana, serta makalah seminar-seminar oleh para pakar terkait dengan pembahasan penelitian yang dilakukan.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum Tersier merupakan bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, ensiklopedia, kamus bahasa, indeks, dan lain sebagainya.

b. Sumber Data

Penelitian ini bersumber dari penelitian lapangan (*field research*) dan penelitian kepustakaan (*library research*) sebagai pendukung hasil penelitian lapangan. Teknik pengumpulan data yaitu dengan cara:

a) Wawancara

Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dalam mana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.¹⁶ Pihak-pihak yang penulis wawancara yaitu, Kepala Bidang Pendapatan Badan Pengelolaan Keuangan Daerah (BPKD), Kepala Bidang Pendapatan Badan Pengelolaan Keuangan Dan Pendapatan Daerah (BPKPD), Kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wilayah kerja Kabupaten Solok Selatan dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wilayah kerja Kota Pariaman.

b) Studi Kepustakaan

Merupakan menelusuri data sekunder yang bertujuan untuk meneliti, mengkaji, dan menganalisis bahan hukum primer seperti buku-buku, jurnal-jurnal, hasil penelitian, hasil karya ilmiah yang berkaitan dengan objek penelitian.

3. Pengolahan dan Analisa Data

a. Pengolahan Data

Setelah data berhasil dikumpulkan dari lapangan dengan lengkap, maka tahap berikutnya adalah pengolahan data dengan *Editing*. *Editing* adalah suatu kegiatan yang dilakukan dengan meneliti kembali catatan data yang diperoleh untuk mengetahui dan memilih data yang diperlukan untuk proses penulisan selanjutnya.¹⁷

b. Analisis Data

¹⁶ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, 2001, hal. 81.

¹⁷ Atik Catur Budiati, *Sosiologis Konseptual*, Mediatama, Jakarta, 2009, hlm. 57.

Analisis data dilakukan setelah data yang diperoleh baik dari studi kepustakaan maupun dari penelitian lapangan akan dianalisis secara kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penerapan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Peralihan Hak Melalui Jual Beli Di Kabupaten Solok Selatan Dan Kota Pariaman.

1. Norma Hukum Yang Mengatur Tentang Pemungutan BPHTB Terhadap Peralihan Hak Melalui Jual Beli di Kabupaten Solok Selatan Dan Kota Pariaman

Dewasa ini daerah Kabupaten/Kota dapat melakukan pemungutan pajak BPHTB, terlebih dahulu harus menerbitkan Peraturan Daerah (selanjutnya disebut Perda) tentang BPHTB yang menjadi landasan hukum operasional dalam teknis pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kabupaten/Kota tersebut. Adapun yang menjadi dasar hukum pemungutan BPHTB pada Kabupaten/Kota, yaitu:

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
2. Peraturan Daerah (Perda) Kabupaten/Kota tentang BPHTB, dan
3. Keputusan Bupati/Walikota tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Pada Wilayah Kabupaten/Kota tersebut.

Di Sumatera Barat yaitu di Solok Selatan dan Kota Pariaman dalam melaksanakan penerapan BPHTB di atur berdasarkan Peraturan Daerah. Di Solok Selatan berdasarkan Perda Nomor 4 Tahun 2021 Tentang Perubahan Kedua Atas Perda Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dan Kota Pariaman berdasarkan Perda Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, pada Pasal 4 ayat (2) menyatakan Nilai Perolehan Objek Pajak BPHTB. Kemudian dalam sistem dan prosedur pemungutan BPHTB pada wilayah Solok Selatan dan Kota Pariaman diatur berdasarkan Perbup dan Perwako yaitu Nomor 13 Tahun 2011 Tentang Sistem Dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, pada Pasal 5 ayat (1) yaitu wajib pajak menghitung dan mengisi sendiri Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB (SSPD BPHTB).

2. Proses Penerapan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Peralihan Hak Melalui Jual Beli Di Kabupaten Solok Selatan Dan Kota Pariaman

Penerapan BPHTB di Kabupaten Solok Selatan dan Kota Pariaman berawal dari sebuah kesepakatan yang terjadi antara para pihak yaitu penjual dan pembeli yang melakukan suatu proses jual beli atas tanah dan/atau bangunan. Setelah itu para pihak datang ke kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan menjelaskan kedatangannya untuk dibuatkan akta peralihan hak atas tanah dan bangunan yang mereka sepakati melalui jual beli. Selanjutnya, PPAT dalam menjalankan tugasnya sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik meminta sejumlah dokumen-dokumen pendukung kepada para pihak untuk melakukan peralihan hak tersebut dan memeriksa kebenaran sesuai dokumen yang diberikan.

Apabila telah selesai melakukan checking sertifikat, selanjutnya PPAT meminta wajib pajak untuk mengisi formulir Surat Setoran Pajak Daerah untuk Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disebut (SSPD BPHTB) dari SKPD terkait.¹⁸ Di Solok Selatan sejak awal tahun 2020 pengurusan BPHTB dan Pengisian formulir SSPD BPHTB sudah dilaksanakan secara online (House to House) melalui web, yaitu *simbphtb* (system informasi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan). Pengisian formulir SSPD BPHTB yang dilakukan wajib pajak harus mencantumkan seluruh informasi yang diburuhkan secara lengkap dan benar. wajib pajak harus mengitung dan menyetorkan pajak BPHTB terutang. Ini sesuai dengan Perbup Solok Selatan dan Perwako Pariaman Nomor 13 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Kemudian di Pariaman dalam penerapan BPHTB, sesuai amanat Perwako Pariaman Pasal 5 dan sistem pemungutan pajak yaitu *Self Assesment System* tersebut juga tidak terlaksana sepenuhnya. Permasalahan ini hampir sama dengan pengurusan BPHTB di Solok Selatan. Meskipun begitu, wajib pajak yang telah menyerahkan pengurusan BPHTB-nya kepada PPAT, namun dari antara wajib pajak tersebut masih ada wajib pajak yang melakukan kecurangan-kecurangan pajak, dengan cara memperkecil harga transaksi jual beli yang sebenarnya terjadi dengan harga transaksi yang di sampaikan kepada PPAT.¹⁹

Jika dikaitkan dengan teori efektifitas hukum, tidak efektifnya suatu aturan hukum yang di keluarkan oleh Pemerintah Daerah dalam hal ini aturan Perbup dan Perwako, dimana masyarakat tidak mau melaksanakan aturan itu sebagaimana mestinya. Suatu aturan hukum dapat dikatakan efektif, apabila warga masyarakat berperilaku sesuai dengan yang diharapkan atau dikehendaki oleh peraturan perundang-undangan tersebut dan mencapai tujuan yang dikehendaki.

Penentuan Nilai Tanah Sebagai Dasar Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Peralihan Hak Melalui Jual Beli Di Kabupaten Solok Selatan Dan Kota Pariaman

1. Norma hukum yang mengatur tentang Penentuan Nilai Tanah Sebagai dasar pembayaran BPHTB Terhadap Peralihan Hak melalui Jual Beli Di Kabupaten Solok Selatan Dan Kota Pariaman

Penentuan Nilai Tanah sebagai dasar pembayaran BPHTB terhadap peralihan Hak melalui jual beli di wilayah Kabupaten Solok Selatan dan Kota Pariaman memiliki pertimbangan yang berbeda-beda, tetapi memiliki tujuan yang sama yaitu untuk menunjang Pendapatan Asli Daerah (PAD). Sesuai amanat UU PDRD, Perda Kabupaten Solok Selatan Nomor 4 Tahun 2021 dan Perda Pariaman Nomor 2 Tahun 2011 tentang

¹⁸ Wawancara dengan Ibuk Jelisy Putri Cenery, SH.MH.MK selaku Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Pariaman.

¹⁹ Wawancara dengan Bapak Alber Tanjung, S.Sos, selaku Kepala Sub Bidang Pendapatan dan Penetapan, Kantor Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kota Pariaman.

BPHTB menjelaskan bahwa dasar pengenaan pajak BPHTB adalah Nilai Perolehan Ojek Pajak (NPOP).

Di Solok Selatan dan Pariaman berdasarkan Perbup dan Perwako Nomor 13 Tahun 2011 tentang Sistem Pemunggutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, pada Pasal 2 angka 5 menjelaskan bahwa prosedur penelitian atas form SSPD BPHTB merupakan prosedur verifikasi yang dilakukan oleh SKPD atas kebenaran dan kelengkapan SSPD BPHTB dan dokumen pendukungnya. Kemudian Pasal 3 ayat (2) menjelaskan bahwa fungsi pelayanan yang disiapkan oleh BPKD Solok Selatan dan BPKD Pariaman bertugas untuk melakukan interaksi dengan wajib pajak dalam tahapan-tahapan pemunggutan pajak BPHTB seperti dalam proses penelitian SSPD BPHTB.

Penentuan Nilai Tanah Sebagai dasar pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Peralihan Hak melalui Jual Beli Di Kabupaten Solok Selatan Dan Kota Pariaman

Di Kabupaten Solok Selatan dan Kota Pariaman melalui SKPD terkait, sebelum menentukan besaran BPHTB terhadap peralihan hak atas tanah dan bangunan. SKPD terkait melalui PPAT meminta wajib pajak yang akan melakukan peralihan hak melalui jual beli untuk mengisi formulir Satuan Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD BPHTB).

Kemudian sesuai amanat UU PDRD, Perda Kabupaten Solok Selatan Nomor 4 Tahun 2021 dan Perda Pariaman Nomor 2 Tahun 2011 tentang BPHTB menjelaskan bahwa dasar pengenaan pajak BPHTB adalah Nilai Perolehan Ojek Pajak (NPOP).

Jika dikaitkan dengan teori kepastian hukum, tidak terlaksana suatu kepastian karena tidak adanya kepastian terhadap aturan hukum yang berlaku bagi masyarakat dalam hal ini wajib pajak, terhadap suatu Undang-Undang dan Peraturan daerah yang telah mengatur bahwa untuk Nilai Perolehan Objek Pajak melalui jual beli adalah harga transaksi. Namun harga transaksi tersebut tidak dapat secara langsung menjadi patokan untuk dikabulkannya oleh SKPD terkait. Dan untuk hasil akhir tetap berada pada SKPD terkait yang melakukan pemunggutan BPHTB.

Kemudian diwilayah Kabupaten Solok Selatan mengalami kendala terkait NJOP, dimana NJOP yang dimaksud masih berpatokan pada ketentuan yang lama. NJOP tersebut tidak sesuai dengan harga tanah satu dengan yang lainnya. Jika dilihat dari asas keadilan tersebut untuk wilayah Solok Selatan kurang terlaksananya suatu keadilan terhadap setiap wajib pajak BPHTB yang ada di wilayah tersebut.

Sedangkan untuk wilayah Kota Pariaman berdasarkan asas keadilan, suatu keadilan itu sudah terlaksana dimana dalam penentuan BPHTB, tim penilai BPHTB harus berdasarkan pertimbangan dan penilaian yang sudah dimiliki tim penilai. Sehingga tim penilai BPHTB di Pariaman bersifat aktif dalam menentukan besaran BPHTB yang harus dibayar wajib pajak dengan memperhatikan pertimbangan tersebut salah satunya harga pasar.

PENUTUP

Kesimpulan

1. Penerapan Pemungkutan BPHTB di Solok Selatan dan Pariaman berawal dari kesepakatan yang terjadi dari para pihak yaitu pihak penjual dan pembeli yang ingin melakukan proses peralihan hak atas tanah dan bangunan melalui jual beli, berdasarkan asas kebebasan berkontrak. Kemudian meminta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat akta peralihan hak. Selanjutnya melakukan cheking sertifikat ke Kantor Pertanahan untuk memastikan tanah tersebut aman dan tidak ada sertifikat awalnya (dualsertifikat). Setelah itu melakukan pengisian form Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD BPHTB) oleh wajib pajak dan dapat dikuasakan ke PPAT yang ditunjuk. Untuk Solok Selatan dalam pengurusan SSPD BPHTB dilakukan secara online melalui web yaitu simbphtb (sistem informasi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan) Sedangkan di Pariaman dilakukan secara manual dengan mengisi formulir SSPD BPHTB dengan tulis tangan dan mengantarkan ke BPKPD.

Pada prosedur pemungkutan BPHTB melibatkan PPAT sebagai pihak yang memfasilitasi dalam pengurusan SSPD BPHTB dan akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan. Wajib pajak harus mengisi SSPD BPHTB dengan lengkap dan benar serta diberikan kepercayaan untuk menghitung dan menyetorkan sendiri pajak BPHTB terhutangannya, karena ini sesuai dengan amanat Perbup dan Perwako, Pasal 5 ayat (1) menyatakan wajib pajak menghitung dan mengisi SSPD BPHTB, dan selaras dengan sistem pemungkutan pajak yaitu *Self Assaessment System*, dimana wewenang untuk menghitung besarnya pajak terutang berada pada wajib pajak. Namun dalam pelaksanaannya, amanat Pasal 5 dan *Self Assaessment System* itu tidak terlaksana dengan sepenuhnya. Wajib pajak lebih suka menyerahkan pengurusan BPHTB kepada PPAT, mulai dari mengisi, menghitung, mengantarkan, menyetor SSPD BPHTB sampai pada melaporkan BPHTB terutang, ini terjadi karena masih kurangnya pemahaman wajib pajak terhadap pengurusan BPHTB sehingga wajib pajak mencari alternatif lain dengan menyerahkan pengurusan BPHTB tersebut kepada PPAT.

PPAT sebagai pejabat yang diberi wewenang membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah oleh negara dapat memberikan penyuluhan hukum terkait peralihan hak atas tanah yang terjadi. PPAT sebagai mitra dari SKPD terkait harus ikut mendorong masyarakat/ wajib pajak untuk melakukan pembayaran pajak yang terjadi atas peralihan hak dalam hal ini salah satunya BPHTB dengan memberikan penyuluhan hukum terkait BPHTB. Tetapi PPAT tidak dapat ikut campur atau mengintervensi harga transaksi yang telah disepakati oleh para pihak namun apabila transaksi tersebut tidak masuk akal PPAT hanya dapat memberikan penyuluhan atau saran, agar mencantumkan harga transaksi yang sebenarnya terjadi dan sesuai dengan harga pasar.

Meskipun dapat diserahkan kepada PPAT, masih ada masyarakat (wajib pajak) yang berupaya melakukan kecurangan pajak, dengan cara memperkecil harga transaksi jual beli yang sebenarnya terjadi dengan harga transaksi yang dituangkan pada formulir

SSPD BPHTB disampaikan kepada SKPD terkait dan PPAT. Ini terjadi karena pada masyarakat di Sumatera Barat, khususnya Pariaman. Dimana para pihak yang melakukan proses jual beli tersebut berdalih atau beralasan, kalau transaksi jual beli yang mereka lakukan tersebut adalah transaksi jual beli dengan saudara sendiri atau keluarga sendiri, atau dalam Bahasa minang "*jua beli badunsanak*", sahingga jua beli tersebut diyakini sebagai "*jua bali pado indak*".

Setelah itu dilakukan otorisasi dan verifikasi oleh SKPD terkait. Apabila telah sesuai SKPD terkait, wajib dapat mengambil dokumen SSPD BPHTB atau permohonan BPHTB yang telah di tanda tangani oleh kepala SKPD terkait dalam hal ini BPKD untuk Solok Selatan dan BPKPD untuk Pariaman, dan diberi nomor id (kodifikasi) atau Nomor Tanda Pajak Daerah (NTPD) berdasarkan nomor wajib pajak dapat melakukan pembayaran BPHTB. Selanjutnya menyerahkan kembali ke SKPD terkait untuk dilakukan register dan diberi cap stempel pada lembaran SSPD BPHTB tersebut sebagai bentuk telah sah terverifikasi.

2. Penentuan Nilai Tanah sebagai dasar pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap peralihan Hak melalui jual beli di wilayah Kabupaten Solok Selatan dan Kota Pariaman telah diatur berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Perda Solok Selatan dan Perda Pariaman Tentang BPHTB yang menyatakan bahwa dasar pengenaan pajak BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) untuk jual beli adalah harga transaksi. Namun jika Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) tidak diketahui atau lebih rendah dari pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) maka yang digunakan pengenaan Pajak Bumi Bangunan pada tahun yang terjadi perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP PBB.

Dalam sistem pemunggutan BPHTB diatur melalui Peraturan Kepala Daerah yaitu Perbup Solok Selatan dan Perwako Pariaman Nomor 13 Tahun 2011 tentang Sistem Pemunggutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, dalam pemunggutan pajak BPHTB mengamanatkan kepada Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) terkait, yang dalam hal ini untuk Solok Selatan kepada BPKD dan Pariaman kepada BPKPD.

Pada saat menentukan nilai tanah sebagai dasar pembayaran BPHTB terhadap peralihan hak terhadap jual beli di Solok Selatan melalui tim BPHTB BPKD melakukan pertimbangan dengan melihat harga transaksi jual beli dan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang ada. Kemudian di Pariaman melalui tim penilai BPHTB BPKPD memiliki beberapa pertimbangan diantaranya yaitu 1) Nilai transaksi jual beli 2) Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) 3) Harga pasar dari sekitaran tanah yang akan dilakukan peralihan hak dalam waktu terdekat (1 atau 2 bulan) 4) Wilayah atau lokasi tanah 5) Nilai ekonomis tanah 6) Jenis tanah seperti tanah padat atau tanah rawa 7) Turun ke lapangan pada lokasi tanah tersebut (apabila ada kejanggalan atau data-data kurang diketahui). apabila nilai transaksi lebih tinggi dari NJOP, maka untuk perhitungan BPHTB menggunakan nilai transaksi, dan apabila nilai transaksi dibawah NJOP, maka perhitungan BPHTB-nya menggunakan NJOP.

Namun dalam penentuan BPHTB di Solok Selatan dan Pariaman, untuk dasar pengenaan pajak BPHTB tidak terlaksananya dengan sepenuhnya. Aturan menentukan untuk dasar pengenaan pajak yaitu Nilai Perolehan Objek pajak dan Nilai Perolehan Objek Pajak untuk jual beli adalah harga transaksi, tetapi harga transaksi tersebut sesuai yang telah disepakati oleh para pihak tidak langsung dapat dikabulkan oleh SKPD terkait melalui permohonan SSPD BPHTB yang telah diajukan, melainkan memiliki pertimbangan seperti yang dijelaskan diatas. Ini dilakukan oleh SKPD terkait karena berkurangnya rasa kepercayaan SKPD terkait terhadap masyarakat (wajib pajak), dalam prakteknya masih banyak masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan melakukan kecurangan supaya terbebas dari pembayaran pajak, seperti harga transaksi sebenarnya yang terjadi dengan yang di sampaikan tidak sesuai dan cenderung lebih kecil, bahkan ada yang menggunakan 2 kwitansi yaitu 1 untuk pegangan yang sebenarnya dan 1 lagi untuk disampaikan kepada pihak-pihak terkait yang bertujuan untuk mengelabui, sehingga terbebas dari pembayaran pajak BPHTB.

Saran

1. Dalam penerapan BPHTB di Solok Selatan dan Pariaman, sesuai aturan hukum yang mengatur bahwa dalam melakukan pengurusan BPHTB mulai dari pengisian, perhitungan, sampai melakukan penyetoran BPHTB terutang oleh wajib pajak sendiri harus benar-benar dijalankan dan mempertegas untuk dilaksanakan atau dilakukan langsung oleh wajib pajak, sehingga dapat memberi edukasi kepada masyarakat tentang tata cara pengurusan dan Pemunggutan pajak BPHTB. Selanjutnya mempertegas aturan hukum tentang pelaksanaan pengurusan BPHTB. Supaya aturan itu menjadi efektif jika hadir pada lingkungan masyarakat.
2. Penentuan nilai tanah sebagai dasar pembayaran BPHTB, dimana peraturan perundang-undangan telah mengatur untuk dasar pengenaan pajak BPHTB yaitu Nilai Perolehan Objek Pajak dan Nilai Perolehan Objek Pajak untuk jual beli adalah harga transaksi, seharusnya SKPD terkait harus menjalankan amanat aturan tersebut, karena sudah jelas-jelas telah diatur dalam peraturan perundang-undang atau menambah aturan lebih lanjut tentang kewenangan SKPD terkait bisa memiliki pertimbangan sendiri jika ditemukan kejanggalan pada objek tanah dan/atau bangunan tersebut melalui Undang-Undang atau Perda masing-masing daerah

DAFTAR PUSTAKA

- Atik Catur Budiati 2009, *Sosiologis Konsektual*, Mediatama, Jakarta.
Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, 2001, *Metodologi Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta.
Diaz Priantara, 2013, *Perpajakan Indonesia*, Mitra Wacana Media, Jakarta.
Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.
Hadi Irmawan, 2006, *Pengantar Perpajakan*, Bayu Media, Malang.
<https://aguspajak.com/2021/01/08/istilah-pajak/> diakses pada tanggal 15 januari 2023.

- Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2001, *Tinjauan Pelaksanaan Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi Pajak Daerah*, Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, Jakarta.
- Mardiasmo, 2001, *Perpajakan Edisi*, Revisi 2001, Andi Offset, Yogyakarta.
- Marihot Pahala Siahaan, 2010, *Pajak Daerah & Retribusi Daerah*, Rajawali Pers, Jakarta.
- R. Santoso Brotodihardjo, 2003, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Rafika Aditama, Bandung.
- Soerjono Soekanto, 1998, et. al, *Prosedur Pendaftaran Tanah Tentang Hak Milik Sewa Guna dan Hak Guna Bangunan*, Rineka Cipta, Jakarta.
- _____, 2004, *Sanksi dan Efektivitas Sanksi*, Cetakan Kelima, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Supramono, 2010, dkk, *Perpajakan Indonesia (Mekanisme Dan Perhitungan)*, CV Andi Offset, Yogyakarta.
- Waluyo, 2009, *Perpajakan Indonesia*, Salemba Empat, Jakarta.
- Yessie Arisanti, 2016, *Kualitas Pelayanan Dan Kepuasan Wajib Pajak*, Jurnal Ilmu Administrasi Negara, Universitas Riau, Pekanbaru, Volume 13, Nomor 4.

**PENERAPAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP PERALIHAN HAK
MELALUI JUAL BELI DI KABUPATEN SOLOK ...**

Rezi Yosrialde Putra¹, Dr. Yuslim, SH., MH², Dr. Khairani, SH., MH³

DOI: <https://doi.org/10.54443/sibatik.v2i7.1065>

