

Pelaksanaan Validasi Terhadap Objek  
Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan  
Bangunan (Studi Badan Pengelolaan  
Keuangan Dan Aset Daerah Kota  
Tanjungbalai)

*By Emmi Rahmiwita*

**PELAKSANAAN VALIDASI TERHADAP OBJEK BEA PEROLEHAN HAK ATAS  
TANAH DAN BANGUNAN (STUDI BADAN PENGELOLAAN KEUANGAN DAN  
ASET DAERAH KOTA TANJUNGBALAI)**

<sup>1)</sup>Tanti Hariyanti, <sup>2)</sup>Emmi Rahmiwita Nasution  
<sup>1,2)</sup>Fakultas Hukum Universitas Asahan  
Email : <sup>1,2)</sup>emminasution0303@gmail.com

**ABSTRAK**

Pasal 7 Perwalkot No. 11 Tahun 2011 Tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB Kota Tanjungbalai yang dalam hal ini menyebutkan yang bahwasannya pembayaran BPHTB telah mewajibkan bagi para pelaku wajib pajak yang dimana melakukan suatu upaya verifikasi ke BPKPAD Kota Tanjungbalai. Maka untuk dapat melibatkan atas suatu berbagai macam adanya suatu Peraturan yang saling terkait satu sama lain, maka dalam pelaksanaan BPHTB dalam hal ini juga banyak para pihak yang terlibat seperti BPN, Notaris, PPAT, Bank, Pemerintah Daerah. Pada penelitian hukum ini menggunakan bahan hukum primer<sup>1,2)</sup> yaitu : Kantor Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah Kota Tanjungbala. Bahan hukum sekunder, yaitu : buku-buku hukum. Bahan hukum tersier, yaitu : buku-buku non hukum. Pada penelitian ini, bahwasannya Dalam suatu pengelolaan BPHTB, menyebutkan yang bahwasannya suatu pendidikan bermula dari adanya suatu usaha yang sadar dan jugaterencana demi mewujudkan suatu suasana di dalam belajar dalam proses menuju pembelajaran yang lebih baik, agar para peserta didik dapat lebih aktif dan juga dapat mengembangkan suatu potensi atas kepribadian dan juga kecerdasan serta ahlak yang mulia dan juga memiliki keterampilan yang diperlukan bagi dirinya dan para masyarakat bangsa dan juga negara.

**Kata Kunci** : Validasi, BPHTB, Pemungutan Pajak

**ABSTRACT**

Article 7 Perwalkot No. 11 of 2011 concerning the System and Procedure for Collection of BPHTB in Tanjungbalai City which in this case states that the payment of BPHTB has made it mandatory for taxpayers to carry out a verification effort to BPKPAD Tanjungbalai City. So to be able to involve various kinds of regulations that are interrelated with each other, in the implementation of BPHTB in this case there are also many parties involved such as BPN, Notary Public, PPAT, Bank, Local Government. In this legal research, primary legal materials are used, namely: t<sup>1,2)</sup>Office of the Regional Financial, Revenue and Asset Management Agency of Tanjungbala City. Secondary legal materials, namely: law books. Tertiary legal materials, namely: non-legal books. In this study, it is stated that in a BPHTB management, it is stated that an education begins with a conscious and well-planned effort to create an atmosphere in learning in the process towards better learning, so that students can be more active and can also develop a potential for personality as well as intelligence and noble character and also has the skills needed for himself and the people of the nation and also the state.

**Keywords:** Validation, BPHTB, Tax Collection

## 1. PENDAHULUAN

Setiap orang memerlukan kebutuhan hidup yang berbeda-beda, sehingga harus memiliki penghasilan agar dapat memenuhi dan membiayai semua kebutuhan hidup tersebut. Negara juga tidak jauh berbeda dengan keadaan di atas, karena negara juga memiliki kebutuhan serta membutuhkan biaya pembangunan semua sarana dan prasarana untuk kepentingan warga masyarakatnya. (Bahmid, 2011).

Adapun tuntutan masyarakat terhadap perbaikan sistem pelayanan publik masih menjadi wacana hingga saat ini. Telah diketahui bersama bahwa Indonesia merupakan sebuah negara berkembang yang memiliki kekayaan sumber daya alam yang berlimpah. Sehingga potensi untuk menjadi negara maju dinilai cukup baik. (Libna Aulia, Abdul Gani, Junindra Martua, 2019).

Pajak merupakan kewajiban kepada seseorang atau sebuah badan sesuai pada Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pada pasal 32 ayat 2 yang menjelaskan bahwa pajak atau iuran wajib yang disetujui oleh rakyat bersama dengan pemerintah. Sebagai warga negara, membayar pajak tentunya merupakan kewajiban sebagai wajib pajak, serta manfaat dari pajak secara langsung tidak akan dapat dirasakan, namun pembayaran pajak akan dirasakan dalam bentuk pembangunan sarana dan prasarana kepentingan umum. (Muhammad Zailani NST, Bahmid, Emiel Salim Siregar, 2020).

Secara garis besar, pajak yang ada Indonesia dalam hal ini dibagi ke dalam 2 (dua) bagian, yaitu :

1. Pajak Negara / Pusat, yaitu pajak yang dipungut oleh Pemerintah Pusat penyelenggaraannya yang dilakukan oleh Direktorat Jenderal Pajak, digunakan untuk pembiayaan rumah tangga negara umumnya.
2. Pajak Daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh daerah provinsi, daerah Kabupaten dan kota guna pembiayaan rumah tangga daerah masing-masing.

Sehubungan pengalihan pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah sesuai Pasal 23 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997

Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dimana Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan dibagi merata antara Pemerintah Pusat mendapat 20% (dua puluh persen) dan Pemerintah Daerah yang bersangkutan mendapat 80% (delapan puluh persen) dan selanjutnya dijelaskan bahwa penerimaan 20% (dua puluh persen) Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan oleh pemerintah pusat dibagi rata kembali kepada pemerintah kabupaten/kota seluruh Indonesia serta bea perolehan atas tanah dan bangunan yang diterima pemerintah daerah sebesar 80% (delapan puluh persen) dibagi rata menjadi 20% (dua puluh persen) untuk provinsi yang bersangkutan dan 80% (delapan puluh persen) untuk pemerintah daerah kabupaten /kota bersangkutan.

Dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Peraturan Daerah Kota Tanjung Balai Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menyatakan bahwa sistem untuk pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yaitu dengan menggunakan *Self Assessment System*, sebab dalam melakukan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dimana wajib pajak dipercayakan untuk menghitung, membayar sendiri dan melaporkan pajak yang terhutang sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan perpajakan sehingga penentuan besarnya pajak yang terhutang dipercayakan kepada wajib pajak membayarnya.

Berdasarkan dari latar belakang yang telah diuraikan di dalam penelitian hukum ini, maka penelitian hukum ini yang dalam hal ini berjudul **Pelaksanaan Validasi Terhadap Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Studi Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kota Tanjungbalai).**

## 2. METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan *empiris*. (Marzuki 2009). Penelitian hukum empiris, yaitu :

- a. Pengumpulan data (*samples*) laporan penelitian hukum.
- b. Tanya-jawab melalui kuesioner yang dikirimkan kepada peneliti hukum yang dianggap ahli dan berpengalaman.

- c. Pengumpulan data dan pendapat (*opinion*) dari para ahli melalui wawancara mengenai metode (*metode*) yang digunakan dalam penelitian hukum.
- d. Diskusi panel dalam bentuk pertemuan ilmiah terbatas. (Soekanto and Mamudji 2011)

Penelitian hukum ini dilakukan di Kantor Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah Kota Tanjungbalai.

Dalam melakukan penelitian hukum ini terbagi tiga data yaitu :

Data Primer, yaitu data-data ini diperoleh dari wawancara di Kantor Kantor Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan dan Aset Daerah Kota Tanjungbalai.

Data sekunder, yaitu merupakan suatu bahan hukum yang dalam hal ini memberikan suatu berbagai macam tentang penjelasan yang mengenai daripada bahan-bahan hukum primer. (Abdul Kadir 2015) Data Sekunder berasal dari data-data yang diperoleh dari Peraturan Perundang-Undangan seperti :

- 1) UUD Tahun 1945;
- 2) UU No. 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas UU No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- 3) UU No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
- 4) Perda Kota Tanjung Balai No. 2 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan; dan
- 5) Perwalkot No. 11 Tahun 2011 Tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Tanjung Balai, selanjutnya buku teks, termasuk skripsi, tesis, dan disertasi hukum, kamus hukum, jurnal hukum dan pendapat ahli hukum. (Tambunan 2014)

Semua dokumen yang berisikan konsep-konsep dan keterangan-keterangan otentik yang bersifat mendukung data primer dan data sekunder, seperti KBBI.

Teknik dalam pengumpulan data yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian hukum empiris ini adalah dengan cara melakukan studi dari berbagai macam bahan-bahan hukum yang sudah terkumpul baik wawancara langsung dan studi dokumentasi, yang dalam hal ini diklasifikasikan sesuai adanya suatu isu-isu hukum yang akan dibahas.

Analisis sumber data adalah proses mengorganisasikan dan mengurutkan data kedalam pola, kategori dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan permasalahannya. Analisis sumber data ini bertujuan untuk mengorganisasikan data-data yang diperoleh dengan menggunakan analisis deskriptif kualitatif.

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Pelaksanaan Validasi Terhadap Objek Bea Perolehan Atas Tanah Dan Bangunan Yang Dilakukan Oleh Pemerintah Kota Tanjungbalai

Dalam ketentuan tersebut, maka setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan harus memenuhi kewajiban untuk membayar pajak yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Sebelum melaksanakan pembayaran terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), berikut beberapa tahapan yang harus dilalui oleh wajib pajak yang penulis kelompokkan berdasarkan pendapat penulis sendiri, tahapan tersebut adalah :

##### 1. Tahap Saat Pajak Terutang

Dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yaitu pada Pasal 9 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan diterangkan, bahwasannya pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).

##### 2. Tahap Perhitungan Besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang harus dibayar dan cara perhitungannya

Adapun cara melakukan penghitungan besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Tanjungbalai, yaitu :

##### a. Perhitungan Besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar

Untuk menghitung besarnya utang pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang harus dibayar, maka dapat berpedoman kepada ketentuan dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang

Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang menyatakan bahwasannya tarif pajak ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

b. Cara perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Contoh kasus yang penulis pakai dalam melakukan perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) atas nama Riswan Nasution/Budi. Adapun objek tanah dan bangunannya terletak di Jalan Sipori-Pori, Kelurahan Kapias Pulau Buaya, Kecamatan Teluk Nibung, Kota Tanjungbalai. Dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) disebutkan, bahwa tanah milik Riswan Nasution/Budi seluas 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) dan bangunan di atasnya yang berdasarkan dari data pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) seluas 45 m<sup>2</sup> (empat puluh lima meter persegi). Selanjutnya adapun Nilai Jual Objek Pajak untuk tanah milik Riswan Nasution/Budi per meter perseginya sebesar Rp. 27.000,- (dua puluh tujuh ribu rupiah)/m<sup>2</sup> dan untuk bangunan sebesar Rp. 429.000,- (empat ratus dua puluh sembilan ribu rupiah)/m<sup>2</sup>.

Maka oleh karena itu, penentuan Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan menyatakan bahwasannya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan secara regional paling banyak Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah).

3. Tahap Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Pada tahap ini wajib pajak dalam pembayaran pajak harus mengisi formulir Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang sudah disediakan dengan memasukkan perhitungan sebagaimana yang telah diterangkan di atas.

Adapun dalam kegiatan melaksanakan Validasi Terhadap Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ada beberapa pihak yang terlibat langsung dalam membantu proses pemungutan, pihak lain tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau/ Notaris, PPATS atau Pejabat Pembuat Akta Sementara (Camat), Kepala

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), serta Kepala Kantor Bidang Pertanahan (BPN). Peran serta pihak-pihak tersebut di atas penting dalam menunjang keberhasilan pencapaian realisasi pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Dalam proses administrasi penandatanganan sebuah akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mewajibkan kepada Wajib Pajak (WP) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk menyerahkan bukti pembayaran atau pelunasan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang terhutang melalui form Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB) dan telah tervalidasi oleh pihak Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan Dan Aset Daerah Kota Tanjungbalai.

Dengan melihat ketentuan dan keterlibatan pihak-pihak yang terkait dalam proses pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) maka secara aktif pihak-pihak tersebut telah membantu pengamanan Pendapatan Asli daerah (PAD). Ketentuan bagi pihak atau pejabat ini sebagaimana telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah serta direalisasikan dalam bentuk Peraturan Daerah Kota Tanjung Balai Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, mengenai :

1. Pejabat Pembuat Akta / Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak Atas Tanah dan/ atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran
2. Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara hanya dapat menandatangani risalah lelang Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak (WP) menyerahkan bukti pembayaran
3. Kepala Kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah Wajib Pajak (WP) menyerahkan bukti pembayaran.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan/ atau notaris atas pembuatan akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan serta

kepala Kantor Pelayanan Lelang Negara (KPKNL) diwajibkan untuk melaporkan kepada kepala daerah atau Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) terkait dalam hal ini Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan Dan Aset Daerah Kota Tanjungbalai paling lambat tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

Bagi para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan/atau Notaris serta Kepala Kantor Pelayanan Lelang Negara (KPKNL) yang melanggar ketentuan akta peralihan dan risalah lelang akan dikenakan denda atau sanksi administrasi sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran yang dilakukan. Apabila yang bersangkutan tidak melaporkan pada tiap tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya akan terkena sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk tiap laporan. Sampai dengan saat ini Pemerintah Daerah Kota Tanjungbalai yang melalui Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) terkait dalam hal ini Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan Dan Aset Daerah Kota Tanjungbalai menetapkan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang terutang dibayar ke Kas Daerah melalui Bank daerah Sumatera Utara (Bank Sumut).

## B. Kendala-Kendala Yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Validasi Terhadap Objek Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Adapun dalam pelaksanaan validasi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) yang terjadi di Kota Tanjungbalai, terdapat kendala-kendala yang dihadapi antara lain :

1. Kendala Pelaksanaan Validasi Dari Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan Dan Aset Daerah
  - a). Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berbeda dengan jenis Pajak Daerah yang lain, dimana dapat diperhitungkan jumlah potensinya secara terus menerus dan berkesinambungan, sedangkan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sangat bergantung dari transaksi yang terjadi. Bilamana tidak terjadi peralihan tanah dan bangunan maka tidak akan ada pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

- b). Tim pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terkendala dari jumlah personil dan yang ahli di dalamnya. Hal ini dapat diketahui karena terdapatnya anggota tim pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang tugasnya merangkap sehingga dalam pelaksanaan tugas sehari-hari tidak bisa fokus dan maksimal.
- c). Tim Pajak Bea Perolehan Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) tidak dapat mengeluarkan Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD), Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB), Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Tambahan (SKPKBT), dan Surat Ketetapan Pajak Nihil dikarenakan Peraturan Daerah Kota Tanjung Balai Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang mengatur bentuk, isi dan tata cara pengisian belum diterbitkan secara jelas, sehingga kesulitan melakukan penagihan bila ada kurang bayar dalam penyampaian Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB).
- d). Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang tertera pada SPT (Surat Pemberitahuan) PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) dinilai tidak ada kenaikan signifikan dari tahun-tahun sebelumnya, sehingga transaksi yang dilaporkan pada saat pengisian form Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) pada tahun 2011 banyak yang jauh dibawah harga pasar saat itu. Ini dapat dilihat dari pengisian atau pelaporan pembayaran Pajak Bea Perolehan Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) oleh Wajib Pajak harga transaksinya mengacu pada Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan bangunan (PBB). Sebagaimana diketahui menurut Peraturan Daerah Kota Tanjung Balai Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan Peraturan Walikota Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kota Tanjung Balai.
- e). Nilai Pengurang Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) yang tercantum pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009

- Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah dan di cantumkan pula pada Peraturan Daerah Kota Tanjung Balai Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, dan Peraturan Walikota Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Kota Tanjung Balai ditetapkan minimal sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah). Nilai Pengurang Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) Bea Perolehan Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) sebelum beralih ke Pemerintah Daerah Kota Tanjungbalai dalam hal ini Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan Dan Aset Daerah adalah Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah). Sehingga banyak dari transaksi yang nilainya di bawah Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) menjadi Nihil.
- f). Pemahaman pengetahuan akan Pajak Bea Perolehan Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) dirasa masih kurang dari level Wajib Pajak (WP), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris dan Petugas atau Pejabat yang menangani Bea Perolehan Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) (Kelurahan, Kecamatan dan Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan Dan Aset Daerah). Peraturan Daerah Kota Tanjung Balai Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan Peraturan Walikota Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Tanjung Balai mengartikan bahwa setiap Wajib Pajak (WP) hanya diperkenankan melakukan pengurangan atau Nilai Pengurang Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) hanya untuk sekali transaksi dan karena tidak menyebutkan “untuk setiap transaksi atau setiap obyek pajak”. Sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris, Camat dan masyarakat mempunyai pandangan bahwa setiap kali transaksi mereka tetap mendapatkan hak untuk memperoleh Nilai Pengurang Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP).
2. Kendala Pelaksanaan Validasi Di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Tanjung Balai.  
Bea Perolehan Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) dalam Badan Pertanahan Nasional (BPN) antara lain:
- Dalam proses Validasi yang di lakukan oleh pihak Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan Dan Aset Daerah Kota Tanjungbalai yang seringkali memakan waktu lama sehingga menghambat proses penerbitan sertifikat peralihan hak, sedangkan Badan Pertanahan Nasional (BPN) terikat waktu 1 (satu) tahun untuk mendukung program Pemerintah Pusat yang membutuhkan percepatan dalam hal validasi terkait program Pemerintah Pusat mengenai adanya legalisasi aset;
  - Dan terhambatnya program legalisasi aset yang dibuat oleh pemerintah dalam bidang sertifikat tanah khususnya untuk golongan ekonomi kebawah.
3. Kendala Pelaksanaan Validasi Di Kantor Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Tanjung Balai.  
Dari hasil kegiatan Penelitian ada beberapa hal yang menjadi kendala dalam realisasi pemungutan atau penerimaan Pajak Bea Perolehan Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) antara lain :
- Prosedur pembayaran Bea Perolehan Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Kota Tanjung Balai sedikit rumit sehingga dalam prosesnya menjadi lama.
  - Validasi yang dilakukan oleh Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan Dan Aset Daerah Kota Tanjungbalai lama sehingga mempengaruhi proses pendaftaran sertifikat peralihan hak atas tanah dan bangunan di Badan Pertanahan Nasional (BPN).
  - Tidak ada penjelasan dari Dispenda terkait pembayaran Bea Perolehan Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).
  - Verifikasi lapangan dari Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan Dan Aset Daerah Kota Tanjungbalai lama sehingga mempengaruhi proses selanjutnya, yaitu pendaftaran peralihan hak atas tanah;
  - Tidak ada sinkronisasi antara pajak penjual dan pembeli.
4. Kendala Dalam Masyarakat

Sikap masyarakat yang kurang menyadari tugas/kewajiban dalam membayar Wajib Pajak (WP).

#### 4. PENUTUP

##### A. Kesimpulan

Dari suatu pemaparan yang telah dibahas dalam Pembahasan pada penelitian ini, maka dapat ditarik kesimpulan yaitu :

1. Pelaksanaan Validasi Terhadap Objek Bea Perolehan Atas Tanah Dan Bangunan Yang Dilakukan Oleh Pemerintah Kota Tanjungbalai

Upaya yang perlu dilakukan dalam mengatasi hambatan Efektifitas Pelaksanaan Validasi Terhadap Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Yaitu, harus secepatnya merevisi Peraturan Daerah Kota Tanjungbalai Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tentang tata cara pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) secara jelas dan rinci yang berguna untuk menjelaskan pasal-pasal pada Peraturan Daerah Kota Tanjungbalai Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan Peraturan Walikota Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Tanjungbalai yang sering menimbulkan multi persepsi dikalangan Wajib Pajak (WP) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan instansi terkait.

2. Kendala-Kendala Yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Validasi Terhadap Objek Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Lemahnya koordinasi antar stake holder yang terkait, yaitu Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan Dan Aset Daerah Kota Tanjungbalai, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), di Daerah tersebut.

##### B. Saran

Berdasarkan pada kesimpulan diatas, maka peneliti menyampaikan saran pada penelitian hukum, yaitu :

1. Pelaksanaan Validasi Terhadap Objek Bea Perolehan Atas Tanah Dan Bangunan Yang Dilakukan Pemerintah Kota Tanjungbalai

a) Dalam penulisan ini penulis menyarankan, bahwa perlu mempercepat terbitnya Peraturan Walikota Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Sistem dan Prosedur

Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Tanjungbalai yang berguna untuk menjelaskan pasal-pasal pada Peraturan Daerah Kota Tanjungbalai Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang sering menimbulkan multi persepsi dikalangan Wajib Pajak (WP) Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) dan instansi terkait di daerah.

b) Seharusnya dalam sistem pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) selama ini sebagai ujung tombak dalam penyampaian atau pembayaran pajak terhutang adalah dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Notaris dan Camat, Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan melakukan pembayaran di lembaga keuangan perbankan yang ditunjuk dalam hal ini Bank Sumut, kedepan Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan Dan Aset Daerah Kota Tanjungbalai harus mampu untuk memberikan pelayanan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di kantor Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan Dan Aset Daerah Kota Tanjungbalai sendiri dengan menambah kasir dan lembaga keuangan perbankan yang lain.

2. Kendala-Kendala Yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan Validasi Terhadap Objek Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

a) Sebaiknya dalam melakukan validasi pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) perlu dilakukan aktivitas monitoring dan evaluasi oleh dinas terkait dalam hal ini Badan Pengelolaan Keuangan, Pendapatan Dan Aset Daerah Kota Tanjungbalai terhadap data atau laporan yang dilaporkan pihak instansi terkait yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) setiap bulannya.

b) Seharusnya dalam melakukan koordinasi dengan Tim Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) untuk melakukan Up Date data Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pada tahun 2013 yang telah beralih dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah Kota Tanjungbalai, sehingga nilai transaksi



peralihan yang digunakan sebagai dasar penghitungan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dapat dikendalikan secara wajar sesuai harga pasar.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Abdul Kadir, Muhammad. 2015. "Hukum Dan Penelitian Hukum." *Bandung: PT. Citra Aditya Bakti*.
- Asahan, D I Kabupaten. 2011. "Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Di Kabupaten Asahan." I: 1–28.
- Goleman et al., 2019. 2019. "濟無No Title No Title." *Journal of Chemical Information and Modeling* 53(9): 1689–99.
- Marzuki, Prof Peter Mahmud. 2009. "Penelitian Hukum." In *PENELITIAN HUKUM*,.
- Negara, Penerimaan, and Bukan Pajak. 2020. "Jurnal Pionir LPPM Universitas Asahan Vol. 6 No. 1 Januari 2020 19." 6(1): 19–24.
- Soekanto, Soerjono, and Sri Mamudji. 2011. Jakarta: Raja Grafindo Persada *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*.
- Tambunan, Lambok. 2014. "Jurnal Hukum." : 24.

# Pelaksanaan Validasi Terhadap Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Studi Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kota Tanjungbalai)

---

ORIGINALITY REPORT

---

# 28%

SIMILARITY INDEX

---

## PRIMARY SOURCES

---

1	<a href="https://repositori.usu.ac.id">repositori.usu.ac.id</a> Internet	233 words — 6%
2	<a href="https://repositori.unisma.ac.id">repositori.unisma.ac.id</a> Internet	186 words — 5%
3	<a href="https://journal.unmasmataram.ac.id">journal.unmasmataram.ac.id</a> Internet	93 words — 2%
4	<a href="https://repositori.usu.ac.id">repositori.usu.ac.id</a> Internet	84 words — 2%
5	<a href="https://repositori.uinbanten.ac.id">repositori.uinbanten.ac.id</a> Internet	69 words — 2%
6	<a href="https://repositori.umsu.ac.id">repositori.umsu.ac.id</a> Internet	66 words — 2%
7	<a href="https://dspace.uii.ac.id">dspace.uii.ac.id</a> Internet	61 words — 1%
8	<a href="https://jurnal.unprimdn.ac.id">jurnal.unprimdn.ac.id</a> Internet	56 words — 1%
9	<a href="https://jurnal.untagsmg.ac.id">jurnal.untagsmg.ac.id</a> Internet	48 words — 1%

- 
- 10 [journal.unnes.ac.id](http://journal.unnes.ac.id)  
Internet 45 words — 1%
- 
- 11 [id.scribd.com](http://id.scribd.com)  
Internet 35 words — 1%
- 
- 12 Putri Riza Zunita Karo-Karo, Junindra Martua.  
"Efektivitas Pelaksanaan Pencatatan Perkawinan  
Campuran (Studi Di Kantor Dinas Kependudukan Dan  
Pencatatan Sipil Kota Tanjungbalai)", *Citra Justicia : Majalah  
Hukum dan Dinamika Masyarakat*, 2021  
Crossref 34 words — 1%
- 
- 13 Dewi Sartika Panjaitan, Junindra Martua.  
"Pengawasan Terhadap Netralitas Aparatur Sipil  
Negara Dalam Pemilihan Kepala Daerah (Studi Di Kantor Badan  
Kepegawaian Daerah Kabupaten Asahan)", *Citra Justicia :  
Majalah Hukum dan Dinamika Masyarakat*, 2021  
Crossref 33 words — 1%
- 
- 14 [bphtb-hukum.blogspot.com](http://bphtb-hukum.blogspot.com)  
Internet 30 words — 1%
- 
- 15 Rindia Fanny Kusumaningtyas, Raynaldo Giovanni  
Derozari. "Tinjauan Yuridis Kepastian Hukum  
Penggunaan Virtual Currency dalam Transaksi Elektronik  
(Ditinjau dari Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2011 Tentang  
Mata Uang)", *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, 2019  
Crossref 28 words — 1%
- 
- 16 Intifada Atin Nisya'. "PERTANGGUNGJAWABAN  
PIDANA ATAS PENYALAHGUNAAN PEMBAYARAN BEA  
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) OLEH  
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)", *Jurnal HUKUM BISNIS*,  
2019  
Crossref 25 words — 1%

---

EXCLUDE QUOTES      OFF

EXCLUDE BIBLIOGRAPHY   OFF

EXCLUDE SOURCES      < 1%

EXCLUDE MATCHES      < 14 WORDS