



## ANALISIS PERKEMBANGAN PELAKSANAAN PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP JUAL BELI TANAH

Indri Lestari<sup>a</sup>, Maghfirotul Aulia<sup>b</sup>, Muhammad Adymas Hikal Fikri<sup>c</sup>

Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang

email: [indrilestari2112@students.unnes.ac.id](mailto:indrilestari2112@students.unnes.ac.id), [mghfrtlaly@students.unnes.ac.id](mailto:mghfrtlaly@students.unnes.ac.id),  
[hikal@mail.unnes.ac.id](mailto:hikal@mail.unnes.ac.id)

### Kata Kunci: Abstrak

Pajak;  
BPHTB; Jual Beli

Bersama bank daerah, Pemerintah Daerah Kota Pekalongan meluncurkan aplikasi layanan pembayaran pajak *online* yang mencakup pajak BPHTB. Dengan adanya layanan ini, wajib pajak, PPAT, dan petugas BKD dapat terhindar dari pertemuan tatap muka dan menghentikan kebocoran yang terjadi akibat kerja sama beberapa pihak agar pajak BPHTB yang dibayarkan bisa murah, meski tidak sesuai dengan harga. suatu transaksi yang terjadi di lapangan. Penelitian ini menggunakan metodologi penelitian hukum empiris. Spesifikasi penelitian penelitian ini bersifat deskriptif dan analitis. Literatur dan penelitian lapangan merupakan sumber data. Sebelum layanan E-BPHTB tersedia, PPAT harus mendatangi kantor badan keuangan daerah untuk memproses berkas dan pembayaran. Namun dengan tersedianya layanan E-BPHTB, prosesnya menjadi lebih mudah, cepat, hemat biaya, dan efisien. Begitulah perkembangan penerapan BPHTB jual beli tanah dan bangunan di Kota Pekalongan. Standar nilai patokan yang berfluktuasi, proses validasi yang lama jika BKD menolak nilai yang disarankan, dan masih adanya ketidakjujuran wajib pajak dalam mengungkapkan nilai transaksi sebenarnya di lapangan menjadi tantangan utama dalam penerapan E-BPHTB.

### Keywords: Abstract

Tax; BPHTB; Buy and Sell

Together with the regional bank, the Pekalongan City local government introduced an online tax payment service application that includes the BPHTB tax. In order to prevent any leakage that has occurred thus far, the service eliminates the need for taxpayers, PPAT, and BKD officers to interact in person. This is because multiple parties have collaborated to lower the paid BPHTB tax, despite the fact that it does not correspond with the transaction price that occurs in the field. This study use empirical legal research methodology. This study's research specifications are descriptive and analytical. Library and field research are sources of data. The evolution of BPHTB implementation on the sale and purchase of

### How to cite

Lestari, I., et.al, Analisis Perkembangan Pelaksanaan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhadap Jual Beli Tanah, Volume 1 Nomor 1 Januari 2024

### Published by

Zhata Institut

*real estate in Pekalongan City: prior to the availability of the E-BPHTB service, the PPAT had to visit the regional financial agency's office to organize the necessary paperwork and payments; however, the E-BPHTB services expedite, simplify, and lower the cost of the process. The evolving value benchmark regulations, the lengthy validation process in the event that BKD rejects the suggested value, and the persistence of dishonest taxpayers supplying information about the true worth of the transaction in the field are the challenges encountered in the implementation of E-BPHTB.*

Submit : 20-11-2023

Review : 03-01-2024

Diterima : 23-01-2024



## A. Pendahuluan

Penyelenggaraan pembangunan nasional adalah sejumlah strategi guna mewujudkan penerapan otonomi serta mendorong peningkatan keuangan di era globalisasi milenial saat ini, dengan tujuan akhir untuk memperluas dan meningkatkan kesejahteraan penduduk. Melalui pajak adalah salah satunya. Menurut Soeparman Soemahamidjaja, pajak sebenarnya adalah pembayaran yang diperlukan, baik dalam bentuk tunai maupun non tunai, yang dikenakan oleh pemerintah menurut undang-undang untuk membiayai pembuatan barang dan jasa kolektif yang diperlukan guna terwujud kemaslahatan. Dalam Sutedi (2008) regulasi terkait Otonomi, khususnya UU No. 22 tahun 1999, No. 32 tahun 2004, UU No. 12 tahun 2008, UU No. 23 tahun 2014, dan terbaru diperbarui dengan UU No. 9 tahun 2015 (UU PEMDA), telah berada di berlaku sejak diberlakukannya undang-undang tersebut. (Sutedi, 2008)

Dengan diperolehnya kemungkinan pendapatan daerah, yaitu pajak daerah selaras yang dimaksud UU No. 28 Tahun 2009 mengenai Pajak Daerah serta Retribusi Daerah (UU PAJAK), maka daerah dapat melaksanakan kewenangan fiskalnya. Berdasarkan aturan tersebut, suatu kabupaten atau kota wajib mengenakan Pajak mendapatkan Hak pada Tanah serta Bangunan (BPHTB) didasarkan pada Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). (Widayat, 2016)

BPHTB bertujuan: “Perlu adanya pengambilan kewajiban pada pendapatan hak pada tanah serta bangunan, dimana yang dilakukan serta dilaksanakan guna kegiatan mandiri nasional guna mencukupi pengeluaran pemerintah yang berhubungan kewajiban pada pelaksanaan urusan pemerintahan umum. pemerintahan serta pembangunan.” Pada tahun 2003, Siahaan satu dari tujuan pajak BPHTB adalah pengalihan hak akibat jual beli. (Siahaan, 2003) Masyarakat melakukan jual beli tanah serta bangunan dengan berpotensi menghasilkan penerimaan pajak yang cukup besar untuk daerah. Dikarenakan transaksi ialah kegiatan halal yang bisa menciptakan kewajiban perpajakan. (Ispryorso, 2018)

BPHTB di Kota Pekalongan disesuaikan dengan Perwalkot No. 35 Tahun 2010 mengenai Sistem serta Tata Cara pengambilan BPHTB, serta peraturan Daerah Kota Pekalongan No. 08 Tahun 2010 mengenai BPHTB. UU No 28 Tahun 2009 mengenai Pajak Daerah serta Retribusi Daerah mendefinisikan BPHTB sebagai pajak pada pembelian hak pada bangunan serta tanah. Landasan pemberlakuan BPHTB adalah NPOP, sesuai aturan Pasal 5 Aturan Daerah Kota Pekalongan No. 8 Tahun 2010. NJOP PBB menjadi Dasar tentang hal NPOP (Nilai Perolehan

Objek Pajak) tanpa diketahui/lebih kecil dari NJOP yang dimanfaatkan pada pengenaan PBB. Selain itu, pada Pasal 6 perda disebutkan biaya pengenaan BPHTB ditetapkan sejumlah 5%.

Bekerja sama dengan Bank Jateng, Pemkot Pekalongan yaitu Badan Keuangan Daerah memperkenalkan aplikasi layanan pembayaran pajak *online* pada akhir tahun 2018 yang mencakup pajak hak guna bangunan dan pembebasan tanah. Dengan adanya layanan ini, wajib pajak, PPAT, dan petugas BKD dapat terhindar dari pertemuan tatap muka dan menghentikan kebocoran yang terjadi akibat kerja sama beberapa pihak supaya kewajiban BPHTB yang disetorkan bisa murah, meski tidak selaras pada tarif. suatu jual beli yang ada di lapangan.

Perwalkot Pekalongan No. 29 Tahun 2018 mengenai Penyelenggaraan SPDO Pasal 2 huruf f tentang semacam keharusan yang tentukan dari Walikota ialah BPHTB memperkuat sistem penyetoran BPHTB *online*. Sesuai Pasal 3 tersebut, Walikota mengatur kewenangan pengelolaan sistem *online* yang selanjutnya dialihkan kepada Kepala Badan Keuangan Daerah. Meskipun demikian, masih terdapat permasalahan dalam penerapan sistem tersebut yang berdampak pada masyarakat secara keseluruhan, khususnya wajib pajak, yaitu dengan digunakannya hasil verifikasi BKD pada penetapan NPOP mengenai perpindahan kepemilikan tanah sebab penjual-belian didasarkan pada nilai jual. Misalnya, banyak warga protes terhadap hasil verifikasi BKD yang dinilai terlalu tinggi, sehingga ingin nilai transaksinya diturunkan, hal ini mengarah pada pihak-pihak yang bekerja sama dengan PPAT. Hal ini menunjukkan bahwa data yang diberikan ke BKD bukanlah data sesungguhnya yang dikumpulkan di lapangan. Akibatnya, pemungutan pajak daerah tidak maksimal.

Rumusan masalah pokok berikut ini dapat diambil berdasarkan latar belakang informasi yang diberikan: Bagaimana pelaksanaan pembayaran BPHTB atas jual beli tanah dan hak mendirikan bangunan di Kota Pekalongan? Tantangan apa yang timbul dari penerapan E BPHTB? Teori Kebijakan Publik Penting bagi kita untuk mendefinisikan kebijakan agar kita dapat terus berpikir jernih dalam perdebatan selanjutnya. Dalam ilmu politik, kebijakan adalah sebuah gagasan. Keputusan partai politik atau individu yang dibuat guna menentukan harapan serta cara mencapai harapan tersebut secara kolektif disebut sebagai kebijakan. Secara teori, partai yang menetapkan kebijakan seharusnya mampu melaksanakannya. (Budiardjo, 2009)

Kebijaksanaan, pendapat Harold D. Laswell dan Abraham Kaplan, merupakan pola nilai, sasaran, serta praktik diproyeksikan, yaitu program pencapaian nilai, sasaran, dan aktivitas terfokus. Cara lain untuk berpikir tentang kebijakan publik adalah sebagai serangkaian langkah-langkah yang disarankan oleh individu, organisasi, atau pemerintah dalam situasi tertentu, bersama dengan peluang dan tantangan dalam menerapkan langkah-langkah tersebut untuk mencapai tujuan tertentu. (Islamy, 2000)

Woll mendefinisikan kebijakan publik sebagai serangkaian inisiatif pemerintah yang ditujukan untuk menyelesaikan permasalahan sosial, dengan langsung hingga via sejumlah organisasi berpengaruh. James E. Anderson mendefinisikan *public policy* merupakan arahan dikeluarkan politisi serta lembaga *government*, dengan konsekuensi sebagai berikut: (Tangkilisan, 2003)

1. Kebijakan publik memiliki harapan yang jelas/mengambil kegiatan dengan fokus spesifik adalah harapan;
2. Kebijakan publik mencakup langkah-langkah yang diambil oleh pemerintah;

3. Pemerintah masih belum berniat menjalankan kebijakan publik; sebaliknya, itulah yang sebenarnya dilakukannya;
4. Kebijakan publik bisa bersifat positif yaitu mencakup langkah *Government* pada isu-isu khusus atau sifat negatif dalam arti mewakili keputusan pemerintah untuk tidak mengambil tindakan;
5. Peraturan dan perundang-undangan yang mengikat dan tegas menjadi landasan kebijakan pemerintah, paling tidak jika menyangkut aspek yang baik.

### **Teori Kepastian Hukum**

Pada subyek (keadaan) sudah pasti, ketentuan-ketentuan/ketentuannya, disebut pasti. Pada dasarnya, hukum harus adil dan pasti. Karena kode etik harus menjunjung tinggi tatanan yang dianggap wajar, harus menjadi pedoman berperilaku dan berlaku adil. Hukum hanya dapat mencapai tujuannya apabila penerapannya bersifat adil dan pasti. Satu-satunya cara untuk menjawab pertanyaan kepastian hukum adalah secara normatif, bukan secara sosiologis. (Rato, 2010)

Kelsen mengartikan hukum ialah norma bersistem. Norma ialah ketentuan dengan menekankan unsur “seharusnya” / *das sollen* serta memberikan sejumlah pedoman perilaku yang pantas. Norma merupakan hasil dari perilaku manusia yang bijaksana. Prinsip-prinsip umum yang terkandung dalam undang-undang memberikan kerangka bagi masyarakat tentang bagaimana mereka harus bersikap pada masyarakat. Peraturan-peraturan ini menetapkan batasan seberapa besar masyarakat dapat membebani/menghukum seseorang. Kepastian hukum dihasilkan dari hadirnya peraturan tersebut dan penerapannya. (Marzuki, 2008)

Jika sebuah regulasi didesain dengan meyakini masuk akal, sehingga dinyatakan memiliki legitimasi normatif. Hal ini logis dan jelas dalam arti tidak menimbulkan ambiguitas atau penafsiran yang berbeda. (Soekanto & Mamudji, 1985) Transparan dalam arti menciptakan sistem norma dengan norma lain untuk mencegah terjadinya perselisihan atau benturan antar standar. Legitimasi merupakan implementasi hukum yang pasti, tetap, konsisten, serta sulit terpengaruh keadaan subjektif yang pelaksanaannya sulit terpengaruh eksternal. Bukan saja kepastian dan keadilan yang menjadi syarat moral, namun hukum juga ditentukan secara obyektif olehnya. Ketidakpastian dan keengganan untuk bersikap adil mencirikan suatu undang-undang lebih dari sekedar tidak diinginkan. (Kansil et al., 2009)

Sampai tulisan tersebut dibuat, baik tarif jual beli pada pengambilan BPHTB yang disetorkan *online* dari pihak yang setuju untuk melakukan transaksi tersebut pada Badan Keuangan Daerah Kota Pekalongan, maupun kemungkinan BKD Kota Pekalongan. verifikasi *online* terhadap kesesuaian data yang disampaikan para pihak, dapat dijamin.

#### **a. Kebaruan/Orisinalitas Hasil Penelitian**

1. implikasi perpajakan apabila hak pada tanah serta bangunan berpindah dikarenakan perjanjian jual beli. Pasal tersebut menjelaskan mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah serta Bangunan (BPHTB), yaitu proses peralihan hak pada tanah serta bangunan sebab transaksi jual beli dari segi perpajakan. (Ispriyaso, 2005)
2. Pemeriksaan terhadap biaya-biaya yang dikenakan untuk memperoleh hak pada tanah serta bangunan pada saat jual beli *real estate* di Kabupaten Kebumen. Pelaksanaan pengambilan biaya pendapatan hak pada tanah serta bangunan pada proses jual beli properti di Kabupaten

Kebumen tercakup dalam jurnal ini, beserta tantangan yang muncul dalam pelaksanaannya dan cara penyelesaiannya. (Widayat, 2016)

## B. Metode Penelitian

Pendekatan deskriptif kuantitatif dapat digunakan sebagai bagian dari metodologi penelitian untuk mengkaji bagaimana biaya pengadaan tanah untuk hak bangunan dan pembelian tanah dibayarkan. Perkembangan tarif pembelian hak pada tanah serta bangunan, total biji kakao yang diekspor, total biji kakao yang diimpor, dan jumlah bubuk kakao yang diekspor dari Indonesia semuanya dijelaskan dan didemonstrasikan dengan menggunakan metode ini. Tabel dan grafik digunakan untuk menunjukkan analisis deskriptif. Studi kepustakaan dengan menggunakan teknik deskriptif kuantitatif pada kasus yang sama juga dapat dimanfaatkan pada riset tersebut. Menjurus pada riset tersebut ialah deskriptif analitis, artinya tujuannya adalah untuk mengkarakterisasi keadaan suatu objek/problem yang bisa diteliti secara metodis tanpa berusaha membuat penilaian yang luas. (Soemitro, 1988)

## C. Pembahasan

### 1. Perkembangan Pelaksanaan Pembayaran BPHTB terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Pekalongan

Bekerja sama dengan Bank Jaten, Pemerintah Daerah Kota Pekalongan (selanjutnya disebut Otoritas Keuangan Daerah) memperkenalkan aplikasi pembayaran pajak *online* pada akhir tahun 2018 yang mencakup pajak hak guna bangunan dan pembebasan tanah. Pajak yang dibayarkan BPHTB akan menggiurkan meski layanan ini tidak menutup biaya transaksi yang terjadi secara instan. Namun hal ini menghilangkan keharusan adanya pertemuan tatap muka antara Wajib Pajak, PPAT, dan pejabat BKD guna mencegah kebocoran karena kerja sama beberapa pihak. Sistem pembayaran BPHTB *online* diperkuat dengan Peraturan Walikota Pekalongan Tahun 2018 Nomor 29 yang menerapkan Pasal 2(f) sistem pajak daerah *online* berhubungan pada jenis pajak yang diatur walikota, yaitu Bea Perolehan Hak Tanah serta Bangunan (BPHTB).

Responden yang dihubungi penulis pra peluncuran E-BPHTB mengatakan bahwa PPAT harus mengantri di kantor Otoritas Keuangan Daerah Kota Pekalongan untuk mengurus dan membayar BPHTB. Menurut pendapat saya, ini tidak benar. Apabila jumlah yang diserahkan tidak diterima oleh BKD, maka BKD harus kembali ke kantor PPAT dan memanggil wajib pajak serta mengadakan rapat baru yang memakan waktu sangat lama. Selain itu dari segi biaya, pemungut pajak diharuskan mengeluarkan biaya yang lebih tinggi dibandingkan BPHTB karena PPAT harus mengeluarkan biaya transportasi.

Sehubungan dengan penggunaan E-BPHTB untuk jual beli hak milik, khususnya melakukan pembayaran secara *online* kepada BPHTB melalui website. Penulis mengklaim tidak ada informasi dalam Peraturan Walikota Nomor 29 Tahun 2018 yang menyatakan bahwa hanya Wajib Pajak atau PPAT yang boleh mengakses website E-BPHTB. Namun hanya pendaftar pada contoh ini, hanya PPAT saja yang mempunyai akses terhadap E-BPHTB. Berdasarkan aturan Walikota Pekalongan No. 35 Tahun 2010 mengenai Tata Cara Pemungutan Biaya Pengadaan Tanah dan Hak Guna Bangunan. Khususnya, orang yang atas kebijaksanaan Pejabat Pembuat Akta (PPAT) atau petugas proses lelang, mengalihkan kepada Wajib Pajak akta kepemilikan tanah atas bangunan atau tanah tersebut. Barang

Kena Pajak yang akan dialihkan haknya diselidiki oleh Perancang Barang/Agen Lelang. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat surat pemberitahuan pembayaran pajak daerah BPHTB yang kemudian dihitung dan diisi oleh Wajib Pajak.

Fakta bahwa hanya PPAT yang mempunyai akses ke situs E-BPHTB dapat dibenarkan dengan menyebutkan pembatasan-pembatasan ini. Pendapat ini dikuatkan oleh Bapak Aminuddin S.H., yang menegaskan tiap notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diberikan akun dan kata sandi khusus untuk masuk ke situs web tersebut, sementara wajib pajak tidak memiliki akses dan harus mendaftar melalui proses seperti pembuatan akun email. Sebagai konsekuensinya, wajib pajak tidak dapat secara mandiri mengurus pembayaran BPHTB dan memerlukan bantuan dari PPAT. Menurut penulis, hal ini tidak sesuai dengan prinsip sistem penilaian diri, di mana kewajiban pajak seharusnya dipercayakan untuk melakukan perhitungan dan pembayaran pajak sendiri. Terlepas dari keterbatasan ketika wajib pajak mengurus penyeteroran Bea Perolehan Hak Tanah serta Bangunan (BPHTB) mereka sendiri, Bapak Aminuddin SH menyatakan bahwa kehadiran E-BPHTB tersebut memberikan kemudahan bagi PPAT, meningkatkan efisiensi pengurusan, dan menghilangkan keharusan untuk antri di Kantor BKD Kota Pekalongan.

Kemudian, mengacu pada pendapat Ibu Darosy Ernya Meigafatma S.H., menyatakan, "Saya setuju dengan pendapat Pak Amin dan rekan-rekan Notaris/PPAT lainnya bahwa kehadiran E-BPHTB sangat membantu kami karena tidak perlu repot datang ke kantor BKD membawa berkas, dan tidak perlu mengeluarkan biaya. pertemuan lama dengan pihak yang menangani BPHTB." Hal tersebut ditegaskan kembali oleh Bapak Muhammad Sauki SH dengan mengatakan, "Tim kami tinggal menginput data-data yang diperlukan ke dalam file digital. Setelah semua data sudah masuk, tinggal menunggu hasil verifikasi BKD." Berlandaskan perbincangan pada sebagian notaris serta PPAT Kota Pekalongan, peneliti menarik kesimpulan penggunaan E-BPHTB mempermudah prosedur penyeteroran BPHTB. Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak diperlukan mengunjungi menuju kantor Badan Kepegawaian Daerah (BKD) Kota Pekalongan, menghindari antrian yang panjang, dan terlepas dari keharusan bolak-balik datang sampai seluruh proses pembayaran selesai.

Berdasarkan penuturan Pak Aminuddin SH, jika perhitungan yang dilaksanakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak diterima dari Badan Kepegawaian Daerah (BKD) Kota Pekalongan, sebaiknya PPAT mengajukan pertanyaan alasan penolakan tersebut. Selanjutnya, PPAT disarankan untuk mengundang wajib pajak untuk berdiskusi mengenai kesediaannya menerima hasil pemeriksaan dari Badan Kepegawaian Daerah (BKD) atau tidak. Selain itu, disarankan juga untuk melakukan perhitungan ulang yang mendekati hasil verifikasi dari pihak BKD. Meskipun E-BPHTB telah memberikan kemudahan, Bapak Aminuddin SH menyampaikan bahwa terkadang, jika perhitungan yang diajukan oleh PPAT ditolak, meskipun sesuai dengan aturan, pihak BKD dapat meragukan nilai transaksi tersebut. Sebagai contoh, dalam kasus transaksi penjualan tanah senilai Rp 2.000.000.000 yang harusnya dikenakan pajak sebesar 5% dari nilai jual beli, Badan Kepegawaian Daerah (BKD) kadang meragukan dan mencurigai bahwa nilai transaksinya lebih tinggi. Bagi PPAT, ini merupakan dilema, karena tidak etis untuk menginterogasi wajib pajak. Kendala ini menjadi tantangan dalam proses kerja PPAT.

Menurut Ibu Darosy, perhitungan otomatis mengharuskan PPAT untuk berkomunikasi dan bahkan meyakinkan pemungut pajak guna menyepakati nilai dengan diverifikasi Badan Kepegawaian Daerah (BKD). Penolakan berulang terhadap nilai yang diverifikasi dapat mengakibatkan proses pembayaran yang berkepanjangan. Berdasarkan rangkuman pendapat responden, jika proses verifikasi tidak segera diselesaikan, hal tersebut dapat merugikan semua pihak, dan situasi paling utama kritis adalah jika salah satu pihak meninggal dunia sebelum tandatangan dokumen PPAT sebagai bukti sah terkait transfer kepemilikan properti. Keadaan ini dapat menimbulkan permasalahan di kemudian hari, utamanya jika ahli waris pihak yang wafat merasa keberatan dengan diadakannya perjanjian tersebut. Selanjutnya, dalam hal ahli waris tidak meneruskan perjanjian tersebut, timbul kekhawatiran mengenai hasil penjualan yang telah diterima penjual dari pembeli. Sesuai penilaian BKD Kota Pekalongan berfungsi memfasilitasi layanan sistem administrasi serta penyetoran BPHTB *online*, sejalan dengan itu juga dilakukan penerapan E-BPHTB.

Bagi Bapak Doyok, Pimpinan Badan Kepegawaian Daerah (BKD) Kota Pekalongan, implementasi E-BPHTB berjalan lancar dan memberikan kemudahan bagi tugas PPAT. Sistem pembayaran BPHTB secara daring ini bertujuan untuk mengurangi pertemuan langsung dan mencegah tindakan tidak benar yang dapat mengakali harga pasar, sehingga pembayaran pajak BPHTB jadi lebih wajar. Terkait verifikasi di lapangan, Pak Doyok menjelaskan, BKD menerapkan SK Wali Kota setiap tahunnya dengan mengacu pada data Pajak Bumi dan Bangunan yang selanjutnya ditambahkan pada Zona Nilai Tanah atau persentase Kantor Pertanahan dan disesuaikan dengan baik. Penentuan persentase penyesuaian menunggu keputusan walikota setiap tahun.

Meskipun PPAT melakukan *self-assessment*, penulis menyimpulkan bahwa proses ini masih terjadi. E-BPHTB membantu meringankan tugas PPAT dan mencegah kerjasama tidak etis atau tindakan curang, yang pada akhirnya dapat mengurangi pembayaran pajak BPHTB yang tidak sejalan dengan nilai transaksi yang sebenarnya di lapangan. Berbeda dengan metode pembayaran tradisional di kantor BKD, metodologi E-BPHTB memungkinkan penghematan biaya, tenaga, dan waktu. Selain itu, fakta bahwa wajib pajak terkadang menghilangkan nilai transaksi yang sebenarnya semakin menunjukkan betapa sulitnya menegosiasikan hasil verifikasi BKD. Teknik ini juga bertujuan untuk mempercepat prosedur dan meningkatkan pendapatan pajak daerah. Meski demikian, BKD membuka kemungkinan terjadinya protes wajib pajak. Wajib Pajak mempunyai pilihan untuk segera mendatangi kantor BKD Kota Pekalongan apabila perhitungan dan surat keberatan yang disampaikan secara *online* selalu ditolak oleh BKD.

Berdasarkan observasi dan wawancara beberapa narasumber, penggunaan E-BPHTB dalam transaksi jual beli tanah dan hak guna bangunan mempunyai kelebihan dan kekurangan dibandingkan dengan cara tradisional. Beberapa kelebihan E-BPHTB meliputi:

- a. Kemudahan dan ringannya proses pengurusan.
- b. Keberlanjutan dan keterkaitan dengan perkembangan global.
- c. Efisiensi waktu yang lebih tinggi karena tidak memerlukan waktu lama untuk antrian di kantor BKD.

- d. Penghematan biaya yang signifikan.
- e. Pengurangan risiko kecurangan oleh wajib pajak yang mungkin tidak mencantumkan nilai transaksi yang sebenarnya.

Namun demikian, terdapat beberapa kelemahan dari implementasi E-BPHTB:

- a. Kewajiban pajak tidak memiliki akses langsung ke *website* tersebut.
- b. Kurangnya kejelasan dalam nilai validasi.
- c. Kemungkinan terjadinya kesalahan sistem, baik dalam bentuk kesalahan teknis atau sulit diakses.

## 2. Hambatan yang muncul selama pelaksanaan E-BPHTB dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan di Kota Pekalongan

Dalam implementasi E-BPHTB, sejumlah kendala teridentifikasi, mengindikasikan bahwa proses tersebut tidak berlangsung secara lancar. Sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Pekalongan Nomor 8 Tahun 2010 Tentang Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Badan Keuangan Daerah Kota Pekalongan sebagai penyedia jasa bertugas memungut biaya perolehan hak atas tanah dan bangunan sejak tahun 2010. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang mewakili wajib pajak dalam proses pengurusan dan pembayaran BPHTB, juga menghadapi tantangan tersebut.

### a. Hambatan pada BKD Kota Pekalongan

Pertama, ada beberapa kekurangan dalam peraturan pelaksanaan E-BPHTB yang mengakibatkan kebingungan, terutama terkait proses verifikasi lapangan. Selain itu, Ketidakterdapatnya Unit Kerja Organisasi Perangkat Daerah (UKOPD) yang memiliki kompetensi dalam menentukan besarnya Objek Pajak yang terutang pada BPHTB turut menjadi hambatan di pihak Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Pekalongan. Kedua, BKD belum melakukan pemutakhiran data pendukung sejak tahun 2013 yang digunakan untuk menghitung nilai sebenarnya objek pajak BPHTB, khususnya Zona Nilai Tanah (ZNT) Kota Pekalongan.

Oleh karena itu, diperlukan pembaruan berkala dan ketersediaan data secara daring untuk memastikan validitas dan keakuratan informasi terkini mengenai Zona Nilai Tanah. Hal ini bermaksud memberikan kejelasan hukum kepada masyarakat serta memastikan hak-hak mereka. Ketiga, tingkat Ketidakjujuran masyarakat dalam mencatat nilai transaksi pembelian dan penjualan tanah serta/atau bangunan menjadi masalah, di mana terkadang nilai transaksi sengaja dikurangi untuk mengurangi besaran pembayaran BPHTB. Keempat, informasi yang diberikan Wajib Pajak mengenai subjek pajak yang menyangkut jual beli hak seringkali berbeda dengan keadaan sebenarnya di lapangan.

BKD Kota Pekalongan mengalami kesulitan dalam penetapan pajak BPHTB karena adanya ketidaksesuaian pada laporan awal, seperti lokasi tanah dan bangunan yang awalnya tergolong gubuk dan tidak berada di bahu jalan atau tidak memiliki akses jalan, namun sebenarnya merupakan rumah bertembok yang

terletak di bahu jalan utama. Hal ini seringkali memerlukan proses verifikasi lapangan yang lebih menyeluruh. Kelima, permasalahan pembayaran BPHTB yaitu wajib pajak belum berhasil membayar seluruh Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB yang telah disahkan. Dalam keadaan tertentu, Wajib Pajak yang telah membayar pajak BPHTB membatalkan prosedur peralihan hak, sehingga mengakibatkan adanya permintaan pengembalian pajak BPHTB yang telah dibayarkan. Meski demikian, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 belum memuat pedoman pasti mengenai tata cara pengembalian pajak BPHTB.

b. Hambatan oleh pihak PPAT

Berangkat dari observasi dan wawancara penulis, tantangan yang dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di implementasi E-BPHTB dapat dirangkum sebagai berikut: Pertama, terdapat ketidakjelasan patokan sebagai dasar perhitungan pembayaran BPHTB. Pihak PPAT harus menunggu surat keputusan dari Walikota Pekalongan setiap tahun, namun seringkali patokan tersebut berubah-ubah, menyebabkan kebingungan dalam proses perhitungan dan kepastian hukum yang tidak jelas. Jika Badan Keuangan Daerah Kota Pekalongan menolak, PPAT tidak perlu melakukan perhitungan lagi jika ada patokan atau dasar yang lebih pasti (BKD). Tantangan kedua yang sering dihadapi PPAT adalah adanya data nilai transaksi yang berbeda dengan nilai sebenarnya yang diberikan pemohon atau wajib pajak. Banyak penghadap cenderung ingin mengurangi besaran pajak BPHTB, memaksa PPAT untuk meluangkan waktu ekstra dalam melakukan perhitungan jika perhitungannya ditolak oleh BKD Kota Pekalongan. Ketiga, kurangnya transparansi dalam menentukan nilai pasar tanah dan/atau bangunan, menjadi hambatan lainnya yang dihadapi oleh PPAT.

Kurangnya transparansi dalam penetapan harga pasar dapat menyulitkan PPAT dalam menentukan nilai transaksi yang akurat. Keempat, jika proses verifikasi tidak kunjung selesai, hal ini dapat merugikan semua pihak terkait. Situasi paling serius terjadi ketika salah satu pihak mengalami kematian sebelum melakukan tanda tangan pada akta PPAT sebagai bukti sah terkait transfer hak. Situasi ini dapat mengakibatkan isu di kemudian waktu, khususnya jika penerima warisan tidak sepakat untuk melanjutkan perikatan tersebut. Selain itu, pertanyaan mengenai pendapatan penjualan yang telah diterima oleh pihak penjual dari pembeli menjadi kompleks jika ahli waris dari kedua belah pihak tidak melanjutkan perjanjian tersebut.

c. Hambatan-hambatan lainnya

Rintangan tambahan yang muncul pada pelaksanaan E-BPHTB di antara yang termasuk: yang pertama, terbatasnya akses dan *login* pada *website* hanya diperuntukkan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bukan untuk para pemenuhan kewajiban pajak oleh subjek pajak. Aspek ini menghambat kemampuan kewajiban pajak untuk melakukan pembayaran Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) secara independen sesuai dengan prinsip Sistem Penilaian Sendiri. Kedua, kurangnya kejelasan dalam validasi yang dilakukan oleh Badan Keuangan Daerah (BKD), terutama terkait dasar dan ukuran validasi. Tidak

jelas apakah penggunaan Zona Nilai Tanah (ZNT) dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau nilai properti yang digunakan sebagai dasar perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) menjadi pedoman dalam verifikasi. Ketiga, meskipun menggunakan sistem *online*, namun tidak selalu berjalan lancar. Terkadang, sistem sulit diakses atau mengalami masalah eror. Diperlukan koneksi internet yang baik untuk memastikan kelancaran dalam mengakses sistem tersebut.

#### D. Kesimpulan

Pembayaran jual beli hak atas tanah dan/atau bangunan di Kota Pekalongan dilakukan secara *online* melalui situs resmi <https://bphtb.pekalongankota.go.id/>, sebagai bagian dari program E-BPHTB. Peraturan Walikota Pekalongan Nomor 29 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Sistem Pajak Daerah *Online*, khususnya Pasal 2 huruf f yang membatasi kategori pajak BPHTB menjadi dasar hukum yang mengatur hal tersebut. Proses pembayaran BPHTB *online* dilakukan melalui beberapa langkah, antara lain: Pemberian akun dan password kepada setiap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang telah terdaftar di Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Pekalongan agar dapat menggunakan sistem tersebut. Untuk memasukkan informasi wajib pajak, menawarkan formulir untuk diisi oleh wajib pajak guna memberikan data transaksi.

Data transaksi dan pembayaran dicetak di bank yang bersangkutan setelah selesainya proses tersebut di atas. Sejumlah responden menyatakan bahwa ada keuntungan menggunakan E-BPHTB, antara lain proses yang lebih cepat, tidak perlu mengunjungi Kantor BKD secara fisik, dan mengurangi biaya perjalanan. Sebelum adanya layanan ini, PPAT harus menghabiskan banyak waktu dan sumber daya untuk pergi langsung ke kantor BKD guna menangani berkas, pembayaran, dan keberatan terhadap nilai validasi. Namun demikian, ada beberapa tantangan dalam penerapan E-BPHTB: Tantangan utama yang dihadapi BKD Kota Pekalongan adalah tidak adanya peraturan khusus mengenai nilai verifikasi dan masih adanya ketidakjujuran wajib pajak tertentu yang tidak mengungkapkan nilai transaksi sebenarnya. Salah satu tantangan yang dihadapi PPAT di Kota Pekalongan adalah belum adanya standar yang jelas dalam menentukan pembayaran BPHTB sehingga harus menunggu surat keputusan tahunan dari walikota yang sering mengalami perubahan. Selain itu, nilai transaksi yang diberikan oleh wajib pajak belum selalu mencerminkan nilai yang sebenarnya di lapangan, dan prosesnya menjadi lebih lama selama BKD menolak nilai yang disarankan. Hambatan lainnya melibatkan aspek teknis, seperti pembatasan akses website hanya untuk PPAT, ketidakjelasan dasar dan ukuran validasi yang digunakan oleh BKD, serta keterbatasan kelancaran dalam mengakses sistem *online*, terkadang sulit diakses atau mengalami masalah eror, yang memerlukan koneksi internet yang baik. Pembayaran dilakukan secara *online* melalui website <https://bphtb.pekalongankota.go.id/> dalam rangka penerapan E-BPHTB dalam jual beli hak atas tanah dan/atau bangunan di Kota Pekalongan.

Hal ini dilakukan sesuai dengan landasan hukum Peraturan Walikota Pekalongan Nomor 29 Tahun 2018 tentang Penerapan Sistem Pajak Daerah Online, khususnya Pasal 2 huruf f tentang jenis pajak yang diatur oleh Walikota yaitu BPHTB. Proses pembayaran BPHTB *online* dilakukan melalui beberapa tahapan, antara lain: Login: Setiap PPAT yang terdaftar di BKD Kota Pekalongan diberikan akun yang dilindungi password. Transaksi digunakan untuk mengisi data transaksi yang dilakukan Wajib Pajak; Registrasi digunakan untuk menyampaikan data Wajib Pajak; Setelah prosedur di atas selesai, cetak faktur dan bayar ke bank yang sesuai. Banyak responden menyatakan

bahwa penerapan E-BPHTB lebih sederhana, cepat, dan menghemat biaya transportasi karena PPAT tidak perlu datang langsung ke kantor BKD untuk memprosesnya; sebelum layanan ini, ini merupakan persyaratan untuk memproses pembayaran. menanggapi pemenuhan berkas, pembayaran, dan keberatan atas nilai pengesahan yang diberikan BKD.

Akibatnya, prosesnya memakan waktu, memerlukan panggilan pulang-pergi ke wajib pajak jika nilai yang diberikan berbeda dari yang diserahkan, dan memerlukan banyak biaya, termasuk biaya perjalanan. Tentu saja terdapat kesulitan pada tahap implementasi E-BPHTB. Tantangan pertama adalah BKD Kota Pekalongan belum memiliki regulasi yang mendalam mengenai nilai verifikasi, dan tantangan lainnya adalah ketidakjujuran wajib pajak saat ini yang tidak melaporkan nilai transaksi sebenarnya. Kedua, tantangan yang dihadapi PPAT di Kota Pekalongan adalah belum jelasnya patokan yang digunakan dalam menghitung pembayaran BPHTB. Setiap tahunnya harus menunggu surat keputusan Walikota Pekalongan yang sewaktu-waktu berubah sehingga menimbulkan ketidakpastian dalam proses penghitungan serta kepastian hukum dan nilai transaksi. Beberapa yang disediakan oleh wajib pajak masih belum menampilkan jumlah sebenarnya di lapangan, dan jika BKD menolak nilai yang diajukan, maka perlu waktu beberapa saat untuk menghitung ulang dan kemudian menunggu hasil verifikasi. Ketiga, terdapat tantangan tambahan dalam implementasinya, seperti website hanya dapat diakses oleh pengguna PPAT, validasi BKD berdasarkan basis dan ukuran, dan tidak jelas apakah menggunakan ZNT dari BPN atau NJOP dari PBB, dan sistem *online* ini tidak selalu mudah digunakan, meskipun terkadang ada gangguan atau kesulitan dalam akses, dan diperlukan koneksi yang kuat untuk memudahkan akses.

#### **E. Saran**

Pemerintah perlu meningkatkan efisiensi dalam penetapan pajak, BPHTB sebagai pajak daerah guna untuk mendapatkan pendapatan yang berkualitas tinggi, masih terdapat hambatan-hambatan yang perlu diatasi untuk meningkatkan efisiensi dan kepatuhan dalam pembayaran BPHTB. Selain itu, perlu dilakukan evaluasi terhadap realisasi penerimaan pajak BPHTB untuk memastikan bahwa prosedur perhitungan dan pemungutan pajak berjalan dengan baik dan memberikan kontribusi yang optimal terhadap pendapatan daerah.

#### **F. Ucapan Terima Kasih**

Terimakasih kepada pihak-pihak yang telah memberikan data untuk menyelesaikan jurnal ini, kiranya jurnal ini dapat berguna bagi pembaca maupun sebagai referensi dalam penulisan jurnal.

## DAFTAR PUSTAKA

- Budiardjo, M. (2009). *Dasar-dasar Ilmu Politik*. PT. Gramedia Pustaka.
- Islamy, M. I. (2000). *Prinsip-Prinsip Perumusan Kebijakan Negara*. Bumi Aksara.
- Ispriyarso, B. (2018). Penggunaan Peraturan Bupati Untuk Mengatur Harga Tanah Dalam Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. *Administrative Law and Governance Journal*, 1(4), 363–370. <https://doi.org/10.14710/alj.v1i4.363-370>
- Ispriyaso, B. (2005). Aspek Perpajakan dalam Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan karena Adanya Transaksi Jual Beli. *Masalah-Masalah Hukum*, 34(5), 277.
- Kansil, C. S. T., Palandeng, E. R., & Palandeng, R. J. (2009). *Kamus Istilah Hukum*. Jala Permata.
- Marzuki, P. M. (2008). *Pengantar Ilmu Hukum*. Kencana.
- Rato, D. (2010). *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*. Laksbang Pressindo.
- Siahaan, M. P. (2003). *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek* (1st ed.). PT. Raja Grafindo Persada.
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (1985). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Rajawali Pers.
- Soemitro, R. H. (1988). *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Alumni.
- Sutedi, A. (2008). *Hukum Pajak dan Retribusi Daerah*. Ghalia Indonesia.
- Tangkilisan, H. N. (2003). *Kebijakan Publik Yang Membumi*. Lukman Offset.
- Widayat, A. W. (2016). Analisis Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Proses Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Kebumen. *Jurnal Lex Renaissance*, 1(2), 166–181. <https://doi.org/10.20885/jlr.vol1.iss2.art3>

## Undang-Undang dan Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB

Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Undang-Undang Nomor 9 tahun 2015 tentang Otonomi Daerah.

Peraturan Daerah Kota Pekalongan Nomor 08 Tahun 2010 tentang BPHTB

Peraturan Walikota Nomor 35 Tahun 2010 tentang sistem dan prosedur pemungutan BPHTB

Peraturan Walikota Pekalongan Nomor 29 Tahun 2018 tentang pelaksanaan sistem online pajak.