



PENYELENGGARAAN KETENTUAN KOTA MATARAM NOMOR 11 TAHUN 2016 YANG MENGUBAH REGULASI MENGENAI PAJAK ALIH HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) STUDI KASUS DI INDONESIA

Naufal Gunawan^a, Rizaldi Gym Nastiar^b, Aprila Niravita^c

Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang

e-mail: naufalgnwn@students.unnes.ac.id, rizaldinastiar@students.unnes.ac.id,
aprilaniravita@mail.unnes.ac.id

Kata Kunci: **Abstrak**

BPHTB, Peraturan, Pajak

Adanya perubahan regulasi Peraturan Daerah Kota Mataram Tentang BPHTB Nomor 11 tahun 2016 yang mengubah Perda Kota Mataram Nomor 12 tahun 2010. Membahas dan mencari hambatan dalam pelaksanaan Perda BPHTB, serta mengevaluasi mekanisme penentuan nilai BPHTB dalam transaksi Jual Beli di Badan Keuangan Daerah Kota Mataram khususnya dalam pemungutan pajak dan langkah-langkah penanggulangannya. Metode penelitian mencakup pendekatan hukum empiris, dengan analisis deskriptif kualitatif menggunakan data dari kepustakaan, studi lapangan, wawancara, dan analisis dokumen. Dengan diharapkan hasil dari tulisan ini bisa meningkatkan efektivitas dan efisiensi regulasi dan penerapan mekanisme pemungutan pajak BPHTB yang lebih baik lagi.

Keywords: **Abstract**

BPHTB, Regulations, Tax,

There are changes to regulations in Mataram City Regional Regulation Number 11 of 2016 which amends Mataram City Regional Regulation Number 12 of 2010 concerning BPHTB. Discuss and look for obstacles in the implementation of the BPHTB Regional Regulation, as well as evaluate the mechanism for determining the value of BPHTB in Buying and Selling transactions at the Mataram City Regional Financial Agency, especially in tax collection and steps to overcome it. Research methods include an empirical approach, with qualitative descriptive analysis using data from literature, field studies, interviews and document analysis. It is hoped that the results of this paper can increase the effectiveness and efficiency of regulations and better implement the BPHTB tax collection mechanism

Submit : 22-11-2023

Review : 18-12-2023

Diterima : 23-01-2024



A. Pendahuluan

Pajak memiliki potensi besar sebagai sumber pendapatan negara. Dalam konteks ini, pajak adalah salah satu pendapatan yang dapat diandalkan dan stabil, serta mencerminkan partisipasi aktif masyarakat dalam membiayai pembangunan. Pajak dibedakan menjadi dua jenis berdasarkan lembaga pemungutannya (Mardiasmo & others, 2016). Pendapatan yang dikumpulkan oleh pemerintah pusat dan pendapatan yang dikumpulkan oleh pemerintah daerah memiliki tujuan yang berbeda. Pendapatan pusat digunakan untuk mendukung keuangan negara, sedangkan pendapatan

How to cite

Gunawah, N., Nastiar, R. G., & Niravita, A., Penyelenggaraan Ketentuan Kota Mataram Nomor 11 Tahun 2016 Yang Mengubah Regulasi Mengenai Pajak Alih Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Studi Kasus Di Indonesia, Volume 1, Issue 1.

Published by

Zhata Institut

daerah digunakan untuk mendukung operasional pemerintah daerah dan proyek pembangunan regional. Dalam konteks kondisi ekonomi dan kemajuan pembangunan saat ini, ada peluang untuk mengeksplorasi potensi pendapatan melalui Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (Supriyanto, 2008). BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Obyek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan, termasuk tanah dan bangunan itu sendiri. Peralihan hak atas tanah dan bangunan terjadi melalui peristiwa hukum yang melibatkan orang pribadi atau badan hukum, yang memenuhi persyaratan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam konteks transaksi peralihan hak milik atas tanah dan bangunan, tindakan tersebut harus melibatkan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk memastikan kepastian hukum. PPAT memiliki peran penting dalam menjelaskan akta peralihan hak dan menunjukkan asli surat pembayaran pajak yang terutang, termasuk Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (Rusjdi, 2005). Meskipun penyetoran Pajak BPHTB adalah kewajiban wajib pajak, PPAT juga dapat membantu dalam proses perhitungan dan penyetoran pajak ini. PPAT, sebagai perantara antara penjual dan pembeli, dapat mengurangi beban fiskus dengan membantu wajib pajak menghitung dan menyetorkan pajak yang terutang. Kenyataan di lapangan menunjukkan bahwa seringkali nilai transaksi jual-beli tanah yang dicantumkan oleh penjual dan pembeli lebih rendah daripada nilai pasar sebenarnya. Hal ini mungkin dilakukan untuk menghindari pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang lebih tinggi. Fenomena ini umum terjadi di Kota Surakarta. PPAT, sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, memiliki peran yang signifikan dalam menghadapi calon wajib pajak. PPAT harus memberikan himbauan kepada calon wajib pajak untuk memenuhi kewajiban pajaknya. Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) secara langsung terkait dengan tugas dan pekerjaan PPAT, terutama dalam transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan. Dalam prakteknya, PPAT memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan dilakukan dengan benar dan sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku. Selain itu, PPAT juga harus memberikan penjelasan kepada calon wajib pajak tentang kewajiban membayar pajak BPHTB. Ketika calon wajib pajak dan PPAT bekerja sama, mereka membantu memastikan bahwa pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dibayarkan sesuai dengan hukum dan kontribusi yang adil kepada pendapatan negara. PPAT berperan sebagai perantara yang dapat meminimalkan peluang penjualan properti di bawah harga pasar untuk menghindari pembayaran pajak yang lebih tinggi.

Dalam kasus Kota Mataram, masalah penurunan nilai transaksi jual-beli tanah harus menjadi perhatian bagi pemerintah daerah. Pemerintah daerah harus bekerja sama dengan PPAT untuk memastikan bahwa nilai transaksi yang dicantumkan adalah yang sebenarnya dan bahwa pajak BPHTB dibayarkan dengan benar. Selain itu, tindakan preventif dan penegakan hukum mungkin diperlukan untuk mencegah praktik-praktik yang merugikan pendapatan negara. Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah sumber potensial pendapatan negara yang penting. PPAT memiliki peran yang signifikan dalam memastikan bahwa pajak ini dibayarkan sesuai dengan hukum dan peraturan yang berlaku. Kerja sama antara calon wajib pajak, PPAT, dan pemerintah daerah diperlukan untuk memastikan bahwa nilai transaksi yang

dicantumkan adalah yang sebenarnya dan bahwa pajak BPHTB dibayarkan dengan benar. Dengan cara ini, pendapatan negara dapat ditingkatkan dan pembangunan daerah dapat terus berkembang.

Penerimaan pajak memainkan peran yang sangat penting dalam pembangunan dan pembiayaan negara, terutama di negara dengan sistem administrasi pemerintahan modern seperti Indonesia. Sejak dekade 1980-an, penerimaan pajak telah menjadi sumber utama pendapatan negara. Pajak mencerminkan tingkat partisipasi masyarakat dalam mendukung keberlanjutan penyelenggaraan pemerintah dan pembangunan di negaranya. Sejalan dengan kontribusi yang semakin besar terhadap Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), partisipasi masyarakat dalam upaya pembangunan juga meningkat, karena pajak pada dasarnya merupakan bentuk sumbangan dari dan untuk masyarakat. Negara melihat peluang untuk mengoptimalkan pendapatan melalui sektor pajak, termasuk melalui pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan. BPHTB, yang awalnya merupakan pajak pusat berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 jo Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, telah menjadi salah satu sumber pendapatan yang signifikan yang dikelola oleh pemerintah Indonesia sejak 1 Januari 2001. Pajak yang pada awalnya merupakan bentuk upeti, berkembang menjadi kewajiban yang harus dipatuhi dan dapat ditegakkan oleh masyarakat. Seiring dengan perkembangan masyarakat, aturan pajak diperbaiki agar lebih adil, dan partisipasi masyarakat dalam proses pengambilan keputusan mengenai perpajakan semakin diperhatikan. Hal ini memungkinkan pemanfaatan hasil pajak untuk kepentingan rakyat itu sendiri. Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah seluruh penerimaan daerah yang berasal dari sumber ekonomi asli daerah, dan Pajak Daerah menjadi salah satu komponen terbesar dalam PAD. Pajak daerah adalah salah satu cara masyarakat berperan aktif dalam pelaksanaan otonomi daerah dan pengembangan wilayahnya. Dalam konteks ini, penelitian tentang BPHTB memiliki relevansi yang signifikan dalam menggali potensi dan dampak pajak pada perkembangan daerah serta kesejahteraan masyarakat. Selain itu sebagai kontribusi yang sifatnya wajib diberikan oleh individu atau badan hukum sesuai dengan Undang-Undang, digunakan untuk kepentingan daerah dan kesejahteraan masyarakat. Pada tahun 2009, Undang-Undang No. 28 memindahkan pelaksanaan pajak seperti PBB, BPHTB, dan PPh atas tanah dari pemerintah pusat ke daerah. Salah satu potensi pajak daerah di Kota Mataram adalah BPHTB. BPHTB adalah pajak yang dikenakan pada perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Sejak tahun 2010, BPHTB menjadi tanggung jawab daerah. Setiap daerah harus memiliki Peraturan Daerah (Perda) yang mengatur teknis pengenaan BPHTB.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang biasa disingkat sebagai BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) atau BPHTP (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Properti), adalah suatu aspek yang tak terhindarkan dalam dunia properti dan perpajakan di Indonesia. Sebagai mahasiswa yang tertarik dalam memahami lebih lanjut mengenai masalah ini, pengetahuan tentang BPHTB menjadi sangat relevan. BPHTB merupakan pajak yang dikenakan pada transaksi peralihan hak atas tanah dan properti, yang mencakup pembelian, penjualan, dan pemberian hadiah atau warisan properti. Pemahaman mendalam tentang BPHTB sangat penting, baik dari perspektif akademis maupun praktis, karena pajak ini memiliki dampak yang signifikan terhadap industri properti, investasi, dan kebijakan fiskal di Indonesia. Dalam konteks ini, penelitian lebih lanjut tentang BPHTB dapat memberikan wawasan yang berharga untuk membantu mengelola aset properti dengan lebih efektif dan memahami implikasinya dalam

pembangunan ekonomi negara. Oleh karena itu, dalam tulisan ini, penulis akan menjelaskan secara rinci apa yang dimaksud dengan BPHTB, peran dan tujuannya, serta dampaknya dalam konteks ekonomi dan pembangunan properti di Indonesia. Negara kita yang sedang berupaya meningkatkan perkembangan di berbagai sektor untuk mencapai masyarakat yang adil dan sejahtera, mengakui pajak sebagai salah satu sumber penerimaan negara yang sangat vital dalam mendukung upaya pembangunan tersebut. Sejalan dengan tujuan mencapai kemandirian nasional, pemerintah perlu meningkatkan penerimaan pajak dari berbagai sektor. Sebuah jenis pajak yang memiliki peran signifikan dalam menghasilkan pendapatan negara adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dasar hukum untuk mengenai BPHTB diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, yang mengalami perubahan melalui Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. BPHTB dikenakan pada perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang dapat berupa tanah saja (termasuk tanaman yang tumbuh di atasnya), tanah dan bangunan, atau bangunan itu sendiri.

Meskipun dalam skala nasional, BPHTB termasuk dalam kategori pajak yang kontribusinya tidak terlalu besar dibandingkan dengan jenis pajak pusat lainnya, tidak dapat dipungkiri bahwa setiap sumbangan pajak memiliki peran penting dalam mendukung kelancaran fungsi pemerintah dan peningkatan kesejahteraan masyarakat. BPHTB juga terbukti sebagai jenis pajak yang mampu berkembang sejalan dengan perubahan dalam kondisi ekonomi dan sosial. Aturan yang mengatur BPHTB terus mengalami penyempurnaan dari waktu ke waktu, seperti yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dalam konteks ini, tanggung jawab terhadap BPHTB diserahkan kepada pemerintah daerah, dimulai dengan merumuskan kebijakan sesuai dengan ketentuan UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dengan pemindahan ini, BPHTB dianggap sebagai sumber pendapatan lokal yang memiliki potensi signifikan. Pengaturan BPHTB sebagai tanggung jawab daerah melibatkan semua aspek, mulai dari perumusan kebijakan, pelaksanaan pengumpulan, hingga optimalisasi pemanfaatan pendapatan BPHTB. Dengan demikian, regulasi perihal penerimaan tanggung jawab BPHTB oleh pemerintah daerah perlu diatur dan ditetapkan dalam suatu peraturan yang mewajibkan setiap daerah untuk mempersiapkan segala kebutuhan terkait pengumpulan BPHTB. Pemerintah Daerah harus memiliki Peraturan Daerah (Perda) yang mengatur prosedur pengumpulan BPHTB, karena Perda ini menjadi dasar hukum bagi Pemerintah Daerah saat mengenakan BPHTB kepada Wajib Pajak (Siahaan, 2010). Setiap Pemerintah Daerah juga berhak mengelola BPHTB secara fleksibel sesuai dengan karakteristik dan kapasitas daerah yang telah dijelaskan dalam Perda, yang tentu didasarkan pada pemahaman mendalam tentang daerahnya dan kebutuhan masyarakat. Melalui sosialisasi yang efektif, masyarakat juga dapat memahami bahwa sistem dan pola pengumpulan BPHTB dapat mengalami variasi di masa mendatang. Oleh karena itu, pertumbuhan jumlah BPHTB yang diterbitkan oleh Kabupaten/Kota dari waktu ke waktu menjadi indikator yang mencerminkan kesiapan daerah dalam menerapkan BPHTB.

Pemindahan BPHTB ke daerah bertujuan untuk meningkatkan kemandirian keuangan daerah dan memungkinkan pengaturan tarif pajak sesuai dengan kebutuhan daerah. Untuk Kota Mataram, Perda Nomor 11 Tahun 2016 mengatur BPHTB. Meskipun ada perubahan perundang-undangan, pengenaan BPHTB masih memerlukan standar yang seragam, terutama dalam

menentukan harga transaksi dan nilai pasar. Sistem *self-assessment* juga diperkenalkan, di mana Wajib Pajak harus membayar pajak yang terutang tanpa Surat Ketetapan Pajak. Dengan pemahaman yang lebih dalam tentang implementasi perubahan peraturan terkait Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap transaksi jual beli oleh Badan Keuangan Daerah Kota Mataram, kita dapat melihat dampak signifikan yang mungkin terjadi pada perekonomian dan perkembangan wilayah. Artikel ini akan membahas secara komprehensif bagaimana perubahan aturan BPHTB mempengaruhi strategi keuangan daerah dan mendorong pertumbuhan ekonomi lokal. Dengan memahami dinamika ini, kita dapat merencanakan langkah-langkah yang lebih baik untuk mendukung keberlanjutan dan kemakmuran Kota Mataram. Dalam upaya mengoptimalkan penerimaan negara dan mendukung pembangunan di wilayahnya, pemerintah daerah sering kali melakukan penyesuaian dalam berbagai peraturan pajak. Salah satu peraturan yang mengalami perubahan adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Perubahan aturan ini berpotensi memberikan dampak signifikan terutama dalam transaksi jual beli yang dilakukan oleh Badan Keuangan Daerah Kota Mataram. Artikel ini akan membahas implementasi dari perubahan peraturan BPHTB terhadap transaksi jual beli oleh Badan Keuangan Daerah Kota Mataram serta dampaknya terhadap perekonomian dan kebijakan keuangan daerah. Dalam artikel ini, kita akan menjelajahi perubahan-perubahan tersebut, tujuan dari perubahan aturan BPHTB, serta bagaimana hal ini memengaruhi praktik transaksi jual beli dan pemungutan pajak oleh Badan Keuangan Daerah di Kota Mataram.

B. Metode Penelitian

Metode Penelitian ini mengadopsi metode penelitian hukum empiris dengan mengkombinasikan beberapa pendekatan, termasuk pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*), pendekatan Sosiologis, serta pendekatan melalui Studi Kasus (*Case Study*) (Fajar & Achmad, 2010). Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang relevan dengan penelitian ini diantaranya Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 2034) mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, serta Peraturan Daerah Kota Mataram Nomor 11 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Mataram Nomor 12 Tahun 2010 tentang BPHTB.

Data yang dikumpulkan melalui penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan akan dianalisis dengan pendekatan kualitatif (Ali, 2002). Analisis kualitatif melibatkan pengelompokan dan penyelidikan data yang diperoleh dari penelitian lapangan berdasarkan kualitas dan kebenarannya (Sunggono, 2003). Data tersebut kemudian dihubungkan dengan teori-teori yang ditemukan melalui studi kepustakaan. Dengan cara ini, peneliti dapat menemukan jawaban atas permasalahan yang diajukan. Metode deskriptif juga digunakan, di mana hasil analisis dipresentasikan dengan memilih data yang mencerminkan keadaan sebenarnya di lapangan. Pendekatan kualitatif ini berlaku untuk kasus yang diteliti, dan hasil analisis tersebut akan dilaporkan untuk memberikan pemahaman mendalam tentang topik penelitian.

C. Pembahasan

1. Pengaruh Perubahan Aturan Tentang BPHTP Terhadap Proses Penilaian dan Pemungutan BPHTP di Kota Mataram

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (BPHTP) merupakan jenis pajak yang dikenakan oleh pemerintah Indonesia terhadap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan di wilayah pedesaan dan perkotaan. BPHTP mencakup berbagai transaksi properti, seperti pembelian, pertukaran, hibah, waris, dan perolehan hak atas tanah dan bangunan melalui mekanisme lainnya. Dasar hukum BPHTP terletak dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 mengenai Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang telah mengalami beberapa kali perubahan, termasuk revisi terakhir dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. BPHTP memiliki peran utama dalam mendukung kebijakan keuangan pemerintah daerah dan berkontribusi pada pendapatan yang digunakan untuk pembangunan serta penyediaan layanan masyarakat di tingkat lokal.

Perubahan peraturan terkait Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (BPHTP) berdampak besar pada proses penilaian dan pemungutan BPHTP di Kota Mataram. Pemberlakuan aturan baru menciptakan dinamika yang perlu dipahami secara mendalam oleh para pemangku kepentingan, terutama dalam penilaian nilai perolehan hak atas tanah dan bangunan. Perubahan tersebut dapat memengaruhi berbagai aspek, termasuk ketentuan tarif pajak, prosedur penilaian, dan pelaksanaan aturan di lapangan. Pusat perhatian pembangunan dan upaya meningkatkan pendapatan daerah menjadi fokus utama pemerintah Kota Mataram, sebuah wilayah yang sedang mengalami pertumbuhan pesat. Salah satu instrumen kebijakan yang menjadi sorotan untuk mendukung tujuan tersebut adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (Soemitro, 1988). Dalam beberapa tahun terakhir, terjadi pergeseran yang cukup mencolok dalam peraturan BPHTB di Kota Mataram, yang memberikan dampak signifikan terhadap proses penilaian dan pemungutan BPHTB. Awalnya penyesuaian tarif BPHTB di Kota Mataram menjadi perhatian utama. Pemerintah daerah telah melakukan evaluasi menyeluruh terhadap tarif BPHTB yang berlaku sebelumnya. Ini dilakukan untuk memastikan bahwa tarif yang dikenakan sesuai dengan perkembangan harga pasar tanah dan bangunan di wilayah tersebut. Dampak dari penyesuaian tarif ini terlihat secara langsung pada besaran pajak yang harus dibayarkan oleh pihak yang terlibat dalam transaksi perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Selain penyesuaian tarif, perubahan peraturan juga melibatkan upaya perbaikan dalam proses penilaian aset. Pemerintah Kota Mataram mengambil langkah-langkah untuk meningkatkan kualitas dan transparansi dalam penilaian nilai tanah dan bangunan. Tindakan ini diambil untuk menghindari potensi ketidakadilan dan ketidakjelasan dalam penentuan nilai aset, yang pada akhirnya dapat merugikan salah satu pihak. Dengan adanya penilaian yang lebih akurat dan transparan, diharapkan dapat diciptakan lingkungan bisnis yang lebih sehat dan mendukung pertumbuhan ekonomi di Kota Mataram. Perubahan peraturan juga mencakup penyederhanaan prosedur administratif dalam pemungutan BPHTB. Pemerintah Kota Mataram berusaha untuk membuat proses pemungutan pajak menjadi lebih efisien dan dapat dipahami dengan mudah oleh para pemangku kepentingan. Upaya ini termasuk penyederhanaan formulir, peningkatan pelayanan publik, dan penerapan teknologi informasi

untuk mempercepat proses pemrosesan data. Dengan adanya perubahan ini, diharapkan dapat mengurangi potensi kesalahan administratif dan mempercepat proses pemungutan BPHTB. Walaupun perubahan peraturan BPHTB di Kota Mataram bertujuan untuk meningkatkan efisiensi dan keadilan, tidak dapat diabaikan bahwa ada sejumlah tantangan dalam implementasinya. Salah satunya adalah meningkatnya kesadaran dan pemahaman masyarakat terkait perubahan-perubahan tersebut. Oleh karena itu, pemerintah Kota Mataram perlu melakukan upaya edukasi yang intensif agar masyarakat dapat memahami dengan jelas dampak perubahan peraturan terhadap kewajiban mereka dalam membayar BPHTB.

Tidak hanya itu, perubahan peraturan juga menimbulkan berbagai perdebatan terkait dampak ekonomi dan sosialnya. Beberapa pihak berpendapat bahwa penyesuaian tarif dapat menambah beban finansial bagi masyarakat, terutama bagi mereka yang terlibat dalam transaksi properti. Di sisi lain, ada pandangan yang menyatakan bahwa perubahan ini akan mendukung peningkatan pendapatan daerah yang dapat digunakan untuk pembangunan infrastruktur dan program-program kesejahteraan masyarakat. Dalam menghadapi dinamika tersebut, penting bagi pemerintah Kota Mataram untuk terus melakukan evaluasi dan perbaikan kebijakan. Pengumpulan data secara berkala terkait pelaksanaan perubahan peraturan BPHTB dapat menjadi dasar untuk melakukan evaluasi dampak yang lebih akurat. Dengan melibatkan pemangku kepentingan seperti pengembang, perbankan, dan masyarakat umum, pemerintah dapat mengidentifikasi potensi perbaikan dan melakukan penyesuaian kebijakan yang diperlukan.

Secara keseluruhan, perubahan peraturan tentang BPHTB di Kota Mataram memberikan dampak yang signifikan terhadap proses penilaian dan pemungutan. Meskipun dihadapkan pada sejumlah tantangan, pemerintah Kota Mataram memiliki kesempatan untuk menciptakan lingkungan perpajakan yang lebih adil, transparan, dan mendukung pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan. Dengan keterlibatan semua pihak terkait, perubahan peraturan ini dapat menjadi langkah positif dalam mewujudkan visi pembangunan Kota Mataram yang lebih baik.

Pemerintah telah merancang kebijakan terkait pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yang diberlakukan pada setiap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sesuai dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, yang kemudian mengalami perubahan oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. Sebelumnya, sejak tahun 1924, pajak yang dikenal sebagai Bea Balik Nama dikenakan pada setiap transaksi pemindahan hak atas properti, termasuk hibah dan wasiat, di Indonesia. Setelah diberlakukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), hak-hak kebendaan yang tercakup dalam Bea Balik Nama Staatsblad 1924 Nomor 291 tidak berlaku lagi. Akibatnya, Bea Balik Nama atas hak atas tanah, khususnya, tidak dikenakan lagi. Namun, ketentuan mengenai pajak atas akta pendaftaran dan pemindahan kapal berdasarkan Ordonansi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 Nomor 291 tetap berlaku. Sebagai pengganti Bea Balik Nama yang telah dihapus untuk hak atas tanah, diperlukan pajak untuk perolehan hak atas tanah dan bangunan, dikenal sebagai BPHTB. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menjadi dasar hukum untuk BPHTB. Seiring dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan

Retribusi Daerah, Pemerintah Daerah mengatur peraturan BPHTB melalui peraturan daerah, seperti Peraturan Daerah Kota Mataram Nomor 12 Tahun 2010 dan revisinya dalam Peraturan Daerah Kota Mataram Nomor 11 Tahun 2016.

Pemerintah pusat dan daerah hanya boleh mengenakan pajak yang sesuai dengan kewenangannya agar tidak ada tumpang tindih dalam pemungutan pajak terhadap masyarakat. Pajak pusat ditetapkan oleh pemerintah pusat melalui undang-undang dan digunakan untuk pengeluaran pusat dan pembangunan. Pajak daerah adalah kewajiban yang harus dibayar oleh individu atau perusahaan berdasarkan undang-undang, dan digunakan untuk kepentingan daerah dan kesejahteraan masyarakat. Pemerintah daerah memiliki wewenang otonomi sesuai dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, dengan tujuan meningkatkan pelayanan, pemberdayaan masyarakat, dan kesejahteraan. Seiring dengan reformasi pajak daerah pada tahun 2009, BPHTB berubah dari pajak pusat menjadi pajak daerah yang dikelola oleh kabupaten/kota. Hal ini memerlukan peraturan daerah masing-masing untuk pemungutan BPHTB. Sebelumnya, BPHTB merupakan pajak pusat dengan sebagian penerimaannya diberikan kepada kabupaten/kota. Namun, pengalihan ini tidak memberikan beban tambahan kepada masyarakat. Sebaliknya, ini bertujuan untuk memperkuat otonomi daerah dan pelayanan masyarakat. Dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah menjadi langkah positif untuk meningkatkan penerimaan daerah. Untuk memperluas basis pajak daerah, prinsip pajak yang baik harus dijunjung tinggi, tanpa menghambat ekonomi dan mobilitas penduduk, serta memungkinkan alokasi anggaran yang efisien. Ketergantungan daerah pada dana perimbangan pusat yang tidak selalu akuntabel telah mendorong perubahan ini dalam upaya meningkatkan efisiensi dan efektivitas pengelolaan anggaran daerah.

Pengenaan dan penetapan pajak di Indonesia berhubungan dengan prinsip negara kesejahteraan, yang menekankan kesejahteraan warganegara. Tujuannya adalah mengurangi kesenjangan ekonomi dan mengatasi kemiskinan. Kesenjangan ekonomi yang besar tidak hanya mencerminkan kegagalan dalam menjalankan keadilan sosial, tetapi juga dapat berdampak negatif pada demokrasi, termasuk suap dalam pemilihan umum. Oleh karena itu, negara kesejahteraan mengusahakan mengurangi kesenjangan ekonomi melalui sistem perpajakan progresif yang membebankan pajak lebih berat pada orang kaya dan usaha besar. Prinsip negara kesejahteraan juga mencakup pengambilan keputusan demokratis dalam pengelolaan negara. Untuk menerapkan pajak, pemerintah harus mengikuti kewenangan yang diatur oleh perundang-undangan. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 dan Peraturan Daerah Kota Mataram Nomor 11 Tahun 2016 mengatur bahwa subjek pajak BPHTB adalah individu atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.

2. Mekanisme Pemungutan Pajak BPHTB di Kota Mataram

Dalam kerangka kewenangan yang diberikan oleh UU No. 28 Tahun 2009 terkait Penetapan Nilai Pokok Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) pada transaksi jual beli Tanah dan/atau Bangunan, peran pemerintah daerah memiliki dampak yang sangat signifikan. Pasal 7 ayat (1) UU Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB menyatakan bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena

Pajak akan diatur sesuai dengan wilayahnya, dengan batas maksimal Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Pengecualian berlaku ketika ada perolehan hak melalui waris atau hibah wasiat yang diterima oleh individu dalam lingkungan keluarga sedarah, baik satu derajat ke atas maupun satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/isteri. Dalam keadaan tersebut, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak dapat ditetapkan sesuai dengan wilayahnya, dengan batas maksimal Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional, menurut ketentuan ini, menunjukkan bahwa pemerintah pusat memberikan kebebasan kepada pemerintah daerah untuk menentukan sendiri berapa besar NPOPTKP yang akan ditetapkan sesuai dengan kondisi kebutuhan yang berbeda di masing-masing daerah.

Perda Kota Mataram No. 12 tahun 2000 Jo. No. 11 Tahun 2016 tentang BPHTB pada pasal 8 menetapkan bahwa :

1. bahwa NPOPTKP sebesar Rp. 60.000.000 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak
2. perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima oleh orang yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas ke bawah, termasuk hibah wasiat untuk suami/istri. sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah)
3. Besar NPOPTKP yang disebutkan dalam ayat 1 dan 2 bukan objek yang terpisah.

Peraturan ini juga mencakup prosedur pemungutan pajak, yang dijelaskan dari Pasal 15 hingga Pasal 17 dimana dalam pasal pasal tersebut diuraikan sebagai berikut. Sesuai yang dijelaskan dalam Pasal 15 yang menyatakan larangan pemungutan pajak yang diborong, di mana wajib pajak yang memenuhi kewajiban perpajakan harus membayar sesuai dengan SPTPD, SKPDKB, dan/atau SKPDKBT.

Pasal 16 merincikan bahwa setiap wajib pajak wajib membayar pajak yang terutang dan melakukan pembayaran melalui SSPD BPHTB, yang juga berfungsi sebagai SPTPD. Isian SSPD BPHTB harus jelas, benar, dan lengkap, serta ditandatangani oleh wajib pajak atau kuasanya, dan wajib disampaikan kepada instansi/pejabat yang berwenang. Rincian lebih lanjut mengenai pengisian dan pengiriman SSPD BPHTB diatur oleh Peraturan Walikota.

Pasal 17 menetapkan sanksi administrasi untuk jumlah kekurangan pajak dalam SKPDKB dan SKPDKBT, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 14 huruf a. Bila ada kekurangan pajak dalam SKPDKB, sanksi berupa denda sebesar 2% (dua persen) setiap bulan dikenakan selama 24 bulan, dihitung sejak terutangnya pajak. Kekurangan pajak dalam SKPDKBT dikenai sanksi berupa kenaikan sebesar 10% (sepuluh persen) dari jumlah kekurangan pajak tersebut, kecuali jika wajib pajak melaporkan sendiri sebelum dilakukan pemeriksaan. Jumlah pajak yang tidak atau kurang dibayar dalam Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD), seperti yang dijelaskan dalam Pasal 14 huruf c, akan dikenai sanksi administrasi berupa kenaikan sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari pokok pajak, beserta sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% (dua persen) per bulan, maksimal selama 24 bulan sejak terutangnya pajak.

Sedangkan mengenai tata cara pembayaran dan penagihan juga dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 18 hingga Pasal 20, yang mengemukakan hal berikut:

Pasal 18 :

1. Dokumen seperti SKPDKB, SKPDKBT, STPD, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, maupun Putusan Banding yang mengakibatkan peningkatan jumlah pajak yang harus dibayar, menjadi dasar penagihan pajak.
2. Jumlah pajak yang terutang berdasarkan dokumen-dokumen tersebut harus diselesaikan dalam batas waktu maksimal 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal penerbitan.
3. Pada permintaan wajib pajak yang telah memenuhi persyaratan yang ditetapkan, wajib pajak dapat disetujui untuk membayar pajak secara angsuran atau menunda pembayarannya, dengan dikenakan bunga sebesar 2% (dua persen) per bulan.
4. Bentuk, isi, dan tata cara penerbitan, pengisian, dan penyampaian SKPDKB, SKPDKBT, STPD, SKPDN, dan SKPDLB diatur oleh peraturan walikota.

Pasal 19 :

1. Jumlah pajak yang tercantum dalam Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB), Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT), Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD), dan Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, maupun Putusan Banding, yang tidak atau kurang dibayar oleh wajib pajak tepat waktu dapat ditagih dengan Surat Paksa (SP).
2. Selanjutnya mengenai Proses penagihan pajak dengan Surat Paksa dilakukan sesuai dengan regulasi yang sudah ditetapkan sebelumnya.

Pasal 20:

Dalam pasal ini dijelaskan tentang aturan lebih lanjut mengenai prosedur penyetoran, pembayaran, tempat pembayaran, penundaan pembayaran, angsuran serta penagihan pajak diatur sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh peraturan walikota.

Syarat utama dalam penerapan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), terutama dalam transaksi peralihan hak jual beli dan kegiatan serupa, melibatkan kepemilikan sertifikat dan registrasi peralihan hak di kantor pertanahan. Pajak BPHTB dikenakan sejak tahap pendaftaran, sesuai dengan ketentuan yang diuraikan dalam Pasal 13 huruf e Peraturan Daerah (Perda) Kota Mataram No. 12 Tahun 2010. Dalam aturan tersebut, diterapkan mekanisme pembayaran *Self Assessment*, di mana Wajib Pajak memiliki tanggung jawab untuk menghitung, memperhitungkan, dan membayar sendiri jumlah pajak yang seharusnya terhutang sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku. Oleh karena itu, penentuan besarnya pajak yang terhutang menjadi tanggung jawab langsung dari pihak Wajib Pajak sendiri.

Wajib Pajak memiliki kewajiban untuk melaporkan jumlah pajak yang terhutang dan yang telah dibayar sesuai dengan aturan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan perpajakan. Sistem *Self Assessment* memberikan kepercayaan lebih besar kepada masyarakat untuk menjalankan kewajiban perpajakannya sendiri, sambil memberikan jaminan hukum dan

kepastian hukum mengenai hak dan kewajiban perpajakan Wajib Pajak. Dengan menerapkan sistem ini, diharapkan dapat meningkatkan kesadaran dan tanggung jawab perpajakan dalam masyarakat. Dalam konteks Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Peraturan Daerah (Perda) Kota Mataram No. 11 Tahun 2016 tentang perubahan atas Perda Kota Mataram No. 12 Tahun 2000 tentang BPHTB, penegakan hukum dilakukan oleh Wajib Pajak dengan membayar utang pajak sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam peraturan tersebut.

Spesifikasinya dari pasal tersebut dalam pelaksanaannya masih menunjukkan beberapa ketidaksesuaian yang menghambat penerapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas transaksi jual beli hak atas tanah dan/atau bangunan atau kegiatan lainnya. Keadaan ini disebabkan oleh ketidakjelasan ketentuan yang mengatur aspek-aspek tersebut terkait dengan nilai transaksi dan nilai pasar yang berlaku di daerah tersebut, serta minimnya sosialisasi di masyarakat.

Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 yang telah mengalami perubahan dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menerapkan beberapa prinsip perpajakan, termasuk dalam pemungutan pajak BPHTB menggunakan sistem *self assesment* (Mulyawan, 2010). Sistem *self assesment* mengimplikasikan bahwa Wajib Pajak bertanggung jawab untuk menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri jumlah pajak yang terutang sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan, sehingga penentuan besarnya pajak yang terutang diberikan kepercayaan kepada Wajib Pajak.

Sebagai pajak yang masih tergolong baru, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terimplementasi dengan sederhana dan mudah karena tidak melibatkan Surat Ketetapan Pajak. Wajib Pajak membayar jumlah pajak yang terutang secara langsung tanpa menerima pemberitahuan dari KPPBB. Pajak terutang timbul karena adanya perolehan hak atas tanah dan bangunan. Bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang terjadi karena perpindahan hak akibat jual beli dan kegiatan lainnya, harus diselesaikan sebelum akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan ditandatangani oleh PPAT/Notaris, Risalah Lelang bagi pembeli sebelum ditandatangani oleh Kepala Kantor Lelang/Pejabat Lelang, dan apabila dilakukan pendaftaran hak, maka sebelum sertifikat hak atas tanah ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten. Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten memiliki kewenangan dalam memberikan hak baru dan memfasilitasi pemindahan hak, terutama dalam implementasi keputusan hakim dan hibah wasiat. Wajib Pajak memperoleh hak atas tanah melalui proses pemindahan hak dan pemberian hak baru. Pemindahan hak sering kali terjadi dalam masyarakat akibat transaksi jual beli dengan tanah dan/atau bangunan sebagai objeknya, dan penting untuk memastikan bahwa objek pajak tersebut tidak sedang dalam sengketa.

Transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan didasarkan pada harga kesepakatan yang telah disetujui oleh para pihak terkait. Selain mengacu pada harga transaksi, terdapat ketentuan khusus di luar jual beli yang berdasarkan pada nilai pasar. Nilai pasar merupakan rata-rata harga transaksi jual beli yang wajar dan terjadi di sekitar lokasi tanah dan/atau bangunan tersebut. Orang perseorangan atau entitas hukum melakukan transaksi jual beli melalui akta

yang disahkan oleh PPAT/Notaris setelah mencapai kesepakatan. Setelah perhitungan berdasarkan harga transaksi, jika Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) lebih besar atau tidak kurang dari NPOPTKP, atau hasilnya tidak nihil setelah dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) sebesar Rp 60.000.000, maka pihak perseorangan atau badan hukum tersebut akan dikenakan pajak BPHTB sesuai dengan yang terutang. Perlu diperhatikan bahwa dalam pengenaan pajak BPHTB ini, prinsip asas keadilan dijunjung tinggi. Asas keadilan ini menekankan perlakuan yang sama terhadap semua Wajib Pajak. Dalam konteks pajak BPHTB, terdapat batasan dimana Wajib Pajak yang memiliki Nilai Jual Objek Pajak sebesar Rp 60.000.000 atau kurang tidak dikenakan pajak. Hal ini mencerminkan keadilan dalam penerapan pajak BPHTB.

Wajib Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diharuskan membayar pajak yang terutang sebelum akta jual beli diterbitkan atau ditandatangani oleh PPAT/Notaris. Akta ini menjadi bukti sah adanya transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan. Jika akta tersebut ditandatangani sebelum pembayaran pajak BPHTB yang terutang, PPAT/Notaris dapat dikenakan sanksi sesuai peraturan yang berlaku. Pada tahap perjanjian jual beli, perlu diperhatikan potensi kecurangan dalam perhitungan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP).

Namun, berdasarkan penelitian penulis, kemungkinan kecurangan dalam penghitungan NPOP objek pajak BPHTB sangat kecil, bahkan hampir tidak mungkin terjadi. Hal ini disebabkan oleh dasar pengenaan BPHTB yang menghitung luas tanah dan/atau bangunan per meter persegi, dan nilai tersebut kemudian dicocokkan dengan harga transaksi yang sebenarnya. Jika nilai perolehan objek pajak tidak diketahui, Menteri Keuangan dapat menetapkan nilai transaksi objek pajak tersebut. Potensi kecurangan mungkin terjadi pada saat perhitungan nilai dasar pengenaan BPHTB yang tidak sesuai dengan harga transaksi yang sebenarnya, dengan menurunkan harga yang tertera dalam akta PPAT berdasarkan laporan dari wajib pajak sebagai dampak dari aturan sistem *self-assessment*. Oleh karena itu, saat pencantuman harga di SSPD-BPHTB disesuaikan dengan yang tertera di akta, meskipun nilai yang dicantumkan tetap di atas Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) sebesar Rp 60.000.000.

Proses pelunasan pajak BPHTB yang terutang dilakukan oleh Wajib Pajak dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB (SSPD-BPHTB). SSPD-BPHTB dapat diperoleh di Kantor Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Mataram saat akan melunasi pajak BPHTB yang terutang, dan juga tersedia di setiap Kantor PPAT/Notaris serta Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kota. SSPD-BPHTB memiliki fungsi sebagai alat untuk pembayaran/penyetoran BPHTB yang terutang dan sebagai alat untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

D. Kesimpulan

Penutup Penerapan modifikasi dalam peraturan mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Mataram memiliki dampak yang substansial terhadap proses penilaian dan pengumpulan BPHTB dalam transaksi jual beli oleh Badan Keuangan Daerah.

Perubahan-perubahan dalam regulasi perpajakan ini telah merubah pendekatan Badan Keuangan Daerah dalam melakukan penilaian dan pemungutan pajak, dengan lebih menitikberatkan pada penilaian yang lebih akurat dan *transparent*. Implikasi dari transformasi peraturan BPHTB juga dirasakan oleh para wajib pajak dan Badan Keuangan Daerah dalam lingkup transaksi jual beli di Kota Mataram. Para wajib pajak kini dituntut untuk tunduk pada ketentuan perpajakan yang lebih ketat, dan mereka diwajibkan membayar pajak sesuai dengan nilai transaksi yang sesungguhnya. Sementara itu, Badan Keuangan Daerah memiliki tanggung jawab yang lebih berat dalam menjalankan proses penilaian dan pengumpulan pajak dengan teliti, serta memastikan bahwa pendapatan daerah tetap terjaga dan dapat mendukung pembangunan wilayah.

Dalam perspektif ini, perubahan-perubahan dalam peraturan BPHTB tidak hanya bermaksud untuk meningkatkan pendapatan daerah, melainkan juga untuk memastikan keadilan dalam kerangka perpajakan. Meskipun perubahan-perubahan ini mungkin menimbulkan sejumlah tantangan di awal pelaksanaannya, termasuk resistensi dari para wajib pajak, namun pada jangka panjangnya, modifikasi dalam regulasi ini dapat memberikan manfaat yang signifikan bagi perkembangan Kota Mataram dan pemerintah daerah secara keseluruhan. Dengan implementasi yang baik dan pengawasan yang ketat, peraturan baru mengenai BPHTB dapat berkontribusi dalam mencapai tujuan pembangunan dan pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan di wilayah ini.

Implementasi perubahan dalam regulasi mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Mataram memiliki dampak yang signifikan terhadap proses penilaian dan pengumpulan BPHTB dalam transaksi jual beli oleh Badan Keuangan Daerah (BKD). Perubahan-perubahan esensial dalam peraturan perpajakan ini telah mengubah pendekatan BKD dalam menjalankan penilaian dan pemungutan pajak, dengan lebih mengutamakan aspek akurasi dan transparansi. Dampak dari transformasi peraturan BPHTB juga dirasakan oleh para wajib pajak dan BKD dalam lingkup transaksi jual beli di Kota Mataram. Para wajib pajak sekarang dihadapkan pada ketentuan perpajakan yang lebih ketat, diharuskan membayar pajak sesuai dengan nilai transaksi yang sebenarnya. Sementara itu, BKD memiliki tanggung jawab yang semakin berat untuk menjalankan proses penilaian dan pengumpulan pajak secara teliti, serta memastikan agar pendapatan daerah tetap terjaga dan mampu mendukung pembangunan wilayah secara optimal.

Dengan mengadopsi perspektif yang lebih luas, perubahan peraturan BPHTB ini dapat dianggap sebagai bagian integral dari reformasi fiskal yang bertujuan untuk menciptakan sistem perpajakan yang lebih adil dan efisien. Meskipun pelaksanaannya mungkin memerlukan waktu untuk beradaptasi, terutama dalam hal edukasi dan pemahaman masyarakat terkait perubahan ini, namun langkah-langkah ini penting untuk memastikan bahwa sistem perpajakan Kota Mataram bergerak ke arah yang benar dan memberikan manfaat jangka panjang. Penting untuk dicatat bahwa tujuan dari perubahan peraturan BPHTB tidak hanya terfokus pada peningkatan pendapatan daerah, melainkan juga pada pembangunan yang berkelanjutan. Oleh karena itu, pemerintah Kota Mataram harus memastikan bahwa implementasi perubahan ini tidak hanya memberikan dampak positif pada aspek finansial, tetapi juga mendorong pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan dan inklusif di tingkat lokal. Mengingat potensi resistensi dari pihak-pihak yang terpengaruh, strategi komunikasi yang efektif dan edukasi yang intensif menjadi kunci keberhasilan implementasi perubahan peraturan BPHTB ini. Penyampaian informasi yang jelas dan pemahaman yang mendalam tentang tujuan dan manfaat dari perubahan ini akan membantu membangun dukungan

dari berbagai pihak, termasuk wajib pajak, pengembang, dan masyarakat umum. Dalam jangka panjang, modifikasi dalam regulasi BPHTB ini memiliki potensi untuk menciptakan lingkungan perpajakan yang lebih stabil dan transparan di Kota Mataram. Keberlanjutan dari perubahan ini sangat tergantung pada kemampuan pemerintah dan institusi terkait dalam menjalankan fungsi mereka dengan baik, termasuk dalam hal penegakan hukum dan pengawasan terhadap implementasi peraturan baru..

E. Saran

Sebagai bagian dari upaya menuju sistem perpajakan yang lebih baik, evaluasi berkala terhadap dampak perubahan peraturan BPHTB perlu dilakukan. Data yang dikumpulkan dari pelaksanaan peraturan ini dapat menjadi dasar untuk mengevaluasi efektivitasnya, mendeteksi potensi perbaikan, dan memberikan dasar bagi penyesuaian kebijakan jika diperlukan. Secara keseluruhan, perubahan peraturan BPHTB di Kota Mataram merupakan langkah strategis yang memiliki dampak jangka panjang pada sistem perpajakan, pendapatan daerah, dan pertumbuhan ekonomi. Dengan keterlibatan aktif dari semua pihak terkait, perubahan ini memiliki potensi untuk menjadi tonggak bagi pembangunan yang berkelanjutan di Kota Mataram, menciptakan lingkungan yang lebih adil, transparan, dan berdaya saing.

F. Ucapan Terima Kasih

Terima kasih kepada pihak-pihak yang terlibat dalam pembuatan ini. Terlebih kepada para pihak yang telah memberikan data sebagai acuan untuk menyelesaikan jurnal ini, kiranya jurnal ini dapat berguna bagi pembaca maupun sebagai referensi dalam penulisan jurnal.

Daftar Pustaka

Buku

- Ali, Achmad, 2002, Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis), Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta.
- Bambang S. Oyong. Notaris dan PPAT di wilayah Banjarmasin yang menyampaikan pendapatnya dalam bentuk makalah dengan judul “Pengalihan Pungutan BPHTB Dari Pusat ke Daerah”, Banjarmasin : 05 Maret 2011.
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad, 2010, Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Hadi Wahono. www.google.com. Negara Kesejahteraan. Di Akses Pada Tanggal 7 April 2020. Hal. 1.
- Heru Supriyanto, 2010, Cara Menghitung PBB, BPHTB, dan Bea Meterai, PT. Indeks, Jakarta.
- Iwan Mulyawan, Panduan Pelaksanaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sesuai dengan kakangmas. www.google.com. Sumber Kewenangan Hukum Administrasi Negara.
- Mardiasmo, 2011, Perpajakan, Andi Yogyakarta, Jakarta.
- Marihot Pahala Siahaan, 2010, Kompilasi Peraturan di Bidang BPHTB, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Muhammad Rusjdi, 2005, Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan Bea Meterai, PT. Indeks, Jakarta.
- Soemitra, Rochmat., 1992, Pengantar Singkat Hukum Pajak, PT. Eresco, Bandung.
- Sunggono, Bambang, 2003, Metodologi Penelitian Hukum, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Waluyo dan Wirawan B. Ilyas., 1999, Perpajakan Indonesia, Salemba Empat, Jakarta.

Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah.
- Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009.