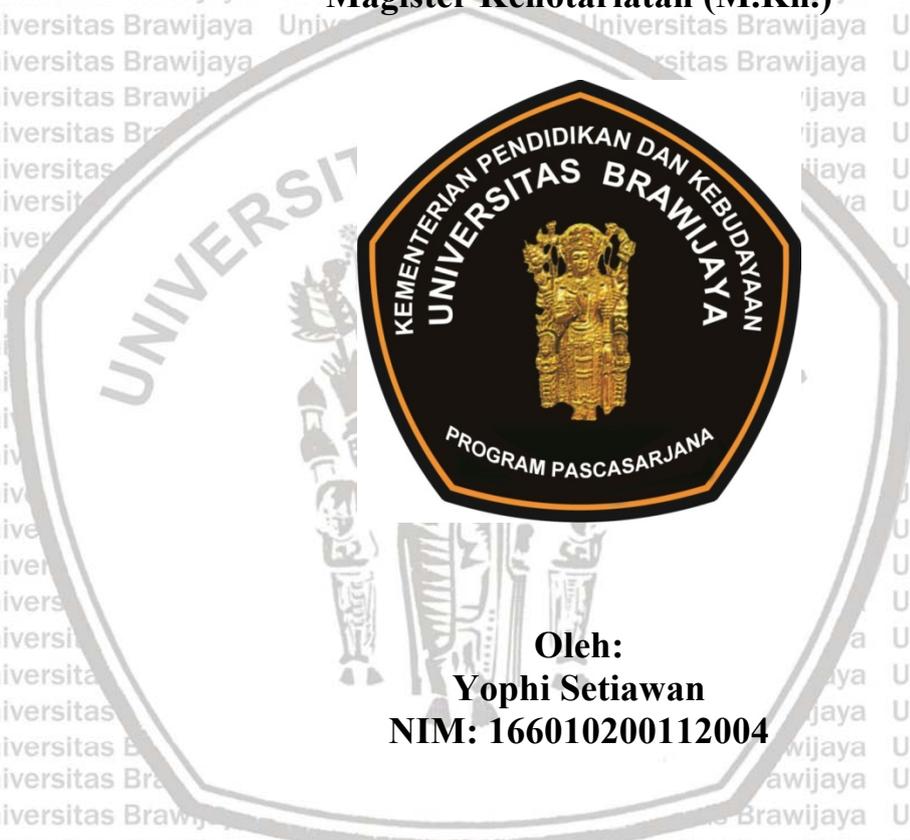


**EFEKTIVITAS FUNGSI PENGAWASAN PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH DAN PEMERINTAH
DAERAH DALAM PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
(Studi Kasus Pada Kabupaten Karawang)**

TESIS

**Untuk memenuhi sebagian persyaratan memperoleh gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



**Oleh:
Yophi Setiawan
NIM: 166010200112004**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BRAWIJAYA
MALANG
2018**

T E S I S

**EFEKTIVITAS FUNGSI PENGAWASAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DAN PEMERINTAH DAERAH DALAM PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

Oleh :
YOPHI SETIAWAN
Nim : 166010200112004

telah dipertahankan di depan majelis penguji
pada tanggal 30 Juli 2018
dan dinyatakan memenuhi syarat

Pembimbing Utama



Prof. Dr. Abdul Rachmad Budiono, S.H. M.H.
Ketua

Pembimbing Kedua



Dr. Yulianti, S.H. L.L.M..
Anggota

Malang,

**Fakultas Hukum
Universitas Brawijaya
Dekan,**

**Ketua Program
Magister Kenotariatan**

Dr. Rachmad Safa'at, S.H. M.Si.
Nip. 19620805 198802 1 001



Dr. Imam Koeswahyono, S.H. M.Hum.
Nip. 19571021 198601 1 002

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya, di dalam Naskah TESIS ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah TESIS ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia TESIS ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (MAGISTER) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (UU NO: 20 Tahun 2003, Pasal 25 ayat 2 dan pasal 70)

Malang, 30 Juli 2018

Mahasiswa



Nama : YOPHI SETIAWAN
Nim : 166010200112004
PS : Magister Kenotariatan
PSIH UB

RINGKASAN

Efektivitas Fungsi Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pemerintah Daerah Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Studi Kasus pada Kabupaten Karawang)

BPHTB adalah pajak yang diberlakukan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Pemungutan BPHTB menerapkan *self assessment system* yang meletakkan kepercayaan kepada wajib pajak atau kuasanya untuk melaporkan BPHTB yang terutang kepada Pemerintah Daerah. Penerapan sistem tersebut menimbulkan permasalahan terjadinya pemalsuan bukti pembayaran BPHTB dan uang BPHTB yang tidak disetorkan ke kas daerah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan fungsi pengawasan PPAT dan Pemerintah Daerah dalam pemungutan BPHTB. Metode penelitian menggunakan penelitian yuridis empiris dengan pendekatan yuridis sosiologis dengan mendasarkan pada data primer dan sekunder.

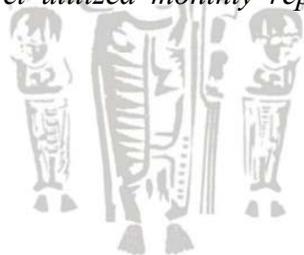
Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan fungsi pengawasan PPAT dan Pemerintah Daerah dalam pemungutan BPHTB dinilai kurang efektif. Kurang efektifnya fungsi pengawasan tersebut disebabkan faktor nonhukum yaitu tidak tersedianya teknologi informasi berupa aplikasi *e-BPHTB* secara *online* dan terintegrasi antara Badan Pendapatan Daerah, PPAT dan Kantor Pertanahan sehingga tidak dapat mendeteksi terjadinya pemalsuan bukti pembayaran BPHTB. Faktor nonhukum lainnya adalah kurangnya tenaga pemeriksa pajak baik secara kuantitas maupun kualitas, serta belum dimanfaatkannya laporan bulanan PPAT sebagai bahan pemeriksaan BPHTB.

SUMMARY

The Effectiveness of Supervisory Function of Land Deed Official and Local Government In Collecting of Bea Acquisition of Land and Building (Case Study in Kabupaten Karawang)

BPHTB is a type of tax imposed on the acquisition of land and or building rights. BPHTB collection applies a self assessment system that places trust to the taxpayers or their proxy to report BPHTB payable to the Regional Government. Implementation of the system raises several problems such as the proofs of the BPHTB payment are commonly falsified and the cash collected from the tax payers is not deposited into the local treasury. The purpose of this study is to analyze the implementation of the control functions of The Land Deed Official and Local Government in BPHTB collection. The research method used empirical juridical research with sociological juridical approach based on primary and secondary data.

The results showed that the implementation of the monitoring function of The Land Deed Official and Local Government in BPHTB collection was considered less effective. It is caused by non-legal factors, namely the unavailability of information technology in the form of e-BPHTB application online and integrated between Regional Income Board, Land Deed Official and Land Office. As a result, the implemented system failed to detect the forgery of payment proof of BPHTB. Other non-legal factors are the lack of tax inspectors both in quality and quantity, and not yet utilized monthly report of PPAT as material of BPHTB examination.



KATA PENGANTAR

Segala puji untuk Allah Subhanawata'ala yang telah memberi anugerah sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Sholawat dan Salam untuk Rasulullah SAW. Tesis ini berjudul Efektivitas Fungsi Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pemerintah Daerah Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Studi Kasus pada Kabupaten Karawang), diajukan sebagai bagian dari persyaratan meraih gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.) dari Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

Penulis menyadari tanpa bantuan, bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak, akan mengalami hambatan dalam menyusun tesis ini. Oleh karena itu perkenankan penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Abdul Rachmad Budiono, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Pertama yang memberikan arahan dan bimbingan dengan penuh kesabaran ditengah padatnya kegiatan akademis.
2. Ibu Dr. Yuliati, S.H., L.L.M. selaku Dosen Pembimbing Kedua yang memberikan arahan dan bimbingan dengan penuh kesabaran ditengah padatnya kegiatan akademis.
3. Bapak Dr. Imam Koeswahyono, S.H., M. Hum. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan dan Tim Penguji Tesis yang telah memberikan saran perbaikan dalam penulisan tesis ini.
4. Bapak Dr. Tunggul Anshari Setia Negara, S.H., M. Hum. selaku Tim Penguji Tesis yang telah memberikan saran perbaikan penulisan dalam tesis ini.
5. Bapak Dr. Rachmad Safa'at, S.H., M.Si. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
6. Bapak dan Ibu Dosen pengampu mata kuliah Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Prof. Dr. Abdul Rachmad Budiono, S.H., M.H., Prof. Dr. Moch. Bakri, S.H., M.S., Prof. Dr. Suhariningsih, S.H., S.U., Dr. Rachmad Syafa'at, S.H., M.Si., Dr. Iwan Permadi, S.H., M.Hum., Dr. Prija Djatmika, S.H., M.H., Dr. Imam Koeswahyono, S.H., M.Hum., Dr. Jazim Hamidi, S.H., M.H., Dr. Budi Santoso, S.H., L.L.M, Dr. Istislam, S.H., M.Hum., Dr. Tunggul Anshari Setia Negara, S.H., M.Hum., Dr. Bambang Sugiri, S.H., MS., Dr. Bambang Winarno, S.H., S.U., Dr. Much. Ali Syafa'at, S.H., M.H., Dr. Nurini Apriliana, S.H., S.Hum., Dr. Siti Hamidah, S.H., M.H., Dr. M. Sudirman,

S.H., S.Pn., M.Kn., Diana Napitupulu, S.H., M.Sc., M.Kn., Vidyah Syah, S.H., M.Kn., Siti Noer Endah, S.H., M.Kn. dan Aloysius Yanis Dhaniarto, S.H., L.L.M., tiada terlupa ajaran ilmu hukum dan hukum kenotariatan yang penulis peroleh.

7. Mama Nadirah Yani (almarhumah), istri penulis Eva Suprihatiningsih, dan ketiga anak penulis, Bintang Ramadan, Brian Dwiputra dan Belvin Mirza Ukail yang memberikan doa dan semangat kepada Penulis disaat letih dan penat datang melanda.

8. Kepala Badan, Sekretaris Badan, Kepala Bidang dan ketiga Kepala Sub Bidang di Bidang PBB-BPHTB serta staf pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Karawang yang telah menyediakan data primer sehingga penelitian empiris ini terselesaikan dengan baik.

9. Seluruh karyawan Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya yang telah membantu secara administrasi selama perkuliahan hingga penyelesaian tesis ini.

10. Teman-teman Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Kelas Jakarta angkatan 2016, atas segala kebaikan dan kebersamaan selama menempuh program pendidikan ini.

11. Pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.

Mudah-mudahan semua pihak yang telah membantu penulis diberikan rahmat dan rida dari Allah SWT. Penulis menyadari kekurangan dan kelemahan, kritik dan saran dinanti demi perbaikan tesis ini. Semoga tesis ini dapat memberikan manfaat.

Allah Azza wa Jalla berfirman: *“Dan carilah apa yang telah diamugerahkan Allah kepadamu (kebahagiaan) negeri akhirat, dan janganlah kamu melupakan bagianmu dari (urusan) dunia”* [Al-Qashash/28:77]. Rasulullah

SAW bersabda: *“Sesuatu (harta dan perhiasan dunia) yang sedikit dan mencukupi lebih baik daripada yang banyak dan melalaikan (dari berdzikir kepada Allâh Azza wa Jalla)”*.

Malang, Senin 30 Juli 2018

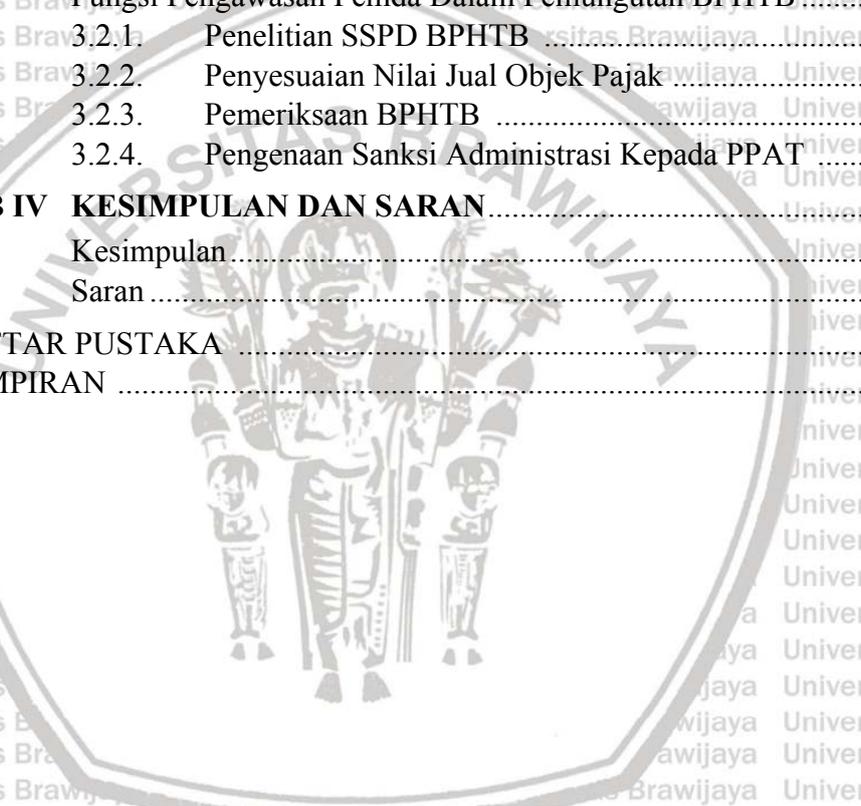
Penulis

DAFTAR ISI

Halaman

SAMPUL DEPAN	i
SAMPUL DALAM	ii
PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS	iv
RINGKASAN	v
SUMMARY	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah	5
1.3. Tujuan Penelitian	6
1.4. Manfaat Penelitian	6
1.5. Orisinalitas Penelitian	7
1.6. Kerangka Teori	10
1.6.1. Teori Efektivitas Hukum	10
1.6.2. Teori Pertanggungjawaban Hukum	16
1.7. Metode Penelitian	19
1.7.1. Jenis Penelitian	19
1.7.2. Pendekatan Penelitian	20
1.7.3. Sifat Penelitian	21
1.7.4. Alasan Pemilihan Tempat Penelitian	21
1.7.5. Jenis dan Sumber Data	22
1.7.6. Metode dan Teknik Pengumpulan Data	23
1.7.7. Populasi dan Sampel	24
1.7.8. Teknik Analisis Data dan Hasil Penelitian	27
1.8. Definisi Operasional	32
1.9. Sistematika Penulisan	33
BAB II KAJIAN PUSTAKA	34
2.1. Pejabat Pembuat Akta Tanah	34
2.1.1. Pengertian dan Tugas Pokok PPAT	34
2.1.2. Wewenang PPAT	35
2.1.3. Kewajiban PPAT	36
2.2. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan	37
2.2.1. Objek Pajak BPHTB	37
2.2.2. Dasar Pengenaan BPHTB	38
2.2.3. Saat Terutangnya BPHTB	39
2.2.4. Tarif BPHTB dan NPOPTKP	39
2.2.5. Pembayaran dan Pelaporan BPHTB	40

2.3.	Pengawasan Pemungutan BPHTB.....	40
2.3.1.	Konsep Pengawasan Pajak.....	40
2.3.2.	Pengawasan PPAT Terhadap Pemungutan BPHTB.....	42
2.3.3.	Pengawasan Pemda Terhadap Pemungutan BPHTB.....	43
2.3.4.	Penegakan Hukum Perpajakan.....	43
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN.....		45
3.1.	Fungsi Pengawasan PPAT Dalam Pemungutan BPHTB.....	45
3.1.1.	Persyaratan Penandatanganan Akta Dikaitkan Dengan Pemenuhan Kewajiban BPHTB.....	46
3.1.2.	Pengawasan Terhadap Penyetoran BPHTB.....	54
3.1.3.	Penyampaian Laporan Bulanan Pembuatan Akta.....	62
3.2.	Fungsi Pengawasan Pemda Dalam Pemungutan BPHTB.....	66
3.2.1.	Penelitian SSPD BPHTB.....	67
3.2.2.	Penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak.....	84
3.2.3.	Pemeriksaan BPHTB.....	92
3.2.4.	Pengenaan Sanksi Administrasi Kepada PPAT.....	100
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....		105
4.1.	Kesimpulan.....	105
4.2.	Saran.....	106
DAFTAR PUSTAKA.....		108
LAMPIRAN.....		112



DAFTAR TABEL

Halaman

Tabel 1.1.	Akta PPAT dan PPATS Kabupaten Karawang Tahun 2017	24
Tabel 1.2.	Pembobotan Jawaban Responden	28
Tabel 1.3.	Kriteria Interpretasi	29
Tabel 1.4.	Skala Nilai dan Kriteria Efektivitas	29
Tabel 3.1.	Pelanggaran Persyaratan Penandatanganan Akta	48
Tabel 3.2.	Jumlah PPAT yang Melanggar Persyaratan Penandatanganan Akta	49
Tabel 3.3.	Jenis Responden Penelitian	53
Tabel 3.4.	Pelanggaran Penandatanganan Akta Bukan Karena Desakan Wajib Pajak	54
Tabel 3.5.	Responden Penelitian	56
Tabel 3.6.	Wajib Pajak Meminta Bantuan PPAT untuk Menghitung, Menyetor dan Melaporkan BPHTB	56
Tabel 3.7.	Pembayaran BPHTB ke Bank dilakukan oleh PPAT	58
Tabel 3.8.	PPAT Mengawasi Staf PPAT yang Ditugaskan untuk Menyetor Uang BPHTB ke Bank	59
Tabel 3.9.	Laporan Bulanan PPAT	63
Tabel 3.10.	Kepatuhan PPAT Menyampaikan Laporan Bulanan	64
Tabel 3.11.	Jumlah Akta Berdasarkan NPOP Tahun 2017	70
Tabel 3.12.	Jangka Waktu Penelitian SSPD BPHTB	73
Tabel 3.13.	Daftar Petugas Penelitian SSPD BPHTB	75
Tabel 3.14.	Ketersediaan Teknologi Informasi	77
Tabel 3.15.	Kelengkapan Sarana dan Prasarana Penunjang Pelayanan BPHTB	77
Tabel 3.16.	Penyediaan Informasi Persyaratan dan Prosedur Penelitian SSPD BPHTB	79
Tabel 3.17.	Pemberian Informasi oleh Petugas Locket	79
Tabel 3.18.	Budaya Hukum Petugas Penelitian SSPD BPHTB	83
Tabel 3.19.	Cakupan Penilaian NJOP PBB Kabupaten Karawang	89
Tabel 3.20.	Target dan Realisasi Penerimaan PBB Kabupaten Karawang	91
Tabel 3.21.	Analisis Efektivitas Penyesuaian NJOP	91

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB) merupakan sumber pendapatan pemerintah daerah untuk membiayai pemerintahan daerah dan pelayanan publik kepada masyarakat. Pemungutan BPHTB menggunakan *self assessment system* sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (selanjutnya disebut UU PDRD).¹

Keberhasilan *self assessment system* membutuhkan persyaratan tertentu dalam diri wajib pajak, yaitu kesadaran, kejujuran dan kemauan membayar pajak.² Kesadaran dan kepatuhan yang tinggi dari wajib pajak merupakan faktor terpenting dari pelaksanaan sistem tersebut. Dianutnya *self assessment system* membawa misi dan konsekuensi terhadap perubahan sikap, kesadaran dan kepatuhan masyarakat untuk membayar pajak secara sukarela (*voluntary compliance*), bukan kepatuhan yang dipaksakan (*compulsary compliance*). Kepatuhan perpajakan secara sukarela menjadi tulang punggung keberhasilan pelaksanaan *self assessment system*.³

Keberhasilan pemungutan pajak dipengaruhi oleh tiga faktor yaitu peraturan perundang-undangan sebagai landasan dalam melaksanakan pemungutan, masyarakat sebagai sasaran pemungutan, dan aparat pajak sebagai pelaksana

¹ Indonesia, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, LN Nomor 130 Tahun 2009, TLN Nomor 5049.

² Tunggul Anshari Setia Negara, *Ilmu Hukum Pajak*, (Malang: Setara Press, 2017), hlm. 86.

³ Abdul Asri Harahap, *Paradigma Baru Perpajakan Indonesia Perspektif Ekonomi*. (Yogyakarta: Integrita Dinamika Press, 2004), hlm. 43.

pemungutan.⁴ *Self assessment system* ini tidak dapat tercapai tanpa adanya kerjasama yang terjalin dengan baik antara *fiscus* (dalam hal ini Pemerintah Daerah) dan Wajib Pajak.⁵

Sehubungan dengan prinsip *self assessment*, berdasarkan ketentuan Pasal 97 ayat (1) huruf a dan Pasal 100 ayat (1) UU PDRD⁶ serta Pasal 15 ayat (5) PP KUPD⁷, tugas pemerintah daerah adalah sebagai pengawas (*controller*). Pemerintah daerah menjalankan fungsi pengawasan atas pelaksanaan pemungutan BPHTB. Kepala daerah dapat melakukan koreksi terhadap jumlah pajak yang dibayar oleh Wajib Pajak. Berdasarkan tugas pemerintah daerah sebagai *controller* inilah dikeluarkan berbagai regulasi daerah mengenai perpajakan daerah. Pelaksanaan fungsi pengawasan tersebut bertujuan untuk terciptanya penegakan hukum (*law enforcement*) di bidang perpajakan dalam rangka mewujudkan keadilan bagi masyarakat pembayar pajak.⁸ *Tax law enforcement* dapat mendorong wajib pajak untuk mematuhi kewajiban perpajakannya.

⁴ Rochmat Soemitro, *Hubungan Pelaksanaan Pajak Bumi Dan Bangunan Di Perkotaan Dengan Penghasilan Kena Pajak*, (Jurnal Hukum & Pembangunan, Vol. 18 No. 2-1988), hlm. 101.

⁵ Tunggal Anshari Setia Negara, *Op. Cit.*, hlm. 87.

⁶ Indonesia, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, LN Nomor 130 Tahun 2009, TLN Nomor 5049, Pasal 97 ayat (1) huruf a dinyatakan Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, Kepala Daerah dapat menerbitkan: SKPDKB dalam hal: 1) jika berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain, pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar; 2) jika SPTPD tidak disampaikan kepada Kepala Daerah dalam jangka waktu tertentu dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan pada waktunya sebagaimana ditentukan dalam surat teguran; 3) jika kewajiban mengisi SPTPD tidak dipenuhi, pajak yang terutang dihitung secara jabatan.

Pasal 100 ayat (1) dinyatakan Kepala Daerah dapat menerbitkan STPD jika: a. pajak dalam tahun berjalan tidak atau kurang dibayar; b. dari hasil penelitian SPTPD terdapat kekurangan pembayaran sebagai akibat salah tulis dan/atau salah hitung; c. Wajib Pajak dikenakan sanksi administratif berupa bunga dan/atau denda.

⁷ Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah, LN Nomor 244 Tahun 2016, TLN Nomor 5950, Pasal 15 ayat (5) dinyatakan "Kepala Daerah melakukan Penelitian atas SPTPD dan SSPD yang disampaikan oleh Wajib Pajak".

⁸ Bustamar Ayza, *Hukum Pajak Indonesia*, Edisi Pertama (Jakarta: Kencana, 2017), hlm. 97.

Berkaitan dengan pemungutan BPHTB, PPAT dapat disebut sebagai agen pajak (*tax agent*). PPAT memiliki peranan untuk meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak. Kepatuhan wajib pajak adalah sebagian faktor yang dapat menjamin keberhasilan pencapaian target penerimaan pajak daerah. PPAT diharapkan berperan membantu pemerintah daerah untuk melakukan fungsi pengawasan dalam pemungutan BPHTB. UU PDRD menyebutkan secara tegas peran PPAT tersebut.

Pelaksanaan *self assessment system* dalam pemungutan BPHTB membutuhkan persyaratan tertentu dalam diri wajib pajak. Tidak terpenuhinya persyaratan tersebut, *self assessment system* tidak dapat berjalan secara efektif.

Dalam realitasnya, penerapan *self assessment system* ternyata tidak mudah karena dihadapkan pada beberapa kendala. Kesadaran dan kejujuran wajib pajak masih rendah.⁹ Wajib pajak enggan membayar pajak.¹⁰ Wajib Pajak cenderung menghindar, mengelak, bahkan melalaikan kewajibannya.

Kendala atau kelemahan *self assessment system* dalam pemungutan BPHTB tersebut menimbulkan permasalahan: (1) Wajib Pajak tidak menyetorkan pajak yang seharusnya dibayar atau bukti pembayaran BPHTB bukan yang sebenarnya (terindikasi palsu); (2) keterlambatan dalam penyetoran BPHTB ke kas daerah karena PPAT menandatangani akta peralihan hak sebelum Wajib Pajak melunasi kewajiban BPHTB yang terutang; dan (3) nilai transaksi yang dilaporkan bukan nilai yang sebenarnya karena kecenderungan wajib pajak melaporkan nilai

⁹ Tunggul Anshari Setia Negara, *Op. Cit.*, hlm. 87.

¹⁰ Tunggul Anshari Setia Negara, *Ibid.*, hlm. 86.

transaksi mendekati nilai NJOP. Permasalahan tersebut berdampak berkurangnya penerimaan pajak¹¹ dan merugikan keuangan daerah.

Untuk mengatasi kendala atau kelemahan penerapan sistem *self assessment* tersebut, UU PDRD menerapkan fungsi pengawasan pemungutan BPHTB yang harus dilakukan oleh 2 (dua) lembaga yaitu: (1) PPAT yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta peralihan hak. Namun sebelum akta tersebut ditandatangani, PPAT meminta Wajib Pajak untuk membayar BPHTB; dan (2) Kepala Daerah yang berwenang untuk melakukan penelitian,¹² penyesuaian NJOP dan pemeriksaan pajak.¹³ Oleh karena itu, fungsi PPAT dan pemerintah daerah sebagai pengawas sangat diperlukan.

Berdasarkan kondisi tersebut, penulis akan mengidentifikasi dan mengkaji permasalahan yang timbul dalam pelaksanaan fungsi pengawasan oleh PPAT dan Pemerintah Daerah dalam pemungutan BPHTB, meliputi ketentuan yang berlaku atau kondisi riil sekarang (*das sein*) dan ketentuan yang seharusnya berlaku atau kondisi yang diharapkan (*das sollen*), untuk mendorong kepatuhan Wajib Pajak BPHTB dan meminimalis masalah hukum yang ditimbulkan akibat terjadinya kesenjangan antara *das sein* dan *das sollen*.

¹¹ Tunggul Anshari Setia Negara, *Ibid.*, hlm. 87.

¹² Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah, LN Nomor 244 Tahun 2016, TLN Nomor 5950, Pasal 1 angka 29 dinyatakan Penelitian adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan untuk menilai kelengkapan pengisian surat pemberitahuan dan lampiran-lampirannya termasuk penilaian tentang kebenaran penulisan dan penghitungannya.

¹³ Indonesia, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, LN Nomor 130 Tahun 2009, TLN Nomor 5049, Pasal 170 ayat (1) menyatakan: "Kepala Daerah berwenang melakukan pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dan kewajiban Retribusi dalam rangka melaksanakan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah dan Retribusi."

Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah dan retribusi dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah dan retribusi daerah (Pasal 1 angka 75 UU PDRD).

Isu hukum dalam penelitian ini adalah bagaimanakah efektivitas fungsi pengawasan pemungutan BPHTB yang dilakukan oleh PPAT dan Pemerintah Daerah dalam rangka meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak? Timbulnya permasalahan ketidakpatuhan Wajib Pajak BPHTB mengindikasikan pelaksanaan fungsi pengawasan PPAT dan Pemerintah Daerah dalam rangka meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak BPHTB dinilai belum efektif.

Berdasarkan permasalahan yang telah penulis paparkan tersebut, dalam penelitian ini penulis menganalisis pelaksanaan fungsi pengawasan oleh PPAT dan Pemerintah Daerah dalam pemungutan BPHTB. Alasannya karena pelaksanaan fungsi pengawasan tersebut dipandang belum memadai sehingga menimbulkan permasalahan sebagaimana telah diterangkan sebelumnya.

Sehubungan dengan hal tersebut dalam penelitian ini penulis mengajukan judul:

“Efektivitas Fungsi Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pemerintah Daerah Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Studi Kasus Pada Kabupaten Karawang).”

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka permasalahan yang dibahas dalam penulisan ini adalah:

1. Apa kendala pelaksanaan fungsi pengawasan PPAT dalam pemungutan BPHTB di Kabupaten Karawang?
2. Mengapa fungsi pengawasan Pemerintah Daerah dalam pemungutan BPHTB di Kabupaten Karawang kurang efektif dan upaya apa yang dapat dilakukan Pemerintah Daerah dalam rangka meningkatkan fungsi pengawasan BPHTB?

1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis kendala pelaksanaan fungsi pengawasan PPAT dalam pemungutan BPHTB di Kabupaten Karawang.
2. Untuk menganalisis penyebab fungsi pengawasan Pemerintah Daerah dalam pemungutan BPHTB di Kabupaten Karawang kurang efektif dan upaya yang dapat dilakukan Pemerintah Daerah dalam rangka meningkatkan fungsi pengawasan BPHTB.

1.4. Manfaat Penelitian

Kegunaan penelitian ini meliputi kegunaan teoritik dan praktik yaitu:

1. Manfaat Teoritis. Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dalam memperkaya kajian akademis untuk pengembangan hukum kenotariatan dan hukum pajak daerah.
2. Manfaat Praktis. Hasil penelitian ini diharapkan berguna untuk untuk dijadikan masukan bagi pihak-pihak yang terkait, seperti:
 - a. Bagi Pemerintah Daerah. Hasil penelitian ini dapat menjadi masukan bagi Pemerintah Kabupaten Karawang dalam upaya meningkatkan pengawasan terhadap pemungutan BPHTB guna meningkatkan pendapatan asli daerah.
 - b. Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hasil penelitian ini dapat menjadi masukan bagi PPAT dalam upaya meningkatkan pengawasan terhadap pemungutan BPHTB.

1.5. Orisinalitas Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis mengidentifikasi hasil penelitian terdahulu sebagai acuan dan data pembandingan untuk tujuan orisinalitas penelitian.

Berdasarkan hasil penelusuran studi pustaka diperoleh hasil penelitian yang telah dilakukan oleh tiga orang penulis sebelumnya sebagai berikut:

1. Zakiyatun Niyyah. 2016. *Relevansi Acuan Yuridis Nilai Perolehan Objek Pajak dan Hasil Verifikasi Lapangan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Batu Terhadap Pasal 7*

*Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011. Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.*¹⁴

Persamaan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah sama-sama mengangkat aspek pengawasan yang dilakukan Pemerintah Daerah dalam pemungutan BPHTB terkait dengan Penelitian BPHTB. Zakiyatun Niyyah melakukan penelitian terhadap verifikasi lapangan atas nilai perolehan obyek pajak karena masih rendahnya kesadaran dan kejujuran Wajib Pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakan. Perbedaan diantara kedua tulisan ini, Zakiyatun Niyyah menulis tentang pengawasan BPHTB oleh Pemerintah Daerah. Sedangkan penulis meneliti pengawasan terhadap BPHTB tidak hanya oleh Pemerintah Daerah tetapi juga PPAT.

Kontribusi yang diberikan oleh Zakiyatun Niyyah adalah karena kesadaran masyarakat yang rendah dalam membayar pajak maka Dispenda Kota Batu

¹⁴ Zakiyatun Niyyah, *Relevansi Acuan Yuridis Nilai Perolehan Objek Pajak dan Hasil Verifikasi Lapangan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Batu Terhadap Pasal 7 Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011*, (Malang: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2016), diakses dari <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/1544/1285> pada tanggal 26 Desember 2017 Pukul 13.44 WIB.

harus melakukan verifikasi lapangan dengan tujuan agar masyarakat lebih tertib dalam melaporkan pajak yang terutang.

Kebaharuan dari penelitian ini adalah penulis mengkaji dan menganalisis dampak dari lemahnya pengawasan yang dilakukan oleh PPAT dan Pemerintah Daerah dalam pemungutan BPHTB dan upaya mengatasinya.

2. Sri Yumeinar Sitompul. 2016. Sanksi Administratif Terhadap PPAT atas Kelalaian Pengawasan Pembayaran BPHTB dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak atas Tanah. Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara.¹⁵

Persamaan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah sama-sama mengangkat aspek pengawasan PPAT dalam pemungutan BPHTB terkait akta peralihan hak atas tanah dan bangunan. Perbedaan diantara kedua tulisan ini, Sri Yumeinar Sitompul menulis tentang pengawasan BPHTB hanya oleh PPAT. Sedangkan penulis meneliti pengawasan terhadap BPHTB tidak hanya oleh PPAT tetapi juga Pemerintah Daerah. Kontribusi yang diberikan oleh Sri Yumeinar Sitompul adalah bahwa dalam peraturan perundang-undangan perpajakan tidak mengatur secara tegas siapa Pejabat Tata Usaha Negara yang dapat memberikan sanksi kepada PPAT atas kelalaian pengawasan pembayaran BPHTB dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah.

Kebaharuan dari penelitian ini adalah penulis mengkaji dan menganalisis dampak dari lemahnya pengawasan yang dilakukan oleh PPAT dan Pemerintah Daerah dalam pemungutan BPHTB dan upaya mengatasinya.

¹⁵ Sri Yumeinar Sitompul, *Sanksi Administratif Terhadap PPAT atas Kelalaian Pengawasan Pembayaran BPHTB dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak atas Tanah*, (Medan: *Premise Law Jurnal*, Vol. 2, Universitas Sumatera Utara, 2016). Diakses dari <https://jurnal.usu.ac.id/index.php/premise/article/view/12593/5467> tanggal 12 Januari 2018 Pukul 19.44 WIB.

3. **Edral Yulvan. 2008. Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Rangka Mengawasi dan Mengamankan Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Sebagai Salah Satu Sumber Penerimaan Negara dari Sektor Pajak. Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.**¹⁶

Persamaan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis adalah sama-sama mengangkat aspek pengawasan PPAT dalam pemungutan BPHTB terkait akta peralihan hak atas tanah dan bangunan. Perbedaan diantara kedua tulisan ini,

Edral Yulvan menulis tentang pengawasan BPHTB hanya oleh PPAT.

Sedangkan penulis meneliti pengawasan terhadap BPHTB tidak hanya oleh PPAT tetapi juga Pemerintah Daerah.

Kontribusi yang diberikan oleh Edral Yulvan adalah bahwa PPAT dalam melakukan pengawasan dan pengamanan penerimaan BPHTB dilakukan dengan cara: 1) menentukan saat BPHTB terutang; 2) menghitung besarnya

BPHTB terutang; 3) melihat pembayaran BPHTB terutang; 4) membuat

Laporan Pembuatan Akta. Kebaharuan dari penelitian ini adalah penulis

mengkaji dan menganalisis dampak dari lemahnya pengawasan yang

dilakukan oleh PPAT dan Pemerintah Daerah dalam pemungutan BPHTB dan

upaya mengatasinya.

¹⁶ Edral Yulvan, *Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Rangka Mengawasi dan Mengamankan Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Sebagai Salah Satu Sumber Penerimaan Negara dari Sektor Pajak*. (Semarang: Tesis Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, 2008), diakses dari http://eprints.undip.ac.id/17472/1/H_EDRAL_YULVAN.pdf pada tanggal 29 Desember 2017 Pukul 20.51 WIB.

1.6. Kerangka Teori

Menurut Satjipto Rahardjo, fungsi utama teori hukum adalah memberikan penjelasan terhadap suatu masalah. Semakin baik kemampuan suatu teori hukum untuk menjelaskan, semakin tinggi penerimaan terhadap teori tersebut.¹⁷ Teori hukum yang relevan dengan isu hukum dalam penelitian ini adalah teori efektivitas hukum dan teori pertanggungjawaban hukum.

1.6.1. Teori Efektivitas Hukum

Teori efektivitas hukum digunakan untuk mengkaji dan menganalisis efektif tidaknya fungsi pengawasan yang dilaksanakan oleh PPAT dan Pemda dalam rangka mendorong kepatuhan Wajib Pajak BPHTB. Efektif tidaknya fungsi pengawasan PPAT dan Pemda tersebut dapat dikaji dari fungsi pengawasan yang seharusnya dilakukan oleh PPAT dan Pemda yang berkaitan dengan pemungutan BPHTB sebagaimana diatur di dalam UU PDRD dan PP KUPD untuk kemudian dihubungkan dengan teori efektivitas hukum.

Teori efektivitas hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang keberhasilan, kegagalan dan faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan dan penerapan hukum. Keberhasilan di dalam pelaksanaan norma hukum adalah jika hukum yang dibuat itu telah tercapai maksudnya dalam mengatur kepentingan manusia. Apabila norma hukum itu ditaati dan dilaksanakan oleh sebagian besar masyarakat maupun penegak hukum, maka pelaksanaan hukum itu dikatakan telah efektif atau berhasil. Contohnya masyarakat yang telah secara sadar menyetorkan kewajiban pajak kepada negara.

Sebaliknya kegagalan di dalam pelaksanaan hukum adalah jika ketentuan-

¹⁷ Achmad Ali, *Menguk Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Cetakan ke-4, (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. x.

ketentuan hukum yang telah ditetapkan tidak mencapai maksudnya atau tidak berhasil di dalam implementasinya.¹⁸

Faktor-faktor yang mempengaruhi keberhasilan atau kegagalan dalam pelaksanaan hukum meliputi substansi hukum, struktur, kultur dan fasilitas hukum yang tersedia. Faktor-faktor yang mempengaruhi kegagalan dalam pelaksanaan hukum adalah karena norma hukum yang kabur atau tidak jelas, aparaturnya yang korup, atau masyarakat yang tidak taat pada hukum, atau fasilitas yang tersedia untuk mendukung pelaksanaan hukum itu sangat minim.¹⁹

Menurut Soejono Soekanto, efektivitas penegakan hukum dipengaruhi oleh lima faktor yaitu: (1) Faktor hukumnya sendiri (undang-undang); (2) Faktor penegak hukum, yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum; (3) Faktor sarana prasarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum; (4) Faktor masyarakat, yakni lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan; dan (5) Faktor budaya (*culture*), yakni sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup.²⁰

Faktor pertama yaitu faktor hukumnya sendiri (undang-undang). Menurut Soerjono Soekanto ukuran efektivitas aturan hukum (undang-undang) adalah:²¹

(1) Peraturan yang ada mengenai bidang-bidang kehidupan tertentu sudah cukup sistematis; (2) Peraturan yang ada mengenai bidang-bidang kehidupan tertentu sudah cukup sinkron, secara hierarki dan horizontal tidak ada pertentangan; (3) Secara kualitatif dan kuantitatif peraturan-peraturan yang mengatur bidang-bidang

¹⁸ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013 (selanjutnya disingkat Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani I)), *Ibid.*, hlm. 303.

¹⁹ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani I, *Ibid.*, hlm. 304.

²⁰ Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Cetakan ke-14, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016 (disingkat Soerjono Soekanto I)), hlm. 8-9.

²¹ Soerjono Soekanto, *Penegakan Hukum*, (Bandung: BPHN dan Bina Cipta, 1983 (disingkat Soerjono Soekanto II)), hlm. 80.

kehidupan tertentu sudah mencukupi; dan (4) Penerbitan peraturan-peraturan tertentu sudah sesuai dengan persyaratan yuridis yang ada.

Soerjono Soekanto mengidentifikasi terjadinya tiga gangguan terhadap penegakan hukum yang berasal undang-undang yaitu: (1) undang-undang dibuat tanpa mengindahkan asas-asas berlakunya undang-undang; (2) peraturan pelaksanaan yang dibutuhkan di dalam penerapan undang-undang belum dibuat.

Hal ini berkaitan dengan hierarki peraturan perundang-undangan di Indonesia; (3) kata-kata yang digunakan di dalam undang-undang kurang jelas sehingga tidak dapat dipahami dengan tepat atau menimbulkan kesimpangsiuran dalam penafsiran dan penerapannya.²²

Faktor kedua, yaitu penegak hukum atau orang yang bertugas menerapkan hukum yang menyangkut petugas pada strata atas, menengah dan bawah.²³

Menurut Soekanto, penegak hukum adalah “kalangan yang secara langsung berkecimpung dalam bidang penegakan hukum” yaitu mereka yang bertugas di bidang-bidang kehakiman, kejaksaan, kepolisian, kepengacaraan, pemsayarakatan,²⁴ dan kenotariatan.²⁵ Institusi penegak hukum yang berkaitan dengan pemungutan pajak pada pemerintah daerah adalah Badan Pendapatan Daerah dan Satuan Polisi Pamong Praja.

Menurut Soerjono Soekanto, masalah yang berpengaruh terhadap efektivitas hukum ditinjau dari penegak hukum akan tergantung pada: (1) Sampai sejauh mana petugas terikat oleh peraturan-peraturan yang ada; (2) Sampai batas mana petugas diperkenankan memberikan kebijakan; (3) Teladan seperti apa yang

²² Soerjono Soekanto I, *Op. Cit.*, hlm. 17-18.

²³ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ketujuh, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 31.

²⁴ Soerjono Soekanto I, *Op. Cit.*, hlm. 19.

²⁵ Abintoro Prakoso, *Sosiologi Hukum*, (Surabaya: Laksbang Pressindo, 2017), hlm. 230.

sebaiknya diberikan oleh petugas kepada masyarakat; dan (4) Sampai sejauh mana derajat sinkronisasi penugasan-penugasan yang diberikan kepada petugas sehingga memberikan batas-batas yang tegas pada wewenangnya.²⁶

Pendapat Soerjono Soekanto tersebut sejalan dengan pendapat Achmad Ali yang menyatakan pada umumnya faktor yang banyak memengaruhi efektivitas suatu perundang-undangan adalah profesional dan optimal pelaksanaan peran, wewenang dan fungsi dari para penegak hukum, baik di dalam menjelaskan tugas yang dibebankan terhadap diri mereka maupun dalam menegakkan perundang-undangan tersebut.²⁷ Oleh karena itu, untuk efektivitas hukum diperlukan adanya aparatur yang handal yang dapat melakukan tugasnya dengan baik. Aparatur yang handal tidak hanya memiliki keterampilan profesional tetapi juga mental yang baik.

Gangguan penegakan hukum yang dapat terjadi sehubungan dengan faktor ini adalah ketika penegak hukum tidak dapat melaksanakan tugasnya sebagaimana yang diatur di dalam aturan hukum. Contoh adanya *conflict of interest* di dalam diri penegak hukum.²⁸

Faktor petugas memainkan peranan yang penting dalam memfungsikan hukum atau menyalahgunakan hukum. Jika peraturan telah baik namun kualitas petugas hukum rendah atau tahu tapi tidak mau mengetahui atau memfungsikan hukum maka akan ada masalah. Demikian pula apabila peraturan buruk, sedangkan kualitas petugas baik mungkin timbul pula masalah-masalah hukum.²⁹

²⁶ Zainuddin Ali, *Ibid*, hlm. 34.

²⁷ Achmad Ali, *Op. Cit.*, hlm. 379.

²⁸ Soerjono Soekanto I, *Op. Cit.*, hlm. 21.

²⁹ Zainuddin Ali, *Op. Cit.*, hlm. 36.

Efektivitas pemungutan pajak menggambarkan kinerja suatu pemerintahan.

Pengertian efektivitas berhubungan dengan keberhasilan suatu organisasi dalam menyelesaikan kegiatan tepat waktu dan sesuai dengan tujuannya. Organisasi dijalankan oleh sejumlah petugas yang diberi tugas dan wewenang dalam pelaksanaan tugasnya.

Faktor ketiga, yaitu tersedianya fasilitas atau sarana dan prasarana bagi aparat dalam melakukan tugasnya. Fasilitas atau sarana dan prasarana tersebut antara lain organisasi yang baik, peralatan yang memadai, keuangan yang cukup dan seterusnya.³⁰

Untuk mendukung efektivitas hukum, fasilitas atau sarana dan prasarana untuk mendukung kelancaran tugas aparat atau petugas hukum berpatokan kepada: (1) Prasarana yang telah ada apakah telah terpelihara dengan baik; (2) Prasarana yang belum ada perlu diadakan, dengan memperhitungkan jangka waktu pengadaannya; (3) Prasarana yang kurang perlu segera dilengkapi; (4) Prasarana yang rusak perlu segera diperbaiki; (5) Prasarana yang macet perlu segera dilancarkan fungsinya; dan (6) Prasarana yang mengalami kemunduran fungsi perlu ditingkatkan lagi fungsinya.³¹

Faktor keempat adalah masyarakat. Masyarakat merupakan titik sentral penegakan hukum. Sebagaimana Soekanto menyatakan bahwa “Tujuan penegakan hukum untuk mewujudkan kedamaian di masyarakat.”³² Melihat fenomena yang terjadi di dalam masyarakat Indonesia bahwa masyarakat memiliki kecenderungan mematuhi hukum bukan karena ingin ikut serta di dalam

³⁰ Soerjono Soekanto I, *Op. Cit.*, hlm. 37.

³¹ Zainuddin Ali, *Op. Cit.*, hlm. 36.

³² Soerjono Soekanto I, *Op. Cit.*, hlm. 45.

penegakan hukum (motivasi dari diri sendiri), namun lebih karena adanya aparat penegak hukum yang memaksakan dilaksanakannya suatu peraturan.

Faktor kelima yaitu, budaya (*culture*). Faktor budaya sebenarnya bersatu padu dengan faktor masyarakat. Soerjono Soekanto sengaja membedakan, antara faktor masyarakat dengan faktor budaya. Alasannya karena budaya menengahkan masalah sistem nilai-nilai yang menjadi inti dari kebudayaan spiritual atau non material. Budaya hukum pada dasarnya mencakup nilai-nilai yang mendasari hukum yang berlaku, nilai-nilai yang merupakan konsepsi-konsepsi abstrak mengenai apa yang dianggap baik (sehingga dianuti) dan apa yang dianggap buruk (sehingga dihindari). Nilai-nilai tersebut merupakan pasangan nilai-nilai yang mencerminkan dua keadaan ekstrim yang harus diserasikan.

Agar fungsi dan peranan hukum dapat dilaksanakan secara optimal dalam pembangunan nasional, maka hukum tidak dipandang sebagai wujud dari komitmen politik melainkan harus dipandang sebagai sarana mengubah sikap dan cara berpikir (*mindset*) dan perilaku (*behavior*) aparatur birokrasi dan masyarakat.³³ Budaya (*culture*) ditentukan oleh cara berpikir (*mindset*). *Mindset* berpengaruh terhadap perilaku (*behavior*).

Dengan menggunakan teori efektivitas hukum yang dikemukakan oleh Soejono Soekanto tersebut dapat dijelaskan pengaruh faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan fungsi pengawasan untuk meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak yang dihubungkan dengan isu hukum.

Penggunaan teori Soejono Soekanto setidaknya-tidaknya karena tiga alasan; pertama, dalam kaitan dengan pemungutan pajak daerah, pelaksanaan peraturan

³³ Romli Atmasasmita, *Teori Hukum Integratif, Rekonstruksi Terhadap Teori Hukum Pembangunan dan Teori Hukum Integratif*, (Yogyakarta: Genta Publishing, 2012), hlm. 84.

perundang-undangan di bidang pajak daerah tidak hanya tergantung pada substansi, tetapi juga dipengaruhi cara kerja aparaturnya. Dalam menjalankan hukum, aparaturnya sangat dipengaruhi dengan budaya hukum, misalnya pelayanan penelitian SSPD BPHTB yang berkepanjangan, birokrasi yang lamban dan perilaku-perilaku korupsi, kolusi dan nepotisme. Kedua, munculnya pemungutan BPHTB yang menggunakan *self assessment* dipengaruhi dengan nilai, harapan-harapan dan orientasi yang berkembang dalam masyarakat. Ketiga, pelaksanaan peraturan pemungutan pajak daerah dipengaruhi oleh perbedaan kepentingan, nilai, orientasi dan kedudukan dari para pelaksana yang berkaitan dengan pemungutan BPHTB.

1.6.2. Teori Pertanggungjawaban Hukum

Pelaksanaan prinsip pertanggungjawaban merupakan sarana yang disediakan oleh hukum bagi subjek hukum yang mungkin menderita kerugian akibat dari tindakan seseorang, atau badan hukum ataupun pemerintah dalam menjalankan fungsinya. Umumnya konsep tanggung jawab hukum (*liability*) akan merujuk kepada tanggung jawab dalam bidang hukum publik (mencakup tanggung jawab hukum administrasi negara dan tanggung jawab hukum pidana), dan tanggung jawab dalam hukum privat (perdata). Tanggung jawab hukum dapat dibedakan menjadi tiga jenis: 1) administrasi; 2) pidana; dan 3) perdata.³⁴

Mengingat fokus yang akan dibahas dalam tesis ini adalah fungsi pengawasan PPAT dan Pemerintah Daerah dalam rangka meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak, maka tanggung jawab hukum yang relevan adalah

³⁴ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Buku Kedua, Cetakan 1, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014 (selanjutnya disingkat Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani II)), hlm. 208.

tanggung jawab administrasi negara sebagai akibat perbuatan melanggar hukum oleh penguasa atau pihak lain dan tanggung jawab pidana.

Tanggung jawab hukum administrasi merupakan tanggung jawab yang dibebankan kepada subyek hukum yang melakukan kesalahan administrasi.

Tanggung jawab hukum pidana pelaku dapat dimintakan pertanggungjawaban pidana karena melakukan perbuatan pidana.

Menurut Aridwan Halim, tanggung jawab adalah suatu akibat lebih lanjut dari pelaksanaan peranan, baik peranan itu merupakan hak maupun kewajiban ataupun kekuasaan.³⁵ Tanggung jawab dituntut karena ada suatu kesalahan yang dapat merugikan hak dan kepentingan orang lain.

Konsep pertanggungjawaban apabila dikaitkan dengan profesi PPAT, maka PPAT dapat dipertanggungjawabkan atas kesalahan dan kelalaiannya dalam pelaksanaan tugas dan jabatannya.

Dalam ilmu hukum dikenal tiga prinsip tanggung jawab, yaitu:³⁶

a. Prinsip tanggung jawab atas dasar kesalahan (*the based on fault, liability based on fault principle*), yaitu tanggung jawab atas dasar kesalahan, adalah prinsip yang umum dianut. Prinsip ini menyatakan seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawaban secara hukum jika terdapat unsur kesalahan yang dilakukannya.

Tanggung jawab atas dasar kesalahan ini pembuktiannya harus dilakukan oleh penggugat atau orang yang dirugikan. Contoh di Indonesia dalam Pasal 1365

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tentang perbuatan melawan hukum

³⁵ Aridwan Halim, *Pengantar Ilmu Hukum Dalam Tanya Jawab*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2005), hlm.163.

³⁶ Endang Saefullah Wiradipraja, *Tanggung jawab Pengangkut dalam Hukum Udara Indonesia*, (Bandung: Eresco, 1991), hlm. 17.

(*onrechtmatige daad*). Pasal ini mengharuskan pemenuhan unsur-unsur suatu perbuatan melanggar hukum yang dapat dituntut ganti kerugian yaitu:

(1) adanya perbuatan yang melawan hukum; (2) adanya kesalahan; (3) adanya kerugian yang ditimbulkan; (4) adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan yang satu dengan kerugian.

Pengertian kesalahan adalah unsur yang bertentangan dengan hukum.

Pengertian hukum tidak hanya bertentangan dengan undang-undang melainkan juga kepatutan dan kesusilaan dalam masyarakat.

b. Prinsip tanggung jawab atas dasar praduga (*rebuttable presumption of liability principle*). Prinsip praduga tersebut dibedakan dalam dua jenis, yaitu prinsip

praduga untuk selalu bertanggung jawab, yakni prinsip yang menyatakan bahwa tergugat selalu dianggap bertanggung jawab, sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah. Beban pembuktian diletakan kepada pihak tergugat. Dasar pemikiran dari teori beban pembuktian adalah seseorang dianggap bersalah, sampai yang bersangkutan dapat membuktikan sebaliknya.

Hal ini tentunya bertentangan dengan asas hukum praduga tidak bersalah yang lazim dikenal dalam hukum. Bagian lain dari prinsip praduga adalah prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab. Prinsip ini kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab, yaitu beban pembuktian dibebankan kepada pihak penggugat.

c. Prinsip tanggung jawab mutlak (*no-fault liability, strict liability, absolute liability principle*). Dalam prinsip tanggung jawab mutlak (*strict liability*)

bahwa tergugat selalu bertanggung jawab tanpa melihat ada atau tidaknya kesalahan atau tidak melihat siapa yang bersalah, tanggung jawab yang

memandang kesalahan sebagai sesuatu yang tidak relevan untuk dipermasalahkan apakah pada hakekatnya ada atau tidak ada.³⁷ Namun demikian hal ini tidak selamanya diterapkan secara mutlak karena dalam tanggung jawab mutlak sekalipun masih tetap ada pengecualian yang membebaskan tergugat dari tanggung jawabnya. Pengecualian yang dimaksudkan antara lain adalah keadaan *force majeure*, atau suatu kondisi terpaksa yang terjadi karena keadaan alam dan tidak mungkin dihindari.

1.7. Metode Penelitian

1.7.1. Jenis Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.³⁸

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris mengkaji dan menganalisis bekerjanya hukum di masyarakat, bagaimana implementasi hukum di masyarakat. Implementasi norma hukum yang akan diteliti berkaitan dengan efektifitas fungsi pengawasan dalam pemungutan BPHTB. Hal tersebut sejalan dengan pendapat Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim yang menyatakan bahwa “penelitian hukum sebagai penelitian sosiologis/empiris dapat direalisasikan kepada penelitian terhadap efektifitas hukum yang sedang berlaku”.³⁹

³⁷ Endang Saefullah Wiradiprja, *Ibid*, hlm. 33.

³⁸ Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI-Press, 2015 (disingkat Soerjono Soekanto III)), hlm. 43.

³⁹ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris, Cetakan Ke-2*, (Depok: Kencana, 2018), hlm. 149.

1.7.2. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan hukum sosiologis. Penelitian hukum sosiologis termasuk dalam kelompok *socio-legal studies* yang sering digunakan dalam penelitian hukum empiris.⁴⁰

Dalam penelitian yuridis sosiologis, tugas peneliti adalah mengkaji tentang “apa yang ada dibalik yang tampak dari penerapan peraturan perundang-undangan (*something behind the law*)”. Sebagai contoh, penelitian tentang mengapa pelaku bisnis enggan membayar pajak, bagaimana peran pemerintah daerah dalam mewujudkan prinsip *good governance*, atau mencari jawaban mengapa pelaku bisnis tidak mau menyelesaikan sengketa perdagangan melalui litigasi/pengadilan.⁴¹

Dalam penelitian ini penulis mengidentifikasi dan menganalisis perilaku PPAT dan Petugas Bapenda Kabupaten Karawang dalam kaitannya dengan pelaksanaan fungsi pengawasan dalam pemungutan BPHTB yang dipandang tidak memadai sehingga menimbulkan permasalahan Wajib Pajak tidak melaporkan nilai perolehan yang sebenarnya, BPHTB tidak disetorkan ke kas daerah atau bukti bayar BPHTB terindikasi palsu. Fungsi pengawasan PPAT dan Bapenda dinilai belum efektif untuk mencegah terjadinya permasalahan tersebut. Untuk menjawab isu hukum, data empiris yang teridentifikasi akan dianalisis dengan menggunakan teori efektivitas hukum dan teori pertanggungjawaban hukum.

⁴⁰ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani I, *Ibid.*, hlm. 23.

⁴¹ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Op. Cit.*, hlm. 150.

1.7.3. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis dengan tujuan untuk mengidentifikasi data seteliti mungkin mengenai pelaksanaan fungsi pengawasan PPAT dan Pemda dalam pemungutan BPHTB. Penelitian deskriptif analitis bertujuan untuk menyajikan data tentang perilaku manusia atau gejala/keadaan lainnya untuk memperkuat teori lama atau dalam rangka menyusun teori baru.⁴²

1.7.4. Alasan Pemilihan Tempat Penelitian

Penelitian dilaksanakan di Kabupaten Karawang dengan alasan transaksi peralihan hak atas tanah di Kabupaten Karawang relatif tinggi dibandingkan kabupaten lainnya di Jawa Barat sehingga dinilai cukup representatif untuk dijadikan tempat penelitian.

Tingginya transaksi peralihan hak atas tanah di Kabupaten Karawang karena Kabupaten Karawang menjadi kabupaten kedua setelah Kabupaten Bekasi sebagai daerah tujuan investasi di Jawa Barat. Kabupaten Karawang saat ini telah berkembang menjadi kawasan industri dan area potensial pengembangan perumahan/properti.⁴³

Pemerintah Kabupaten Karawang dinilai dapat meningkatkan pendapatan asli daerah yang bersumber dari penerimaan BPHTB jika fungsi pengawasan PPAT dan Pemda dalam pemungutan BPHTB dapat berjalan efektif. Penelitian ini dilaksanakan selama 3 bulan sejak April s.d. Juni 2018.

⁴² Soerjono Soekanto III, *Op. Cit.*, hlm. 10.

⁴³ Setyardi Widodo. *Karawang Potensial untuk Pengembangan Properti Hunian*, sumber: <http://properti.bisnis.com/read/20150419/47/424423/karawang-potensial-untuk-pengembangan-properti-hunian> diakses tanggal 18 Februari 2018 Pukul 16.03 WIB.

1.7.5. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis Data

Jenis data meliputi data primer dan sekunder. Dalam penelitian empiris, titik tolak analisis data mendasarkan pada data primer. Data primer diperoleh langsung melalui penelitian lapangan.⁴⁴ Data primer dalam penelitian ini berupa sikap/tindakan, ucapan, pengetahuan, pemahaman, persepsi dan pengalaman responden dalam kaitannya dengan hukum. Data sekunder adalah data yang diperoleh tidak langsung antara lain akta, perjanjian, notulensi, laporan, hasil penelitian, dan lain-lain. Berdasarkan data primer dan sekunder, penulis melakukan interpretasi atau analisis menggunakan teori dan ketentuan hukum yang berlaku untuk kemudian diambil kesimpulan dalam rangka menjawab isu hukum penelitian.

b. Sumber Data

Data primer diperoleh dari hasil wawancara dan kuesioner. Data sekunder diperoleh dari laporan hasil pengawasan dan pemeriksaan dan hasil penelitian sebelumnya. Sedangkan data tersier diperoleh dari studi kepustakaan berupa buku dan jurnal hukum yang tersedia di Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya dan dari internet.

c. Subjek yang Diteliti

Subjek yang diteliti adalah perilaku hukum (*legal behavior*) yaitu perilaku nyata dari individu atau masyarakat yang sesuai dengan apa yang dianggap pantas oleh kaidah-kaidah hukum yang berlaku.⁴⁵ Subjek penelitian tesis ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Petugas dan Pejabat

⁴⁴ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Op. Cit.*, hlm. 149.

⁴⁵ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani I, *Ibid*, hlm. 21.

Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Karawang, Wajib Pajak BPHTB, dan pihak lainnya yang terkait.

1.7.6. Metode dan Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini memperoleh data dari penelitian lapangan dan kepustakaan.

Penelitian lapangan menghasilkan data primer atau data lapangan. Penelitian kepustakaan menghasilkan data kepustakaan.⁴⁶ Dalam penelitian ini penulis melakukan pengumpulan dengan cara sebagai berikut:

- a. Data primer diperoleh dari kegiatan observasi/pengamatan, konfirmasi atau wawancara secara terstruktur ataupun tidak terstruktur, kuisioner dan laporan-laporan yang diterbitkan oleh Bapenda Kabupaten Karawang. Pihak yang menjadi responden adalah Wajib Pajak BPHTB, PPAT, Petugas/Pejabat Bapenda Kabupaten Karawang dan pihak lainnya yang terkait.
- b. Data sekunder berupa laporan hasil pengawasan dan pemeriksaan, hasil penelitian sebelumnya serta penelusuran undang-undang yang menjadi dasar hukum dalam penelitian ini yang diperoleh dari Bapenda Kabupaten Karawang, Badan Pemeriksa Keuangan dan Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.
- c. Data tersier yang digunakan dengan cara membaca buku, ensiklopedia, jurnal serta ketentuan hukum positif yang dapat menjelaskan secara terperinci tentang hasil dari data primer dan data sekunder yang di dapat oleh penulis.

⁴⁶ Zainuddin Ali, *Op. Cit.*, hlm. 107.

1.7.7. Populasi dan Sampel

Populasi adalah himpunan obyek atau unit atau manusia yang memiliki ciri yang sama,⁴⁷ atau keseluruhan dari objek pengamatan dan atau objek yang menjadi penelitian.⁴⁸ Berdasarkan pengertian populasi tersebut, maka populasi dalam penelitian ini adalah:

- a. PPAT di Kabupaten Karawang. PPAT yang terdaftar di Kabupaten Karawang selama tahun 2017 sebanyak 175 orang, terdiri dari PPAT/Notaris sebanyak 147 orang dan PPAT Sementara (PPATS) sebanyak 30 orang.
- b. Pejabat dan Petugas Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Karawang yang berkaitan dengan BPHTB;
- c. Wajib Pajak BPHTB di Kabupaten Karawang berdasarkan penerbitan akta selama 2017 sebanyak 20.152 Wajib Pajak sebagaimana tampak pada tabel 1.1. berikut ini.

Tabel 1.1.

Akta PPAT dan PPATS Kabupaten Karawang Tahun 2017

No.	Bulan	Akta PPAT/Notaris	Akta PPATS	Jumlah Akta
1	Januari 2017	64	-	64
2	Februari 2017	1.128	75	1.203
3	Maret 2017	2.368	2.407	4.775
4	April 2017	1.592	29	1.621
5	Mei 2017	1.759	33	1.792
6	Juni 2017	1.213	14	1.227
7	Juli 2017	1.678	6	1.684
8	Agustus 2017	1.489	7	1.496
9	September 2017	1.371	58	1.429
10	Oktober 2017	1.476	41	1.517
11	November 2017	1.332	16	1.348
12	Desember 2017	1.982	14	1.996
	Total	17.452	2.700	20.152

Sumber: Bidang PBB dan BPHTB Bapenda Kabupaten Karawang.

⁴⁷ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Cetakan ke-15, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015), hlm. 118. Amirudin Zulkarnain Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004), hlm. 95.

⁴⁸ Zainuddin Ali, *Op. Cit.*, hlm. 98.

Jumlah sampel dalam penelitian ditentukan dengan mempertimbangkan kecukupan data untuk keperluan analisis. Dalam penelitian ini penulis menggunakan ukuran sampel sesuai pendapat Malhotra yang berpendapat bahwa besarnya jumlah sampel minimal yang harus diambil ditentukan dengan cara mengalikan jumlah variabel dengan 5. Jika variabel yang diamati berjumlah 20, maka sampel minimalnya sebanyak 100 responden (5 dikali 20).⁴⁹

Teknik pengambilan sampel menggunakan teknik *purposive sampling* dan *convenience/accidental sampling*, yaitu sampel dipilih berdasarkan pertimbangan dan tujuan penelitian.⁵⁰ Dalam *purposive sampling*, sampel ditentukan oleh peneliti berdasarkan pertimbangan tertentu.⁵¹ Dalam teknik ini, penulis menentukan kriteria orang yang akan dipilih menjadi sampel (responden).

Teknik *purposive sampling* digunakan untuk responden PPAT dan petugas/pejabat Bapenda Kabupaten Karawang. *Convenience/accidental sampling* digunakan untuk responden para pemohon penelitian SSPD BPHTB.

Berikut ini penjelasan metode pemilihan responden.

- a. PPAT yang dipilih sebagai sampel secara *purposive sampling*. PPAT yang terkait dengan masalah persyaratan penerbitan akta, bukti pembayaran BPHTB bukan sebenarnya dan tidak/terlambat menyampaikan Laporan Bulanan sebanyak empat orang PPAT/Notaris dan 10 orang PPATS.
- b. Petugas dan Pejabat Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Karawang yang dipilih sebagai sampel secara *purposive sampling*, sebanyak sembilan orang yaitu:

⁴⁹ Amirullah, *Metode Penelitian Manajemen*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2015), hlm. 76.

⁵⁰ Soerjono Soekanto III, *Op. Cit.*, hlm. 67.

⁵¹ Zainuddin Ali, *Op. Cit.*, hlm. 107.

- 1) Kepala Bapenda Kabupaten Karawang sebanyak satu orang.
- 2) Sekretaris Bapenda Kabupaten Karawang sebanyak satu orang.
- 3) Kepala Bidang PBB dan BPHTB sebanyak satu orang.
- 4) Kepala Sub Bidang pada Bidang PBB dan BPHTB, yaitu Sub Bidang Pendaftaran dan Penetapan, Sub Bidang Pemeriksaan dan Keberatan dan Sub Bidang Penagihan dan Pengelolaan Piutang, sebanyak tiga orang.
- 5) Kelompok Jabatan Fungsional pada Bidang PBB dan BPHTB sebanyak tiga orang.

c. Wajib Pajak BPHTB di Kabupaten Karawang yang dipilih sebagai sampel menggunakan teknik *convenience/accidental sampling*. Wajib Pajak BPHTB yang dipilih sebagai sampel dilakukan pada saat permohonan penelitian SSPD BPHTB pada loket pelayanan selama bulan April sampai Mei 2018. Pengambilan sampel menggunakan pendekatan *convenience/accidental sampling*, yaitu dengan meminta responden untuk mengisi kuesioner pada saat responden mengajukan penelitian BPHTB di Kantor Bapenda. *Convenience/accidental sampling* ini merupakan teknik pengambilan sampel yang efisien dan praktis. Kriteria pengambilan sampel adalah responden pemohon penelitian SSPD BPHTB. Karakteristik responden didasarkan pada beberapa kriteria antara lain usia, jenis kelamin, tingkat pendidikan, dan profesi.

Dalam penelitian ini, besarnya jumlah sampel yang diambil menggunakan pendapat Malhotra.⁵² Dalam penelitian ini penulis menggunakan 21 variabel atau pertanyaan yang diajukan kepada responden, sehingga pengambilan sampel untuk kuesioner adalah sebanyak 110 orang responden (5 dikali 21).

⁵² Amirullah, *Op. Cit.*, hlm. 76.

1.7.8. Teknik Analisis Data dan Hasil Penelitian

1. Analisis Data Primer

Alat pengumpulan data dalam penelitian ini antara lain menggunakan kuesioner dan interviu atau wawancara tidak terstruktur. Kuesioner memuat serangkaian pernyataan tentang suatu peristiwa atau fenomena sosial yang disusun berdasarkan Skala *Likert* dengan gradasi nilai dari sangat negatif sampai sangat positif, yaitu Sangat Tidak Setuju (STS), Tidak Setuju (TS), Netral [antara setuju dan tidak setuju] (N), Setuju (S) dan Sangat Setuju (SS). Pilihan atas nilai tersebut merupakan sikap, persepsi atau pendapat responden tentang fenomena sosial⁵³ yang merupakan cerminan budaya (*culture*).

Untuk setiap instrumen pernyataan, responden hanya diminta untuk memilih satu dari lima pilihan yang tersedia. Pilihan responden menunjukkan tingkat persetujuan responden terhadap suatu pernyataan. Dalam kuesioner tersedia dua jenis pernyataan yaitu positif dan negatif. Pernyataan positif adalah pernyataan yang jawabannya sesuai dengan harapan peneliti. Sedangkan pernyataan negatif adalah pernyataan yang jawabannya tidak sesuai dengan harapan peneliti.

Analisis terhadap kuesioner dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- a. Pembobotan Nilai Jawaban. Pilihan jawaban ada 5 (lima) yaitu Sangat Tidak Setuju, Tidak Setuju, Netral, Setuju, dan Sangat Setuju. Pada pernyataan positif, nilai paling positif diberi bobot paling besar karena paling positif berarti paling sesuai harapan. Pada pernyataan negatif, nilai paling negatif diberi bobot paling besar karena paling negatif berarti paling tidak sesuai

⁵³ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Cetakan Ke-26, (Bandung: Alfabeta, 2017), hlm. 93-94.

harapan.⁵⁴ Dengan demikian bobot jawaban atas pernyataan positif dan negatif berbeda sebagaimana tampak pada tabel 1.2. berikut ini.

Tabel 1.2.
Pembobotan Jawaban Responden

No.	Pilihan Jawaban Responden	Pembobotan	
		Pernyataan Positif	Pernyataan Negatif
1	Sangat Tidak Setuju	1	5
2	Tidak Setuju	2	4
3	Netral	3	3
4	Setuju	4	2
5	Sangat Setuju	5	1

Sumber: Sugiyono 2017, diolah.

b. Penentuan Skor dan Total Skor. Skor atas setiap jawaban pernyataan diperoleh dari perkalian antara bobot dengan frekuensi. Skor untuk kelima pilihan jawaban kemudian dijumlahkan untuk menghasilkan total skor. Bobot tertinggi sama dengan 5 dan bobot terendah sama dengan 1, total responden sebanyak 110 orang. Total skor tertinggi sebesar 550 ($= 5 \times 110$). Total skor terendah sebesar 110 (1×110).

c. Kriteria Interpretasi. Untuk menentukan kriteria interpretasi terlebih dulu harus dihitung “interval *likert*” dengan rumus skala tertinggi dibagi jumlah jawaban yang tersedia. Skala terendah adalah 0 dan skala tertinggi adalah 100.

Dalam kuesioner tersedia 5 (lima) pilihan jawaban, maka dihasilkan interval sebesar 20 ($=100/5$).⁵⁵ Kriteria interpretasi disajikan pada tabel 1.3. berikut ini.

⁵⁴ Zulfikar dan I Nyoman Budiantara, *Manajemen Riset Dengan Pendekatan Komputasi Statistika*, Ed. 1 Cet. 1., (Yogyakarta: Deepublish, 2014), hlm. 154.

⁵⁵ Sugiyono, *Op. Cit.*, hlm. 94-95.

Tabel 1.3.
Kriteria Interpretasi

No.	Indeks Interval	Kriteria Interpretasi/Persepsi	
		Jawaban Pernyataan Positif	Jawaban Pernyataan Negatif
1	0% – 19,99%	Sangat tidak setuju	Sangat Setuju
2	20% – 39,99%	Tidak setuju	Setuju
3	40% – 59,99%	Netral	Netral
4	60% – 79,99%	Setuju	Tidak Setuju
5	80% – 100%	Sangat Setuju	Sangat Tidak Setuju

Sumber: Sugiyono 2017, diolah.

2. Skala Penilaian Efektivitas

Dengan mengacu pada skala nilai berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan (Permenkeu) Nomor 249/PMK.02/2011 tentang Pengukuran dan Evaluasi Kinerja atas Pelaksanaan Rencana Kerja dan Anggaran, maka dibuat skala nilai dan kriteria efektivitas fungsi pengawasan terhadap pemungutan BPHTB, sebagaimana disajikan pada tabel 1.4.

Tabel 1.4.
Skala Nilai dan Kriteria Efektivitas

Skala Nilai	Kriteria Efektivitas
≤ 50,00%	Tidak Efektif
> 50,00% – 59,99%	Kurang Efektif
≥ 60,00% – 79,99%	Cukup Efektif
≥ 80,00% – 89,99%	Efektif
≥ 90,00% – 100%	Sangat Efektif

Sumber: Peraturan Menteri Keuangan Nomor 249/PMK.02/2011, dengan modifikasi kriteria sangat baik diubah menjadi sangat efektif dan seterusnya.

Alasan penggunaan skala nilai Permenkeu karena kriteria “Tidak Efektif” dengan skala nilai “kurang dari atau sama dengan 50%” dipandang lebih logis atau rasional digunakan untuk mengukur efektifitas hukum. Dengan analogi, misalnya terdapat 100 orang yang diperintahkan untuk lari namun yang lari hanya 50 orang (50%). 50 orang yang tidak lari (50%) berarti perintah tidak efektif.

Kesimpulan ini berkesesuaian tabel di atas yaitu tidak efektif karena memenuhi skala nilai $\leq 50\%$.

Tingkat efektivitas yang dihasilkan secara kuantitatif kemudian dianalisis secara deskriptif dengan pendekatan kualitatif (*qualitative approach*),⁵⁶ yaitu dengan memberikan pemaparan dan menjelaskan secara menyeluruh dan mendalam (*holistic/verstehen*), berdasarkan kata-kata yang disusun dalam sebuah latar ilmiah, untuk mengungkap apa yang tampak maupun yang terdapat dibalik peristiwa nyata menggunakan daya abstraksi dan penafsiran/konstruksi yang menunjukkan efektifitas fungsi pengawasan PPAT dan Pemda dalam pemungutan BPHTB.

3. Analisis Hasil Penelitian

Analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif dan kausal komparatif.

Penulis mendeskripsikan dan menganalisa data–data yang diperoleh di lapangan untuk kemudian dikaitkan dengan teori–teori hukum yang relevan.

Penelitian deskriptif umumnya bertujuan untuk mendeskripsikan secara sistematis, faktual dan akurat terhadap populasi tertentu, mengenai sifat-sifat, karakteristik atau faktor-faktor tertentu. Sedangkan kausal komparatif bertujuan untuk mengetahui kemungkinan adanya hubungan sebab akibat dengan cara berdasar atas pengamatan terhadap akibat yang ada, kemudian mencari kembali faktor yang diduga menjadi penyebabnya, melalui pengumpulan data dengan

⁵⁶ Freddy Haris, *Laporan Akhir Penelitian Hukum Tentang Efektifitas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 Tentang Yayasan Sebagaimana Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 Tentang Yayasan Dalam Mewujudkan Fungsi Sosial*, (Jakarta: BPHN, 2012), hlm.17.

melakukan perbandingan diantara data-data terkumpul/diteliti.⁵⁷

Menurut Burhan Ashshofa, metode penelitian kualitatif digunakan untuk mengkaji perilaku manusia secara kasuistis dan mengungkap gejala atau perilaku kehidupan masyarakat seperti yang dipersepsikan oleh masyarakat itu sendiri berdasarkan kondisi mereka sendiri, tanpa diintervensi oleh peneliti.⁵⁸

Agar dapat mengambil suatu kesimpulan dan saran, penulis menggunakan metode berpikir induktif (dari persoalan yang khusus ke persoalan yang umum), untuk menghasilkan gambaran yang sesuai dengan keadaan yang sebenarnya.

Proses berpikir induktif adalah proses berpikir untuk menarik suatu kesimpulan yang bersifat umum dari berbagai kasus yang bersifat khusus.

Pengetahuan yang dihasilkan dari proses berpikir induktif merupakan esensi dari fakta-fakta yang dikumpulkan. Proses berpikir induktif digunakan dalam penelitian kasus studi hukum (*legal case study*). Penelitian hukum umumnya menggunakan strategi penelitian studi kasus.⁵⁹

Cara kerja dari metode yuridis sosiologis dalam penelitian tesis ini, yaitu dari hasil pengumpulan dan penemuan data serta informasi melalui studi kepustakaan terhadap asumsi atau anggapan dasar yang dipergunakan dalam menjawab permasalahan pada penelitian tesis ini, kemudian dilakukan pengujian secara induktif-verifikatif pada fakta mutakhir yang terdapat di dalam masyarakat.

Dengan demikian kebenaran dalam suatu penelitian telah dinyatakan *reliable* tanpa harus melalui proses rasionalisasi.

⁵⁷ Bambang Sunggono, *Op. Cit.*, hlm. 35-36.

⁵⁸ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Ketujuh, (Jakarta: Rineka Cipta, 2013), hlm. 54.

⁵⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 8.

1.8. Definisi Operasional

Definisi operasional dalam penelitian ini menggambarkan batasan tentang berbagai macam pengertian, istilah, baik yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, maupun dalam istilah teknis tertentu. Tujuan dibuatnya Definisi operasional ini adalah untuk menghindari salah penafsiran mengenai istilah maupun definisi yang ada dalam penelitian ini.

Definisi operasional sebagai berikut:

a. BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan (Pasal 1 (41) UU PDRD).⁶⁰

b. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari pengumpulan data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyeterannya (Pasal 1 angka 49 UU PDRD).⁶¹

c. Pengawasan adalah fungsi yang berkaitan dengan kegiatan mengawasi pelaksanaan undang-undang perpajakan dan peraturan pelaksanaannya.⁶²

Pengawasan dalam pemungutan BPHTB dilakukan oleh PPAT selaku agen pajak dan Badan Pendapatan Daerah selaku pengelola pajak.

d. Fungsi pengawasan PPAT terhadap pemungutan BPHTB meliputi tiga kegiatan yaitu: (1) meminta Wajib Pajak untuk melunasi BPHTB sebelum akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan ditandatangani (Pasal 91

ayat (1) UU PDRD); (2) mengawasi penyeteran BPHTB; dan (3) menyampaikan laporan bulanan pembuatan akta kepada Badan Pendapatan

⁶⁰ Indonesia, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, LN Nomor 130 Tahun 2009, TLN Nomor 5049, Pasal 1 angka 41.

⁶¹ Indonesia, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, LN Nomor 130 Tahun 2009, TLN Nomor 5049, Pasal 1 angka 49.

⁶² Bustamar Ayza, *Op. Cit.*, hlm. 96.

Daerah (Pasal 92 ayat (1) UU PDRD).

- e. Fungsi pengawasan Badan Pendapatan Daerah terhadap pemungutan BPHTB meliputi empat kegiatan yaitu: (1) penelitian SSPD BPHTB; (2) penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak; (3) pemeriksaan BPHTB; dan 4) pengenaan sanksi administrasi.

1.9. Sistematika Penulisan

Keseluruhan isi dari tesis ini terdiri dari 4 (empat) bab sebagai berikut:

1. BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan mengenai latar belakang permasalahan, pokok permasalahan yang akan dibahas, tujuan penelitian, teori hukum, metode penelitian dan sistematika penulisan.

2. BAB II KAJIAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan mengenai PPAT, tugas dan kewenangan PPAT, BPHTB dan pengawasan terhadap pemungutan BPHTB.

3. BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini penulis akan menganalisis pelaksanaan fungsi pengawasan PPAT dan Pemda dalam pemungutan BPHTB serta upaya yang dapat dilakukan oleh PPAT dan Pemda dalam rangka meningkatkan fungsi pengawasan dalam pemungutan BPHTB.

4. BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

Bab VI memuat kesimpulan serta rekomendasi terhadap pokok permasalahan yang dibahas.

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

2.1. Pejabat Pembuat Akta Tanah

2.1.1. Pengertian dan Tugas Pokok PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) berdasarkan Peraturan Jabatan PPAT dibedakan dalam tiga jenis yaitu PPAT, PPAT sementara dan PPAT Khusus. PPAT adalah pejabat yang memiliki kewenangan membuat akta otentik yang berkenaan dengan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.⁶³

Tugas PPAT adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu (yaitu membuat akta PPAT) dalam rangka pendaftaran tanah, diatur pada Pasal 6 ayat (2) dan penjelasan pasal Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP 24/1997).⁶⁴

Dalam Pasal 2 ayat (1) PP PPAT disebutkan tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. Sebagian kegiatan tersebut adalah membuat akta yang digunakan sebagai bukti telah terjadinya perbuatan

⁶³ Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, LN Nomor 120 Tahun 2016, TLN Nomor 5893, pada Pasal 1 angka 1 dinyatakan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Pasal 1 angka 2 dinyatakan PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Pasal 1 angka 3 dinyatakan PPAT Khusus adalah pejabat BPN yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah.

⁶⁴ Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, LN Nomor 59 Tahun 1997, TLN Nomor 3696, Pasal 6 ayat (2) dan penjelasan pasal.

hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah. Akta PPAT menjadi dasar pendaftaran perubahan data yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut.⁶⁵

Delapan jenis akta mengenai perbuatan hukum tersebut adalah: Jual Beli, Hibah, Tukar Menukar, Pemasukan ke dalam Perusahaan, Pembagian Hak Bersama, Pemberian HGB atau Hak Pakai atas tanah HM, Pemberian Hak Tanggungan, dan Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (Pasal 2 ayat (2) PP PAT).⁶⁶

Enam obyek pendaftaran tanah adalah (1) bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai; (2) tanah hak pengelolaan; (3) tanah wakaf; (4) hak milik atas satuan rumah susun; (5) hak tanggungan; (6) tanah Negara (Pasal 9 ayat (1) PP 24/1997).⁶⁷

Selain itu, PPAT juga bertugas membuat akta membebaskan hak tanggungan, pembebanan hak guna bangunan, hak pakai dan hak sewa untuk bangunan atas hak milik, dan pembebanan lain pada hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun (Pasal 44 ayat (1) PP 24/1997).⁶⁸

2.1.2. Wewenang PPAT

Wewenang PPAT antara lain:

- 1) Membuat akta otentik sehubungan dengan perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dalam daerah kerjanya (Pasal 3 ayat (1) dan Pasal 4 ayat (1) PP 37/1998).

⁶⁵ Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, LN Nomor 52 Tahun 1998, TLN Nomor 3746, Pasal 2 ayat (1).

⁶⁶ Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, LN Nomor 52 Tahun 1998, TLN Nomor 3746, Pasal 2 ayat (2).

⁶⁷ Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, LN Nomor 59 Tahun 1997, TLN Nomor 3696, Pasal 9 ayat (1) dan penjelasannya.

⁶⁸ Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, LN Nomor 59 Tahun 1997, TLN Nomor 3696, Pasal 44 ayat (1) dan penjelasannya.

- 2) Membuat akta tukar menukar, akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Sarusun dan akta pemasukan ke dalam perusahaan, yang salah satu bidang tanah atau Sarusun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta tersebut yang terletak di dalam daerah kerja PPAT (Pasal 4 ayat (2) PP PPAT).⁶⁹

2.1.3. Kewajiban PPAT

Kewajiban menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, adalah sesuatu yang diwajibkan, sesuatu yang harus dilaksanakan atau suatu keharusan.⁷⁰ Jika dikaitkan dengan PPAT, maka kewajiban PPAT dapat dimaknai sebagai sesuatu yang harus dilaksanakan oleh PPAT dalam menjalankan jabatannya karena sudah menjadi suatu keharusan yang diwajibkan oleh aturan hukum.

Kewajiban PPAT berdasarkan PP Pendaftaran Tanah⁷¹ antara lain adalah:

- 1) PPAT (wajib) menolak membuat akta jika tidak dipenuhinya syarat-syarat pendaftaran hak atas tanah, atau dilanggarnya larangan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, contohnya jika PPAT belum menerima fotocopy surat setoran pajak atas pengalihan hak (Pasal 39 ayat (1) PP 24/1997 dan penjelasannya).⁷²
- 2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis telah disampaikannya akta kepada Kantor Pertanahan kepada para pihak (Pasal 40 ayat (2) PP 24/1997).

⁶⁹ Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, LN Nomor 52 Tahun 1998, TLN Nomor 3746, Pasal 4 ayat (2).

⁷⁰ Kamus Besar Bahasa Indonesia versi dalam jaringan, diakses dari <https://kbbi.web.id/wajib>, tanggal 3 Februari 2018.

⁷¹ Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, LN Nomor 59 Tahun 1997, TLN Nomor 3696.

⁷² Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, LN Nomor 59 Tahun 1997, TLN Nomor 3696, Pasal 39 ayat (1) dan penjelasannya.

Kewajiban PPAT hanya sebatas menyampaikan akta beserta berkas-berkasnya kepada Kantor Pertanahan.

Kewajiban PPAT berdasarkan Peraturan Jabatan PPAT antara lain mengirim laporan bulanan pembuatan akta PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai UU/PP yang berlaku paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya (Pasal 26 ayat (3) PP 37/1998).⁷³

2.2. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

2.2.1. Objek Pajak BPHTB

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dipungut atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana diatur pada Pasal 1 angka 41 UU PDRD.⁷⁴ Pasal 85 ayat (1) dan (2) UU PDRD menyebutkan obyek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang meliputi:

- a. Pemindahan hak karena: a) Jual beli; b) Tukar-menukar; c) Hibah; d) Hibah wasiat; e) Waris; f) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya; g) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan; h) Penunjukkan pembeli dalam lelang; i) Pelaksanaan putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap; j) Penggabungan usaha; k) Peleburan usaha; l) Pemekaran usaha; m) Hadiah;
- b. Pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak atau di luar pelepasan hak.⁷⁵

⁷³ Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, LN Nomor 52 Tahun 1998, TLN Nomor 3746, Pasal 26 ayat (3).

⁷⁴ Indonesia, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, LN Nomor 130 Tahun 2009, TLN Nomor 5049, Pasal 1 angka 41.

⁷⁵ Indonesia, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, LN Nomor 130 Tahun 2009, TLN Nomor 5049, Pasal 85 ayat (1) dan (2).

Pasal 85 Ayat (3) UU PDRD menyebutkan hak atas tanah tersebut adalah:

Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Guna Usaha, Hak Milik Sarusun, dan Hak Pengelolaan.

2.2.2. Dasar Pengenaan BPHTB

Pasal 87 UU PDRD mengatur dasar pengenaan BPHTB. Dalam ayat (1) disebutkan bahwa dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak (selanjutnya disebut NPOP).⁷⁶

NPOP menurut ketentuan Pasal 87 ayat (2) UU PDRD dibagi dalam dua jenis yaitu harga transaksi dan nilai pasar. NPOP harga transaksi digunakan untuk perolehan hak karena jual beli dan lelang. NPOP nilai pasar digunakan untuk 13 jenis perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yaitu (1) tukar menukar; (2) hibah; (3) hibah wasiat; (4) waris; (5) pemasukan dalam peseroan atau badan hukum lainnya; (6) pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan; (7) peralihan hak karena putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap; (8) pemberian hak baru sebagai kelanjutan dari pelepasan hak; (9) pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak; (10) penggabungan usaha; (11) peleburan usaha; (12) pemekaran usaha; dan (13) hadiah.⁷⁷

Jika NPOP (kecuali harga transaksi lelang) tidak diketahui atau lebih rendah dari atau dibawah NJOP PBB, maka dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP PBB pada tahun terjadinya perolehan (Pasal 87 ayat (3) UU PDRD).⁷⁸

⁷⁶ Indonesia, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, LN Nomor 130 Tahun 2009, TLN Nomor 5049, Pasal 87 ayat (1).

⁷⁷ Indonesia, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, LN Nomor 130 Tahun 2009, TLN Nomor 5049, Pasal 87 ayat (2).

⁷⁸ Indonesia, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, LN Nomor 130 Tahun 2009, TLN Nomor 5049, Pasal 87 ayat (3).

2.2.3. Saat Terutangnya BPHTB

Berdasarkan ketentuan Pasal 90 ayat (1) UU PDRD, saat terutangnya pajak BPHTB dibedakan dalam lima kondisi berikut:

1. Sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta, digunakan untuk 10 jenis perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, yaitu (1) Jual beli; (2) Tukar menukar; (3) Hibah; (4) Hibah wasiat; (5) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya; (6) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan; (7) Penggabungan usaha; (8) Peleburan usaha; (9) Pemekaran usaha; dan (10) Hadiah.
2. Sejak tanggal pendaftaran peralihan hak untuk peralihan hak karena Waris;
3. Sejak tanggal putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap untuk peralihan hak karena putusan hakim;
4. Sejak tanggal penerbitan surat keputusan pemberian hak untuk pemberian hak baru atas tanah baik sebagai kelanjutan dari pelepasan hak maupun diluar pelepasan hak;
5. Sejak tanggal penunjukkan pemenang lelang untuk peralihan hak karena Lelang.⁷⁹

Pada Pasal 90 ayat (2) UU PDRD disebutkan pajak yang terutang harus dibayar lunas pada saat terjadi perolehan hak.

2.2.4. Tarif BPHTB dan NPOPTKP

Besaran pokok BPHTB terutang dihitung dengan mengalikan tarif dengan dasar pengenaan pajak yang sebelumnya dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek

⁷⁹ Indonesia, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, LN Nomor 130 Tahun 2009, TLN Nomor 5049, Pasal 90 ayat (1).

Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP).⁸⁰ Perhitungan BPHTB terutang yaitu Tarif x (NPOP – NJOPTKP).

Tarif BPHTB ditetapkan paling tinggi 5% (lima persen).⁸¹ Besaran NPOPTKP ditetapkan paling rendah Rp300.000.000 untuk perolehan karena waris atau hibah wasiat paling rendah Rp60.000.000.⁸² Besarnya tarif BPHTB dan NPOPTKP ditetapkan dengan peraturan daerah.⁸³

2.2.5. Pembayaran dan Pelaporan BPHTB

BPHTB terutang dibayar sendiri oleh Wajib Pajak atau kuasanya melalui bank tempat pembayaran yang ditunjuk. Pembayaran dilakukan dengan menggunakan formulir Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), yang tersedia di bank, kantor PPAT, atau kantor Badan Pendapatan Daerah setempat.

Pelaporan dilakukan Wajib Pajak dengan menyampaikan satu lembar SSPD yang telah dicantumkan tanda pelunasan serta kode bayar (*barcode*) dari bank tempat pembayaran BPHTB kepada Badan Pendapatan Daerah sebagai pengelola BPHTB.

2.3. Pengawasan Pemungutan BPHTB

2.3.1. Konsep Pengawasan Pajak

Menurut Usman Effendi, pengawasan merupakan fungsi manajemen yang paling esensial, sebaik apa pun pekerjaan yang dilaksanakan tanpa adanya

⁸⁰ Indonesia, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, LN Nomor 130 Tahun 2009, TLN Nomor 5049, Pasal 89 ayat (1).

⁸¹ Indonesia, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, LN Nomor 130 Tahun 2009, TLN Nomor 5049, Pasal 88 ayat (1).

⁸² Indonesia, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, LN Nomor 130 Tahun 2009, TLN Nomor 5049, Pasal 87 ayat (4) dan (5).

⁸³ Indonesia, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, LN Nomor 130 Tahun 2009, TLN Nomor 5049, Pasal 88 ayat (2) dan Pasal 87 ayat (6).

pengawasan tidak dapat dikatakan berhasil.⁸⁴ Pengawasan bertujuan untuk menghindari adanya kemungkinan penyimpangan terhadap tujuan yang akan dicapai.

Pemungutan BPHTB menggunakan sistem *self assessment* yaitu Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung, memperhitungkan, membayar serta melaporkan pajak yang terutang tanpa menunggu terbitnya surat ketetapan. *Fiscus* berwenang untuk melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan kewajiban perpajakan tersebut.⁸⁵

Fungsi pengawasan BPHTB pada dasarnya meliputi kegiatan penelitian dan pemeriksaan pajak. Kedua kegiatan tersebut saling berkaitan terutama dalam hubungannya dengan usaha penegakan peraturan perundang-undangan perpajakan yang bertujuan untuk meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak.⁸⁶

Pemeriksaan pajak dibagi dalam beberapa jenis yaitu pemeriksaan rutin, pemeriksaan kriteria seleksi, pemeriksaan khusus, pemeriksaan lokasi, pemeriksaan tahun berjalan, pemeriksaan bukti permulaan, pemeriksaan terintegrasi dan pemeriksaan untuk tujuan penagihan pajak.⁸⁷

Tujuan pemeriksaan pajak daerah berdasarkan UU PDRD dan Perda BPHTB adalah untuk menguji kepatuhan perpajakan daerah dan untuk tujuan lain untuk melaksanakan peraturan perpajakan daerah. Pemeriksaan untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan antara lain dalam hal: a. Wajib Pajak mengajukan keberatan; b. pencocokan data dan/atau alat

⁸⁴ Usman Effendi. *Asas Manajemen*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014), hlm. 205.

⁸⁵ I Wayan Sukada, *Perlunya Penelitian SSB dalam Penerapan UU PDRD (Menyikapi Surat Edaran Kepala BPN Nomor: 5/SE/IV/2013)*, Balai Diklat Keuangan Denpasar, dikutip dari https://www.kemenkeu.go.id/sites/default/files/artikel_220813.pdf tanggal 13 Januari 2018.

⁸⁶ Kusujarwati Anjarini. *Analisis Pelaksanaan Pemeriksaan Pajak dalam Meningkatkan Kepatuhan Wajib Pajak Orang Pribadi pada KPP Pratama Jakarta Sawah Besar Satu*. (Bogor: Jurnal Akuntansi Perpajakan Universitas Pakuan, 2012), hlm. 2.

⁸⁷ Hardi. *Pemeriksaan Pajak*. (Jakarta: Kharisman, 2003), hlm. 15.

keterangan; atau c. Pemeriksaan dalam rangka Penagihan Pajak (Penjelasan Pasal 28 ayat (1) PP KUPD).

2.3.2. Pengawasan PPAT Terhadap Pemungutan BPHTB

Dalam Pasal 39 ayat (1) huruf g PP 24/1997 dinyatakan PPAT menolak untuk membuat akta, jika tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Dalam penjelasan pasal dijelaskan misalnya larangan untuk membuat akta, jika kepadanya tidak diserahkan fotocopy surat setoran pajak penghasilan yang bersangkutan.⁸⁸

PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40... dikenakan tindakan administratif hingga pemberhentian jabatan sebagai PPAT, serta dimungkinkan dituntut ganti kerugian oleh pihak yang menderita kerugian akibat pengabaian ketentuan tersebut (Pasal 62 PP 24/1997).⁸⁹

UU PDRD dan Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 4 Tahun 2011 tentang BPHTB (selanjutnya disebut Perda BPHTB) secara implisit menugaskan kepada PPAT untuk melakukan fungsi pengawasan terhadap pemungutan BPHTB. Pengawasan PPAT tersebut dilakukan dalam dua bentuk, yaitu (1) Persyaratan penandatanganan akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang memperhatikan terpenuhinya kewajiban BPHTB, dan (2)

⁸⁸ Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, LN Nomor 59 Tahun 1997, TLN Nomor 3696, Pasal 39 ayat (1) huruf g dan penjelasan pasal.

⁸⁹ Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, LN Nomor 59 Tahun 1997, TLN Nomor 3696, Pasal 62.

Penyampaian Laporan Bulanan PPAT sebagaimana diatur Pasal 91 ayat (1) dan Pasal 92 ayat (1) UU PDRD.⁹⁰

2.3.3. Pengawasan Pemda Terhadap Pemungutan BPHTB

Fungsi pengawasan Badan Pendapatan Daerah terhadap penyetoran BPHTB setidaknya meliputi 3 (tiga) kegiatan yaitu: (1) melakukan penelitian terhadap Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB yang terutang; (2) melakukan penyesuaian NJOP setiap tiga tahun sekali; dan (3) melakukan pemeriksaan BPHTB.

Apabila laporan pajak yang disampaikan Wajib Pajak tidak benar, maka Bapenda akan melakukan pemeriksaan. Hasil pemeriksaan tersebut dapat menambah jumlah BPHTB dan diterbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB), dengan memperhitungkan denda administrasi atas kekurangan bayar tersebut. Hasil pemeriksaan dapat menyatakan jumlah BPHTB yang telah dibayar sama dengan yang seharusnya terutang, sehingga harus diterbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil (SKPDN).

2.3.4. Penegakan Hukum Perpajakan

Hikmahanto Juwana mengingatkan, bagi masyarakat Indonesia, kuat atau lemahnya penegakan hukum membentuk persepsi masyarakat tentang ada tidaknya hukum. Bila penegakan hukum lemah, masyarakat mempersepsikan hukum tidak ada. Jika penegakan hukum kuat dan dilaksanakan secara konsisten, masyarakat mempunyai persepsi hukum ada dan akan tunduk terhadap hukum.

⁹⁰ Indonesia, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, LN Nomor 130 Tahun 2009, TLN Nomor 5049, Pasal 91 ayat (1) berbunyi: "Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak." Pada Pasal 92 ayat (1) UU PDRD berbunyi: "Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Kepala Daerah paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya."

Masyarakat Indonesia berada pada tingkatan masyarakat yang takut pada hukum, karena faktor adanya aparat hukum. Masyarakat belum dapat diklasifikasikan sebagai masyarakat yang taat pada hukum. Dalam kondisi masyarakat yang takut pada hukum, masyarakat tidak akan tunduk pada hukum apabila penegakan hukum lemah, tidak konsisten dan tidak dapat dipercaya. Kenyataan saat ini, penegakan hukum berfungsi dan difungsikan sebagai instrumen untuk membuat masyarakat takut pada hukum yang pada akhirnya diharapkan masyarakat menjadi taat pada hukum tanpa kecuali.⁹¹

Menurut Jimly Asshiddiqie, penegakan hukum dapat dipahami sebagai upaya norma-norma hukum dapat berfungsi secara nyata yang digunakan sebagai panduan perilaku dalam hubungan-hubungan hukum. Penegakan hukum merupakan usaha yang dilaksanakan untuk menjadikan hukum sebagai pedoman berperilaku dalam setiap perbuatan hukum, baik oleh para subyek hukum ataupun oleh aparat penegakan hukum untuk menjamin berfungsinya norma-norma hukum. Berlakunya hukum ini menjadi jaminan adanya kepastian hukum, yang dapat digunakan oleh masyarakat untuk tempat berpijak.⁹²

⁹¹ Abdul Wahid, *Politik Penegakan Hukum Pidana Terhadap Corporate Crime Yang Berbasis Egalitarianisme*, (Jakarta: Komisi Hukum Nasional RI, 2011), hal. 35-36.

⁹² Abdul Wahid, *Ibid.*

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Fungsi Pengawasan PPAT Dalam Pemungutan BPHTB

UU PDRD⁹³ dan Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 4 Tahun 2011 tentang BPHTB (selanjutnya disebut Perda BPHTB) secara implisit menugaskan kepada PPAT untuk melakukan fungsi pengawasan terhadap pemungutan BPHTB. Pengawasan PPAT tersebut dilakukan melalui dua bentuk penugasan, yaitu (1) Persyaratan penandatanganan akta peralihan hak yang memperhatikan terpenuhinya kewajiban BPHTB; dan (2) Penyampaian Laporan Bulanan PPAT kepada Bapenda Kabupaten Karawang. Kepatuhan PPAT untuk memenuhi dua penugasan tersebut secara tidak langsung diyakini dapat mendorong kepatuhan Wajib Pajak BPHTB yang pada akhirnya dapat meningkatkan pendapatan daerah.

UU PDRD dan Perda BPHTB memberikan kepercayaan kepada Wajib Pajak untuk menghitung dan membayar serta melaporkan sendiri pajak yang terutang. Namun dalam praktiknya, PPAT ikut membantu Wajib Pajak untuk menghitung dan membayar serta melaporkan pajak yang terutang. Seringkali PPAT memerintahkan stafnya untuk mengurus pajak BPHTB namun tidak diimbangi dengan sistem pengawasan yang baik terhadap stafnya tersebut. Staf PPAT terindikasi tidak membayarkan uang BPHTB ke bank.

Berdasarkan narasi tersebut di atas, efektivitas fungsi pengawasan PPAT terhadap pemungutan BPHTB setidaknya dipengaruhi oleh tiga variabel yaitu (1)

⁹³ Indonesia, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, LN Nomor 130 Tahun 2009, TLN Nomor 5049 (disebut UU PDRD).

Persyaratan penandatanganan akta peralihan hak yang memperhatikan pemenuhan kewajiban BPHTB; (2) Pengawasan terhadap penyeteroran BPHTB; dan (3) Penyampaian Laporan Bulanan PPAT. Ketiga fungsi pengawasan tersebut dinilai dapat meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak dan membantu Pemda dalam meningkatkan penerimaan daerah. Analisis terhadap ketiga variabel tersebut menggunakan teori efektivitas hukum yang dikemukakan oleh Soejono Soekanto, terutama ditinjau dari faktor penegak hukum.

3.1.1. Persyaratan Penandatanganan Akta Dikaitkan Dengan Pemenuhan Kewajiban BPHTB

Kewenangan PPAT dalam membuat akta peralihan hak telah dibatasi oleh UU PDRD dan Perda BPHTB dengan kewajiban untuk melakukan pengawasan terhadap pemungutan BPHTB. Sesuai ketentuan Pasal 91 ayat (1) UU PDRD dan Pasal 9 ayat (1) Perda BPHTB dinyatakan bahwa PPAT hanya diperkenankan tanda tangan akta pemindahan hak setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Bukti pembayaran pajak tersebut berupa Surat Setoran Pajak Daerah (selanjutnya disingkat SSPD). PPAT tidak diperkenankan untuk menandatangani akta sebelum Wajib Pajak menyerahkan SSPD BPHTB, baik SSPD BPHTB Bayar atau SSPD BPHTB Nihil.

Implementasi norma hukum pajak tersebut akan memaksa Wajib Pajak mematuhi kewajiban pajak (*tax compliance*). Pembayaran pajak lebih dahulu merupakan cara yang efektif untuk mengurangi kemungkinan tidak dibayarkannya pajak apabila Wajib Pajak baru diwajibkan untuk membayar pajak setelah akta ditandatangani. Dengan adanya persyaratan penandatanganan akta yang mengharuskan Wajib Pajak untuk menunjukkan bukti pembayaran pajak kepada

PPAT sebelum akta ditandatangani, diharapkan Wajib Pajak akan lebih patuh dalam memenuhi kewajiban perpajakannya.

Keberhasilan pelaksanaan norma hukum pajak tersebut dipengaruhi oleh kepatuhan PPAT. Walaupun Wajib Pajak atau pihak lainnya mendesak PPAT untuk menandatangani akta peralihan hak ketika bukti pembayaran pajak belum diserahkan kepada PPAT, maka PPAT yang taat hukum tidak akan menerima desakan tersebut.

Persyaratan penandatanganan akta yang dikaitkan dengan terpenuhinya kewajiban BPHTB merupakan bagian dari mekanisme pengawasan dalam sistem *self assessment* guna memastikan Wajib Pajak mematuhi perpajakan daerah.

Berdasarkan hasil penelitian atas pelaksanaan fungsi pengawasan PPAT dalam pemungutan BPHTB terkait dengan penerbitan akta terungkap permasalahan sebagai berikut:

a. PPAT Menandatangani Akta Pemindahan Hak Sebelum Wajib Pajak Menyerahkan SSPD BPHTB

Sesuai ketentuan Perda BPHTB, PPAT tidak diperkenankan untuk menandatangani akta sebelum Wajib Pajak menyerahkan SSPD. Norma hukum tersebut dapat dimaknai bahwa tanggal SSPD harus lebih dahulu daripada tanggal akta.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui terdapat PPAT yang melanggar syarat penandatanganan akta. PPAT menandatangani akta sebelum Wajib Pajak menyerahkan SSPD BPHTB. Permasalahan tersebut diketahui dari tanggal akta yang lebih dahulu daripada tanggal SSPD BPHTB sebagaimana dijelaskan pada tabel 3.1. di bawah ini.

Tabel 3.1.
Pelanggaran Persyaratan Penandatanganan Akta

Jenis PPAT	Jumlah Akta selama 2017	Tidak Patuh Hukum (Tanggal Akta Sebelum Tanggal SSPD BPHTB) (dalam akta)	%	Patuh Hukum (Tanggal Akta Setelah Tanggal SSPD BPHTB) (akta)	%
a	b	c	d (c/total b)	e	f (e/total b)
PPAT Notaris	11.143	231	1,14%	10.912	53,98%
PPATS	9.071	7.590	37,55%	1.481	7,33%
Total	20.214	7.821	38,69%	12.393	61,31%

Sumber: Data olahan dari Bidang PBB dan BPHTB Bapenda Karawang, 2018.

Dari 20.214 akta yang ditandatangani selama 2017, sebanyak 38,69% akta ditandatangani oleh PPAT sebelum Wajib Pajak menyerahkan SSPD BPHTB. Hal ini berarti PPAT dinilai tidak mematuhi syarat penandatanganan akta. Sisanya sebanyak 61,31% akta ditandatangani oleh PPAT setelah Wajib Pajak menyerahkan SSPD BPHTB. Terhadap kondisi yang terakhir ini PPAT dinilai telah mematuhi syarat penandatanganan akta.

Berdasarkan skala nilai dan kriteria efektivitas dengan lima gradasi (tidak efektif [$\leq 50\%$] dan sangat efektif [$\geq 90\% - 100\%$]), maka kepatuhan PPAT dalam menandatangani akta peralihan hak dengan indeks sebesar 61,31% dinilai **cukup efektif** (skala $\geq 60,00\% - 79,99\%$).

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa penandatanganan akta peralihan hak oleh PPAT yang memperhatikan terpenuhinya kewajiban BPHTB dinilai telah berjalan cukup efektif untuk mendukung pelaksanaan fungsi pengawasan PPAT terhadap pemungutan BPHTB.

Akta peralihan hak yang ditandatangani lebih dahulu sebelum Wajib Pajak membayar BPHTB membuka peluang Wajib Pajak tidak membayar pajak. Pembayaran pajak lebih dahulu merupakan cara yang efektif untuk mengurangi

kemungkinan tidak dibayarkannya pajak oleh Wajib Pajak.

b. PPAT Notaris Dinilai Lebih Patuh Daripada PPATS Dalam Memenuhi Syarat Penandatanganan Akta Pemindahan Hak

Penelitian lebih lanjut terhadap kepatuhan PPAT dalam memenuhi syarat penandatanganan akta menunjukkan bahwa PPAT Notaris dinilai lebih patuh daripada PPATS. PPAT Notaris yang patuh sebanyak 67,43% sedangkan PPATS sebanyak 0% sebagaimana tampak pada tabel 3.2. berikut ini.

Tabel 3.2.
Jumlah PPAT yang Melanggar Persyaratan Penandatanganan Akta

Jenis PPAT	Jumlah PPAT (orang)	PPAT Tidak Patuh (orang)	%	PPAT Patuh (orang)	%
A	b	c	d (c / total b)	e	f
PPAT Notaris	147	29	16.57%	118	67.43%
PPATS	28	28	16.00%	-	0.00%
Total	175	57	32.57%	118	67.43%

Sumber: Data olahan dari Bidang PBB dan BPHTB Bapenda Karawang.

Dari tabel di atas diketahui PPATS yang mematuhi syarat penandatanganan akta sebanyak 0% yang berarti bahwa ke-28 orang PPATS melakukan pelanggaran persyaratan penandatanganan akta. Dari 28 orang PPATS yang terdaftar di Kabupaten Karawang, 28 orang PPATS tersebut melakukan pelanggaran persyaratan penandatanganan akta.

Berdasarkan pengamatan fisik dan keterangan dari pengelola/staf PPATS pada tanggal 13 April 2018 diketahui bahwa tidak seluruh warkah Akta PPATS dilengkapi atau didukung dengan bukti pembayaran pajak berupa SSPD BPHTB.

Dari 9.071 akta yang ditandatangani oleh 28 orang PPATS selama 2017, ternyata hanya 1.481 akta (16,33%) yang didukung dengan bukti SSPD BPHTB, selebihnya sebanyak 7.590 akta (83,67%) tidak didukung dengan bukti SSPD BPHTB.

Terhadap permasalahan tersebut, PPATS menyampaikan alasan bahwa PPATS lebih mengutamakan pelayanan penerbitan akta kepada masyarakat. Sementara untuk urusan pajak menjadi tanggung jawab Wajib Pajak. Selain itu, untuk nilai perolehan yang tidak memenuhi NPOPTKP sehingga BPHTB menjadi nihil, maka menurut PPATS untuk SSPD BPHTB yang nihil tersebut tidak perlu diajukan permohonan penelitian/validasi kepada Bapenda.

Simpulan tersebut berdasarkan hasil wawancara dengan 10 orang PPATS pada tanggal 13, 17 dan 18 April 2018 sebagai berikut:

1. PPATS Rawamerta menjelaskan: *sudah menjadi tradisi atau kebiasaan, khusus untuk transaksi pemindahan hak yang tidak kena BPHTB atau SSPD BPHTB nihil, maka PPATS menandatangani akta peralihan hak tanpa mengajukan permohonan validasi SSPD BPHTB nihil.*
2. PPATS Kecamatan Ciampel menyatakan: *PPATS telah menekankan baik di minggu maupun kepada staf PPATS bahwa PPATS tidak akan menandatangani akta peralihan hak jika SSPD BPHTB belum divalidasi ataupun BPHTB belum dibayar. Tetapi diakui bahwa ketika akta ditandatangani, PPATS tidak pernah mengecek terlebih dahulu namun hanya bertanya kepada staf PPATS apakah BPHTB telah dibayar atau belum.*
3. PPATS Kecamatan Kutawaluya mengeluhkan jangka waktu penyelesaian validasi SSPD BPHTB lama.
4. PPATS Kecamatan Tempuran menyatakan *masyarakat pada umumnya keberatan dalam membayar BPHTB karena transaksi pembeliannya sudah lama. Validasi SSPD BPHTB oleh Bapenda memerlukan waktu yang lama, sedangkan masyarakat ingin segera menerima akta peralihan hak.*

5. PPATS Kecamatan Pangkalan menyatakan *pajak adalah kewajiban Wajib Pajak yang bersangkutan sehingga banyak Wajib Pajak yang membayar pajak sendiri dan tidak pernah melaporkan kembali kepada PPATS atas staf PPATS.*

Untuk Wajib Pajak perusahaan-perusahaan besar, mereka hanya meminta blangko SSPD BPHTB dengan alasan sambil mengurus status kepemilikan HGB/HGU. Pada saat Wajib Pajak akan membayar pajak sendiri, maka staf PPATS meminta Wajib Pajak membuat Surat Pernyataan/Keterangan bahwa para pihak akan membayar semua kewajiban pajak. Validasi Bapenda dan penyetoran pajak ke bank cenderung sulit dan lama.

6. PPATS Kecamatan Pedes menyatakan validasi SSPD BPHTB sering terlambat diterima pengelola PPATS.

7. PPATS Kecamatan Telukjambe Barat menyatakan *untuk SSPD BPHTB pada intinya kami mau validasi akan tetapi pengurusannya sangat rumit dan lambat untuk prosesnya sehingga akta kami tandatangani apabila tidak kena BPHTB (nihil). Kalau bisa untuk SSPD BPHTB nihil tidak perlu divalidasi.*

8. PPATS Kecamatan Telagasari menyatakan *PPATS lebih mengutamakan pelayanan kepada masyarakat. Pengelola PPATS pernah menyampaikan permohonan validasi SSPD BPHTB ke Bapenda namun yang menjadi keluhan adalah validasinya lama.*

9. PPATS Kecamatan Lemah Abang menyatakan *permasalahannya waktu validasi SSPD BPHTB terlalu lama karena harus adanya cek lapangan. Untuk pembayaran PBB yang semula 10 tahun hasil rapat diputuskan Sekda 5 tahun ternyata sekarang harus membayar 20 tahun.*

10. PPATS Kecamatan Cilamaya Wetan menyatakan *Wajib Pajak/Pembeli oleh Camat diberikan blanko SSPD BPHTB dengan kewajiban dalam satu minggu mengurus validasi atau setoran pajaknya, namun kendalanya adalah masyarakat kurang sadar hukum.*

Ketidapatuhan PPATS dalam mematuhi syarat penandatanganan akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena dipengaruhi oleh faktor budaya (*culture*). Faktor budaya ditentukan oleh cara berpikir (*mindset*) yang berpengaruh terhadap perilaku (*behavior*). Cara pandang PPATS yang lebih mengedepankan pelayanan penerbitan akta peralihan hak walaupun validasi atau penelitian SSPD BPHTB belum dilakukan merupakan faktor penghambat efektivitas fungsi pengawasan PPAT dalam pemungutan BPHTB.

Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa masih terdapat cara berpikir dalam masyarakat di Kabupaten Karawang yang menganggap BPHTB itu sebesar NJOP. Berapapun nilai transaksi peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan maka BPHTB yang dibayar hanya sebesar NJOP. Selain itu, bagi masyarakat pedesaan membayar pajak peralihan hak merupakan suatu beban. Masyarakat pedesaan selain dibebani membayar pajak, juga harus membayar biaya pengurusan pembuatan akta kepada perangkat desa dan kecamatan (PPATS). Biaya pengurusan pembuatan akta ini merupakan tambahan penghasilan perangkat desa. Tingginya biaya pengurusan pembuatan akta menjadi penyebab masyarakat desa enggan untuk membuat akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dan sertipikat hak.

c. Pelanggaran Penandatanganan Akta Pemindahan Yang Mendahului Pembayaran BPHTB Bukan Karena Desakan Wajib Pajak

Untuk mengetahui penyebab terjadinya pelanggaran penandatanganan akta pemindahan hak terkait dengan pembayaran BPHTB, penulis menyampaikan kuesioner kepada 110 responden. Responden adalah subjek yang mengajukan permohonan penelitian SSPD BPHTB dari bulan April s.d. Juni 2018. Dari 110 orang responden, 19,09% responden adalah Wajib Pajak, 59,09% responden dari Kantor PPAT dan 21,82% responden adalah pihak lainnya. Rincian responden disajikan pada tabel 3.3. berikut ini.

Tabel 3.3.
Jenis Responden Penelitian

No.	Responden	Responden (orang)	Persentase
1	Wajib Pajak	21	19.09%
2	Kantor PPAT	65	59.09%
	a. PPAT Notaris	3	2.73%
	b. Staf PPAT Notaris	59	53.64%
	c. PPATS/Camat	1	0.91%
	d. Staf PPATS/Camat	2	1.82%
3	Pihak Lainnya	24	21.82%
	a. Staf Pengembang	6	5.45%
	b. LSM	5	4.55%
	c. Masyarakat	13	11.82%
	Jumlah	110	

Sumber: data primer, diolah 2018.

Berdasarkan hasil penelitian terhadap 110 orang responden diperoleh simpulan bahwa responden **tidak setuju** terhadap pernyataan “*Wajib Pajak mendesak PPAT untuk menandatangani akta pemindahan hak walaupun BPHTB belum dibayar*”, sebagaimana disajikan pada tabel 3.4. di bawah ini.

Tabel 3.4.
Pelanggaran Penandatanganan Akta Bukan Karena Desakan Wajib Pajak

No	Pilihan Jawaban Responden	Bobot	Frekuensi (orang)	Skor (Bobot x Frekuensi)	Indeks % (Total Skor dibagi Skor Tertinggi x 100)
1	Sangat Tidak Setuju	5	20	100	= $(418 / [5 \times 110]) \times 100$ = 76,00
2	Tidak Setuju	4	56	224	
3	Netral	3	26	78	
4	Setuju	2	8	16	
5	Sangat Setuju	1	0	0	
	Total		110	418	

Sumber: data primer, diolah 2018.

Berdasarkan kriteria interpretasi dengan lima gradasi (sangat setuju [0% – 19,99%] dan sangat tidak setuju [80% – 100%]), maka indeks persentase sebesar 76,00 tersebut bermakna responden tidak setuju terhadap pernyataan tersebut. Menurut persepsi responden, pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT terkait dengan penandatanganan akta bukan karena didesak oleh Wajib Pajak namun karena faktor lain. Faktor lain tersebut antara lain adalah Bapenda Kabupaten Karawang.

Menurut keterangan PPATS, pelanggaran penandatanganan akta tersebut dilakukan karena proses penelitian SSPD BPHTB di Bapenda Kabupaten Karawang rumit dan membutuhkan waktu yang lama padahal PPATS dituntut untuk memberikan pelayanan yang cepat dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah dan atau bangunan. Selain itu Bapenda Kabupaten Karawang selaku pengelola BPHTB jarang melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPATS⁹⁴

3.1.2. Pengawasan Terhadap Penyetoran BPHTB

Berdasarkan ketentuan Pasal 6 dan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT mempunyai tugas untuk

⁹⁴ Hasil wawancara dengan 10 orang PPATS pada tanggal 13, 17 dan 18 April 2018.

membuat akta peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai dasar atau alat bukti untuk pendaftaran hak atas tanah di kantor pertanahan. Akta peralihan hak tersebut tidak dapat ditandatangani oleh PPAT jika Wajib Pajak belum menyerahkan bukti pembayaran BPHTB. Wajib Pajak BPHTB harus sudah membayar pajak yang terutang sebelum akta tersebut ditandatangani oleh PPAT.

UU PDRD memberikan kepercayaan kepada Wajib Pajak untuk menghitung, membayar dan melaporkan sendiri pajak yang terutang (Penjelasan Pasal 96 ayat (2) UU PDRD). Berdasarkan norma hukum tersebut, penghitungan, pembayaran dan pelaporan BPHTB menjadi beban Wajib Pajak itu sendiri. Namun dalam praktiknya, PPAT ikut membantu Wajib Pajak untuk menghitung, membayar dan melaporkan BPHTB.

Alasan PPAT membantu Wajib Pajak untuk menghitung, membayar dan melaporkan BPHTB karena Kode Etik Profesi mewajibkan PPAT untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat. Selain itu untuk kemudahan, kenyamanan dan keamanan selama proses pembuatan akta dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian. Prinsip kehati-hatian PPAT tersebut tercermin ketika akan dilakukan transaksi peralihan hak atas tanah dan atau bangunan, PPAT menawarkan bantuan kepada klien untuk menitipkan uang pajak kepada PPAT untuk disetorkan ke kas negara/daerah.⁹⁵

Peranan PPAT dalam membantu Wajib Pajak untuk melaporkan BPHTB terlihat dari jumlah pemohon penelitian SSPD BPHTB yang menjadi responden.

⁹⁵ Diana Idola Hotmarito, *Peran Notaris Selaku PPAT Dalam Penerapan Sistem Self Assessment Pada Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah dan Bangunan*, (Depok: Tesis Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, 2012), hal 79-80.

Berdasarkan hasil penelitian terhadap 110 orang responden diketahui 19,09% responden adalah Wajib Pajak sedangkan sisanya sebanyak 80,91% bukan Wajib Pajak. Hal tersebut sebagian besar Wajib Pajak (80,91%) meminta bantuan kepada PPAT (59,09%) atau pihak lain (21,82%) untuk melaporkan BPHTB, sebagaimana tampak pada tabel 3.5. berikut ini.

Tabel 3.5.
Responden Penelitian

Responden	Responden (orang)	Persentase
Wajib Pajak	21	19,09%
Bukan Wajib Pajak	89	80,91%
Jumlah	110	
Bukan Wajib Pajak terbagi atas:		
1. Kantor PPAT		
1) PPAT/Notaris	3	2,73%
2) Staf PPAT/Notaris	59	53,64%
3) PPATS/Camat	1	0,91%
4) Staf PPATS/Camat	2	1,82%
Jumlah pemohon dari Kantor PPAT	65	59,09%
2. Bukan Kantor PPAT		
1) Staf Pengembang	6	5,45%
2) LSM	5	4,55%
3) Masyarakat	13	11,82%
Jumlah pemohon bukan Kantor PPAT	24	21,82%

Sumber: data primer, diolah 2018.

Berdasarkan hasil penelitian terhadap 110 orang responden diperoleh simpulan bahwa responden **setuju** terhadap pernyataan "*Wajib Pajak meminta bantuan PPAT untuk menghitung, menyetorkan dan melaporkan BPHTB*", sebagaimana disajikan pada tabel 3.6. di bawah ini.

Tabel 3.6. Wajib Pajak Meminta Bantuan PPAT untuk Menghitung, Menyetor dan Melaporkan BPHTB

No	Pilihan Jawaban Responden	Bobot	Frekuensi (orang)	Skor (Bobot x Frekuensi)	Indeks % (Total Skor dibagi Skor Tertinggi x 100)
1	Sangat Tidak Setuju	1	1	1	= $(418 / 550) \times 100$ = 76,00
2	Tidak Setuju	2	1	2	
3	Netral	3	33	99	

No	Pilihan Jawaban Responden	Bobot	Frekuensi (orang)	Skor (Bobot x Frekuensi)	Indeks % (Total Skor dibagi Skor Tertinggi x 100)
4	Setuju	4	59	236	
5	Sangat Setuju	5	16	80	
	Total		110	418	

Sumber: data primer, diolah 2018.

Indeks persentase sebesar 76,00 berada pada skala antara 60,00% – 79,99% yang bermakna responden setuju terhadap pernyataan tersebut.

Sehubungan dengan adanya peranan PPAT yang membantu Wajib Pajak untuk menghitung, membayar dan melaporkan BPHTB, diperlukan upaya penguatan fungsi pengawasan PPAT dalam pemungutan BPHTB terutama untuk meminimalkan risiko terjadinya SSPD BPHTB dan surat bukti pembayaran BPHTB yang terindikasi fiktif atau palsu serta setoran BPHTB yang tidak masuk kas daerah.

Dari hasil diskusi kelompok (*focus group discussion*) dengan pejabat dan petugas Bapenda pada tanggal 5 Maret 2018 disimpulkan bahwa untuk meminimalkan terjadinya setoran BPHTB yang tidak masuk kas daerah, diperlukan upaya penguatan peran pengawasan PPAT dalam pemungutan BPHTB melalui 4 (empat) kegiatan yaitu (1) Pembayaran BPHTB ke bank sebaiknya dilakukan oleh PPAT; dan (2) Pengawasan PPAT terhadap staf PPAT yang ditugaskan untuk menyetorkan uang BPHTB ke bank.

Terhadap kedua upaya yang dapat dilakukan untuk menguatkan peran pengawasan PPAT dalam pemungutan BPHTB, berdasarkan hasil kuesioner diperoleh simpulan bahwa responden **setuju** (dengan rata-rata indeks sebesar **76,45%**). Berikut ini akan diuraikan satu persatu hasil kuesioner tersebut.

a. Pembayaran BPHTB ke Bank Dilakukan oleh PPAT

Responden menyatakan Sangat Setuju (indeks 74,91) terhadap pernyataan bahwa “Untuk mencegah pemalsuan bukti setor BPHTB, pembayaran BPHTB ke bank sebaiknya dilakukan oleh PPAT”, sebagaimana tersaji pada tabel 3.7.

Tabel 3.7. Pembayaran BPHTB ke Bank dilakukan oleh PPAT

No	Pilihan Jawaban Responden	Bobot	Frekuensi (orang)	Skor (Bobot x Frekuensi)	Indeks % (Total Skor dibagi Skor Tertinggi x 100)
1	Sangat Tidak Setuju	1	1	1	= $(412 / 550) \times 100$ = 74,91
2	Tidak Setuju	2	3	6	
3	Netral	3	30	90	
4	Setuju	4	65	260	
5	Sangat Setuju	5	11	55	
	Total		110	412	

Sumber: data primer, diolah 2018.

Pernyataan responden tersebut menunjukkan bahwa responden sependapat bahwa untuk mencegah terjadinya pemalsuan bukti pembayaran BPHTB atau uang BPHTB yang tidak disetorkan ke kas daerah maka penyetoran uang BPHTB sebaiknya dilakukan sendiri oleh PPAT. PPAT dapat membuka rekening giro pada bank yang ditunjuk oleh Bapenda Kabupaten Karawang sebagai bank penerima pembayaran BPHTB. Pembayaran BPHTB dilakukan dengan cara menerbitkan giro sebesar nilai BPHTB. Penyetoran BPHTB juga dapat dilakukan dengan cara *Real Time Gross Settlement (RTGS)* yaitu transfer uang antar bank secara *real time*.

b. Pengawasan PPAT terhadap Staf PPAT yang Ditugaskan untuk Menyetorkan Uang BPHTB

Responden menyatakan Setuju (indeks 78,00) terhadap pernyataan bahwa “PPAT mengawasi staf PPAT yang ditugaskan untuk menyetorkan uang BPHTB ke bank yang ditunjuk Pemda”, sebagaimana tersaji pada tabel 3.8. di bawah ini.

Tabel 3.8. PPAT Mengawasi Staf PPAT yang Ditugaskan untuk Menyetor Uang BPHTB ke Bank

No	Pilihan Jawaban Responden	Bobot	Frekuensi (orang)	Skor (Bobot x Frekuensi)	Indeks % (Total Skor dibagi Skor Tertinggi x 100)
1	Sangat Tidak Setuju	1	0	0	= (429 / 550) x 100 = 78,00
2	Tidak Setuju	2	3	6	
3	Netral	3	24	72	
4	Setuju	4	64	256	
5	Sangat Setuju	5	19	95	
	Total		110	429	

Sumber: data primer, diolah 2018.

Pernyataan atau persepsi responden tersebut menunjukkan bahwa memang seharusnya PPAT melakukan pengawasan terhadap staf PPAT yang ditugaskan untuk menyetorkan uang BPHTB. Terkadang karena kesibukannya, PPAT menugaskan staf kepercayaannya untuk melakukan pembayaran pajak. Hal ini menimbulkan risiko atas penyelewengan uang pajak yang dilakukan oleh karyawan kepercayaan dari PPAT yang bersangkutan. PPAT sedapat mungkin tidak menugaskan staf PPAT untuk melakukan penyetoran BPHTB untuk menghindari terjadinya perilaku menyimpang (*moral hazard*) yaitu uang BPHTB tidak disetorkan oleh staf PPAT namun digunakan untuk kepentingan pribadinya. Pengawasan PPAT terhadap stafnya dapat dilakukan dengan cara meminta bukti pembayaran bank di hari yang sama ketika pembayaran itu dilakukan. Penyetoran uang BPHTB ke bank oleh staf PPAT hanya untuk pembayaran uang BPHTB dengan nilai BPHTB yang kecil, sementara untuk nilai BPHTB yang besar harus dilakukan oleh PPAT sendiri secara transfer bank.

Untuk mengetahui praktik pengawasan PPAT terhadap penyetoran BPHTB, penulis telah mewawancarai 4 orang PPAT di Kabupaten Karawang dengan pertanyaan “Bagaimana bentuk pengendalian PPAT/Notaris terhadap staf

PPAT/Notaris yang ditugaskan untuk menyetorkan uang pajak ke bank?”, diperoleh penjelasan sebagai berikut:⁹⁶

1. Dede Tresnawati, S.H.: *Kami memiliki Standar Operasional Prosedur (SOP) sendiri.*
2. Fiefie Pieter, S.H.: *Memang suatu dilema juga, kembali lagi kepada kepercayaan atau trust kita ke mereka, karena saya pun pernah mengalami karyawan saya memalsukan, nah sejak itu untuk nilai pajak yang besar saya tangani sendiri. Cara yang paling aman, sekarang dengan adanya rekening penampungan Bapenda, saya pakai transfer secara RTGS. Untuk nilai pajak yang kecil sampai sejauh ini saya mempercayakan ke staf saya untuk setorkan ke bank dengan pengawasan begitu selesai disetor langsung saya mintakan bukti setor tersebut.*
3. Hanny Siti Tanara Marah Djani, S.H.: *Saya mempercayakan kepada staf untuk membayar pajak. Setiap membayar pajak ditransfer ke rekening DPPKAD (sekarang Bapenda).*
4. Nurmala Susanti, S.H.: *Saya kadang-kadang ikut menyetorkan.*

Dalam hal penyetoran BPHTB tidak dilakukan sendiri oleh PPAT, PPAT hanya dapat membuktikan kebenaran secara formal sepanjang bukti pembayaran BPHTB tersebut telah diterima oleh PPAT. Dalam konteks ini, fungsi pengawasan PPAT terhadap penyetoran BPHTB terletak pada telah diterimanya bukti pembayaran BPHTB oleh PPAT.

Terhadap bukti pembayaran BPHTB yang terindikasi palsu, PPAT tidak dapat membuktikan kebenaran material terhadap bukti pembayaran BPHTB yang

⁹⁶ Wawancara dengan 4 orang PPAT di Kabupaten Karawang pada tanggal 3 Mei 2018.

diterimanya tersebut. Pengawasan secara materiil terhadap penyeteroran BPHTB merupakan tanggung jawab Bapenda.

Bapenda dapat melakukan pengawasan secara materiil terhadap penyeteroran BPHTB dengan dua cara, *pertama*, menempatkan petugas Bapenda pada loket pelayanan Kantor Pertanahan untuk memverifikasi setiap bukti pembayaran BPHTB. Hal tersebut telah dilakukan oleh Bapenda Kota Bandung⁹⁷ dan Bapenda Kabupaten Bogor. Penempatan petugas tersebut dalam rangka mendeteksi terjadinya SSPD BPHTB dan bukti pembayaran BPHTB terindikasi palsu serta uang BPHTB yang tidak disetorkan ke kas daerah. Kedua, penerapan teknologi informasi berupa aplikasi *e-BPHTB* secara *online* dan terintegrasi yang terpasang di Bapenda, PPAT dan Kantor Pertanahan setempat, sebagaimana yang dilakukan oleh Bapenda Kota Bekasi dan Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Cirebon.⁹⁸

Aplikasi tersebut berbasis *web* (*e-BPHTB*) dengan komunikasi data secara *host to host* yang digunakan oleh BKD Kota Cirebon (pengelola BPHTB), PPAT, Kantor Pertanahan, KPP Pratama dan Bank bjb. Setiap pengguna memiliki hak *login* untuk mengakses sistem tersebut dengan hak akses yang berbeda-beda sesuai dengan kewenangannya masing-masing dan telah berjalan secara sinergis.

Bapenda Kabupaten Karawang dalam menjalankan fungsi pelayanan dan pengawasan BPHTB belum menerapkan teknologi informasi berupa aplikasi *e-BPHTB* secara *online* dan terintegrasi.

⁹⁷ Diakses dari <http://www.pikiran-rakyat.com/bandung-raya/2014/11/12/304416/disyajak-kota-bandung-temukan-bphtb-bodong> diakses tanggal 7 Januari 2018 Pukul 21.26 WIB.

⁹⁸ Wawancara dengan Kepala Bidang PAD II Badan Keuangan Daerah Kota Cirebon pada tanggal 4 Juli 2018.

Sehubungan dengan hal tersebut dapat disimpulkan bahwa pengawasan PPAT terhadap Staf PPAT yang ditugaskan untuk menghitung, membayar atau melaporkan BPHTB dinilai kurang efektif karena ketiadaan sistem pengawasan penyetoran BPHTB baik secara manual maupun penerapan teknologi informasi berupa aplikasi *e-BPHTB* secara *online* dan terintegrasi.

3.1.3. Penyampaian Laporan Bulanan Pembuatan Akta

PPAT adalah pejabat yang memiliki kewenangan membuat akta PPAT yang berhubungan dengan pemindahan hak atas tanah. Dalam menjalankan tugasnya tersebut, PPAT bertanggung jawab atas akta-akta yang telah dibuatnya. Bentuk tanggung jawab terhadap tugas yang dijalankan PPAT tersebut berupa penyampaian laporan bulanan pembuatan akta kepada pihak yang berkepentingan. Pada Pasal 10 ayat (1) Perda BPHTB jo. Pasal 141 Perbup Juklak BPHTB dinyatakan PPAT/Notaris wajib menyampaikan laporan bulanan kepada Bupati Karawang cq Kepala DPPKAD paling lambat tanggal sepuluh pada bulan berikutnya.

Adanya keharusan bagi PPAT/Notaris untuk menyampaikan laporan bulanan secara tidak langsung akan mendorong terciptanya tertib administrasi.

Laporan bulanan PPAT tersebut dapat digunakan oleh Bapenda sebagai dasar untuk melakukan validasi dan akurasi data subjek dan objek pajak serta bahan pemeriksaan BPHTB. Penyampaian Laporan Bulanan PPAT merupakan bagian dari mekanisme pengawasan dalam sistem *self assessment* guna memastikan bahwa Wajib Pajak telah bersedia mematuhi kewajiban perpajakan daerah.

Berdasarkan hasil penelitian atas pelaksanaan fungsi pengawasan PPAT dalam pemungutan BPHTB terkait penyampaian laporan bulanan terdapat permasalahan sebagai berikut:

a. PPAT Belum Menyampaikan Laporan Bulanan Pembuatan Akta

Dari hasil penelitian diketahui terdapat PPAT yang tidak mematuhi ketentuan penyampaian Laporan Bulanan Pembuatan Akta kepada Bapenda Kabupaten Karawang sebagaimana disajikan pada tabel 3.9.

Tabel 3.9.
Laporan Bulanan PPAT

Jenis PPAT	Laporan Bulanan				
	Harus Disampaikan	Belum Disampaikan		Telah Disampaikan	
		Jumlah (Laporan)	Persentase	Jumlah (Laporan)	Persentase
PPAT Notaris	1.317	763	49,29%	554	35,79%
PPATS	231	204	13,18%	27	1,74%
Jumlah	1.548	967	62,47%	581	37,53%

Sumber: data primer, diolah 2018.

Dari 1.548 laporan bulanan yang harus disampaikan oleh PPAT, hanya 37,53% laporan yang disampaikan oleh PPAT kepada Bapenda Kabupaten Karawang.

Berdasarkan skala nilai dan kriteria efektivitas dengan lima gradasi ((tidak efektif [$\leq 50\%$] dan sangat efektif [$\geq 90\% - 100\%$]), maka kepatuhan PPAT dalam menyampaikan laporan bulanan dengan indeks sebesar 37,53% dinilai tidak efektif. Tidak efektifnya penyampaian laporan bulanan ini mengakibatkan fungsi pengawasan PPAT terhadap pemungutan menjadi tidak efektif.

Laporan bulanan PPAT digunakan oleh Bapenda Kabupaten Karawang sebagai dasar untuk melakukan pemeriksaan BPHTB. Tidak disampaikannya

Laporan Bulanan PPAT ini mengakibatkan Bapenda Kabupaten Karawang tidak dapat melakukan pemeriksaan BPHTB.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa kewajiban penyampaian bulanan pembuatan akta dinilai tidak berjalan efektif dalam mendukung fungsi pengawasan PPAT terhadap pemungutan BPHTB.

b. PPAT Notaris Dinilai Lebih Patuh Daripada PPATS Dalam Menyampaikan Laporan Bulanan Pembuatan Akta

Penelitian lebih lanjut terhadap kepatuhan PPAT dalam menyampaikan laporan bulanan kepada Bapenda Kabupaten Karawang menunjukkan bahwa PPAT-Notaris dinilai lebih patuh daripada PPATS.

PPAT-Notaris yang telah menyampaikan seluruh laporan bulanan sebanyak 2 orang (1,14%) sedangkan PPATS sebanyak 0%. Hal ini berarti hanya 2 orang PPAT-Notaris yang tidak pernah melakukan pelanggaran terhadap ketentuan penyampaian laporan bulanan. 2 orang PPAT/Notaris telah tertib menyampaikan seluruh laporan bulanan. Sedangkan untuk PPATS, seluruh PPATS di Kabupaten Karawang pernah melakukan pelanggaran tidak menyampaikan laporan bulanan, sebagaimana tampak pada tabel 3.10.

Tabel 3.10.
Kepatuhan PPAT Menyampaikan Laporan Bulanan

Jenis PPAT	Jumlah PPAT	PPAT belum sampaikan seluruh Laporan Bulanan (orang)	PPAT %	PPAT telah sampaikan seluruh Laporan Bulanan (orang)	PPAT %
PPAT	147	145	82,86%	2	1,14%
PPATS	28	28	16,00%	0	0,00%
Jumlah	175	173	98,86%	2	1,14%

Sumber: data primer, diolah 2018.

Terhadap permasalahan tersebut, Staf PPATS Kecamatan Pangkalan, Kecamatan Ciampel, Kecamatan Rengasdengklok, dan Kecamatan Lemahabang menyatakan tidak mengetahui adanya kewajiban menyampaikan laporan bulanan PPATS kepada Bupati. Selama ini PPATS hanya menyampaikan laporan pembuatan akta kepada Kantor Pertanahan Karawang dan KPP Pratama Karawang. Hal tersebut menunjukkan kurangnya Bapenda Kabupaten Karawang melakukan diseminasi atau penyuluhan hukum mengenai kewajiban menyampaikan laporan bulanan kepada PPAT.

Konklusi

Fungsi pengawasan PPAT terhadap pemungutan BPHTB dinilai kurang efektif karena pengawasan terhadap penyetoran BPHTB dan penyampaian laporan bulanan pembuatan akta kurang/tidak efektif.

Fungsi pengawasan PPAT yang berkaitan dengan persyaratan penandatanganan akta dinilai telah berjalan cukup efektif. PPAT ketika menandatangani akta peralihan hak telah memperhatikan pemenuhan kewajiban Wajib Pajak. Akta ditandatangani oleh PPAT ketika Wajib Pajak telah menyerahkan bukti pembayaran BPHTB.

Fungsi pengawasan PPAT terhadap penyetoran BPHTB dinilai kurang efektif. Pengawasan PPAT terhadap penyetoran BPHTB bersifat formil yaitu sepanjang bukti pembayaran BPHTB telah diterima oleh PPAT. Untuk meyakini apakah suatu bukti pembayaran BPHTB sah atau tidak, PPAT tidak berwenang untuk membuktikan kebenaran material terhadap bukti pembayaran BPHTB yang

diterimanya tersebut. Pengawasan secara materiil terhadap penyeteroran BPHTB menjadi tanggung jawab Bapenda.

Pengawasan Bapenda terhadap validitas bukti pembayaran BPHTB dapat dilakukan dengan menerapkan teknologi informasi berupa aplikasi *e*-BPHTB secara *online* dan terintegrasi antara Kantor Bapenda, Kantor PPAT dan Kantor Pertanahan. Penerapan aplikasi *e*-BPHTB diharapkan dapat mendeteksi dan mencegah terjadinya pemalsuan bukti pembayaran BPHTB atau uang BPHTB yang tidak disetorkan ke kas daerah. Bapenda Kabupaten Karawang belum menerapkan teknologi informasi berupa aplikasi *e*-BPHTB secara *online* dan terintegrasi sehingga pengawasan terhadap penyeteroran BPHTB dinilai kurang efektif.

Kepatuhan PPAT dalam menyampaikan laporan bulanan dinilai tidak efektif. Laporan bulanan tersebut digunakan oleh Bapenda sebagai dasar untuk melakukan pemeriksaan BPHTB. Tidak disampainya Laporan Bulanan PPAT mengakibatkan Bapenda Kabupaten Karawang tidak dapat melakukan pemeriksaan BPHTB. Kewajiban menyampaikan bulanan pembuatan akta dinilai tidak berjalan efektif untuk mendukung fungsi pengawasan PPAT terhadap pemungutan BPHTB.

3.2. Fungsi Pengawasan Pemda Dalam Pemungutan BPHTB

UU PDRD dan Perda BPHTB meletakkan kewajiban kepada Pemerintah Daerah untuk melaksanakan fungsi pengawasan terhadap pemungutan BPHTB yang dilakukan oleh Wajib Pajak. Kewenangan tugas tersebut didelegasikan dari Kepala Daerah kepada Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) sebagai perangkat

daerah yang diberi kewenangan untuk mengelola pajak daerah. Fungsi pengawasan Badan Pendapatan Daerah terhadap pemungutan BPHTB setidaknya mencakup 4 (empat) kegiatan yaitu: (1) Penelitian SSPD BPHTB; (2) Penyesuaian NJOP; (3) Pemeriksaan BPHTB; (4) Pengenaan Sanksi Administrasi kepada PPAT.

3.2.1. Penelitian SSPD BPHTB

Pemungutan BPHTB menggunakan *self assessment system* sehingga diperlukan adanya penelitian terhadap kebenaran laporan Wajib Pajak atas kewajiban BPHTB yang dilaporkan dalam formulir Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD). Penelitian terhadap kebenaran SSPD tersebut dapat dimaknai sebagai bentuk pengawasan terhadap pemungutan BPHTB.

Tujuan dari penelitian SSPD BPHTB adalah menilai kelengkapan pengisian SSPD dan lampirannya dan kebenaran penghitungan BPHTB yang disampaikan oleh Wajib Pajak atau kuasanya (Pasal 1 angka 29 PP KUPD).

Penelitian SSPD BPHTB adalah serangkaian kegiatan untuk mencocokkan data SSPD BPHTB yang diisi oleh Wajib Pajak atau kuasanya dengan data yang dimiliki Bapenda Kabupaten Karawang.

Penelitian SSPD BPHTB dibedakan menjadi dua jenis yaitu penelitian tanpa penelitian lapangan dan Penelitian dengan penelitian lapangan. Penelitian tanpa penelitian lapangan, yaitu kegiatan untuk mencocokkan data SSPD dengan data Bapenda. Penelitian ini dilakukan paling lama satu hari kerja sejak tanggal diterimanya SSPD BPHTB secara lengkap (Pasal 29 ayat (3) PP KUPD jo. Pasal 24 ayat (1) Perbup Juklak BPHTB). Penelitian dengan penelitian lapangan,

dilakukan paling lama tiga hari kerja sejak tanggal diterimanya SSPD BPHTB (Pasal 24 ayat (2) Perbup Juklak BPHTB).

Terhadap kegiatan penelitian SSPD BPHTB, jika dikaji dengan teori efektivitas hukum Soejono Soekanto, maka efektif tidaknya kegiatan penelitian SSPD BPHTB dipengaruhi oleh 4 (empat) faktor yaitu (1) faktor yuridis; (2) faktor aparatur Bapenda; (3) faktor fasilitas atau sarana; dan (4) faktor budaya hukum.

a. Faktor Yuridis

Efektivitas pengawasan terhadap penelitian BPHTB antara lain dipengaruhi oleh faktor yuridis, yaitu ketersediaan dan kejelasan peraturan yang mendukung pelaksanaan penelitian BPHTB.

Kegiatan penelitian BPHTB oleh Bapenda Kabupaten Karawang diatur pada Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 4 Tahun 2011 tentang BPHTB dan Peraturan Bupati Karawang Nomor 44 Tahun 2011 tentang Juklak Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 tentang BPHTB. Muatan kedua peraturan tersebut dinilai telah sesuai dengan UU PDRD dan PP KUPD.

Berdasarkan wawancara dengan 4 (empat) orang PPAT/Notaris, seorang peneliti BPHTB dan Kepala Bidang PBB BPHTB tanggal 3 Mei 2018 diketahui dalam kegiatan penelitian SSPD BPHTB terdapat permasalahan belum adanya Peraturan Bupati tentang tata cara penetapan nilai pasar dalam penentuan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP).

Berdasarkan ketentuan Pasal 4 Perda BPHTB dan Pasal 66 Perbup Juklak BPHTB, dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak atau NPOP. NPOP mendasarkan pada harga transaksi atau nilai pasar. Harga transaksi

digunakan untuk perolehan hak karena jual beli dan lelang. Nilai pasar digunakan untuk 13 jenis perolehan hak, yaitu (1) tukar menukar; (2) hibah; (3) hibah wasiat; (4) waris; (5) pemasukan dalam peseroan atau badan hukum lainnya; (6) pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan; (7) peralihan hak karena putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap; (8) pemberian hak baru sebagai kelanjutan dari pelepasan hak; (9) pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak; (10) penggabungan usaha; (11) peleburan usaha; (12) pemekaran usaha; dan (13) hadiah.

Terhadap NPOP yang menggunakan nilai pasar, pada saat permohonan penelitian SSPD BPHTB, peneliti Bapenda seringkali melakukan koreksi terhadap nilai pasar, jika nilai pasar yang diajukan oleh Wajib Pajak tersebut dinilai tidak wajar.

Penentuan nilai pasar oleh peneliti Bapenda tersebut dipertanyakan oleh Wajib Pajak dan kalangan PPAT/Notaris. Permasalahannya ternyata dalam Perda BPHTB dan Perbup Juklak BPHTB tersebut belum diatur tentang tata cara menentukan nilai pasar. Berikut ini adalah hasil wawancara dengan PPAT/Notaris.

Untuk NPOP yang berasal dari transaksi waris dan hibah menggunakan nilai pasar, namun Bapenda terlalu kaku menerapkan aturan mengenai penentuan nilai pasar. Selain itu Bapenda belum memiliki Peraturan tentang Tata Cara Penetapan Nilai Pasar. Kalau begitu pertanyaannya Bapenda mengacu nilai pasar yang mana?

Akhir-akhir ini Bapenda lebih cenderung menggunakan nilai pasar yang ditetapkan oleh KPP. Nilai pasar KPP tersebut bersumber dari data google yang barangnya tidak laku atau tidak pernah terjual. Saya melihat ini kurang fair. Misalnya KPP menetapkan nilai pasar tanah di Karawang Barat sebesar Rp10.000.000,00 per meter, pertanyaannya apakah ada yang mau beli tanah tersebut?

Sebaiknya Bapenda menggunakan Zona Nilai Tanah (ZNT) yang ditetapkan

oleh BPN. ZNT tersebut tentunya dihasilkan dari survei nilai pasar. Misalnya ZNT di suatu kawasan industri ditetapkan sebesar Rp847.000,00 meskipun nilai riilnya sudah Rp2.000.000,00. Nilai ZNT tersebut tentunya sudah jauh lebih tinggi dari pada NJOP yang hanya sebesar Rp200.000,00. Nilai ZNT di atas NJOP namun masih di bawah nilai pasar yang ditetapkan oleh KPP. Bapenda Karawang sebaiknya mencontoh Pemda DKI Jakarta yang telah memberlakukan ZNT berdasarkan hasil kajian bersama antara Pemda DKI dan BPN.⁹⁹

Ketiadaan Peraturan Bupati tentang tata cara penetapan nilai pasar sebagai NPOP memungkinkan terjadinya risiko ketidakseragaman dalam penetapan nilai pasar antara satu peneliti dengan peneliti lainnya sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum. Nilai pasar yang selama ini ditetapkan dengan Keputusan Kepala Bapenda tidak memiliki kekuatan mengikat dan daya paksa bagi Wajib Pajak karena tidak didasarkan pada Peraturan Bupati tentang tata cara penetapan nilai pasar.

Berdasarkan *database* penerimaan BPHTB diketahui jumlah perolehan hak atas tanah selama tahun 2017 sebanyak 11.143 transaksi. Dari transaksi tersebut, NPOP yang menggunakan harga transaksi sebesar 97,67% sedangkan sisanya sebesar 2,33% menggunakan nilai pasar. Rincian tampak pada tabel 3.11.

Tabel 3.11. Jumlah Akta Berdasarkan NPOP Tahun 2017

Kode Perolehan Hak	Jenis Perolehan Hak	Perolehan Hak selama 2017 (Akta)	Persentase
A. NPOP dengan Harga Transaksi			
01	Jual Beli	10.790	96,83%
08	Penunjukan pembeli dalam lelang	93	0,83%
Sub Total A		10.883	97,67%
B. NPOP dengan Nilai Pasar			
02	Tukar Menukar	83	0,74%
03	Hibah	1	0,01%
04	Hibah Wasiat	88	0,79%

⁹⁹ Wawancara dengan 4 (empat) orang PPAT/Notaris, seorang peneliti BPHTB dan Kepala Bidang PBB BPHTB tanggal 3 Mei 2018.

Kode Perolehan Hak	Jenis Perolehan Hak	Perolehan Hak selama 2017 (Akta)	Persentase
05	Waris	65	0,58%
06	Pemasukan dalam perseroan/badan hukum lainnya	2	0,02%
07	Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan	21	0,19%
	Sub Total B	260	2,33%
	Total (A + B)	11.143	

Sumber: data primer, diolah 2018.

Berdasarkan skala nilai dan kriteria efektivitas dengan lima gradasi (tidak efektif [$\leq 50\%$] dan sangat efektif [$\geq 90\% - 100\%$]), maka pelaksanaan pengawasan BPHTB ditinjau dari faktor yuridis dengan indeks sebesar 97,67% (100% dikurangi 2,33%) dinilai **sangat efektif**.

Walaupun masih terdapat kekosongan hukum sehubungan belum adanya Peraturan Bupati tentang tata cara penetapan nilai pasar, namun dengan mempertimbangkan NPOP yang menggunakan nilai pasar hanya sebesar 2,33% dari total perolehan hak sehingga kekosongan hukum tersebut dinilai tidak berdampak signifikan terhadap efektivitas fungsi pengawasan.

b. Faktor Aparatur Bapenda

Efektivitas fungsi pengawasan pemungutan BPHTB antara lain dipengaruhi oleh faktor aparatur atau petugas sebagai pihak yang menerapkan hukum. Faktor aparatur memainkan peranan yang penting dalam memfungsikan hukum atau menyalahgunakan hukum. Jika peraturan telah baik namun kualitas petugas hukum rendah atau tahu tapi tidak mau mengetahui atau memfungsikan hukum maka dapat menimbulkan masalah. Apabila peraturan buruk, sementara kualitas petugas baik mungkin timbul pula masalah-masalah hukum.¹⁰⁰

¹⁰⁰ Zainuddin Ali, *Op. Cit.*, hlm. 36.

Kunci keberhasilan dalam pelaksanaan fungsi pengawasan antara lain tersedianya aparatur yang handal yang memiliki keterampilan profesional dan bermental yang baik.¹⁰¹ Gangguan efektivitas hukum sehubungan dengan faktor ini adalah ketika aparatur tidak dapat melaksanakan tugasnya sebagaimana yang diatur dalam aturan hukum.

Menurut Soerjono Soekanto, masalah yang berpengaruh terhadap efektivitas hukum ditinjau dari penegak hukum akan tergantung pada: (1) derajat petugas patuh atau terikat pada peraturan; (2) derajat petugas diperkenankan memberi kebijakan; (3) Keteladanan petugas kepada masyarakat; dan (4) derajat sinkronisasi penugasan yang diberikan kepada petugas, sehingga dapat memberi batasan yang tegas terhadap wewenangnya.¹⁰²

Berdasarkan hasil penelitian diketahui terdapat permasalahan dalam kegiatan penelitian SSPD BPHTB yang dipengaruhi oleh aparatur Bapenda, yaitu:

b.1. Jangka Waktu Penyelesaian Penelitian SSPD BPHTB Tidak Sesuai Juklak BPHTB

Sesuai dengan Perbup Juklak BPHTB, Bapenda harus menyelesaikan penelitian SSPD BPHTB dalam waktu paling lama satu hari kerja sejak tanggal diterimanya SSPD BPHTB dalam hal tidak memerlukan penelitian lapangan, dan paling lama tiga hari kerja sejak tanggal diterimanya SSPD BPHTB dalam hal memerlukan penelitian lapangan.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui penyelesaian penelitian SSPD BPHTB tahun 2017 yang melebihi target waktu (lebih dari 3 hari) sebanyak 26,76% berkas pemohon sebagaimana tampak pada tabel 3.12. di bawah ini.

¹⁰¹ Achmad Ali, *Op. Cit.*, hlm. 379.

¹⁰² Zainuddin Ali, *Ibid*, hlm. 34.

Tabel 3.12. Jangka Waktu Penelitian SSPD BPHTB

No.	Rentang Waktu Penelitian SSPD BPHTB	Jumlah Transaksi SSPD BPHTB Bayar (Berkas)	Persentase
1	Kurang dari atau sama dengan 3 hari	8.161	73,24%
2	Empat hari s.d. lebih dari 365 hari	2.982	26,76%
	Jumlah	11.143	
	Penelitian lebih dari 3 hari:		
a	4 – 7 hari	1.574	14,13%
b	8 – 30 hari	1.071	9,61%
a	31 – 60 hari	196	1,76%
b	61 – 365 hari	140	1,26%
a	Lebih dari 365 hari	1	0,01%

Sumber: diolah dari LHP BPK RI Nomor 17C/LHP/XVIII.BDG/05/2018.

Dari 11.143 berkas permohonan penelitian SSPD BPHTB, sebanyak 73,24% diselesaikan tepat waktu (dalam waktu 3 hari). Berdasarkan skala nilai dan kriteria efektivitas dengan lima gradasi (tidak efektif [$\leq 50\%$] dan sangat efektif [$\geq 90\% - 100\%$]), maka penyelesaian penelitian SSPD BPHTB yang tepat waktu sebesar 73,24% dinilai **cukup efektif** (skala $\geq 60,00\% - 79,99\%$).

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa penyelesaian penelitian SSPD BPHTB yang tepat waktu dinilai cukup efektif untuk mendukung pelaksanaan fungsi pengawasan Pemda terhadap pemungutan BPHTB.

Berdasarkan penelitian lebih lanjut diketahui adanya kelemahan dalam sistem pencatatan lamanya waktu penelitian SSPD BPHTB yaitu:

- 1) Terhadap berkas permohonan penelitian SSPD BPHTB yang tidak lengkap akan dikembalikan kepada Wajib Pajak atau kuasanya. Namun terhadap berkas permohonan penelitian SSPD BPHTB dari Wajib Pajak atau kuasanya yang dinyatakan telah lengkap tidak tercatat atau terekam dalam sistem.
- 2) Terhadap SSPD BPHTB Bayar yang telah selesai diverifikasi/divalidasi, petugas Bapenda Karawang akan menerbitkan Kode Bayar yang digunakan

oleh Wajib Pajak atau kuasanya untuk melakukan pembayaran BPHTB ke Bank bjb. Tanggal penyerahan Kode Bayar kepada Wajib Pajak atau kuasanya dan tanggal pengambilan berkas SSPD BPHTB yang telah selesai diteliti/divalidasi oleh Wajib Pajak atau kuasanya tidak tercatat atau terekam dalam sistem.

Kegiatan penelitian SSPD BPHTB yang melewati target waktu tersebut menimbulkan keluhan dari Wajib Pajak dan PPAT karena menghambat pelayanan pendaftaran hak atas tanah dan atau bangunan. Keterbatasan sumber daya Peneliti Lapangan menjadi kendala bagi Bapenda dalam melaksanakan penelitian SPBD BPHTB. Berdasarkan keterangan dari Kepala Sub Bidang Pendaftaran dan Penetapan Bidang PBB dan BPHTB diketahui bahwa Bapenda hanya memiliki 2 orang peneliti BPHTB dan 7 orang petugas cek lapangan (ceklap).

Terhadap permasalahan tersebut, Kepala Bapenda Kabupaten Karawang pada tanggal 30 April 2018 menyatakan untuk meningkatkan ketepatan waktu penyelesaian penelitian SSPD BPHTB, Bapenda akan membuat SOP pelayanan untuk meningkatkan penelitian SSPD BPHTB.

b.2. Sumber Daya Manusia Belum Memadai

Petugas yang melakukan penelitian terhadap SSPD BPHTB dibagi dalam tiga kelompok yaitu (1) Petugas pendaftaran bertugas untuk memverifikasi lengkap tidaknya berkas SSPD BPHTB dari Wajib Pajak atau kuasanya; (2) Peneliti bertugas untuk memverifikasi atau mencocokkan data objek pajak yang dilaporkan oleh Wajib Pajak pada form SSPD BPHTB dengan basis data pajak yang dimiliki oleh Bapenda; dan (3) Petugas cek lapangan (ceklap) bertugas untuk melakukan pemeriksaan sederhana lapangan, yaitu memvalidasi kebenaran data

SSPD BPHTB dengan keadaan fisik lapangan.

Keterbatasan sumber daya peneliti dan petugas ceklap menjadi kendala bagi Bapenda dalam melaksanakan penelitian SSPD BPHTB. Wajib Pajak dan PPAT masih mengeluh atas lambatnya pelayanan penelitian SSPD BPHTB sehingga menghambat pelayanan pendaftaran hak di kantor pertanahan.

Berdasarkan keterangan dari Kepala Bidang PBB dan BPHTB diketahui jumlah petugas yang berkaitan dengan pelayanan penelitian SSPD BPHTB masih belum memadai. Dari jumlah ideal sebanyak 25 orang petugas, baru tersedia sebanyak 12 orang (48%) sehingga masih terdapat kekurangan petugas sebanyak 13 orang (52%) sebagaimana tampak pada tabel 3.13.

Tabel 3.13. Daftar Petugas Penelitian SSPD BPHTB

No.	Petugas Penelitian SSPD BPHTB	Sub Bidang	Jumlah Petugas				
			Ideal (orang)	Tersedia (orang)	Kurang (orang)	% Tersedia (e/d)	% Kurang (f/d)
a	b	c	d	e	f (d - e)	g (e/d)	h (f/d)
1	Petugas Pelayanan (Fungsi Verifikasi)	Penetapan	9	4	5	44,44%	55,56%
2	Peneliti (Fungsi Verifikasi)	Pemeriksaan	6	2	4	33,33%	66,67%
3	Petugas Ceklap/Penilai (Fungsi Validasi)	Pemeriksaan	10	6	4	60,00%	40,00%
			25	12	13	48,00%	52,00%

Sumber: Data olahan Bidang PBB BPHTB Bapenda Kabupaten Karawang (2018).

Berdasarkan skala nilai dan kriteria efektivitas dengan lima gradasi (tidak efektif [$\leq 50\%$] dan sangat efektif [$\geq 90\% - 100\%$]), maka ketersediaan jumlah peneliti SSPD BPHTB sebanyak 48% dinilai **tidak efektif** dalam mendukung fungsi pengawasan Pemda terhadap pemungutan BPHTB.

Dari segi kualitas SDM, untuk Petugas Pelayanan yang saat ini berjumlah 4 orang berasal dari tenaga harian lepas (THL), yaitu 2 orang Petugas pemeriksa berkas, 1 orang sebagai Pembantu periksa kelengkapan berkas, dan 1 orang Pembantu input sistem. Peneliti dan Petugas Ceklap seluruhnya berstatus PNS.

c. Faktor Sarana Prasarana (Fasilitas)

Efektivitas pengawasan terhadap penelitian BPHTB antara lain dipengaruhi oleh faktor sarana prasarana (fasilitas).¹⁰³ Sarana yang diperlukan untuk menunjang pemungutan BPHTB antara lain peralatan teknologi informasi (*hardware – software*), komputer/laptop dan sarana lainnya. Sedangkan prasarana yang diperlukan untuk menunjang pemungutan BPHTB antara lain gedung, ruang pelayanan, halaman parkir dan prasarana lainnya.

Peralatan teknologi informasi dinilai sebagai sarana utama dalam pelayanan dan pengawasan pemungutan BPHTB. Dalam pengelolaan dan pengawasan pemungutan BPHTB, Bapenda Karawang menjalankan dua sistem informasi (*software*) sebagai berikut:

1. Sistem Informasi Manajemen Pemberkasan BPHTB-PBB bersifat *offline* digunakan oleh petugas untuk mencatat berkas BPHTB yang diterima dari Wajib Pajak atau kuasanya. Kemudian Wajib Pajak akan diberi tanda terima berupa *barcode* sebagai tanda bukti penerimaan berkas.
2. Aplikasi Rekon BPHTB bersifat *offline* digunakan oleh Peneliti untuk memverifikasi kebenaran data yang termuat di form SSPD BPHTB dengan data yang ada di Bapenda. Sistem ini menghasilkan output berupa Kertas Kerja Penelitian SSPD BPHTB. Aplikasi ini juga menghasilkan Kode Bayar sebagai dasar Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB ke Bank BJB. Wajib Pajak yang telah melakukan pembayaran BPHTB di Bank BJB,

¹⁰³ Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) versi *online*, sarana adalah segala sesuatu yang dapat dipakai sebagai alat dalam mencapai maksud atau tujuan; alat; media. Sedangkan prasarana adalah segala sesuatu yang menunjang terselenggaranya suatu proses. Sarana merupakan fasilitas yang dipakai secara langsung. Sarana lebih ditujukan untuk benda-benda yang bergerak seperti komputer dan mesin. Prasarana merupakan fasilitas penunjang dari sarana. Prasarana lebih ditujukan untuk benda-benda yang tidak bergerak seperti gedung, ruang, dan tanah.

besaran nilai BPHTB yang dibayar tersebut secara otomatis akan terinput pada Aplikasi Rekon BPHTB.

Sarana/peralatan berupa komputer PC, laptop dan printer yang tersedia sebagaimana tersaji pada tabel 3.14. berikut ini.

Tabel 3.14.
Ketersediaan Peralatan Teknologi Informasi

No.	Ruang	Komputer PC (unit)	Laptop (unit)	Printer (unit)	Printronik (unit)	Plotter (unit)
A	Subbid Pendaftaran dan Penetapan					
1	Pelayanan BPHTB 1	6	0	4		
2	Pelayanan BPHTB 2	9		7		
B	Subbid Pemeriksaan dan Keberatan					
3	Subbid Pemeriksaan	3	1	4		
4	Perekaman	12		3	3	1
5	Verifikasi Penilai	1	1	1		
6	Verifikasi	8		7		
C	Penagihan dan Penindakan					
7	Subbid Penagihan	2	1	1		
	Jumlah	41	3	27	3	1

Sumber: Data olahan Bidang PBB BPHTB Bapenda Kabupaten Karawang (2018).

Terhadap sarana/peralatan tersebut di atas tidak dapat dilakukan pengukuran efektivitas, karena Bapenda belum melakukan analisis rencana kebutuhan untuk mengidentifikasi kebutuhan ideal sarana/peralatan.

Hasil observasi terhadap ruang pelayanan BPHTB menunjukkan sebagian besar telah tersedia sarana prasarana penunjang pelayanan seperti dilihat pada tabel 3.15. di bawah ini.

Tabel 3.15.
Kelengkapan Sarana dan Prasarana Penunjang Pelayanan BPHTB

No	Sarana dan Prasarana	Ketersediaan	Keterangan
A.	Prasarana		
1.	Loket Pelayanan	Ada	Terdapat 1 loket pelayanan penerimaan berkas permohonan penelitian SSPD BPHTB.
2.	Ruang Tunggu	Ada	Ruang tunggu tersedia di lobi Bapenda, namun kondisi ruangan tunggu sempit dan tidak

No	Sarana dan Prasarana	Ketersediaan	Keterangan
			berimbang. Ruang antrian digunakan secara bersama-sama untuk pemohon pelayanan PBB, BPHTB dan Pajak Daerah lainnya.
3.	Parkir	Ada	Tempat parkir tersedia, kurang mencukupi sehingga terkadang pemohon harus parkir cukup jauh.
4.	Toilet	Ada	
5.	Mushola	Ada	
B. Sarana			
1.	Perangkat Komputer	Ada	Telah tersedia perangkat komputer di loket pelayanan
2.	Meja penulisan formulir	Ada	Terdapat dua meja untuk menulis.
3.	Mesin antrian	Ada	
4.	Monitor Layanan	Tidak Ada	
5.	Kursi antrian	Ada	
6.	Kotak Saran	Tidak ada	
7.	Kotak Charger	Tidak ada	
9.	CCTV	Tidak ada	
10.	Papan Informasi	Ada	
11.	AC	Ada	AC tidak berfungsi dengan baik
12.	Maklumat Pelayanan	Ada	
13.	Banner Prosedur	Ada	

Sumber: Data observasi Pelayanan BPHTB Bapenda Kabupaten Karawang (2018).

Ketersediaan sarana dan prasarana di loket pelayanan BPHTB dapat meningkatkan kepuasan pemohon terhadap pelayanan yang diberikan Bapenda Kabupaten Karawang. Namun berdasarkan observasi terhadap ruang pelayanan BPHTB menunjukkan bahwa kondisi ruang pelayanan kurang memberikan kenyamanan bagi para pemohon. Ruang pelayanan digunakan secara bersama-sama untuk pelayanan PBB, BPHTB dan Pajak Daerah lainnya. Jumlah pemohon yang datang melebihi kapasitas ruangan dan kursi tunggu antrian, sehingga sebagian pemohon duduk di lantai dan teras. Kondisi AC pada ruangan juga tidak berfungsi dengan baik sehingga ruangan terasa pengap dan panas.

Hasil survei terhadap 110 responden mengenai ketersediaan sarana penunjang penyediaan informasi menunjukkan sebanyak 76,00% responden menyatakan setuju terhadap pernyataan: *informasi persyaratan dan prosedur*

penelitian SSPD BPHTB telah tersedia di ruang pelayanan, seperti dapat dilihat pada Tabel 3.16. di bawah ini.

Tabel 3.16. Penyediaan Informasi Persyaratan dan Prosedur Penelitian SSPD BPHTB

No	Pilihan Jawaban Responden	Bobot	Frekuensi (orang)	Skor (Bobot x Frekuensi)	Indeks % (Total Skor dibagi Skor Tertinggi x 100)
1	Sangat Tidak Setuju	1	2	2	= (418 / 550) x100 = 76,00
2	Tidak Setuju	2	5	10	
3	Netral	3	21	63	
4	Setuju	4	67	268	
5	Sangat Setuju	5	15	75	
	Total		110	418	Setuju (range 60,00% – 79,99%)

Sumber: data primer, diolah 2018.

Informasi persyaratan dan prosedur penelitian SSPD BPHTB yang tersedia di ruang pelayanan dapat membantu pemohon termasuk Wajib Pajak untuk memperoleh informasi tentang persyaratan dan prosedur penelitian SSPD BPHTB sehingga diharapkan dapat meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak.

Hasil survey menunjukkan sebanyak 76,91% responden menyatakan setuju terhadap pernyataan bahwa *Petugas loket penelitian SSPD BPHTB cukup informatif dalam menjawab pertanyaan yang diajukan oleh Wajib Pajak/PPAT/staf PPAT atau pihak lainnya*, seperti dapat dilihat pada Tabel 3.17. di bawah ini.

Tabel 3.17. Pemberian Informasi oleh Petugas Locket

No	Pilihan Jawaban Responden	Bobot	Frekuensi (orang)	Skor (Bobot x Frekuensi)	Indeks % (Total Skor dibagi Skor Tertinggi x 100)
1	Sangat Tidak Setuju	1	1	1	= (423 / 550) x100 = 76,91
2	Tidak Setuju	2	4	8	
3	Netral	3	24	72	
4	Setuju	4	63	252	
5	Sangat Setuju	5	18	90	
	Total		110	423	Setuju (range 60,00% – 79,99%)

Sumber: data primer, diolah 2018.

Ketersediaan petugas loket penelitian SSPD BPHTB yang dapat menjawab pertanyaan secara informatif dapat membantu pemohon termasuk Wajib Pajak untuk memperoleh informasi tentang persyaratan dan prosedur penelitian SSPD BPHTB sehingga diharapkan dapat meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak.

Hasil penelitian selanjutnya menunjukkan bahwa masih terdapat sarana atau fasilitas yang dinilai kurang memadai sehingga dapat mempengaruhi efektivitas pengawasan atas pemungutan BPHTB. Berdasarkan observasi dan wawancara dengan Kepala Bidang PBB BPHTB diketahui sarana atau fasilitas yang dimiliki Bapenda Kabupaten Karawang dinilai kurang memadai. Bapenda Kabupaten Karawang belum memiliki teknologi informasi pengurusan BPHTB secara *online*; dan teknologi informasi yang terintegrasi.

1. Teknologi Informasi Pengurusan BPHTB secara *online*

Kegiatan penelitian SSPD BPHTB pada Bapenda Kabupaten Karawang saat ini masih dilakukan secara manual. Wajib Pajak menyerahkan berkas permohonan penelitian kepada petugas Bapenda. Petugas kemudian memasukkan data objek pajak pada Sistem Informasi Manajemen Pemberkasan BPHTB-PBB.

Pengurusan BPHTB secara manual tersebut mempunyai kelemahan antara lain rawan terjadi penyalahgunaan kewenangan oleh petugas, sulit untuk mendeteksi adanya pemalsuan SSB (Surat Setoran BPHTB), titik layanan biasanya hanya bisa dilakukan secara tunggal (satu tempat) sehingga proses pelayanan kepada masyarakat tidak bisa berjalan optimal, dan penerimaan BPHTB tidak bisa diketahui atau dimonitor secara *real time*.

Untuk meningkatkan aksesibilitas dan transparansi layanan maka diperlukan

penggunaan sarana dan sistem aplikasi BPHTB secara *online*. Perangkat dan sistem aplikasi BPHTB secara *online* tersebut akan ditempatkan pada setiap kantor PPAT. Perangkat dan sistem yang terpasang di kantor PPAT akan terhubung dengan perangkat dan sistem informasi BPHTB *online* yang dimiliki Bapenda.

Sarana dan sistem informasi BPHTB secara *online* tersebut akan digunakan oleh PPAT untuk mencatat/merekam/menginput setiap transaksi pemindahan hak. Setelah PPAT melakukan pengisian data, maka Wajib Pajak akan memperoleh informasi nilai BPHTB yang harus dibayar dan Kode Booking yang berlaku sebagai Kode Bayar BPHTB. Contoh Pemda yang telah menerapkan pengurusan BPHTB secara *online* adalah Bapenda Kota Bekasi yang menggunakan aplikasi ebphtb (<http://ebphtb.bekasikota.go.id>). Penerapan sistem aplikasi BPHTB *online* tersebut diharapkan akan mengurangi kontak langsung antara Wajib Pajak dengan petugas pajak.

2. Teknologi informasi yang terintegrasi

Pada prinsipnya selain Bapenda, lembaga-lembaga seperti KPP, Kantor Pertanahan, dan PPAT memiliki peranan yang penting untuk optimalisasi penerimaan BPHTB. Untuk mengefektifkan kerjasama antar lembaga (Bapenda, KPP, Kantor Pertanahan, dan PPAT) guna mendukung pelayanan dan pengawasan pemungutan BPHTB, penting sekali untuk menerapkan *teknologi informasi (TI) yang terintegrasi*, dengan tujuan untuk menciptakan pengelolaan BPHTB yang efisien dan meminimalisasi perilaku yang menyimpang (*moral hazard*). Belum adanya TI yang terintegrasi kemungkinan terjadi kebocoran atas penerimaan BPHTB masih cukup besar.

Penerapan TI yang terintegrasi dengan menggunakan aplikasi berbasis *web* (e-BPHTB) telah dilakukan oleh Bapenda Kota Bekasi dan Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Cirebon.¹⁰⁴ Aplikasi tersebut menggunakan digunakan oleh Bidang PAD II BKD Kota Cirebon yang menangani BPHTB, PPAT, Kantor Pertanahan, KPP Pratama dan Bank bjb. Setiap pengguna memiliki hak *login* untuk mengakses sistem tersebut dengan hak akses yang berbeda-beda sesuai dengan kewenangannya masing-masing dan telah berjalan secara sinergis.

Penyediaan sarana dan sistem aplikasi BPHTB *online* dan TI yang terintegrasi diharapkan dapat lebih mendukung efektivitas fungsi pengawasan pemungutan BPHTB mulai dari pendaftaran, pelaporan dan pembayaran BPHTB.

Dari hasil wawancara dengan Kabid PBB dan BPHTB Bapenda Kabupaten Karawang diketahui aplikasi yang digunakan oleh Bapenda Kabupaten Karawang dalam mendukung pengawasan terhadap pemungutan BPHTB masih bersifat *offline*. Bapenda Kabupaten Karawang belum memiliki teknologi informasi pengurusan BPHTB secara *online* yang terintegrasi.

Berdasarkan skala nilai dan kriteria efektivitas dengan lima gradasi (tidak efektif [$\leq 50\%$] dan sangat efektif [$\geq 90\% - 100\%$]), maka faktor sarana prasarana yang digunakan untuk penelitian SSPD BPHTB yang saat ini tersedia secara kualitatif dinilai **tidak efektif** dalam mendukung fungsi pengawasan Pemda terhadap pemungutan BPHTB.

d. Faktor Budaya Hukum

Wajib Pajak atau kuasanya selaku pihak yang membutuhkan pelayanan

¹⁰⁴ Wawancara dengan Kepala Bidang PAD II Badan Keuangan Daerah Kota Cirebon pada tanggal 4 Juli 2018.

BPHTB, karena tidak sabar dan patuh dengan peraturan yang ada atau karena lambatnya proses penelitian SSPD BPHTB oleh Bapenda, dimungkinkan memberikan sejumlah uang kepada petugas agar proses penelitian SSPD BPHTB dapat berjalan lancar dan cepat. Demikian sebaliknya, inisiatif tersebut datangnya dari petugas, petugas yang meminta imbalan sejumlah uang sebagai imbalan jasa percepatan layanan penelitian SSPD BPHTB. Perilaku tersebut merupakan budaya hukum yang dapat menghambat efektivitas pengawasan terhadap pemungutan BPHTB.

Hasil survei terhadap 110 responden mengenai budaya hukum petugas dalam pemberian layanan BPHTB menunjukkan sebanyak 77,27% responden menyatakan tidak setuju terhadap pernyataan: *untuk mempercepat pengurusan penelitian SSPD BPHTB, petugas Bapenda meminta tambahan biaya diluar BPHTB*, seperti disajikan pada tabel 3.18. di bawah ini.

Tabel 3.18. Budaya Hukum Petugas Penelitian SSPD BPHTB

No	Pilihan Jawaban Responden	Bobot	Frekuensi (orang)	Skor (Bobot x Frekuensi)	Indeks % (Total Skor dibagi Skor Tertinggi x 100)
1	Sangat Tidak Setuju	5	20	100	= (425 / 550) x 100 = 77,27
2	Tidak Setuju	4	60	240	
3	Netral	3	26	78	
4	Setuju	2	3	6	
5	Sangat Setuju	1	1	1	
	Total		110	425	Tidak Setuju (range 60,00% – 79,99%)

Sumber: data primer, diolah 2018.

Ketidaksetujuan responden terhadap pernyataan *untuk mempercepat pengurusan penelitian SSPD BPHTB, petugas Bapenda meminta tambahan biaya diluar BPHTB*, dapat dimaknai petugas Bapenda tidak meminta tambahan biaya dalam pelayanan penelitian SSPD BPHTB.

Berdasarkan skala nilai dan kriteria efektivitas dengan lima gradasi (tidak efektif [$\leq 50\%$] dan sangat efektif [$\geq 90\% - 100\%$]), maka terhadap budaya hukum petugas yang tidak meminta tambahan biaya dalam pemberian layanan penelitian SSPD BPHTB dengan indeks 77,27% dinilai **cukup efektif** (skala 60,00% – 79,99%).

Faktor budaya hukum dalam penelitian SSPD BPHTB berpengaruh sebesar 77,27% terhadap efektivitas fungsi pengawasan Bapenda. Semakin tinggi persentase pengaruh budaya hukum, maka akan semakin efektif dalam mendukung fungsi pengawasan pemungutan BPHTB.

Budaya hukum petugas di layanan penelitian SSPD BPHTB kemungkinan dipengaruhi oleh adanya Tim Saber Pungli Kabupaten Karawang yang dibentuk oleh Bupati Karawang dan diketuai oleh Wakapolres Karawang sehingga dapat meminimalkan terjadinya perilaku menyimpang (*moral hazard*) dalam pemberian layanan penelitian SSPD BPHTD.

3.2.2. Penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak

Fungsi pengawasan Pemda terhadap pemungutan BPHTB yang kedua adalah melakukan penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP digunakan sebagai dasar pengenaan BPHTB ketika nilai pasar atau harga transaksi tidak diketahui.

Berdasarkan ketentuan Pasal 4 Perda BPHTB, diatur bahwa dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak atau NPOP. NPOP dalam hal jual beli adalah harga transaksi. Jika harga transaksi tidak diketahui atau kurang dari atau lebih rendah dari NJOP PBB pada tahun terjadinya perolehan,

maka dasar perhitungan yang digunakan adalah NJOP PBB. Penetapan NJOP PBB yang terlalu rendah atau jauh lebih rendah dari nilai pasar akan memberikan kecenderungan kepada Wajib Pajak untuk melaporkan harga transaksi dengan nilai yang sesuai atau mendekati NJOP PBB.

Untuk meminimalkan terjadinya tindakan kecurangan (*tax evasion*) yang menimbulkan kerugian potensial (*potensial loss*), maka upaya yang dapat dilakukan oleh Pemda adalah melakukan penetapan NJOP PBB yang disesuaikan dengan atau berdasarkan nilai pasar yang berlaku. Penilaian NJOP PBB tersebut dilakukan dengan cara penilaian masal setiap tahun dan memperhatikan prinsip/asas keadilan dan proporsional.

Penyesuaian NJOP PBB secara berkala merupakan bentuk pengawasan yang dapat dilakukan oleh Pemda terhadap pemungutan BPHTB. Kegiatan penyesuaian NJOP PBB yang dilakukan secara efektif dinilai dapat meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak BPHTB dan memberikan kontribusi terhadap kenaikan penerimaan asli daerah.

Faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas kegiatan penyesuaian NJOP PBB antara lain adalah aturan hukum termasuk pengaturan tentang kebijakan dan pendekatan penilaian yang digunakan, aparatur/SDM (termasuk implementasi kebijakan) dan sarana/fasilitas. Berikut ini dijelaskan hasil penelitian terhadap kegiatan penilaian NJOP PBB yang dilakukan oleh Bapenda Kabupaten Karawang.

a. Aturan Hukum

Kewenangan untuk melakukan penilaian/penyesuaian NJOP diatur pada Peraturan Daerah Kabupaten Karawang No. 12 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah

sebagaimana telah diubah dengan Perda Kabupaten Karawang Nomor 16 Tahun 2012. Tata cara penilaian/penyesuaian NJOP diatur pada Peraturan Bupati Nomor 123 Tahun 2012 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pengelolaan PBB-P2 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Karawang Nomor 19 Tahun 2016. Hasil penilaian NJOP menjadi dasar dalam menetapkan NJOP. Penetapan NJOP untuk seluruh wilayah Kabupaten Karawang setiap tahun ditetapkan dengan Surat Keputusan Bupati.

Kegiatan penilaian/penyesuaian NJOP PBB-P2 dilaksanakan oleh Bidang PBB dan BPHTB pada Badan Pendapatan Daerah (selanjutnya disingkat Bapenda) sebagaimana diatur pada Peraturan Bupati Karawang Nomor 66 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas, Fungsi dan Tata Kerja Bapenda Kabupaten Karawang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bupati Karawang Nomor 24 Tahun 2017. Aturan hukum yang berkaitan dengan penilaian/penyesuaian NJOP PBB-P2 tersebut dipandang telah memadai sebagai landasan yuridis bagi pelaksanaan kegiatan penilaian/penyesuaian NJOP PBB-P2.

b. Aparatur/Sumber Daya Manusia

Kegiatan penilaian dan penyesuaian NJOP dilakukan oleh Tim Penilai NJOP PBB. Satu tim penilai terdiri dari 2 (dua) orang penilai. Penilai yang tersedia saat ini sebanyak 5 (lima) orang, dua orang diantaranya telah memiliki sertifikasi penilai sedangkan 3 (tiga orang) lainnya belum bersertifikasi penilai namun telah mengikuti pendidikan penilai yang diselenggarakan oleh Masyarakat Profesi Penilai Indonesia (MAPPI).

Permasalahan yang dihadapi Bapenda Kabupaten Karawang adalah jumlah penilai PBB yang masih terbatas tidak sebanding dengan cakupan penilaian.

Cakupan penilaian NJOP PBB dilakukan pada kecamatan-kecamatan yang ada di Kabupaten Karawang yaitu sebanyak 30 kecamatan. Jika satu orang penilai dinilai mampu untuk melakukan penilaian di 3 kecamatan, maka kebutuhan ideal penilai sebanyak 10 orang.¹⁰⁵

c. Sarana atau fasilitas

Sarana atau fasilitas yang telah disediakan oleh Bapenda Kabupaten Karawang untuk mendukung kegiatan penilaian NJOP antara lain berupa peralatan (peta) dan kendaraan dinas, saat ini dinilai telah mencukupi. Namun masih terdapat peralatan yang belum tersedia yaitu aplikasi penginderaan jauh untuk pemetaan bidang-bidang tanah lewat udara agar presisi hasil penilaian dapat lebih diandalkan (valid).¹⁰⁶

d. Pendekatan dan Kebijakan Penilaian PBB P2

Metode atau pendekatan yang digunakan Bapenda Kabupaten Karawang dalam melakukan penilaian NJOP dapat dijelaskan sebagai berikut.¹⁰⁷

a. Metode atau pendekatan penilaian yang digunakan adalah pendekatan data pasar atau perbandingan harga pasar. Pendekatan ini didasarkan pada analisis perbandingan dan penyesuaian paling tidak dengan tiga data harga pasar atas beberapa tanah yang sesuai sebagai data pembanding untuk memperoleh nilai yang wajar. Harga pasar tercermin dari harga rata-rata yang dari transaksi jual beli secara wajar, membandingkan harga dengan objek lain yang sejenis dengan letak berdekatan serta telah diketahui harga jualnya atau harga pasarnya. Harga pasar tanah pembanding diperoleh dari transaksi jual beli ataupun penawaran atas tanah yang berada di sekitar tanah yang akan dinilai.

¹⁰⁵ Penjelasan Penilai PBB tanggal 20 Juni 2018.

¹⁰⁶ Penjelasan Penilai PBB tanggal 20 Juni 2018.

¹⁰⁷ Wawancara dengan Kepala Bapenda Karawang tanggal 30 April 2018.

Sumber data harga pasar tanah dapat diperoleh dari pembeli atau penjual, PPAT/notaris, broker, perangkat daerah dan sumber lainnya yang dapat dipercaya. Selain itu, nilai tanah dipengaruhi antara lain oleh letak tanah.

Bidang tanah yang terletak di pinggir jalan memiliki nilai yang berbeda bidang tanah yang letaknya di dalam gang. Penilaian dilakukan secara massal dan individual. Penilaian massal (kalibrasi), merupakan proses penilaian dengan menggunakan prosedur standar berbantuan computer dengan kriteria yang sudah ditentukan (*Computer Assisted Valuation/CAV*).

b. Mempertimbangkan perbandingan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan Kabupaten/Kota bersebelahan yaitu Kabupaten Purwakarta, Kabupaten Bekasi dan Kabupaten Bogor.

c. Penyesuaian NJOP PBB P2 untuk kawasan industri dilakukan dengan mempertimbangkan NJOP pada kabupaten tetangga, yaitu Kabupaten Purwakarta, Kabupaten Bekasi dan Kabupaten Bogor. Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Bekasi memiliki kelas NJOP lebih tinggi daripada Kabupaten Karawang.

d. Penyesuaian NJOP memperhatikan UU PDRD yang pada Pasal 79 disebutkan bahwa penyesuaian NJOP setidaknya dilakukan tiga tahun sekali, dan untuk daerah yang memiliki perkembangan harga tanah yang tinggi penilaian dapat dilakukan setahun sekali. Prosedur penyesuaian NJOP diatur lebih lanjut melalui Peraturan Bupati Karawang Nomor 24 Tahun 2016.

Kebijakan penilaian dan penyesuaian NJOP didasarkan asas keadilan dan proporsional. Penyesuaian NJOP dibedakan antara perumahan dengan perkantoran, perdagangan dan industri. Kebijakan penilaian dan penyesuaian

NJOP diarahkan pada bidang-bidang tanah yang berada di wilayah dengan nilai ekonomis tinggi atau bersifat komersial seperti jalan-jalan protokol, kawasan dan zona industri.

Untuk bidang-bidang tanah yang terletak daerah pedesaan, dengan mempertimbangkan kemampuan ekonomis masyarakat, saat ini belum dilakukan penyesuaian NJOP. Masyarakat pedesaan masih mengeluh atau keberatan terhadap penetapan NJOP tanah di pedesaan yang saat ini ditetapkan sebesar Rp10.000,00 per meter, sehingga terhadap tanah pedesaan tidak dilakukan penyesuaian NJOP.¹⁰⁸

e. Pelaksanaan Penilaian

Sejak pelimpahan pengelolaan PBB dari pemerintah pusat kepada Kabupaten Karawang pada tahun 2014, penyesuaian NJOP berdasarkan nilai pasar dilakukan untuk pertama kali pada tahun 2015. Penyesuaian NJOP selanjutnya dilakukan pada tahun 2016 dan 2017. Penyesuaian NJOP PBB P2 pada tahun 2016 dilakukan untuk tanah yang berada (lokus) di lima kawasan industri, jalan tol dan perumahan, tahun 2017 di wilayah Zona Industri, jalan protokol, jalan baru, serta jalan *Interchange* Karawang Barat dan Karawang Timur, sedangkan tahun 2018 di zona industri. Lokus, jumlah NJOP yang disesuaikan dan cakupan penilaian dapat dilihat pada tabel 3.19. di bawah ini.¹⁰⁹

Tabel 3.19. Cakupan Penilaian NJOP-PBB Kabupaten Karawang

No	Tahun	Lokus	Jumlah Penyesuaian NJOP (dalam NOP)	Cakupan Penilaian
1	2015	Lima Kawasan Industri, Jalan Tol, Perumahan	2.000	11 Kecamatan yaitu Cikampek, Kotabaru, Telukjambe Barat, Telukjambe Timur, Karawang Barat,

¹⁰⁸ Penjelasan Kepala Sub Bidang Pendaftaran dan Penilaian pada tanggal 21 Juni 2018.

¹⁰⁹ Penjelasan Kepala Sub Bidang Pendaftaran dan Penilaian pada tanggal 21 Juni 2018.

No	Tahun	Lokus	Jumlah Penyesuaian NJOP (dalam NOP)	Cakupan Penilaian
2	2016	Zona Industri	300	Karawang Timur, Purwasari, Klari, Majalaya, Jatisari, dan Ciampel. 7 Kecamatan yaitu Cikampek, Ciampel, Telukjambe Timur, Telukjambe Barat, Karawang Timur, Karawang Barat, dan Jatisari.
3	2017	Jalan Protokol (Jalan baru, Jalan Interchange Karawang Barat dan Karawang Timur) dan Jalan Tol.	3.000	8 Kecamatan yaitu Cikampek, Kotabaru, Karawang Barat, Karawang Timur, Purwasari, Klari, Telukjambe Timur, Jatisari.

Sumber: Bidang PBB dan BPHTB Bapenda Kabupaten Karawang, 2018.

Penyesuaian NJOP dilakukan berdasarkan klasifikasi tanah (bumi) dan bangunan atau pengelompokan Objek Pajak menurut nilai jual. Penyesuaian NJOP memperhatikan beberapa faktor antara lain perhitungan penggunaan lahan, *assessment sales ratio* dan klasifikasi atau jenis jalan. Berdasarkan faktor-faktor tersebut diperoleh bobot nilai persentase penyesuaian NJOP. *Assessment sales ratio* adalah metode untuk menguji akurasi penentuan NJOP yaitu dengan membandingkan besarnya NJOP bumi dengan nilai pasar.

Klasifikasi jalan berdasarkan status jalan dan aksesibilitas. Status jalan mempedomani UU No. 38 Tahun 2004 tentang Jalan, yang membagi jalan menjadi jalan arteri primer, jalan arteri sekunder, jalan kolektor primer, jalan lokal dan lingkungan. Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka bidang tanah yang berada di jalan arteri primer berbeda nilai dengan jalan lokal atau jalan lingkungan.

f. Pengaruh Penilaian NJOP PBB Terhadap BPHTB

Penilaian NJOP PBB yang dilakukan oleh Bapenda Kabupaten Karawang selama tiga tahun sejak 2015 sampai dengan 2017 ternyata meningkatkan penerimaan PBB sebagaimana dapat dilihat pada tabel 3.20. berikut ini.

Tabel 3.20. Target dan Realisasi Penerimaan PBB Kabupaten Karawang

Tahun	Target Penerimaan PBB P2			Realisasi Penerimaan PBB P2			Prosentase Realisasi
	Angka Dasar (juta rupiah)	Kenaikan (juta rupiah)	% Kenaikan	Angka Dasar (juta rupiah)	Kenaikan (juta rupiah)	% Kenaikan	
2014	130.000			125.182			96,29
2015	141.000	11.000	7,80	151.647	26.466	17,45	107,55
2016	168.000	27.000	16,07	174.447	22.799	13,07	103,84
2017	226.450	58.450	25,81	194.412	19.965	10,27	85,85

Sumber: Bidang PBB dan BPHTB Bapenda Kabupaten Karawang, 2018.

Penyesuaian NJOP PBB tersebut berdampak terhadap pemungutan BPHTB karena NJOP PBB digunakan sebagai dasar pengenaan BPHTB ketika nilai pasar atau harga transaksi tidak diketahui. NJOP yang telah dinaikan sesuai atau mendekati nilai pasar dapat meminimalkan kerugian potensial (*potensial loss*) akibat tindakan kecurangan pajak (*tax evasion*).

g. Analisis Efektivitas Penyesuaian NJOP

Faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas kegiatan penyesuaian NJOP PBB antara lain adalah aturan hukum termasuk pengaturan tentang kebijakan dan metode/pendekatan penilaian, aparatur/SDM (termasuk implementasi kebijakan) dan sarana/fasilitas sebagaimana disajikan pada Tabel 3.21.

Tabel 3.21. Analisis Efektivitas Penyesuaian NJOP

No	Variabel	Ya	Tidak	Keterangan
1	Ketersediaan aturan hukum	1		
2	Ketersediaan Metode / Pendekatan	1		
3	Ketersediaan aparatur/SDM		1	SDM kurang
4	Ketersediaan Sarana/Fasilitas		1	Peralatan kurang

No	Variabel	Ya	Tidak	Keterangan
5	Pelaksanaan penilaian memperhatikan asas keadilan dan proporsional	1		
6	Pengaruh penilaian terhadap BPHTB	1		
	Total	4	2	
	Indeks	66,67% (4/6)	33,33% (2/6)	

Sumber: Bidang PBB dan BPHTB Bapenda Kabupaten Karawang, 2018.

Berdasarkan skala nilai dan kriteria efektivitas dengan lima gradasi (tidak efektif [$\leq 50\%$] dan sangat efektif [$\geq 90\% - 100\%$]), maka kegiatan penyesuaian NJOP PBB dengan indeks sebesar 66,67% dinilai **cukup efektif** (skala 60,00% sampai 79,99%) dalam mendukung fungsi pengawasan Pemda terhadap pemungutan BPHTB.

3.2.3. Pemeriksaan BPHTB

Fungsi pengawasan Pemda terhadap pemungutan BPHTB yang ketiga adalah pemeriksaan BPHTB. Pemeriksaan adalah rangkaian kegiatan untuk menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan atau bukti secara objektif dan profesional yang didasarkan pada standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban pajak daerah atau tujuan lain untuk melaksanakan ketentuan peraturan pajak daerah (Pasal 1 angka 75 UU PDRD juncto Pasal 1 angka 31 PP KUPD).

Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk berwenang melakukan Pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan Daerah dan tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan (Pasal 28 ayat (1) PP KUPD).

Pemeriksaan untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan

peraturan perundang-undangan antara lain dalam hal: a) Wajib Pajak mengajukan keberatan; b) pencocokan data dan/atau alat keterangan; atau c) Pemeriksaan dalam rangka Penagihan Pajak (Penjelasan Pasal 28 ayat (1) PP KUPD dan Pasal 2 Peraturan Bupati Karawang Nomor 21 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemeriksaan Pajak Daerah).

Pemeriksaan untuk tujuan lain berdasarkan ketentuan Pasal 5 Peraturan Bupati Karawang Nomor 21 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemeriksaan Pajak Daerah, dapat dilakukan antara lain menindaklanjuti pengaduan atas pelanggaran pemenuhan kewajiban perpajakan daerah misalnya menindaklanjuti hasil pemeriksaan aparat fungsional pemerintah.

Berdasarkan hasil penelitian terhadap pemeriksaan BPHTB diketahui hal-hal sebagai berikut.

a. Aturan Hukum

Kewenangan pemeriksaan BPHTB diatur pada Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 4 Tahun 2011 tentang BPHTB dan Peraturan Bupati Karawang Nomor 44 Tahun 2011 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Perda Nomor 4 Tahun 2011 Tentang BPHTB. Pelaksanaan pemeriksaan BPHTB diatur lebih lanjut pada Peraturan Bupati Karawang Nomor 21 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemeriksaan Pajak Daerah yang didalamnya juga diatur tentang standar pemeriksaan pajak daerah. Aturan hukum tentang pemeriksaan BPHTB dipandang telah memadai sebagai landasan yuridis pemeriksaan BPHTB.

b. Bapenda Belum Melakukan Pemeriksaan Terhadap Seluruh Pengaduan Pelanggaran BPHTB

Pemeriksaan BPHTB pada Bapenda Kabupaten Karawang dilaksanakan oleh Sub Bidang Pemeriksaan dan Keberatan pada Bidang PBB dan BPHTB.

Secara substantif Sub Bidang Pemeriksaan dan Keberatan bertugas untuk menyelenggarakan dan/atau memfasilitasi kegiatan pemeriksaan dan verifikasi PBB dan BPHTB. Untuk mendukung pemeriksaan pajak, Bapenda Kabupaten Karawang memiliki 6 orang pemeriksa dengan kedudukan 1 orang sebagai Ketua Tim dan 5 orang Anggota Tim. Keenam orang pemeriksa tersebut telah mengikuti pendidikan pemeriksa pajak.

Bapenda Kabupaten Karawang pada tahun 2017 telah melakukan pemeriksaan BPHTB terkait informasi adanya pelanggaran perpajakan daerah. Pelanggaran tersebut berupa Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB dan Surat Tanda Setoran (STS) bank sebesar Rp1.230.620.430,00 terindikasi bukan sebenarnya. STS tersebut berkaitan dengan 282 akta PPAT yang dibuat oleh 18 orang PPAT.¹¹⁰ Hal tersebut bermakna bahwa uang setoran 282 STS tidak masuk ke rekening Kas Daerah pada Bank BJB Cabang Karawang.

Sehubungan dengan hal tersebut, Bapenda Kabupaten Karawang telah melakukan pemeriksaan terhadap 135 STS sebesar Rp779.147.894,00. Pihak-pihak yang diperiksa adalah 135 orang Wajib Pajak BPHTB dan 8 orang PPAT. Wajib pajak BPHTB yang diperiksa tersebut terbanyak adalah pengembang perumahan. Dari hasil pemeriksaan tersebut, Bapenda Kabupaten Karawang telah menerbitkan 135 Laporan Hasil Pemeriksaan namun Bapenda belum

¹¹⁰ Data Bidang PBB dan BPHTB Bapenda Kabupaten Karawang.

menindaklanjuti hasil pemeriksaan tersebut dengan menerbitkan 108 SKPKDB dan 27 Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil (SKPDN). Namun demikian dari nilai pokok tunggakan BPHTB sebesar Rp779.147.894,00 diantaranya sebanyak 67,34% atau sebesar Rp524.708.213,00 telah dibayar lunas oleh Wajib Pajak pengembang perumahan dan staf PPAT. Terhadap 282 orang Wajib Pajak BPHTB yang terindikasi belum melunasi pembayaran BPHTB, Bapenda Kabupaten Karawang baru melakukan pemeriksaan terhadap 135 Wajib Pajak BPHTB atau 47,87% (135/282).

Berdasarkan keterangan yang diperoleh dari Kepala Sub Bidang Pemeriksaan dan Keberatan diketahui bahwa: *“Unit kerja pemeriksa baru terbentuk pada tahun 2017. Sebelum tahun 2017, Bapenda Kabupaten Karawang belum melakukan pemeriksaan terhadap BPHTB karena selain belum memiliki unit kerja khusus, juga karena belum pernah ada Wajib Pajak yang mengajukan keberatan terhadap hasil penelitian SSPD BPHTB. Selain itu, jumlah pemeriksa pajak yang saat ini berjumlah 6 orang dinilai masing kurang. Untuk menentukan jumlah pemeriksa yang ideal sangat bergantung pada analisis beban kerja. Bapenda Kabupaten Karawang belum memiliki data Analisis Beban Kerja untuk mengetahui jumlah pemeriksa pajak yang sebenarnya dibutuhkan.”*¹¹¹

Berdasarkan skala nilai dan kriteria efektivitas dengan lima gradasi (tidak efektif [$\leq 50\%$] dan sangat efektif [$\geq 90\% - 100\%$]), maka kegiatan pemeriksaan BPHTB yang telah dilakukan oleh Bapenda Kabupaten Karawang dengan indeks sebesar 47,87% dinilai **tidak efektif** dalam mendukung fungsi pengawasan Pemda terhadap pemungutan BPHTB.

¹¹¹ Wawancara dengan Kepala Sub Bidang Pemeriksaan dan Keberatan tanggal 4 Juni 2018.

c. Bapenda Belum Memanfaatkan Laporan Bulanan PPAT Sebagai Bahan Pemeriksaan BPHTB

Dari hasil pemeriksaan aparat fungsional pemeriksa diketahui banyak transaksi peralihan hak atas tanah yang memenuhi nilai perolehan objek pajak kena pajak namun pembayaran BPHTB tidak diterima kas daerah. Untuk mengetahui patuh tidaknya Wajib Pajak dalam mematuhi kewajiban perpajakannya dapat diketahui dari informasi yang tersaji dalam Laporan Bulanan PPAT.

Berdasarkan Wawancara dengan Kepala Bidang PBB dan BPHTB diketahui selama ini Bapenda Kabupaten Karawang belum memanfaatkan Laporan Bulanan PPAT sebagai dasar untuk melakukan pemeriksaan BPHTB. Hal tersebut antara lain karena Bapenda Kabupaten Karawang belum merumuskan Standar Operasional Prosedur (SOP) tentang Pemanfaatan Laporan Bulanan sebagai bahan pemeriksaan BPHTB.

Berdasarkan skala nilai dan kriteria efektivitas dengan lima gradasi (tidak efektif [$\leq 50\%$] dan sangat efektif [$\geq 90\% - 100\%$]), maka terhadap Laporan Bulanan PPAT yang belum dimanfaatkan sebagai bahan pemeriksaan pajak dinilai **tidak efektif** dalam mendukung fungsi pengawasan Pemda terhadap pemungutan BPHTB.

d. Pertanggungjawaban BPHTB Yang Tidak Disetor ke Kas Daerah

Bapenda Kabupaten Karawang pada tahun telah melakukan pemeriksaan BPHTB terkait informasi adanya pelanggaran perpajakan daerah. Pelanggaran tersebut berupa Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB dan Surat Tanda Setoran (STS) bank sebesar Rp1.230.620.430,00 yang terindikasi bukan

sebenarnya. STS tersebut berkaitan dengan 282 akta peralihan hak atas tanah yang dibuat dihadapan 18 orang PPAT.¹¹² Hal tersebut bermakna bahwa uang setoran 282 STS tidak masuk ke rekening Kas Daerah pada Bank BJB Cabang Karawang.

Hasil penelitian diketahui bahwa para PPAT tersebut tidak mengetahui apabila transaksi penyetoran BPHTB tidak sampai ke rekening Kas Daerah karena penyetoran tidak dilakukan oleh PPAT yang bersangkutan, melainkan dilakukan oleh Wajib Pajak, *developer*, atau karyawan/staf PPAT.¹¹³

Sehubungan dengan hal tersebut, Bapenda Kabupaten Karawang telah melakukan pemeriksaan terhadap 135 STS nilai pokok tunggakan BPHTB sebesar Rp779.147.894,00. Pihak-pihak yang diperiksa adalah 135 orang Wajib Pajak BPHTB dan 8 orang PPAT. Wajib Pajak BPHTB yang diperiksa terbanyak adalah pengembang perumahan. Dari nilai pokok tunggakan BPHTB sebesar Rp779.147.894,00 diantaranya sebanyak 67,34% atau sebesar Rp524.708.213,00 telah dibayar lunas oleh Wajib Pajak pengembang perumahan dan staf PPAT.

Berdasarkan penjelasan dari Tim Pemeriksa Bapenda yang melakukan pemeriksaan BPHTB diperoleh informasi sebagai berikut:¹¹⁴

1. Pada saat adanya informasi bahwa terdapat Surat Tanda Setoran (STS) bank yang terindikasi bukan sebenarnya, ada 2 (dua) orang PPAT yang telah menyetorkan nilai pokok BPHTB terutang seluruhnya ke Kas Daerah. Kedua PPAT tersebut berinisiatif membayar sendiri BPHTB terutang sebelum Bapenda melakukan pemeriksaan. Bukti setor BPHTB tersebut disampaikan oleh staf PPAT kepada Bapenda.
2. Berdasarkan penjelasan dari perusahaan pengembang perumahan diketahui

¹¹² Data Bidang PBB dan BPHTB Bapenda Kabupaten Karawang.

¹¹³ LHP BPK Nomor 44/LHP/XVIII.BDG/12/2017.

¹¹⁴ Wawancara dengan Tim Pemeriksa Bapenda tanggal 21 Juni 2018.

bahwa perusahaan Pengembang Perumahan telah mempercayakan kepada staf pengembang dan staf PPAT untuk menyetorkan BPHTB ke bank yang ditunjuk. Bahwa kemudian ternyata uang BPHTB itu tidak disetorkan ke bank, hal tersebut diluar sepengetahuan perusahaan Pengembang Perumahan.

Namun demikian perusahaan Pengembang Perumahan telah membayarkan BPHTB yang terutang tersebut ke kas daerah dan memberhentikan atau tidak mempekerjakan lagi stafnya tersebut.

3. Bapenda telah menyampaikan Surat Panggilan Dalam Rangka Pemeriksaan

Kantor kepada seluruh PPAT yang terkait dengan pemeriksaan. Namun yang hadir memenuhi panggilan tersebut adalah staf PPAT dengan membawa bukti setor BPHTB.

4. Dari hasil wawancara Tim Pemeriksa Bapenda secara tidak langsung teridentifikasi bahwa pihak yang melakukan pelanggaran tidak menyetorkan BPHTB terutang ke kas daerah padahal Wajib Pajak telah menyerahkan sejumlah uang untuk pembayaran BPHTB itu adalah staf PPAT yang bekerja sama dengan staf Pengembang Perumahan.

Berdasarkan wawancara dengan 4 orang PPAT di Kabupaten Karawang dengan pertanyaan “Bagaimana tanggung jawab PPAT/Notaris terhadap adanya kasus SSPB BPHTB dan bukti setor bank yang diduga palsu?”, diperoleh penjelasan sebagai berikut:¹¹⁵

1. Dede Tresnawati, S.H.: *Secara umum kami bertanggung jawab untuk pelayanan kepada masyarakat, itu merupakan tanggung jawab PPAT. Untuk urusan dengan karyawan diselesaikan dengan cara intern kepada pribadi*

¹¹⁵ Wawancara dengan 4 orang PPAT di Kabupaten Karawang pada tanggal 3 Mei 2018

yang bersangkutan.

2. Fiefie Pieter, S.H.: *Memang itu yang harus dilakukan oleh seorang PPAT/Notaris. Kita harus ambil alih, kita harus tanggung jawab, nggak mungkin staf Notaris si Lina, orang tidak akan tahu Lina siapa, yang dia tahu hanya Notarisnya Pak. Apapun kesalahan yang dilakukan oleh staf kita, mau nggak mau, tapi setelah itu kita melakukan penyelesaian sendiri dengan karyawan kita, tapi tanggung jawab tetap harus kita selesaikan memang. Jadi disini berlaku teori Tanggung Jawab Mutlak (strict liability)? Iya, kita kan melakukan ini dalam rangka pekerjaan, kita kalau mempercayakan dia ya, iya harus bisa dipercaya.*
3. Hanny Siti Tanara Marah Djani, S.H.: *PPAT tidak bertanggung jawab terhadap pemalsuan yang tidak dilakukannya. Berlaku azas siapa yang berbuat itulah yang bertanggung jawab. Saya tidak bersedia mengambil alih tanggung jawab.*
4. Nurmala Susanti, S.H.: *Iya kami bersedia menyelesaikan secara perdata. Secara pidana orang yang bersalah tetap dipidana melakukan penggelapan atau pencurian uang pajak.*

Berdasarkan penjelasan dari Tim Pemeriksa Bapenda tersebut, maka terhadap Surat Tanda Setoran (STS) bank yang terindikasi bukan sebenarnya atau uang BPHTB dari Wajib Pajak yang tidak disetorkan ke kas daerah tersebut, dalam realitanya berlaku dua pendekatan pertanggungjawaban yaitu:

1. Terhadap perusahaan pengembang perumahan dan PPAT yang telah berinisiatif membayarkan BPHTB ke kas daerah walaupun kesalahan tersebut dilakukan oleh stafnya, maka hal tersebut sejalan dengan ajaran tanggung

jawab mutlak (tanpa kesalahan). Tanggung jawab mutlak atau tanpa kesalahan (*strict liability*) sesuai Pasal 1367 KUHPdata, seseorang tidak hanya bertanggung jawab terhadap kerugian karena perbuatannya sendiri tapi juga terhadap kerugian karena perbuatan orang-orang yang berada di bawah pengawasannya.

2. Tidak pernah hadirnya PPAT dalam pemeriksaan BPHTB yang dilakukan oleh Bapenda, namun diwakili oleh Staf PPAT dengan membawa bukti setor BPHTB ke Kas Daerah. Hal tersebut secara langsung mengindikasikan bahwa Staf PPAT yang bertanggung jawab terhadap Surat Tanda Setoran (STS) bank yang terindikasi bukan sebenarnya. Hal tersebut sesuai ajaran Tanggung jawab dengan unsur kesalahan (baik kesengajaan maupun kelalaian).

3.2.4. Pengenaan Sanksi Administrasi Kepada PPAT

UU PDRD dan Perda BPHTB secara implisit menugaskan kepada PPAT untuk melakukan fungsi pengawasan terhadap pemungutan BPHTB. Pengawasan PPAT tersebut dilakukan melalui dua bentuk penugasan, yaitu (1) Persyaratan penandatanganan akta peralihan yang memperhatikan terpenuhinya kewajiban BPHTB sebagaimana diatur pada Pasal 91 ayat (1) UU PDRD dan Pasal 9 ayat (1) Perda BPHTB; dan (2) Penyampaian Laporan Bulanan kepada Kepala Bapenda Kabupaten Karawang sesuai Pasal 10 ayat (1) Perda BPHTB jo. Pasal 141 Perbup Juklak BPHTB. Penugasan tersebut bersifat imperatif karena diiringi dengan pengenaan sanksi administrasi terhadap PPAT yang tidak patuh. Implementasi norma hukum pajak tersebut akan memaksa Wajib Pajak mematuhi kewajiban

pajak yang pada akhirnya dapat meningkatkan penerimaan daerah.

Penegakan hukum perpajakan dapat mendorong kepatuhan Wajib Pajak dan subjek hukum lainnya untuk mematuhi hukum perpajakan. Sanksi perpajakan merupakan alat preventif agar Wajib Pajak tidak melanggar norma perpajakan.¹¹⁶

Sanksi administrasi merupakan wewenang administrasi pajak dan dijatuhkan oleh Kepala Daerah. Masyarakat atau sekelompok orang bisa tidak takut terhadap sanksi hukum apabila penegakan hukumnya lemah. Agar peraturan perpajakan dipatuhi maka sanksi perpajakan bagi para pelanggarnya harus dikenakan secara konsisten.

Berdasarkan hasil penelitian disimpulkan Bapenda Kabupaten Karawang tidak konsisten dalam mengenakan sanksi administrasi terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran sebagaimana dijelaskan berikut ini.

a. PPAT yang Melanggar Persyaratan Penandatanganan Akta Tidak Seluruhnya Dikenakan Sanksi Administrasi Berupa Denda

Menurut ketentuan Pasal 91 ayat (1) UU PDRD dan Pasal 9 ayat (1) Perda BPHTB, PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak setelah Wajib Pajak menyerahkan SSPD. Apabila ketentuan tersebut dilanggar maka akan dikenakan sanksi administratif. Sanksi administratif tersebut dalam bentuk denda sebesar Rp7.500.000,00 untuk setiap pelanggaran (Pasal 93 ayat (1) UU PDRD dan Pasal 11 ayat (1) Perda BPHTB). Penegakan ketentuan tersebut dilakukan oleh Sub Bidang Pemeriksaan dan Keberatan pada Bidang PBB dan BPHTB Bapenda Kabupaten Karawang.

Berdasarkan data yang diperoleh dari Bidang PBB dan BPHTB diketahui

¹¹⁶ Mardiasmo, *Perpajakan*. Edisi Revisi. (Yogyakarta: Andi, 2003), hlm. 39.

pada tahun 2017 terdapat 57 orang PPAT di Kabupaten Karawang melakukan pelanggaran persyaratan penandatanganan akta pemindahan hak. Pelanggaran tersebut yaitu PPAT menandatangani akta sebelum Wajib Pajak menyerahkan SSPD BPHTB. Jumlah pelanggaran yang terjadi sebanyak 7.821 akta peralihan hak atas tanah yaitu 231 akta PPAT-Notaris dan 7.590 akta PPATS. Untuk setiap pelanggaran dikenakan denda sebesar Rp7.500.000,00.

Bapenda Kabupaten Karawang telah mengenakan sanksi administratif berupa denda terhadap 231 pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT-Notaris.

Sedangkan terhadap 7.590 pelanggaran yang dilakukan oleh PPATS, dengan mempertimbangkan kemampuan ekonomis para PPATS, PPATS tersebut tidak dikenakan sanksi denda, namun diberikan sanksi lainnya sesuai ketentuan yang berlaku. Pengenaan sanksi hanya diberlakukan sebanyak 2,95% dari jumlah pelanggaran yang terjadi (231 dari 7.821 pelanggaran).

Berdasarkan skala nilai dan kriteria efektivitas dengan lima gradasi (tidak efektif [$\leq 50\%$] dan sangat efektif [$\geq 90\% - 100\%$]), maka sanksi administratif berupa denda terhadap pelanggaran syarat penandatanganan akta hanya dikenakan terhadap 2,95% dari jumlah pelanggaran yang terjadi sehingga dinilai **tidak efektif** dalam mendukung fungsi pengawasan Pemda terhadap pemungutan BPHTB.

b. PPAT yang Melanggar Penyampaian Laporan Bulanan Telah Seluruhnya Dikenakan Sanksi Administrasi

Menurut ketentuan Pasal 92 ayat (1) UU PDRD dan Pasal 10 ayat (1) Perda BPHTB, PPAT diwajibkan menyampaikan laporan bulanan pembuatan akta

PPAT kepada Kepala Daerah. Apabila ketentuan tersebut dilanggar maka akan dikenakan sanksi administratif. Sanksi administratif tersebut dalam bentuk pembayaran denda sebesar Rp250.000,00 untuk setiap laporan (Pasal 93 ayat (2) UU PDRD dan Pasal 11 ayat (2) Perda BPHTB). Penegakan ketentuan tersebut dilakukan oleh Sub Bidang Pemeriksaan dan Keberatan pada Bidang PBB dan BPHTB Bapenda Kabupaten Karawang.

Berdasarkan data yang diperoleh dari Bidang PBB dan BPHTB diketahui terdapat 173 orang PPAT (145 orang PPAT-Notaris dan 28 orang PPATS) belum menyampaikan laporan bulanan pembuatan akta. Laporan bulanan yang belum disampaikan sebanyak 967 laporan. Untuk setiap laporan yang tidak disampaikan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp250.000,00.

Terhadap pelanggaran tersebut, Bapenda Karawang telah menerbitkan Surat Tagihan Denda (STD) kepada seluruh PPAT yang melakukan pelanggaran atau 100%. Hal tersebut dibuktikan dengan adanya Surat Setoran Bukan Pajak Daerah (SSBPD).

Berdasarkan skala nilai dan kriteria efektivitas dengan lima gradasi (tidak efektif [$\leq 50\%$] dan sangat efektif [$\geq 90\% - 100\%$]), maka pengenaan sanksi administratif berupa denda terhadap pelanggaran penyampaian laporan bulanan yang kepada seluruh pelanggar atau 100% dinilai **sangat efektif**.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pengenaan sanksi administratif berupa denda terhadap pelanggaran penyampaian laporan bulanan oleh Bapenda Kabupaten Karawang kepada seluruh pelanggar dinilai sangat efektif untuk mendukung pelaksanaan fungsi pengawasan Pemda terhadap pemungutan BPHTB.

Konklusi

Pelaksanaan fungsi pengawasan Bapenda Kabupaten Karawang dalam pemungutan BPHTB dinilai kurang efektif. Tidak efektifnya fungsi pengawasan tersebut disebabkan oleh faktor-faktor non hukum antara lain tidak tersedianya teknologi informasi berupa aplikasi BPHTB *online* dan terintegrasi antara Kantor Bapenda, Kantor PPAT dan Kantor Pertanahan setempat yang diyakini dapat mendeteksi dan mencegah terjadinya pemalsuan bukti pembayaran BPHTB atau uang BPHTB yang tidak disetorkan ke kas daerah, dan kurangnya tenaga pemeriksa pajak baik secara kuantitas maupun kualitas, serta belum dimanfaatkannya laporan bulanan PPAT sebagai bahan pemeriksaan BPHTB.

UNIVERSITAS BRAWIJAYA



BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

4.1. Kesimpulan

1. Fungsi pengawasan PPAT terhadap pemungutan BPHTB dinilai kurang efektif terutama terkait dengan pengawasan PPAT terhadap penyeteroran BPHTB dan penyampaian laporan bulanan. Pengawasan PPAT terhadap penyeteroran BPHTB bersifat formil yaitu sepanjang bukti pembayaran BPHTB telah diterima oleh PPAT. Untuk meyakini apakah suatu bukti pembayaran BPHTB tersebut sah atau tidak, PPAT tidak dibebani kewajiban untuk membuktikan kebenaran material terhadap bukti pembayaran BPHTB yang diterimanya tersebut. Pengawasan secara materiil terhadap penyeteroran BPHTB menjadi tanggung jawab Bapenda.

Kendala pelaksanaan fungsi pengawasan PPAT dalam pemungutan BPHTB di Kabupaten Karawang adalah ketiadaan teknologi informasi berupa aplikasi *e*-BPHTB secara *online* dan terintegrasi yang dapat mendeteksi dan mencegah terjadinya pemalsuan bukti pembayaran BPHTB atau uang BPHTB yang tidak disetorkan ke kas daerah. Bapenda Kabupaten Karawang belum menerapkan teknologi informasi berupa aplikasi *e*-BPHTB secara *online* dan terintegrasi sehingga pengawasan terhadap penyeteroran BPHTB dinilai kurang efektif. Penerapan *e*-BPHTB juga diyakini dapat membantu mempercepat pelayanan penelitian SSPD BPHTB dan pelaporan bulanan PPAT.

2. Pelaksanaan fungsi pengawasan Bapenda Kabupaten Karawang dalam pemungutan BPHTB dinilai kurang efektif terutama terkait dengan pemeriksaan BPHTB yang belum dilakukan secara optimal dan laporan bulanan PPAT yang belum dimanfaatkan untuk tujuan pemeriksaan BPHTB.

Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan fungsi pengawasan Pemda dalam pemungutan BPHTB antara lain kurangnya tenaga peneliti lapangan dan pemeriksa pajak. Namun untuk menentukan jumlah pemeriksa yang ideal dibutuhkan analisis beban kerja. Bapenda Kabupaten Karawang belum memiliki analisis beban kerja untuk mengetahui jumlah pemeriksa pajak yang sebenarnya dibutuhkan. Selain itu perlu adanya peningkatan sarana atau fasilitas berupa teknologi informasi pengurusan BPHTB secara *online* dan terintegrasi untuk lebih mendukung pengawasan Pemda dalam pemungutan BPHTB.

4.2. Saran

1. Saran untuk PPAT

Sebagian besar Wajib Pajak BPHTB cenderung meminta bantuan PPAT untuk menyetorkan uang BPHTB ke kas daerah. Untuk mencegah terjadinya pemalsuan bukti pembayaran BPHTB atau uang BPHTB yang tidak disetorkan ke kas daerah maka penyetoran uang BPHTB sebaiknya dilakukan sendiri oleh PPAT. PPAT sedapat mungkin tidak menugaskan stafnya untuk menyetorkan BPHTB. PPAT dapat membuka rekening giro pada bank yang ditunjuk oleh Bapenda Kabupaten Karawang sebagai bank

penerima pembayaran BPHTB. Pembayaran BPHTB dilakukan dengan cara menerbitkan giro sebesar nilai BPHTB.

2. Saran untuk Pemerintah Daerah

Upaya yang dapat dilakukan Pemerintah Kabupaten Karawang dalam rangka meningkatkan fungsi pengawasan BPHTB antara lain:

a. Menerapkan teknologi informasi berupa aplikasi *e*-BPHTB secara *online* dan terintegrasi antara Kantor Bapenda, Kantor PPAT dan Kantor

Pertanahan setempat sehingga dapat mendeteksi dan mencegah

terjadinya pemalsuan bukti pembayaran BPHTB atau uang BPHTB

yang tidak disetorkan ke kas daerah.

b. Melakukan sosialisasi/diseminasi Peraturan Daerah dan Peraturan

Bupati Karawang kepada PPAT tentang persyaratan penandatanganan akta

yang harus memperhatikan terpenuhinya kewajiban BPHTB dan

kewajiban menyampaikan Laporan Bulanan Pembuatan Akta.

c. Menetapkan Peraturan Bupati tentang tata cara penetapan nilai pasar

dalam penentuan Nilai Perolehan Objek Pajak untuk menghindari

terjadinya risiko ketidakseragaman dalam penetapan nilai pasar antara

satu peneliti dengan peneliti lainnya.

d. Mengenaikan sanksi administrasi berupa denda secara konsisten kepada

PPAT yang melakukan pelanggaran persyaratan penandatanganan akta

perolehan hak atas tanah dan/bangunan dan kewajiban menyampaikan

Laporan Bulanan Pembuatan Akta kepada PPAT setiap tanggal 10 bulan

berikutnya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Abdulkadir Muhammad. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.

Abdul Wahid. *Politik Penegakan Hukum Pidana Terhadap Corporate Crime Yang Berbasis Egalitarianisme*. Jakarta: Komisi Hukum Nasional, 2011.

Abintoro Prakoso. *Sosiologi Hukum*. Surabaya: Laksbang Pressindo, 2017.

Achmad Ali. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Cetakan ke-4. Jakarta: Kencana, 2012.

Amirudin dan Zainal Asikin. *Pengantar Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2004.

Amirullah. *Metode Penelitian Manajemen*. Malang: Bayumedia Publishing, 2015.

Aridwan Halim. *Pengantar Ilmu Hukum Dalam Tanya Jawab*. Bogor: Ghalia Indonesia, 2005).

Bambang Sunggono. *Metodologi Penelitian Hukum*, Cetakan ke-15. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015.

Burhan Ashshofa. *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Ketujuh. Jakarta: Rineka Cipta, 2013.

Bustamar Ayza. *Hukum Pajak Indonesia*, Edisi Pertama. Jakarta: Kencana, 2017.

Endang Saefullah Wiradipraja. *Tanggung jawab Pengangkut dalam Hukum Udara Indonesia*. Bandung: Eresco, 1991.

Freddy Haris. *Laporan Akhir Penelitian Hukum Tentang Efektifitas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 Tentang Yayasan Sebagaimana Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2004 Tentang Yayasan Dalam Mewujudkan Fungsi Sosial*. Jakarta: BPHN, 2012.

Harahap, Abdul Asri. *Paradigma Baru Perpajakan Indonesia Perspektif Ekonomi*. Yogyakarta: Integrita Dinamika Press, 2004.

Hardi. *Pemeriksaan Pajak*. Jakarta: Kharisman, 2003.

Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim. *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris, Cetakan Ke-2*. Depok: Kencana, 2018.

Mardiasmo. *Perpajakan*. Edisi Revisi. Yogyakarta: Andi, 2003.

Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Cetakan Pertama. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013.

Salim HS & Erlies Septiana Nurbani. *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Buku Kedua, Cetakan 1. Jakarta: Rajawali Pers, 2014.

Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Cetakan Ke-26. Bandung: Alfabeta, 2017.

Soerjono Soekanto. *Faktor – Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Cetakan ke-14. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016.

Soerjono Soekanto. *Penegakan Hukum*. Bandung: Bina Cipta, 1983.

Soerjono Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum, Cetakan 2015*. Jakarta: UI-Press, 1986.

Tunggul Anshari Setia Negara. *Ilmu Hukum Pajak*. Malang: Setara Press, 2017.

Usman Effendi. *Asas Manajemen*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014.

Zainuddin Ali. *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan ketujuh. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.

Zulfikar dan I Nyoman Budiantara. *Manajemen Riset Dengan Pendekatan Komputasi Statistika, Ed. 1 Cet. 1*. Yogyakarta: Deepublish, 2014.

Tesis

Diana Idola Hotmarito. *Peran Notaris Selaku PPAT Dalam Penerapan Sistem Self Assessment Pada Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah dan Bangunan*. Depok: Tesis Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, 2012. Diakses dari <http://lib.ui.ac.id/file?file=digital/20307887-T%2031395-Peran%20notaris-full%20text.pdf> tanggal 24 Desember 2017 Pukul 19.44 WIB.

Edral Yulvan. *Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Rangka Mengawasi dan Mengamankan Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Sebagai Salah Satu Sumber Penerimaan Negara dari Sektor Pajak*. Semarang: Tesis Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, 2008. Diakses dari http://eprints.undip.ac.id/17472/1/H_EDRAL_YULVAN.pdf tanggal 29 Desember 2017 Pukul 20.51 WIB.

Sri Yumeinar Sitompul. *Sanksi Administratif Terhadap PPAT atas Kelalaian Pengawasan Pembayaran BPHTB dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak atas Tanah*. Medan: Premise Law Jurnal, Volume 2, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2016. Diakses dari <https://jurnal.usu.ac.id/index.php/premise/article/view/12593/5467> tanggal 12 Januari 2018 Pukul 19.44 WIB.

Zakiyatun Niyah. *Relevansi Acuan Yuridis Nilai Perolehan Objek Pajak dan Hasil Verifikasi Lapangan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Batu Terhadap Pasal 7 Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011*. Malang: Tesis Program Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya, 2016. Diakses dari <http://hukum.studentjournal.ub.ac.id/index.php/hukum/article/view/1544/1285> tanggal 26 Desember 2017 Pukul 13.44 WIB.

Jurnal

Rochmat Soemitro. *Hubungan Pelaksanaan Pajak Bumi Dan Bangunan Di Perkotaan Dengan Penghasilan Kena Pajak*. Jurnal Hukum & Pembangunan, Volume 18, No. 2, 1988.

Kusujarwati Anjarini. *Analisis Pemeriksaan Pajak dalam Meningkatkan Kepatuhan Wajib Pajak Orang Pribadi pada KPP Pratama Jakarta Sawah Besar Satu*. Bogor: Jurnal Akuntansi Perpajakan Universitas Pakuan, 2012.

Literatur Lainnya

I Wayan Sukada. *Perlunya Penelitian SSB dalam Penerapan UU PDRD (Menyikapi Surat Edaran Kepala BPN Nomor: 5/SE/IV/2013)*. Widyaiswara Balai Diklat Keuangan Denpasar, diakses dari https://www.kemenkeu.go.id/sites/default/files/artikel_220813.pdf tanggal 13 Januari 2018.

Setyardi Widodo. *Karawang Potensial untuk Pengembangan Properti Hunian*. diakses dari <http://properti.bisnis.com/read/20150419/47/424423/karawang-potensial-untuk-pengembangan-properti-hunian> tanggal 18 Februari 2018.

Laporan Hasil Pemeriksaan Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia Nomor 44/LHP/XVIII.BDG/12/2017.

Laporan Hasil Pemeriksaan Badan Pemeriksa Keuangan Republik Indonesia Nomor 17C/LHP/XVIII.BDG/05/2018.

Peraturan Perundang-undangan

Indonesia, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 130 Tahun 2009, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049).

Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 244 Tahun 2016, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5950).

Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 120 Tahun 2016, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893).

Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 52 Tahun 1998, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746).

Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 1997, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).

Indonesia, Peraturan Daerah Kabupaten Karawang Nomor 4 Tahun 2011 tentang BPHTB (Lembaran Daerah Kabupaten Karawang Tahun 2011 Nomor 4 Seri B).

Indonesia, Peraturan Bupati Karawang Nomor 44 Tahun 2011 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Berita Daerah Kabupaten Karawang Tahun 2011 Nomor 44 Seri E).

Indonesia, Peraturan Bupati Karawang Nomor 21 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemeriksaan Pajak Daerah (Berita Daerah Kabupaten Karawang Tahun 2016 Nomor 21).

Indonesia, Peraturan Bupati Karawang Nomor 66 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan, Organisasi, Tugas, Fungsi dan Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Karawang.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Cetakan 41, Jakarta: Balai Pustaka, 2014.



Lampiran 1 – Form Kuesioner

**Kepada Yth:
Bapak/Ibu/Sdr/Sdri
Pemohon Penelitian/Validasi SSPD BPHTB
Di
Tempat**

Dengan hormat,

Sehubungan dengan penyelesaian Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Brawijaya Tahun 2016 dengan Judul “*Efektivitas Fungsi Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pemerintah Daerah Dalam Rangka Meningkatkan Kepatuhan Wajib Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)*”, kami bermaksud memohon bantuan kesediaan Bapak/Ibu/Sdr/Sdri untuk menjadi responden. Responden dalam penelitian ini adalah pihak yang datang langsung menyampaikan permohonan penelitian SSPD BPHTB sehingga Responden di sini adalah wajib pajaknya langsung, atau PPAT (Notaris atau Camat) atau staf PPAT ataupun pihak lainnya.

Kajian dalam penelitian ini adalah perilaku riil Wajib Pajak, PPAT, Aparatur Pemda atau pihak-pihak lainnya dalam pemungutan BPHTB dan dampaknya terhadap kepatuhan Wajib Pajak BPHTB. Tujuan penelitian untuk mengetahui: (1) Pelaksanaan fungsi pengawasan PPAT dalam pemungutan BPHTB; (2) Pelaksanaan fungsi pengawasan Pemerintah Daerah dalam pemungutan BPHTB; dan (3) Upaya yang dapat dilakukan Pemerintah Daerah untuk meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak BPHTB.

Semua data-data yang terkumpul melalui kuesioner ini semata-mata hanya untuk kepentingan akademik. Peneliti menjamin kerahasiaan dari data yang terkumpul, sesuai dengan kode etik penelitian. Peneliti berharap agar kuesioner diisi dengan seobjektif mungkin sesuai dengan apa yang responden alami. Tidak ada jawaban benar atau salah dalam pengisian kuesioner ini.

Akhir kata peneliti menyampaikan terima kasih atas pertispasinya dalam mengisi kuesioner ini. Semoga hasil penelitian ini dapat berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan.

Malang, 3 April 2018

Y. Setiawan
Peneliti

Identitas Responden

Pilihlah salah satu jawaban yang paling tepat menurut Bapak/Ibu/Sdr/Sdri dengan memberikan **tanda silang (X)** dan tuliskan keterangan yang diperlukan pada tempat yang tersedia.

1. Pihak yang datang langsung menyampaikan permohonan penelitian SSPD

BPHTB:

() PPAT/Notaris

() Wajib Pajak

() Staf PPAT/Notaris

() Staf Pengembang (Developer)

() PPAT Sementara/Camat

() Lembaga Swadaya Masyarakat

(LSM)

() Staf PPAT Sementara /Camat

() Lainnya:

2. Usia : _____ Tahun

3. Email/Surel: _____

4. Telepon/HP (untuk Konfirmasi): _____

5. Nama PPAT : _____

6. Alamat PPAT : _____

7. Jenis Kelamin

1 Laki-laki

2 Perempuan

8. Pendidikan Terakhir

1 SLTA

4 Magister

2 Diploma III

5 Doktor

3 Sarjana / Diploma IV

6 Lainnya

9. Pekerjaan

1 Kantor Notaris/PPAT

2 PNS/ASN

3 Perusahaan Swasta

4 Wiraswasta/Wirausaha

5 Pelajar/Mahasiswa

6 Lainnya ...

10. Jenis dokumen peralihan hak atas tanah & atau bangunan yang sedang diurus penelitian SSPD BPHTB-nya

1	<input type="checkbox"/>	Akta Jual Beli (AJB)
2	<input type="checkbox"/>	Akta Tukar Menukar
3	<input type="checkbox"/>	Akta Hibah
4	<input type="checkbox"/>	Akta Pemasukan ke dalam Perusahaan (<i>inbreng</i>)
5	<input type="checkbox"/>	Akta Pembagian Hak Bersama
6	<input type="checkbox"/>	Akta Pemberian HGB/Hak Pakai atas Tanah HM
7	<input type="checkbox"/>	Akta Pemberian Hak Tanggungan
8	<input type="checkbox"/>	Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan
9	<input type="checkbox"/>	Risalah Lelang
10.	<input type="checkbox"/>	Dokumen lainnya:

Nama Responden

Tanggal

Tanda tangan:

Petunjuk Pengisian Kuesioner

Berilah tanda centang atau *check list* (\surd) pada lingkaran yang sesuai dengan kenyataan, pendapat atau persepsi yang Bapak/Ibu/Sdr/Sdri benar-benar alami:

No	Butir Pernyataan	Pendapat
A.	Kepatuhan Wajib Pajak	
1.	Wajib pajak memahami aturan hukum pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	<input type="radio"/> Sangat tidak paham <input type="radio"/> Tidak memahami <input type="radio"/> Cukup paham <input type="radio"/> Memahami <input type="radio"/> Sangat memahami
2.	Wajib Pajak (WP) mengisi sendiri formulir Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB	<input type="radio"/> Formulir SSPD diisi atau ditulis oleh PPAT/staf PPAT atau pihak lain, bukan oleh WP. <input type="radio"/> Mengisi sendiri dengan dibantu PPAT/staf PPAT atau pihak lain <input type="radio"/> Mengisi sendiri tanpa dibantu oleh siapapun
3.	Formulir SSPD BPHTB diisi dengan lengkap dan jelas	<input type="radio"/> Sangat tidak lengkap dan jelas <input type="radio"/> Tidak lengkap dan jelas <input type="radio"/> Cukup lengkap dan jelas <input type="radio"/> Lengkap dan jelas <input type="radio"/> Sangat lengkap dan jelas
4.	Saat pembuatan akta dan pengisian SSPD BPHTB, Wajib Pajak menurunkan nilai perolehan/transaksi untuk menghindari pajak BPHTB yang terlalu tinggi	<input type="radio"/> Sangat tidak setuju <input type="radio"/> Tidak setuju <input type="radio"/> Netral (antara setuju dan tidak setuju) <input type="radio"/> Setuju <input type="radio"/> Sangat Setuju
5.	Wajib Pajak meminta PPAT untuk menaikan nilai transaksi yang tercantum di dalam akta ketika akan mengambil kredit di bank	<input type="radio"/> Sangat tidak setuju <input type="radio"/> Tidak setuju <input type="radio"/> Netral (antara setuju dan tidak setuju) <input type="radio"/> Setuju <input type="radio"/> Sangat Setuju
6.	Saat mengisi SSPD BPHTB, wajib pajak orang pribadi (perorangan) tidak jujur dalam melaporkan nilai perolehan/transaksi	<input type="radio"/> Sangat tidak setuju <input type="radio"/> Tidak setuju <input type="radio"/> Netral (antara setuju dan tidak setuju) <input type="radio"/> Setuju <input type="radio"/> Sangat Setuju

No	Butir Pernyataan	Pendapat	
7.	Dalam melaporkan nilai perolehan/transaksi saat pengisian SSPD BPHTB, wajib pajak pembeli apartemen atau rumah mewah lebih jujur dari pada pembeli rumah sederhana.	<input type="radio"/>	Sangat tidak setuju
		<input type="radio"/>	Tidak setuju
		<input type="radio"/>	Netral (antara setuju dan tidak setuju)
		<input type="radio"/>	Setuju
		<input type="radio"/>	Sangat Setuju
8.	Wajib pajak badan (perusahaan) dari Kawasan Industri lebih jujur dalam melaporkan nilai perolehan/transaksi saat pengisian SSPD BPHTB.	<input type="radio"/>	Sangat tidak setuju
		<input type="radio"/>	Tidak setuju
		<input type="radio"/>	Netral (antara setuju dan tidak setuju)
		<input type="radio"/>	Setuju
		<input type="radio"/>	Sangat Setuju
9.	Wajib pajak pada umumnya meminta bantuan PPAT untuk menghitung, menyetorkan dan melaporkan pajak BPHTB	<input type="radio"/>	Sangat tidak setuju
		<input type="radio"/>	Tidak setuju
		<input type="radio"/>	Netral (antara setuju dan tidak setuju)
		<input type="radio"/>	Setuju
		<input type="radio"/>	Sangat Setuju
10.	Wajib pajak membujuk PPAT agar nilai perolehan/transaksi yang dicantumkan dalam akta menggunakan nilai NJOP atau mendekati NJOP atau di bawah NJOP.	<input type="radio"/>	Sangat tidak setuju
		<input type="radio"/>	Tidak setuju
		<input type="radio"/>	Netral (antara setuju dan tidak setuju)
		<input type="radio"/>	Setuju
		<input type="radio"/>	Sangat Setuju
B.	Pengawasan PPAT Dalam Pemungutan BPHTB		
11.	Wajib Pajak mendesak PPAT untuk menandatangani akta peralihan hak atas tanah dan atau bangunan walaupun pajak BPHTB belum dibayar	<input type="radio"/>	Sangat tidak setuju
		<input type="radio"/>	Tidak setuju
		<input type="radio"/>	Netral (antara setuju dan tidak setuju)
		<input type="radio"/>	Setuju
		<input type="radio"/>	Sangat Setuju
12.	PPAT memberikan penyuluhan hukum kepada wajib pajak supaya jujur dalam melaporkan nilai perolehan/transaksi hak atas tanah dan atau bangunan.	<input type="radio"/>	Sangat tidak setuju
		<input type="radio"/>	Tidak setuju
		<input type="radio"/>	Netral (antara setuju dan tidak setuju)
		<input type="radio"/>	Setuju
		<input type="radio"/>	Sangat Setuju
13.	PPAT menyarankan kepada Wajib Pajak agar nilai perolehan hak di dalam akta menggunakan NJOP atau nilai yang mendekati NJOP atau di bawah NJOP.	<input type="radio"/>	Sangat tidak setuju
		<input type="radio"/>	Tidak setuju
		<input type="radio"/>	Netral (antara setuju dan tidak setuju)
		<input type="radio"/>	Setuju
		<input type="radio"/>	Sangat Setuju

No	Butir Pernyataan	Pendapat	
14.	Wajib pajak menyerahkan sejumlah uang kepada PPAT secara borongan atau gelondongan (buntel kadut) yang didalamnya sudah termasuk honor/fee PPAT, uang pajak & uang urusan lainnya.	<input type="radio"/>	Sangat tidak setuju
		<input type="radio"/>	Tidak setuju
		<input type="radio"/>	Netral (antara setuju dan tidak setuju)
		<input type="radio"/>	Setuju
		<input type="radio"/>	Sangat Setuju
15.	Untuk mencegah pemalsuan bukti setor BPHTB, pembayaran BPHTB ke bank sebaiknya dilakukan oleh PPAT atau staf PPAT.	<input type="radio"/>	Sangat tidak setuju
		<input type="radio"/>	Tidak setuju
		<input type="radio"/>	Netral (antara setuju dan tidak setuju)
		<input type="radio"/>	Setuju
		<input type="radio"/>	Sangat Setuju
16.	PPAT mengawasi staf PPAT yang ditugaskan untuk menyetorkan uang BPHTB ke bank yang ditunjuk Pemda	<input type="radio"/>	Sangat tidak setuju
		<input type="radio"/>	Tidak setuju
		<input type="radio"/>	Netral (antara setuju dan tidak setuju)
		<input type="radio"/>	Setuju
		<input type="radio"/>	Sangat Setuju
17.	Untuk mencegah pemalsuan SSPD BPHTB, permohonan penelitian SSPD BPHTB sebaiknya diajukan oleh PPAT atau staf PPAT.	<input type="radio"/>	Sangat tidak setuju
		<input type="radio"/>	Tidak setuju
		<input type="radio"/>	Netral (antara setuju dan tidak setuju)
		<input type="radio"/>	Setuju
		<input type="radio"/>	Sangat Setuju
C.	Penelitian SSPD BPHTB		
18.	Informasi persyaratan dan prosedur penelitian SSPD BPHTB (seperti brosur atau <i>standing banner</i> atau media lainnya) telah tersedia di ruang pelayanan dan mudah dipahami.	<input type="radio"/>	Sangat tidak setuju
		<input type="radio"/>	Tidak setuju
		<input type="radio"/>	Netral (antara setuju dan tidak setuju)
		<input type="radio"/>	Setuju
		<input type="radio"/>	Sangat Setuju
19.	Petugas loket penelitian SSPD BPHTB cukup informatif dalam menjawab pertanyaan yang diajukan oleh wajib pajak/PPAT/staf PPAT atau pihak lainnya	<input type="radio"/>	Sangat tidak setuju
		<input type="radio"/>	Tidak setuju
		<input type="radio"/>	Netral (antara setuju dan tidak setuju)
		<input type="radio"/>	Setuju
		<input type="radio"/>	Sangat Setuju
20.	Dasar penetapan harga pasar hasil penelitian lapangan telah dijelaskan oleh Petugas Bapenda kepada wajib pajak/PPAT/staf PPAT atau pihak lainnya	<input type="radio"/>	Sangat tidak setuju
		<input type="radio"/>	Tidak setuju
		<input type="radio"/>	Netral (antara setuju dan tidak setuju)
		<input type="radio"/>	Setuju
		<input type="radio"/>	Sangat Setuju

No	Butir Pernyataan	Pendapat	
21.	Proses penelitian SSPD BPHTB oleh Petugas Pemda membutuhkan waktu yang lama (berlarut-larut)	<input type="radio"/>	Sangat tidak setuju
		<input type="radio"/>	Tidak setuju
		<input type="radio"/>	Netral (antara setuju dan tidak setuju)
		<input type="radio"/>	Setuju
		<input type="radio"/>	Sangat Setuju
22.	Untuk mempercepat pengurusan penelitian/verifikasi validasi SSPD BPHTB, petugas Bapenda meminta tambahan biaya diluar BPHTB	<input type="radio"/>	Sangat tidak setuju
		<input type="radio"/>	Tidak setuju
		<input type="radio"/>	Netral (antara setuju dan tidak setuju)
		<input type="radio"/>	Setuju
		<input type="radio"/>	Sangat Setuju
23.	Untuk mencegah pemalsuan SSPD BPHTB, sebaiknya Bapenda menempatkan petugasnya pada loket pelayanan pendaftaran hak atas tanah di kantor pertanahan setempat.	<input type="radio"/>	Sangat tidak setuju
		<input type="radio"/>	Tidak setuju
		<input type="radio"/>	Netral (antara setuju dan tidak setuju)
		<input type="radio"/>	Setuju
		<input type="radio"/>	Sangat Setuju
D	Penyesuaian NJOP		
24.	Penyesuaian NJOP dapat mengurangi penggelapan pajak (dengan sengaja tidak melaporkan nilai perolehan/transaksi yang sebenarnya).	<input type="radio"/>	Sangat tidak setuju
		<input type="radio"/>	Tidak setuju
		<input type="radio"/>	Netral (antara setuju dan tidak setuju)
		<input type="radio"/>	Setuju
		<input type="radio"/>	Sangat Setuju
25.	Bapenda dalam melakukan penyesuaian NJOP sebaiknya memperhatikan prinsip keadilan pajak yaitu menetapkan NJOP sesuai kawasan (perumahan, perdagangan/perkantoran atau industri) dan mempertimbangkan kemampuan ekonomi masyarakat/wajib pajak.	<input type="radio"/>	Sangat tidak setuju
		<input type="radio"/>	Tidak setuju
		<input type="radio"/>	Netral (antara setuju dan tidak setuju)
		<input type="radio"/>	Setuju
		<input type="radio"/>	Sangat Setuju
E	Pemeriksaan BPHTB		
26.	Perbuatan yang dengan sengaja tidak melaporkan nilai perolehan/transaksi yang sebenarnya dalam akta perolehan hak dan saat pembayaran BPHTB merupakan bentuk ketidakpatuhan wajib pajak	<input type="radio"/>	Sangat tidak setuju
		<input type="radio"/>	Tidak setuju
		<input type="radio"/>	Netral (antara setuju dan tidak setuju)
		<input type="radio"/>	Setuju
		<input type="radio"/>	Sangat Setuju

No	Butir Pernyataan	Pendapat	
27.	Wajib Pajak sengaja tidak melaporkan nilai perolehan/transaksi yang sebenarnya karena Pemda tidak pernah melakukan pemeriksaan BPHTB	<input type="radio"/>	Sangat tidak setuju
		<input type="radio"/>	Tidak setuju
		<input type="radio"/>	Netral (antara setuju dan tidak setuju)
		<input type="radio"/>	Setuju
		<input type="radio"/>	Sangat Setuju
28.	Wajib Pajak tidak mematuhi kewajiban BPHTB karena wajib pajak tidak menyadari adanya sanksi perpajakan (sanksi administrasi (denda dan bunga) dan sanksi pidana).	<input type="radio"/>	Sangat tidak setuju
		<input type="radio"/>	Tidak setuju
		<input type="radio"/>	Netral (antara setuju dan tidak setuju)
		<input type="radio"/>	Setuju
		<input type="radio"/>	Sangat Setuju
29.	Pemeriksaan pajak dapat meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak	<input type="radio"/>	Sangat tidak setuju
		<input type="radio"/>	Tidak setuju
		<input type="radio"/>	Netral (antara setuju dan tidak setuju)
		<input type="radio"/>	Setuju
		<input type="radio"/>	Sangat Setuju

30. Untuk penelitian SSPD BPHTB yang tidak memerlukan Penelitian Lapangan, menurut Bapak/Ibu/Sdr/Sdri berapa lama Pemda menyelesaikan penelitian SSPD BPHTB sampai dengan SSPD BPHTB tersebut diserahkan kepada Bapak/Ibu/Sdr/Sdri?

1 hari 2-3 hari 4 – 5 hari 2 minggu Lebih dari 2 minggu

31. Untuk penelitian SSPD BPHTB yang memerlukan penelitian Lapangan, menurut Bapak/Ibu/ Sdr/Sdri berapa lama Pemda menyelesaikan penelitian SSPD BPHTB sampai dengan SSPD BPHTB tersebut diserahkan kepada Bapak/Ibu/Sdr/Sdri?

3-5 hari 2 – 3 minggu 1 – 2 bulan 2 – 4 bulan Lebih dari 5 bulan

F.	Kepatuhan Perpajakan Para Pihak		
32.	Jika nilai transaksi jual beli tanah lebih tinggi daripada NJOP, menurut Bapak/Ibu/Sdr/Sdri apa dasar pengenaan pajak BPHTB?	<input type="radio"/>	NJOP
		<input type="radio"/>	Nilai Transaksi
33.	Jika nilai transaksi jual beli tanah lebih rendah daripada NJOP, menurut Bapak/Ibu/Sdr/Sdri apa dasar pengenaan pajak BPHTB?	<input type="radio"/>	NJOP
		<input type="radio"/>	Nilai Transaksi

34.	Mengapa masyarakat dalam membayar pajak BPHTB lebih banyak menggunakan NJOP daripada nilai transaksi, meskipun nilai transaksi lebih tinggi daripada NJOP?																
	<input type="radio"/> Supaya lebih murah dalam membayar pajak BPHTB																
	<input type="radio"/> Wajib pajak mempertimbangkan biaya Notaris/PPAT, biaya pengurusan sertipikat dan pajak yang harus dibayar.																
	<input type="radio"/> Alasan lainnya yaitu: (tolong jelaskan alasan lainnya)																
35.	Bagaimana respons/tanggapan PPAT (Notaris atau Camat) saat masyarakat meminta agar dalam pembayaran BPHTB menggunakan NJOP, walaupun nilai transaksi lebih tinggi daripada NJOP? <table border="1" data-bbox="1037 562 1468 712"> <tr> <td><input type="radio"/></td> <td>Menerima permintaan</td> </tr> <tr> <td><input type="radio"/></td> <td>Menolak permintaan</td> </tr> </table>	<input type="radio"/>	Menerima permintaan	<input type="radio"/>	Menolak permintaan												
<input type="radio"/>	Menerima permintaan																
<input type="radio"/>	Menolak permintaan																
36.	Siapa yang menawarkan/mengajak untuk menggunakan NJOP saat membayar BPHTB, walaupun nilai transaksi lebih tinggi daripada NJOP? <table border="1" data-bbox="1037 712 1468 1115"> <tr> <td><input type="radio"/></td> <td>Wajib pajak</td> </tr> <tr> <td><input type="radio"/></td> <td>PPAT/Notaris</td> </tr> <tr> <td><input type="radio"/></td> <td>PPAT/Camat</td> </tr> <tr> <td><input type="radio"/></td> <td>Staf PPAT/ Staf Camat</td> </tr> <tr> <td><input type="radio"/></td> <td>Kades atau Staf Desa</td> </tr> <tr> <td><input type="radio"/></td> <td>Developer/Pengembang</td> </tr> <tr> <td><input type="radio"/></td> <td>LSM</td> </tr> <tr> <td><input type="radio"/></td> <td>Pihak lainnya, yaitu:</td> </tr> </table>	<input type="radio"/>	Wajib pajak	<input type="radio"/>	PPAT/Notaris	<input type="radio"/>	PPAT/Camat	<input type="radio"/>	Staf PPAT/ Staf Camat	<input type="radio"/>	Kades atau Staf Desa	<input type="radio"/>	Developer/Pengembang	<input type="radio"/>	LSM	<input type="radio"/>	Pihak lainnya, yaitu:
<input type="radio"/>	Wajib pajak																
<input type="radio"/>	PPAT/Notaris																
<input type="radio"/>	PPAT/Camat																
<input type="radio"/>	Staf PPAT/ Staf Camat																
<input type="radio"/>	Kades atau Staf Desa																
<input type="radio"/>	Developer/Pengembang																
<input type="radio"/>	LSM																
<input type="radio"/>	Pihak lainnya, yaitu:																
37.	Apa saran Bapak/Ibu/Sdr/Sdri bagi Pemda berkaitan dengan pemungutan BPHTB?																

Terima kasih atas partisipasi Bapak/Ibu/Sdr/Sdri dalam memberikan jawaban pada kuesioner ini

Lampiran 2 – Form Wawancara PPAT

**KERTAS KERJA PENELITIAN
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM
PEMUNGUTAN BPHTB DI KABUPATEN KARAWANG**

Nomor :

01

A. Identitas:

1. Nama PPAT : _____
2. Alamat PPAT : _____

B. Tempat wawancara:

- Tempat : Ruang Rapat Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Karawang
- Jam : _____
- Tanggal : _____

C. Hasil Wawancara:

1. Sejak kapan (tahun berapa) Bapak/Ibu menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) di Kabupaten Karawang?

Jawab: _____

2. Menurut Bapak/Ibu, bagaimana peranan PPAT/Notaris dalam pemungutan BPHTB?

Jawab: _____

3. Dari seluruh akta peralihan hak atas tanah dan atau bangunan yang Bapak/Ibu terbitkan selama tahun 2017, kira-kira berapa persen Wajib Pajak yang meminta bantuan kepada Bapak/Ibu selaku PPAT/Notaris untuk menghitung dan menyetorkan pajak yang terutang (baik PPh, BPHTB maupun tunggakan PBB)?

Jawab: _____

4. Terhadap Wajib Pajak yang meminta bantuan kepada Bapak/Ibu selaku PPAT/Notaris untuk menghitung dan menyetorkan pajak yang terutang tersebut, apakah Bapak/Ibu jelaskan kepada Wajib Pajak rincian dari pajak-pajak yang terutang tersebut?

Jawab: _____

5. Bagaimana respon dari wajib pajak terhadap besarnya pajak terutang yang harus dibayar oleh para/masing-masing pihak?

Jawab: _____

6. Apakah dalam menuangkan harga transaksi di dalam akta peralihan hak dan atau bangunan, PPAT/Notaris meminta bukti formil berupa kwitansi kepada para pihak?

Jawab: _____

7. Apakah kwitansi yang memuat nilai peralihan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut menjadi bukti dalam warkah atas akta yang Bapak/Ibu terbitkan?

Jawab:

8. Menurut Bapak/Ibu, biasanya berapa hari proses penelitian atau validasi SSPD BPHTB di Bapenda Karawang mulai pendaftaran sampai dengan selesainya validasi SSPD BPHTB?

Paling cepat berapa hari?

Paling lama berapa hari?

Jawab:

9. Apakah Bapak/Ibu pernah menemukan keadaan dimana Wajib Pajak tidak sanggup untuk membayar pajak?

Solusi apa yang Bapak/Ibu sebagai PPAT/Notaris berikan?

Apakah pernah diajukan permohonan keringanan pajak oleh Wajib Pajak kepada Kepala Bapenda Karawang?

Jawab:

10. Apakah Bapak/Ibu PPAT/Notaris mempercayakan staf PPAT/Notaris untuk membayar pajak di bank?

Bagaimana bentuk pengendalian PPAT/Notaris terhadap staf PPAT/Notaris yang menyetorkan uang pajak ke bank?

Jawab:

11. Apakah ada saran Bapak/Ibu untuk percepatan pelayanan terkait penelitian SSPD BPHTB oleh Bapenda Karawang ?

Jawab:

12. Selama ini apa yang menjadi keluhan klien Bapak/Ibu ?

Jawab:

13. Apakah PPAT/Notaris diwajibkan memberikan penyuluhan hukum kepada Wajib Pajak pemohon akta peralihan hak atas tanah dan atau bangunan terutama mengenai kejujuran wajib pajak dalam melaporkan nilai perolehan yang sebenarnya?

Jawab:

14. Menurut Pejabat Bapenda Karawang, wajib pajak dari Kawasan Industri lebih jujur (dalam melaporkan nilai perolehan yang sebenarnya saat pembuatan akta peralihan hak atas tanah dan atau bangunan) dari pada wajib pajak orang pribadi, bagaimana pendapat Bapak/Ibu PPAT/Notaris?

Jawab:

15. Ada pendapat yang menyatakan bahwa PPAT dalam membantu Wajib Pajak untuk menyetorkan pajak-pajak yang terutang memberlakukan atau menerapkan secara buntel kadut atau gelondongan, bagaimana pendapat Bapak/Ibu PPAT/Notaris?

Jawab:

16. Menurut Bapak/Ibu, bagaimana tanggung jawab PPAT/Notaris terhadap adanya kasus SSPB BPHTB dan bukti setor bank yang diduga palsu?

Dalam Pasal 1367 KUHPerdara dikenal istilah Tanggung Jawab Mutlak (*strict liability*), yaitu bahwa seseorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri tapi juga untuk kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya yang berada di bawah pengawasannya.

Jika kemudian ternyata Staf PPAT/Notaris yang bekerja di kantor Bapak/Ibu, nyata-nyata menggunakan uang pajak yang seharusnya disetor ke kas daerah melalui bank yang ditunjuk oleh Pemda Karawang, namun uang tersebut digunakan untuk tujuan tersebut, bagaimana sikap Bapak/Ibu selaku PPAT/Notaris?

Apakah Bapak/Ibu selaku PPAT/Notaris bersedia mengambil alih tanggung jawab dengan menggunakan uang Bapak/Ibu untuk membayarkan uang pajak tersebut ke kas daerah, untuk kemudian akan meminta pertanggungjawaban kepada Staf PPAT yang bersangkutan?

Jawab:

Pejabat Pembuat Akta Tanah di Karawang

(_____)

Lampiran 3 – Wawancara Empat Orang PPAT

**WAWANCARA DENGAN 4 ORANG PPAT
DI KABUPATEN KARAWANG
TANGGAL 3 MEI 2018**

**RUANG RAPAT BAPENDA KABUPATEN KARAWANG
(BERDASARKAN HASIL REKAMAN)**

Ibu Fiefie Pieter:

Menurut saya Bapenda terlalu kaku menerapkan aturan mengenai penentuan nilai pasar.

Untuk waris dan hibah itu menggunakan nilai pasar. Ini nilai pasar mana? Mohon maaf punten ya Pak Kabid. BPHTB Bapenda sepertinya terlalu nurut sama KPP. Maksud saya KPP itu melihat harga pasar dari google yang barangnya tidak laku. Saya berdebat di sana. Barang tidak laku ditawarkan, dijual dengan harga sekian. Ini tidak bisa jalan.

Penentuan nilai pasar itu susah karena menurut Bapak berapa menurut wajib pajak yang sudah terima kemalangan karena orang tuanya meninggal kok disuruh bayar dengan nilai yang sekarang. Ini dia terima waris loh. Saya melihat kurang fair.

Jadi sebaiknya bagaimana?

Kalau kata saya, BPN menetapkan atau mempunyai Zona Nilai Tanah (ZNT), mengapa BPN dan Bapenda tidak berembung duduk, sama-sama duduk ayo kita bicara nilai ini. Jangan sama-sama saling gengsi. Karena saya pun kalau ingin tahu nilai pasar ini benar atau tidak, saya suka cek ke BPN. BPN kan punya ZNT, mereka kan pasti sudah survei, berapa ZNT. Misalnya di kawasan Rp847.000,00 meskipun riilnya sudah Rp2.000.000,00. Artinya kalau ada orang terima tanah waris mungkin kita akan pakai angka Rp847.000,00 sudah jauh lebih tinggi dari PBB yang cuma Rp200.000,00.

Jadi selama ini lebih besar yang mana antara nilai pasar menurut Bapenda dengan ZNT BPN?

Akhir-akhir ini Bapenda lebih suka pakai harganya KPP yang jauh lebih tinggi yang dasarnya dari harga barang yang dijual yang tidak laku di google.

Jika susah menentukan nilai pasar sebaiknya menggunakan ZNT yang ditetapkan oleh BPN. Nilai ZNT di atas NJOP namun masih di bawah harga pasar yang ditetapkan oleh KPP.

Misalnya untuk Karawang Barat, KPP menyatakan nilainya Rp10.000.000,00, pertanyaannya sekarang apakah ada yang mau beli?

Bapenda sebaiknya duduk bersama-sama dengan BPN untuk menetapkan suatu zona yang mendekati dengan... karena di Jakarta sudah berlaku ZNT yang melibatkan Pemda DKI dan BPN.

Ibu Hanny Siti Tanara MD:

Terkait APHB, misalnya ada suami istri yang perkawinannya kandas. Dari perkawinan tersebut diperoleh harta bersama (harta gono gini) berupa tanah yang tertulis atas nama suami. Secara yuridis istri itu mendapatkan 50% dan suami 50%.

Sebaiknya itu juga diperhitungkan. Selama ini di DPPKAD itu kalau ada perolehan misalnya nilainya Rp100 juta, padahal secara yuridis istri itu mendapatkan Rp50 juta dan suami Rp50 juta.

Karena si suami yang meninggalkan rumah sehingga rumah tersebut oleh si suami diserahkan untuk istrinya. Pada saat mau balik nama seperti itu, di DPPKAD selalu mintanya 100%, satu budel saja, satu rumah seakan-akan miliknya berubah.

Yang saya hadapi saat ini untuk perolehan hak yang namanya berdua, adik kakak, berdua. Misalnya di keluarga supaya tanahnya tidak dijual, tanah tersebut dibuat atas nama berdua Udin dan Umar.

Dengan perjalanan waktu mereka kan masing masing mempunyai rumah tangga. Sehingga satu orang kakak adik tersebut melepaskan haknya untuk yang lainnya. Pada saat balik nama di DPPKAD tetap dihitung seluruhnya dan menggunakan nilai pasar. Sementara mereka sebetulnya tidak ada transaksi uang-uangan, hanya ya sudah saya mengalah. Transaksi peralihan hak tersebut menggunakan APHB. APHB di Perda menggunakan nilai pasar. Namun masalahnya menggunakan nilai pasar yang mana?

Saya sebagai PPAT harus hitungnya dari mana. Misalnya saya dan Bu Fiefie kongsi di Sertipikat namanya Hanie dan Fiefie. Secara yuridis formal harus diartikan masing masing mempunyai 50%.

Pada suatu saat mereka sepakat memutuskan untuk mengakhiri posisi kepemilikan bersama. Bu Fiefie mau melepaskan haknya untuk Bu Hanie. Secara yuridis saya hanya boleh membayar atau menghitung pajaknya 50% yang saya peroleh saja.

Di Bapenda, dihitung semuanya dengan alasan komputer Bapenda tidak bisa menghitung yang 50% - 50% atau Bapenda belum memiliki SOP.

Masalah lain penentuan nilai pasar, sementara saya dan Bu Fiefie mungkin inginnya semeter Rp10 juta tapi kan kenyataannya tidak. Saran saya, NJOP kan sudah dibuat dan NJOP dibuat oleh DPPKAD, mengapa tidak menggunakan nilai yang telah dibuat sendiri?

Saran menggunakan NJOP karena secara kenyataan tidak ada transaksi yang sesuai nilai pasar, khusus untuk APHB.

Misalnya kakak beradik ada 7 orang. 6 orang diantaranya tinggal di luar kota, sehingga kakak beradik itu memutuskan untuk menyerahkan kepemilikan bersama atas tanah tersebut kepada si bungsu. Itu harusnya dihitung. Harusnya bagiannya sendiri tidak usah dihitung bayar pajak.

Fiefie: sebetulnya dulu dihitung loh Bu. Saya waktu waris dulu dihitung. Jadi misalnya penerima bagiannya hanya 6 orang dari tujuh orang, kita hitung. Sepertujuh, enam per tujuh. Dulu dihitung, ke belakang sini, dari sejak 2016 langsung gelondongan. Dulu kita masukan perhitungan itu, Bapenda ok, setuju. Tapi yang sekarang tidak setuju. Ini untuk waris dan pembagian bersama.

Bu Nanan (Peneliti):

Punten Ibu, begini sebenarnya Nanan pernah belajar perpajakan, memang perpajakan mengatur kalau untuk waris dihitung keseluruhannya. Tapi kalau APHB adalah luas yang mana yang merupakan bagian dia yang baru. Jadi misalnya yang tadi Bu Fiefie dan Bu Hanie seribu ternyata dia mau pecah, harusnya bayarnya yang lima ratus saja, tetapi disini bukan masalah tidak bisa sistemnya, cuman harusnya adalah luas yang di SSPD BPHTB itu adalah yang 500 saja.

Nah kendalanya itu ternyata berbenturan di BPN. BPN itu maunya gelondongan, seribu.

Bu Dede: Nggak, BPN dari dulu gak begitu.

Nanan: karena di beberapa Notaris itu maunya luasnya, ternyata di BPN itu gak diterima Bu, gitu katanya, jadi harus semuanya. Mangkanya Nanan bingung, waktu belajar UU Perpajakan, itu gak kayak gitu hitungannya. Harusnya luas yang sebenarnya merupakan perolehan baru itulah yang harusnya dibayar.

Bu Hanie: Itu Per-nya. Per-nya memang seperti itu, apa yang diperoleh misalnya saya dapatnya hanya 50% toh yang saya sudah mutlak punya saya, berarti saya hanya bayar yang 50% gitu.

Bu Nanan: peraturan di kita itu secara perbupnya belum mengatur. Mengaturnya itu tidak per-peran. Jadi harusnya di UU Perpajakan itu yang mengenal luasnya. Luas yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB yang lima ratus saja. Tapi kebanyakan itu tidak diterima di BPN. Tidak tahu alasan mengapa tidak diterima. UU Perpajakan mengenal luasnya bukan per-perannya bukan pembagiannya tapi luasnya.

Nanti kita lihat UU Pajak yang mana nih. Karena memang APHB ini dari awal BPHTB ke sini itu banyak perbedaan. Jangan kan PPAT, peneliti juga beda. Contoh saya dengan Bu Sri aja waktu awal itu masih beda. Kalau aku apa yang hak baru itu yang dibayar, yang lima ratus, yang lima ratus sisanya itu tidak perlu bayar. Tapi karena banyaknya kendala ya seperti itu.

Penyesuaian NJOP. Kalau di Pedesaan, NJOP terlalu tinggi juga susah. Mungkin lebih tepat menggunakan ZNT. ZNT paling enak, paling aman.

Bu Dede: untuk waris kasihan orang buat balik nama yang waris, kalau untuk waris NJOP saja. Untuk balik nama saja, kadang-kadang masyarakat jadi mundur loh Pak.

Untuk balik nama waris saja, secara peristiwa hukum ahli waris memperoleh hak, walaupun dia suka menerima warisan tapi tiba tiba harus mengadakan uang buat balik nama, dengan harga pasar dan baru sekarang-sekarang nilai pasar waris diterapkan. Dulunya untuk balik nama waris menggunakan NJOP.

Masyarakat banyak yang mundur tidak mau mengurus legalitas. Banyak masyarakat yang batal tidak mau mengurus balik nama waris.

Aturannya Perdanya untuk balik nama waris memang menggunakan nilai pasar. Jadi disarankan menggunakan NJOP untuk waris dan pembagian hak bersama karena faktanya tidak ada penyerahan uang atau tidak melibatkan uang.

Pada saat waris itu akan dijual nantinya dia kan kena pajak waris.

PBB:

Bu Hanie: saya sudah berpraktek 29 tahun. Saya paham betul zaman dulu itu masyarakat membayar PBB memakai tupi ditagih oleh aparat desa.

Saya ingat betul saat saat Kepala Desa yang masih nunggak PBB sama Bupati itu dijemur di Pemda. Saya lihat sendiri. Tiba-tiba sekarang ada ketentuan harus dibayar semuanya. Setiap datang, saya kan tentu tidak punya kewajiban jangan bayar jangan bayar, ini harus dibayar semuanya. Masyarakat sampaikan: "Bu abdi teh tos bayar ka lurah blablabla... Berarti kan dimakanlah sama lurah, berarti kan itu udah gak jadi berkah ya pada saat kita menuduh orang. Jadi berarti "tek disampaikun ka lurah, gak dibayar begitu.

Saya yakin masyarakat itu sudah membayar walaupun seperti apa pasti sudah dibayar. Rasanya gak enak nagih sesuatu yang orang sudah pernah membayar

Kayaknya lebih bijaksana menggunakan ketentuan yang lama 10 tahun, karena tidak ada bukti. Ada yang kecil yang datangnya dari KPP, tapi di komputernya DPKKAD tidak ada, kosong, jadi orang tidak respek sama kita, "ada Bu yang kecilnya, tapi di print-out itu kosong, padahal masyarakat yang kecilnya punya.

Ya menurut saya, lebih enak, lebih elegan, kita itu menagih yang 10 tahun saja, karena yang semua, ada yang dari 1996, saya transaksi ada yang 18 juta, orang itu membayar pajak sambil menggerutu.

Lampiran 4 – Form Wawancara PPATS

**WAWANCARA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA
PEMUNGUTAN BPHTB DI KABUPATEN KARAWANG**

Nomor	: 02
Tanggal	: 18-04-2018

D. Data Identitas:

1. Nama : _____
2. NIP : _____
3. Jabatan : _____
4. Camat di : _____
5. Saat ini menjabat PPAT Sementara (PPATS) di Kecamatan: _____
6. Pernah menjabat PPAT Sementara (PPATS) di Kecamatan: _____

E. Waktu dan Tempat Wawancara:

- Tanggal : _____
- Jam : _____ WIB s.d. selesai
- Tempat : _____

F. Hasil Wawancara:

1. Berdasarkan kebiasaan atau tradisi yang telah atau masih dilakukan oleh para Camat di Karawang saat ini, jelaskan bagaimana proses pembuatan Akta Peralihan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (misalnya Akta Jual Beli)?
Jawab: _____
2. Dari keterangan beberapa Camat di Karawang diketahui bahwa sudah menjadi tradisi atau kebiasaan, para Camat tanda tangan Akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, padahal SSPD BPHTB belum diterima.
Staf PPATS sebagai Pengelola tidak menerima fotocopy SSPD BPHTB yang telah divalidasi oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Karawang.
Apa yang menjadi kendala / masalah yang dihadapi Bapak/Ibu Camat sehingga Bapak/Ibu Camat tanda tangan Akta meskipun belum menerima SSPD BPHTB?
Jawab: _____
3. Persyaratan apa saja yang harus disampaikan oleh para pihak (misalnya untuk Akta Jual Beli, Pihak Penjual dan Pihak Pembeli), untuk pembuatan Akta PPATS kepada Bapak/Ibu Camat selaku PPATS (baik disampaikan langsung oleh yang bersangkutan atau melalui perangkat desa)?
Jawab: _____
4. Bagaimana perhitungan nilai/harga jual beli yang dicantumkan di dalam Akta Jual Beli (AJB)?
Sebagai contoh, nilai/harga jual beli di AJB di Kec. Tirtamulya dihitung dengan rumus: Luas tanah x NJOP x 130%
Jawab: _____

5. Pajak-pajak apa saja yang berkaitan dengan pembuatan Akta Peralihan Hak atas Tanah dan atau Bangunan?

Jawab:

6. Bagaimana cara menghitung Pajak BPHTB yang terutang?

Jawab:

7. Bagaimana cara menghitung Pajak Penghasilan (PPH) Penjual?

Jawab:

8. Untuk setiap akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dibuat oleh Camat selaku PPATS, berapa rupiah honor atau Fee yang diterima oleh Camat dari Perangkat Desa atau dari masyarakat?

Sebagai contoh, biaya pembuatan AJB oleh PPATS Kec. Tirtamulya adalah:

- Luas tanah antara 1 m2 s.d. 500 m2 sebesar Rp500.000,-
 - Luas tanah antara 500 m2 s.d. 1.000 m2 sebesar Rp750.000,-
 - Luas tanah antara 1.000 m2 s.d. 2.500 m2 sebesar Rp1.100.000,-
 - Di atas 2.500 m2 dihitung dengan rumus: luas tanah x Rp40.000,- x 1 %.
- Rp40.000,- adalah harga pasar terendah untuk tanah sawah di Kec Tirtamulya.

Jawab:

9. Apa keluhan atau komplain dari masyarakat atau dari Perangkat Desa terkait dengan Pembuatan Akta PPATS dan Pemungutan Pajak khususnya BPHTB dan PBB P2?

Jawab:

Karawang, _____ April 2018

Pihak yang Memberikan Penjelasan/Keterangan,
Camat _____

(_____)

NIP _____

Lampiran 5 – Form Pengecekan Kelengkapan SSPD BPHTB PPATS

**Kertas Kerja Pemeriksaan (Pengecekan Lapangan)
Terhadap Kelengkapan SSPD BPHTB
Penerbitan Akta Peralihan Hak oleh PPAT Sementara**

Pada hari ini tanggal _____ April 2018 telah dilakukan pemeriksaan terhadap kelengkapan (ada atau tidak adanya) Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai Warkah Pendukung Akta sejak 2 Januari 2017 s.d. 31 Maret 2018 sebagai berikut:

Bulan	Total Akta PPATS/ Camat	SSPD BPHTB Ada dan Telah Disampaikan ke Bapenda untuk Divalidasi	SSPD BPHTB Ada Namun Tidak Disampaikan ke Bapenda	SSPD BPHTB Tidak Ada
Januari 2017				
Februari 2017				
Maret 2017				
April 2017				
Mei 2017				
Juni 2017				
Juli 2017				
Agustus 2017				
September 2017				
Oktober 2017				
November 2017				
Desember 2017				
Januari 2018				
Februari 2018				
Maret 2018				
Jumlah				

Pengelola/Staf PPATS

Bapenda Karawang

()
NIP()
NIP()
NIP

Lampiran 6 – Form Wawancara Kasubbid Pemeriksaan

KERTAS KERJA PENELITIAN PEMUNGUTAN BPHTB DI KABUPATEN KARAWANG

Nomor	03
Tanggal	14 Maret 2018

A. Identitas:

1. Nama : Santi Aryanti, S.H.
2. NIP : 19831231 200901 2002
3. Jabatan : Kepala Sub Bidang Pemeriksaan dan Keberatan pada Bidang PBB dan BPHTB
4. SKPD : Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Karawang

B. Tempat wawancara:

- Tempat : Ruang Kerja Kasubbid Pemeriksaan dan Keberatan PBB dan BPHTB Bapenda Kabupaten Karawang
- Jam : 13.00 s.d. 15.00 WIB s.d. selesai

C. Hasil Wawancara:

1. Ada berapa Sub Bidang di bawah Bidang PBB dan BPHTB?

Jawab:

Bidang PBB dan BPHTB terdiri dari 3 Sub Bidang yaitu: 1) Sub Seksi Pendaftaran dan Penetapan (Pak Haji Aja). 2) Sub Bidang Pemeriksaan dan Keberatan (Ibu Santi Aryanti). 3. Sub Bidang Penagihan dan Penindakan (Pak Junaedi).

2. Sejak kapan Bapenda mulai melakukan pemeriksaan terhadap BPHTB?

Jawab:

Pemeriksaan BPHTB baru sekarang dilakukan. Sub Bidang Pemeriksaan baru sekarang dilibatkan dalam alur berkas BPHTB. Sebelumnya hanya sampai di Sub Bidang pendaftaran dan penetapan.

3. Apa yang menjadi keluhan PPAT?

Jawab:

Yang paling sering dikeluhkan PPAT itu penentuan nilai pasar, kan ada ketentuan ketika ada transaksi waris, kita kan menerapkan harus dengan nilai pasar sesuai dengan aturan. Penentuan nilai pasar yang berkaitan dengan transaksi waris.

4. PPAT hanya protes untuk transaksi waris untuk transaksi jual beli bagaimana?

Jawab:

Mereka juga mengeluhkan untuk transaksi jual beli. Kan banyak yang memakai nilai NJOP, sementara untuk jual beli harus memakai transaksi riil, disitu mereka sedikit protes juga.

5. Protesnya itu mengenai apa?

Jawab:

Ketika masuk ke penelitian, kita koreksi terlebih dahulu atas nilai yang dicantumkan dalam SSPD, terutama yang memakai nilai NJOP.

6. Mengapa PPAT yang protes?

Jawab:

Justru itu harusnya kan WP, selama ini PPAT yang mengatasnamakan WP.

7. Untuk mengecek kebenaran nilai transaksi, harusnya kan konfirmasi harga riil ke pihak pembeli atau penjual?

Jawab:

Kesulitan yang dihadapi, yang datang itu (saat penelitian/validasi SSPD BPHTB) hampir 99% langsung dari pihak Notaris Pak, staf Notaris atau notarisnya sendiri, bukan wajib pajak.

Jarang Pak kalau wajib pajak langsung, harusnya kan memang wajib pajaknya langsung, yang membeli yang membayarkan BPHTBnya itu, biasanya difasilitasi sama Notarisnya. Pelayanan prima dari Notaris. Idealnya kan wajib pajaknya langsung.

8. Jadi selama ini yang menerima uang pajak dari WP itu si Notaris, begitu ya?

Jawab:

Secara tidak langsung si Notaris. Karena biasanya begini kalau menurut keterangan dari Notaris, Nanti Bapak bisa kroscek aja dengan Notaris.

Biasanya itu pembayarannya itu istilahnya buntel kadut, dia bayar untuk PBB, bayar untuk BPHTB, berikut jasa. Biasanya begitu, jadi langsung notaris yang menerima. Jadi akhirnya notaris yang menyetorkannya.

Buntel kadut itu bahasa daerah, pokoknya saya tahunya segitu aja, gelondongan.

Gelondongan itu biasanya untuk masyarakat masyarakat biasa, kalau untuk perusahaan sudah hampir 100% sudah sesuai, sudah harga riil, karena terkait dengan laporan keuangan mereka.

9. Menurut data banyak transaksi sejak pendaftaran validasi sampai dengan selesai itu lama, mengapa?

Jawab:

Memang begini Pak, kalau memang hanya untuk kekurangan berkas kan tidak terlalu lama. Pada saat penelitian ditemukan harga yang tidak wajar sehingga harus ada cek lapangan.

Nah disitu yang agak lama sedangkan petugas cek lapangannya sendiri disini kan terbatas Pak. Kalau dihitung dari berkas yang masuk tidak sebanding lah.

10. PPAT mewakili WP katakanlah harga transaksinya 1 miliar, begitu masuk ke validasi 2 miliar, tadi kata Pak Mantri, Pak Inspektur komplain, mengapa komplain?

Jawab:

Otomatis kan karena adanya selisih itu pajak yang dibayar jadi lebih tinggi, mereka akhirnya tidak mau membayar atau keberatan. Banyak kejadian seperti itu.

11. Kalau tidak mau membayar apakah SSPD BPHTBnya tidak diproses?

Jawab:

Akhirnya kadang ada yang mau mengerti, sampai tergantung wajib pajaknya tidak semua tidak mau membayar pajak. Kalau dijelaskan bahwa ini seperti ini, hasil pemeriksaan lapangan, harga yang ditemukan. Kalau yang wajib pajaknya mengerti ya langsung membayar. Masih banyak wajib pajak yang mau membayar pajak.

12. Setelah dilakukan validasi SSPD BPHTB dinyatakan kurang bayar, apakah Bapenda memiliki data wajib pajak yang tetap tidak mau bayar pajak?

Jawab:

Kalau proses itu kan Pak baru kemaren sejak ada temuan BPK. Saya juga masih baru disini. Data masih harus kami olah Pak.

13. Apa keluhan lain yang disampaikan PPAT?

Jawab:

Jadi begini, ada ketidakjelasan ketika ke BPN punya PNPB yang didasarkan pada ZNT sendiri sehingga besarnya sekian, Bapenda pakai NJOP dan nilai pasar sekian, KPP punya juga dasar pengenaannya sekian. Yang jadi kegelisahan PPAT karena adanya perbedaan dasar pengenaan harga. Untuk Bapenda sendiri langkah kedepannya kita akan melakukan MOU dengan BPN terkait integrasi sistem pertanahan. Nanti setelah ada MOU kita akan pakai satu peta (*one map policy*).

14. Apa solusi untuk mencegah pemalsuan SSPD BPHTB?

Jawab:

Untuk mencegah pemalsuan validasi SSPB BPHTB itu perlu adanya integrasi sistem pertanahan yang akan membentuk bank data PBB dan BPHTB, berupa sistem kontrol satu pintu.

Jadi ada penyandingan NIB (Nomor Induk Bidang) yang dimiliki BPN dengan NOP (Nomor Objek Pajak) yang dimiliki Bapenda. Ini gagasan dari BPN. Ini untuk PBB dulu. Untuk BPHTB perlu adanya tambahan aplikasi sistem.

Ketika ada pendaftaran hak atas tanah di BPN, nanti itu kan bisa online kesini, mereka kan ada kewajiban sebelum pendaftaran itu ada kewajiban BPHTB, nah minimal kita kan bisa tahu bisa saling kroscek. Kita sudah tahu nih yang daftar ada siapa aja, BPN tahu ini sudah bayar BPHTB atau belum. BPN sudah mau. Saat ini yang dikejar untuk proses pembuatan MOU dulu.

15. Kasus pemalsuan BPHTB itu diketahui dari perbedaan laporan bulanan dibandingkan dengan BPHTB yang masuk sehingga pengendalian akhir BPHTB ada di BPN, sehingga perlu ada koordinasi yang baik dengan BPN, bagaimana pendapat Ibu?

Jawab:

Itu memang sempat dibicarakan juga untuk menempatkan petugas Bapenda di Kantor BPN, tapi belum diketahui kelanjutannya. Kedepan akan pengembangan terkait aplikasi BPHTB online kemaren sempat disinggung oleh BPN yang menemukan validasi SSPD palsu bahwa itu bukan ranah BPN, itu merupakan ada di pengawasan Bapenda.

Langkah Bapenda, terhadap permohonan blanko SSPD BPHTB oleh PPAT akan dilakukan kontrol. Ketika ada permohonan blanko SSPD BPHTB, mereka harus menyampaikan terlebih dulu laporan atas blanko yang sudah terpakai.

16. Ada praktik yang bagus di Kota Bekasi dan Kabupaten Bogor yang telah menjalankan aplikasi BPHTB online, bagaimana di Kabupaten Karawang?

Jawab:

Rencana kedepan akan membuat SSPD sistemnya menggunakan *barcode*. Akan tetapi saat ini yang baru ada *Barcode* yang digunakan adalah barcode untuk rangkaian alur berkas PBB.

17. Terhadap pengenaan sanksi PPAT yang menandatangani akta sebelum pajak dibayarkan, sanksi terlambat menyampaikan laporan bulanan, bagaimana respon PPAT?

Jawab:

Secara keseluruhan Notaris juga ketika itu sudah ada aturan hukumnya, PPAT mau. Kalau sudah diatur oleh hukum PPAT patuh.

18. Apa peranan PPAT berkaitan dengan pemungutan BPHTB?

Jawab:

1) PPAT itu tugasnya memberikan jasa yang berkaitan dengan pembuatan akta peralihan hak atas tanah dan atau bangunan. Berdasarkan akta yang dibuatnya itu kemudian oleh PPAT diajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan setempat. Karena amanat UU 28/2009 dan Perda BPHTB, PPAT/Notaris diwajibkan untuk mengawasi pemungutan BPHTB. Atas jasanya itu kemudian PPAT menerima Fee dari Wajib Pajak (pihak pembeli) karena yang berkepentingan untuk pembuatan Akta adalah pihak pembeli sebagai pihak yang memperoleh hak atas tanah.

2) 99% pihak yang menyampaikan berkas permohonan penelitian atau validasi SSPD BPHTB adalah **bukan Wajib Pajaknya langsung** melainkan PPAT, Staf PPAT (staf PPAT/Notaris dan staf Kecamatan), dan pihak lain (staf pengembang perumahan/developer, LSM).

3) Untuk urusan pembuatan akta dan sertifikat hak atas tanah serta pembayaran pajak, klien atau Wajib Pajak (pihak pembeli dan pihak penjual, tapi biasanya hanya pihak pembeli saja) meminta bantuan kepada PPAT untuk mengurusnya.

4) Untuk urusan tersebut, klien akan memberikan sejumlah uang kepada PPAT. Uang tersebut diberikan oleh Wajib Pajak kepada PPAT secara buntel kadut (bahasa di Karawang), secara gelondongan, sudah total, yaitu didalamnya sudah termasuk fee atau honor PPAT, uang pajak (BPHTB dan PPh), Uang PNPB Kantor Pertanahan, dan uang-uang untuk pengurusan lainnya.

- 5) Klien berusaha mencari Kantor PPAT yang bisa memberikan pelayanan yang cepat dan biaya tidak terlalu mahal. Jika kantor PPAT tidak bisa memberikan jasa yang baik maka dengan sendirinya kantor PPAT tersebut kesulitan mendapatkan klien. Sehingga yang terjadi adalah PPAT menawarkan atau menjanjikan akan memberikan jasa atau pelayanan yang cepat dan biaya yang tidak terlalu mahal. Di sini terjadi persaingan antar kantor PPAT. PPAT berlomba-lomba untuk mendapatkan klien.

19. Melihat fenomena sebagian besar Wajib Pajak meminta bantuan PPAT untuk menyeter dan melaporkan BPHTB sedangkan di sisi lain ada indikasi transaksi diam-diam antara PPAT dan Wajib Pajak untuk tidak melaporkan nilai transaksi yang sebenarnya saat mengisi SSPD BPHTB, apa saran terhadap PPAT?

- 1) PPAT memiliki peranan yang penting dalam pemungutan BPHTB di Kabupaten Karawang. PPAT sebagai gerbang pertama (*first gate*) dalam pengawasan dan pengamanan penerimaan BPHTB sebelum akta peralihan hak atas tanah dan bangunan dibuat dan ditandatangani.
- 2) Untuk itu diharapkan yang pertama tentunya PPAT harus mematuhi hukum. Berikutnya baru bisa diharapkan agar PPAT dapat berperan untuk memberikan penyuluhan hukum, informasi, penjelasan dan penerangan hukum mengenai kewajiban perpajakan yang diatur dalam Perda dan Perbup kepada wajib pajak.
- 3) Penyuluhan hukum yang dilakukan oleh PPAT berkaitan dengan kewajiban perpajakan kepada para pihak pada setiap transaksi peralihan hak atas tanah. Pihak penjual menanggung Pajak Penghasilan (PPh) sebagai konsekuensi dari penghasilan yang ia peroleh karena beralihnya hak atas tanah. Sedangkan bagi pihak pembeli diwajibkan membayar BPHTB karena diperolehnya hak atas tanah.

**Kepala Sub Bidang Pemeriksaan dan
Keberatan PBB dan BPHTB**

Santi Aryanti, S.H.

KERTAS KERJA PENELITIAN PEMUNGUTAN BPHTB DI KABUPATEN KARAWANG

Nomor	: 04
Tanggal	: 13 APRIL 2018

A. Data Responden:

1. Nama : UDIN BAHRUDIN
2. NIP : 19601215 200604 1010
3. Jabatan : Staf PPAT Sementara (PPAT) Kec Rawamerta
4. SKPD : Kecamatan Rawamerta Kabupaten Karawang

B. Tempat wawancara:

- Tempat : Ruang Kerja Staf PPATS Kabupaten Karawang
 Jam : 15.28 s.d. 16.30 WIB s.d. selesai

C. Hasil Wawancara:

- PPATS Kecamatan Rawamerta dan Staf PPATS Kecamatan Rawamerta tidak menyimpan foto kopi SSPD BPHTB, Slip bayar PBHTB ke Bank dan SPPT PBB. Hanya sedikit (mungkin 5) simpan SSPD BPHTB dan Slip bayar BPHTB.
- Pihak yang membayarkan BPHTB itu Staf Desa atau Wajib Pajak Pembeli, bukan staf PPATS.
- Untuk penghitungan besarnya BPHTB terutang itu sebagian besar dihitung berdasarkan NJOP. Sedikit atau sebagian kecil menggunakan nilai atau harga pasar. Memang pernah wajib pajak pembeli membayar BPHTB sesuai harga pasar. Pada umumnya membayar BPHTB menggunakan NJOP.
- Staf PPATS pernah atau sering menanyakan ke staf desa mengenai nilai transaksi jual beli yang sebenarnya, namun yang digunakan untuk membayar BPHTB tetap menggunakan NJOP, walaupun nilai transaksi di atas NJOP, dengan alasan: NJOP sebagai dasar jual/ketetapan.
- Untuk urusan pembuatan Akta PPATS, pihak Desa memberikan uang sebesar Rp300.000,- (tiga ratus ribu rupiah) kepada staf PPATS selaku pengelola PPATS.
- Akta PPATS diketik oleh Ibu Ade (Staf Kependudukan).
- Tugas Staf PPATS (Pengelola) bertugas untuk: (1) meregister (penjualnya siapa, pembeli siapa, luas tanah berapa), (2) Mengecek kelengkapan persyaratan pembuatan akta PPATS; (3) Draft Akta PPATS yang telah diketik disampaikan kepada staf Desa untuk dimintakan tanda tangan para pihak. Setelah akta PPATS tersebut ditandatangani para pihak, akta tersebut kemudian ditandatangani oleh Pak Camat.
- Staf PPATS baru enam bulan sejak Oktober 2017. Sebelumnya Pak Haji Uben yang pensiun. Sebelumnya sebagai Pengurus Barang.
- Nilai Jual Beli yang tercantum di AJB menggunakan NJOP yang diperoleh dari SPPT PBB.
- Untuk seluruh akta PPATS Rawamerta tidak menyimpan bukti bayar BPHTB.
- Praktik pembuatan akta PPATS:

- yang datang pihak Desa untuk membuatkan akta dengan melampirkan persyaratan2.
- Akta dibuat dan diketik oleh staf kecamatan, berkas lengkap, kemudian akta dimintakan tanda tangan para pihak.
- Yang membayar pajak adalah staf Desa.
- Nilai jual tanah di akta didasarkan pada SPPT. Umpamanya ada Rp1.000,- meter di SPPT per meter Rp10.000,- maka nilai jualnya sebesar Rp10 juta.
- Misalnya 320 meter, dikasihnya Rp300.000,- buat ATK, buat pengelola, buat Pak Camat, jadi per buku Rp300.000,-. Uang Rp300.000,- diterima dari orang Desa. Tidak tahu apakah Pak Camat terima selain Rp300.000,-.
- Umpamanya masuk 30 buku, kadang-kadang desa tidak membayar seluruhnya, di bon dulu.
- Kalau menurut aturan, tidak mungkin langsung jadi, kenyataannya, kembali ke desa, setelah ditandatangani penjual dan pembeli, baru kemudian akta itu ditanda tangani oleh Camat.
- Akta diketik oleh Ibu Ade, staf Kecamatan, kemudian ditandatangani penjual dan pembeli. Setelah itu baru ditandatangani oleh Camat. Proses pembuatan akta sekitar 1 minggu. Bisa lebih seminggu karena membutuhkan tanda tangan para ahli waris.
- Kalau aturan bayar BPHTB dulu diterapkan, bayar BPHTB dulu baru akta dibikin, maka di Desa agak berubah. Mungkin yang bikin 2-3 orang karena tidak terbiasa membayar pajak, karena bagiannya menjadi sedikit, jadi mangkanya untuk PAD-nya agak kurang. Mangkanya kalau begini harusnya masuk ke desa, desanya yang harus ditekankan seperti itu. Karena kebiasaan, anggapannya sudah biasa.
- Staf PPATS merasa harusnya condongnya ke Desa dulu, saya kan pengelola, Camat yang mengesahkan, persyaratannya kan ada di Desa.
- Masalahnya masyarakat desa tidak sadar bayar pajak. Masyarakat banyak yang tidak mau membayar PBB. Ada pro kontra. Hambatannya, ada simpatisan pendukung Kepala Desa yang minta digratiskan.
- PPAT dan Staf PPAT tidak memantau SSPD BPHTB.
- Staf PPATS sudah sering meminta bukti bayar pajak, tapi dijawab bayar pajak nanti kalau sudah punya duit, nanti kalau urus ke BPN.
- Staf PPATS minta condongnya dititikberakan ke Desa, kalau mau ajukan ke PPATS, tolong BPHTB-nya diurus dulu, dengan alasan ini... kalau begitu, kita enak di sini di kecamatan.
- Masyarakat saat membayar BPHTB menganggap besarnya BPHTB itu sebesar NJOP. Berapapun nilai transaksi peralihan hak atas tanah maka BPHTB ya sebesar NJOP saja. Begitu menurut pemahaman masyarakat desa Pak.
- Harusnya Pak Camat tidak menandatangani Akta, jika BPHTB belum diurus. Kalau Pak Camat tanda tangan, seolah-olah sudah jadi.
- Staf PPATS sebagai pengelola tidak ada apa-apanya, manakala mereka sudah berurusan dengan Camat. Kata Camat, sudah kasih, jadi Staf PPATS tidak dapat berbuat banyak. Staf PPATS tidak dapat berbuat banyak ketika sudah ditekan Camat.

- Staf PPATS tidak menyimpan SSPD BPHTB, bukti setor BPHTB ke bank dan SPPT PBB.
- Pihak yang membayarkan BPHTB adalah staf Desa atau wajib pajak atau pembeli, bukan Staf PPATS (Pak Udin).
- Untuk penghitungan besarnya BPHTB terutang itu dihitung berdasarkan NJOP, ada juga yang berdasarkan harga pasaran, tapi sebagian besar dihitung berdasarkan NJOP.
- Pernah ada pembeli yang mau bayar BPHTB menggunakan harga pasar. Jadi begini ceritanya, orang itu mengurus ke BPN, di BPN biasanya harus ada BPHTB, di validasi, divalidasi itu dia, katanya mentok nih, harga dari NJOP tuh, gak masuk pajak, gak ada pajaknya gitu, jadi supaya ada pajaknya, jadi harga pasar dikenakannya, gak banyak sich Pak, sedikitlah gitu, ya ini mah sich supaya BPHTB ada nilainya begitu, gak sampai nihil.
- Umumnya masyarakat yang mau membuat Akta di PPATS Kecamatan Rawamerta dalam membayar BPHTB menggunakan NJOP.
- Walaupun Staf PPATS sering menanyakan ke staf Desa mengenai nilai transaksi jual beli yang sebenarnya (harga pasar) namun yang digunakan untuk membayar BPHTB tetap menggunakan NJOP, walaupun nilai transaksi di atas NJOP. Mengapa begitu? Gak tahu.
- Pertama, sebagai dasar harga jual, mungkin sudah lebih kuat daripada harga pasar, artinya kan itu ketetapan. Kalau nilai pasar bisa saja gak sebenarnya. Staf PPATS sebenarnya sudah tahu harga pasar. Karena kebiasaan, akhirnya menggunakan NJOP. Kalau menggunakan harga pasar, bayar pajaknya jadi lebih mahal.
- Menurut Staf PPATS, orang kalau sudah ke BPN, itu pasti kena BPHTB-nya, karena ada ZNT. Yang ngurus ke BPN pasti bayar BPHTB. Cuman kalau gak punya uang, ngurusnya disini sudah bikin perjanjian. Masyarakat yang tidak bikin sertipikat, karena tidak mampu membayar pajak.

Yang Memberikan keterangan,
Staf PPATS Kec Rawamerta Kabupaten Karawang

UDIN BAHRUDIN

**KERTAS KERJA PENELITIAN
PEMUNGUTAN BPHTB DI KABUPATEN KARAWANG**

Nomor	: 05
Tanggal	: 17 April 2018

A. Data Responden:

1. Nama : Ibnu Nugraha Muslim, S. Sos
2. NIP : 19840611 200501 1002
3. Jabatan : Pengolah Data Kebijakan Penilaian
4. Tugas :
5. SKPD : Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Karawang

1. Nama : Helmi Achmad Hamzah, A.Md
2. NIP : 19791202 200902 1 002
3. Jabatan : Pengolah Data Pendataan, Pemetaan dan Penilaian
4. Tugas :
5. SKPD : Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Karawang

B. Hasil wawancara:

Pertanyaan:

1. Bagaimana pendapat Saudara mengenai kepatuhan Wajib Pajak BPHTB dalam membayar BPHTB?
2. Apakah penyesuaian NJOP dapat mengurangi tidak dilaporkannya nilai transaksi yang sebenarnya?

Jawab:

- Ketika Akta dibuat tanpa membayar BPHTB maka saat pendaftaran hak di Kantor Pertanahan, harus melalui validasi BPHTB di Bapenda, maka BPHTB akan terjaring.
- Terhadap masyarakat membuat akta padahal transaksi telah lampau, maka dikenakan BPHTB sesuai harga pasar tahun berikutnya saat validasi.
- Praktek di masyarakat desa, hanya membuat akta, tidak sampai ke sertipikat. Berbeda dengan masyarakat di perkotaan, yang langsung membuat sertipikat, karena saat akan meminjam uang harus dalam bentuk sertipikat.
- Akta-akta yang diterbitkan oleh PPATS (dengan pemohon masyarakat Desa) cenderung tidak ditingkatkan ke sertipikat hak. Karena tidak ditingkatkan menjadi Sertipikat, akta tersebut kemungkinan besar tidak membayar BPHTB. Namun ketika Akta akan ditingkatkan menjadi Sertipikat maka akan terjaring oleh BPN karena harus lunas BPHTB.
- Cara orang menghindari pajak: saat membuat Akta belum membayar BPHTB, namun saat akan membuat sertipikat, maka bukti bayar BPHTB akan diminta oleh BPN. Jadi BPHTB terjaring di BPN.
- Kewajiban membayar BPHTB dilakukan sebelum penandatanganan akta. Terhitung piutang pajak setelah akta ditandatangani.
- Bapenda tidak mempunyai kontrol apakah AJB yang dibuat itu akan ditingkatkan statusnya (dibuat Sertipikatnya).

- Kadang-kadang di masyarakat ada pandangan dengan mempunyai AJB saja sudah cukup. Dengan mempunyai AJB saja sudah cukup, masyarakat sudah tenang.
- Dilema bagi Pemda saat menaikan NJOP yaitu memberatkan masyarakat kecil.

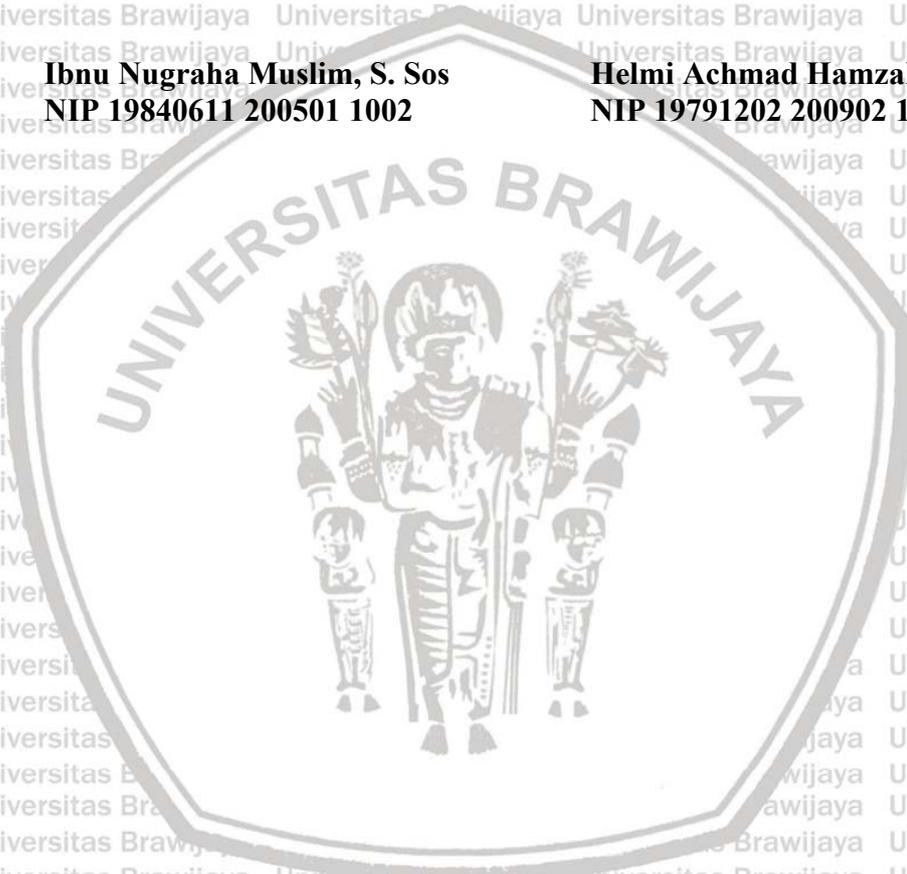
Karawang, 17 April 2018

Petugas Bapenda

Petugas Bapenda

Ibnu Nugraha Muslim, S. Sos
NIP 19840611 200501 1002

Helmi Achmad Hamzah, A.Md
NIP 19791202 200902 1 002



KERTAS KERJA PENELITIAN PEMUNGUTAN BPHTB DI KABUPATEN KARAWANG

Nomor : 06
Tanggal : 19 April 2018

A. Identitas Narasumber:

1. Nama : H. Endang Chahendra
2. NIP : 19641005 198603 1 022
3. Jabatan : Kepala Bidang PBB dan BPHTB
4. SKPD : Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Karawang

B. Tempat wawancara:

- Tempat : Ruang Bidang PBB dan BPHTB Bapenda Kabupaten Karawang
Jam : 11.00 s.d. 16.00 WIB s.d. selesai

C. Hasil Wawancara:

1. Sistem informasi (*software*) apa yang dijalankan oleh Bapenda Kabupaten Karawang untuk menunjang pengelolaan dan pengawasan terhadap pemungutan BPHTB?

Jawab:

Dalam pengelolaan dan pengawasan pemungutan BPHTB, Bapenda Karawang menjalankan dua sistem informasi (*software*) sebagai berikut:

3. Sistem Informasi Manajemen Pemberkasan BPHTB-PBB bersifat *offline* digunakan oleh petugas untuk mencatat berkas BPHTB yang diterima dari Wajib Pajak atau kuasanya. Kemudian Wajib Pajak akan diberi tanda terima berupa *barcode* sebagai tanda bukti penerimaan berkas.
4. Aplikasi Rekon BPHTB bersifat *offline* digunakan oleh Peneliti untuk memverifikasi kebenaran data yang termuat di form SSPD BPHTB dengan data yang ada di Bapenda. Sistem ini menghasilkan output berupa Kertas Kerja Penelitian SSPD BPHTB. Aplikasi ini juga menghasilkan Kode Bayar sebagai dasar Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB ke Bank BJB. Wajib Pajak yang telah melakukan pembayaran BPHTB di Bank BJB, besaran nilai BPHTB yang dibayar tersebut secara otomatis akan terinput pada Aplikasi Rekon BPHTB.

2. Sarana/peralatan berupa komputer PC, laptop dan printer yang tersedia untuk menunjang pengelolaan dan pengawasan terhadap pemungutan BPHTB?

Jawab:

Sarana/peralatan berupa komputer PC, laptop dan printer yang tersedia sebagai berikut:

No.	Ruang	Komputer PC (unit)	Laptop (unit)	Printer (unit)	Printronic (unit)	Plotter (unit)
A	Subbid Pendaftaran dan Penetapan					
1	Pelayanan BPHTB 1	6	0	4		
2	Pelayanan BPHTB 2	9		7		
B	Subbid Pemeriksaan dan Keberatan					
3	Subbid Pemeriksaan	3	1	4		
4	Perekaman	12		3	3	1
5	Verifikasi Penilai	1	1	1		
6	Verifikasi	8		7		
C	Penagihan dan Penindakan					
7	Subbid Penagihan	2	1	1		
	Jumlah	41	3	27	3	1

3. Terhadap peralatan berupa komputer PC, laptop dan printer yang ada tersebut apakah telah dilakukan analisis rencana kebutuhan untuk mengidentifikasi kebutuhan ideal?

Jawab:

Bapenda Kabupaten Karawang belum melakukan analisis rencana kebutuhan untuk mengidentifikasi kebutuhan ideal sarana/peralatan.

4. Sebutkan sarana prasarana penunjang pengelolaan dan pengawasan terhadap pemungutan BPHTB yang tersedia di ruang pelayanan SSPD BPHTB?

Jawab:

Sarana prasarana penunjang pengelolaan dan pengawasan terhadap pemungutan BPHTB yang tersedia di ruang pelayanan SSPD BPHTB yaitu:

No	Sarana dan Prasarana	Ketersediaan	Keterangan
A.	Prasarana		
1.	Loket Pelayanan	Ada	Terdapat 1 loket pelayanan penerimaan berkas permohonan penelitian SSPD BPHTB.
2.	Ruang Tunggu	Ada	Ruang tunggu tersedia di lobi Bapenda, namun kondisi ruangan tunggu sempit dan tidak berimbang. Ruang antrian digunakan secara bersama-sama untuk pemohon pelayanan PBB, BPHTB dan Pajak Daerah lainnya.
3.	Parkir	Ada	Tempat parkir tersedia, kurang mencukupi sehingga terkadang pemohon harus parkir cukup jauh.
4.	Toilet	Ada	
5.	Mushola	Ada	
B.	Sarana		
1.	Perangkat Komputer	Ada	Telah tersedia perangkat komputer di loket

No	Sarana dan Prasarana	Ketersediaan	Keterangan
			elayanan
2.	Meja penulisan formulir	Ada	Terdapat dua meja untuk menulis.
3	Mesin antrian	Ada	
4	Monitor Layanan	Tidak Ada	
5	Kursi antrian	Ada	
6.	Kotak Saran	Tidak ada	
7.	Kotak Charger	Tidak ada	
9.	CCTV	Tidak ada	
10.	Papan Informasi	Ada	
11.	AC	Ada	AC tidak berfungsi dengan baik
12.	Maklumat Pelayanan	Ada	
13.	Banner Prosedur	Ada	

5. Berdasarkan hasil observasi terhadap ruang pelayanan BPHTB menunjukkan bahwa kondisi ruang pelayanan kurang memberikan kenyamanan bagi para pemohon. Ruang pelayanan digunakan secara bersama-sama untuk pelayanan PBB, BPHTB dan Pajak Daerah lainnya. Jumlah pemohon yang datang melebihi kapasitas ruangan dan kursi tunggu antrian, sehingga sebagian pemohon duduk di lantai dan teras kantor Bapenda. Kondisi AC ruangan juga tidak berfungsi dengan baik sehingga ruangan terasa pengap dan panas. Apa tanggapan Bapak?

Jawab:

Terhadap keterbatasan ruangan dan penunjang lainnya tersebut, Bapenda Kabupaten Karawang akan mengusulkan perbaikan ruangan pelayanan ataupun pemindahan gedung Bapenda kepada Bupati Karawang.

6. Dalam LHP BPK 2017 disebutkan terdapat transaksi penerimaan BPHTB (Surat Tanda Setoran/STS) yang tidak tercatat pada *database* penerimaan BPHTB dan Aplikasi Rekon BPHTB serta tidak terdapat transaksi pada Bank bjb Cabang Karawang. Dengan memperhatikan aplikasi yang telah terpasang di Bapenda, hal tersebut menunjukkan sistem pengawasan Bapenda terhadap penyetoran BPHTB masih perlu ditingkatkan. Apa pendapat Bapak?

Jawab:

Sebagaimana yang telah kami sampaikan bahwa sistem informasi atau aplikasi yang saat ini dioperasikan oleh Bidang PBB dan BPHTB untuk menunjang pengelolaan dan pengawasan pemungutan BPHTB (pengawasan terhadap penyetoran BPHTB oleh Wajib Pajak atau kuasanya) sifatnya masih *off line*. Bapenda belum mengoperasikan teknologi informasi pengurusan BPHTB dan pengawasan penyetoran BPHTB secara *online* dan terintegrasi.

Karena masih bersifat *off line*, itu sebabnya terdapat SSPD BPHTB yang disampaikan ke Kantor Pertanahan padahal SSPD BPHTB tersebut tidak pernah melalui Bapenda. Begitu pula terhadap Surat Tanda Setoran BPHTB yang kemudian ternyata STS tersebut tidak pernah diterbitkan oleh Bank bjb Cabang Karawang.

Untuk mencegah adanya SSPD BPHTB yang tidak melalui Bapenda maupun bukti pembayaran BPHTB yang terindikasi bukan sebenarnya, Bapenda dapat menempatkan petugas Bapenda pada loket pelayanan pendaftaran pertanahan

di Kantor Pertanahan dengan tugas untuk memverifikasi SSPD BPHTB dan bukti pembayaran BPHTB. Cara ini kami pikir tidak praktis.

Untuk itu kedepannya, Bapenda akan memanfaatkan teknologi informasi berupa aplikasi *e*-BPHTB secara *online* dan terintegrasi antara Kantor Bapenda, Kantor PPAT dan Kantor Pertanahan yang diyakini dapat mendeteksi dan mencegah terjadinya pemalsuan bukti pembayaran BPHTB atau uang BPHTB yang tidak disetorkan ke kas daerah.

7. Dari hasil penelitian diketahui selama 2017 Bapenda belum memanfaatkan Laporan Bulanan Pembuatan Akta yang disampaikan oleh PPAT untuk bahan pemeriksaan pajak BPHTB. Apa pendapat Bapak?

Jawab:

Pada tahun 2017 Bidang PBB dan BPHTB memang belum memanfaatkan Laporan Bulanan PPAT sebagai dasar untuk melakukan pemeriksaan BPHTB, karena Bapenda belum merumuskan Standar Operasional Prosedur (SOP) tentang Pemanfaatan Laporan Bulanan sebagai bahan pemeriksaan BPHTB.

8. Berapa banyak jumlah petugas yang berkaitan dengan pelayanan penelitian SSPD BPHTB yang saat ini tersedia dan berapa jumlah petugas yang ideal atau dibutuhkan?

Jawab:

Jumlah petugas yang berkaitan dengan pelayanan penelitian SSPD BPHTB yaitu dari jumlah ideal sebanyak 25 orang petugas, baru tersedia sebanyak 12 orang sehingga masih terdapat kekurangan petugas sebanyak 13 orang sebagai berikut:

No.	Petugas Penelitian SSPD BPHTB	Sub Bidang	Ideal (orang)	Tersedia (orang)	Kurang (orang)
a	b	c	d	e	f (d - e)
1	Petugas Pelayanan (Fungsi Verifikasi)	Penetapan	9	4	5
2	Peneliti (Fungsi Verifikasi)	Pemeriksaan	6	2	4
3	Petugas Ceklap/Penilai (Fungsi Validasi)	Pemeriksaan	10	6	4
			25	12	13

Karawang, 19 April 2018

Kepala Bidang PBB dan BPHTB

H. Endang Chahendra

NIP 19641005 198603 1 022

**KERTAS KERJA PENELITIAN
PEMUNGUTAN BPHTB DI KABUPATEN KARAWANG**

Nomor	: 07
Tanggal	: 19 April 2018

DISKUSI KELOMPOK (*FOCUS GROUP DISCUSSION*)

Berdasarkan hasil diskusi kelompok (*focus group discussion*) dengan pejabat dan petugas Bapenda pada tanggal 5 Maret 2018 disimpulkan sebagai berikut:

A. Upaya yang Dapat Dilakukan PPAT

Untuk meminimalkan terjadinya setoran BPHTB yang tidak masuk kas daerah, diperlukan upaya penguatan peran pengawasan PPAT dalam pemungutan BPHTB melalui 3 (tiga) kegiatan yaitu:

1. Pemberian penyuluhan hukum oleh PPAT kepada wajib pajak.

Terdapat persepsi di masyarakat terutama masyarakat pedesaan bahwa pembayaran BPHTB itu didasarkan pada NJOP. Untuk itu diharapkan PPAT dapat berperan lebih aktif untuk memberikan penyuluhan hukum kepada Wajib Pajak agar melaporkan nilai transaksi yang sebenarnya dalam pembuatan akta PPAT maupun dalam pembayaran BPHTB.

2. Pembayaran BPHTB ke bank sebaiknya dilakukan oleh PPAT.

Untuk mencegah terjadinya pemalsuan bukti pembayaran BPHTB atau uang BPHTB yang tidak disetorkan ke kas daerah maka penyetoran uang BPHTB sebaiknya dilakukan sendiri oleh PPAT. PPAT dapat membuka rekening giro pada bank yang ditunjuk oleh Bapenda Kabupaten Karawang sebagai bank penerima pembayaran BPHTB. Pembayaran BPHTB dilakukan dengan cara menerbitkan giro sebesar nilai BPHTB. Penyetoran BPHTB juga dapat dilakukan dengan cara *Real Time Gross Settlement* (RTGS) yaitu transfer uang antar bank secara *real time*.

3. Pengawasan PPAT terhadap staf PPAT yang ditugaskan untuk menyetorkan uang BPHTB ke bank.

PPAT harus melakukan pengawasan terhadap staf PPAT yang ditugaskan untuk menyetorkan uang BPHTB. Terkadang karena kesibukannya, PPAT menugaskan staf kepercayaan untuk melakukan pembayaran pajak. Hal ini menimbulkan risiko atas penyelewengan uang pajak yang dilakukan oleh karyawan kepercayaan dari PPAT yang bersangkutan. PPAT sedapat mungkin tidak menugaskan staf PPAT untuk melakukan penyetoran BPHTB untuk

menghindari terjadinya perilaku menyimpang (*moral hazard*) yaitu uang BPHTB tidak disetorkan oleh staf PPAT namun digunakan untuk kepentingan pribadinya.

Pengawasan PPAT terhadap stafnya dapat dilakukan dengan cara meminta bukti pembayaran bank di hari yang sama ketika pembayaran itu dilakukan. Penyetoran uang BPHTB ke bank oleh staf PPAT hanya untuk pembayaran uang BPHTB dengan nilai BPHTB yang kecil, sementara untuk nilai BPHTB yang besar harus dilakukan oleh PPAT sendiri secara transfer bank.

B. Upaya yang Dapat Dilakukan Bapenda Kabupaten Karawang

Dalam hal penyetoran BPHTB tidak dilakukan sendiri oleh PPAT, PPAT hanya dapat membuktikan kebenaran secara formal sepanjang bukti pembayaran BPHTB tersebut telah diterima oleh PPAT. Dalam konteks ini, fungsi pengawasan PPAT terhadap penyetoran BPHTB yaitu pada saat telah diterimanya bukti pembayaran BPHTB oleh PPAT.

Terhadap bukti pembayaran BPHTB yang terindikasi bukan sebenarnya, PPAT tidak dapat membuktikan kebenaran material terhadap bukti pembayaran BPHTB yang diterimanya tersebut. Pengawasan secara materiil terhadap penyetoran BPHTB merupakan tanggung jawab Bapenda.

Bapenda dapat melakukan pengawasan secara materiil terhadap penyetoran BPHTB dengan dua cara, *pertama*, menempatkan petugas Bapenda pada loket pelayanan Kantor Pertanahan untuk memverifikasi setiap bukti pembayaran BPHTB. Hal tersebut telah dilakukan oleh Bapenda Kota Bandung dan Bapenda Kabupaten Bogor. Penempatan petugas tersebut dalam rangka mendeteksi terjadinya SSPD BPHTB dan bukti pembayaran BPHTB terindikasi palsu serta uang BPHTB yang tidak disetorkan ke kas daerah. Kedua, penerapan teknologi informasi berupa aplikasi *e-BPHTB* secara *online* dan terintegrasi yang terpasang di Kantor Bapenda, PPAT dan Kantor Pertanahan setempat, sebagaimana yang dilakukan oleh Bapenda Kota Bekasi dan Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Cirebon. Aplikasi tersebut berbasis *web* (*e-BPHTB*) dengan komunikasi data secara *host to host* yang digunakan oleh BKD Kota Cirebon (pengelola BPHTB), PPAT, Kantor Pertanahan, KPP Pratama dan Bank bjb. Setiap pengguna memiliki hak *login* untuk mengakses sistem tersebut dengan hak akses yang berbeda-beda sesuai dengan kewenangannya masing-masing dan dapat berjalan secara sinergis.

Bapenda Kabupaten Karawang dalam menjalankan fungsi pelayanan dan pengawasan BPHTB belum menerapkan teknologi informasi berupa aplikasi *e-BPHTB* secara *online* dan terintegrasi.

Sekretaris Bapenda
Kabupaten Karawang

Mahasiswa Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

Ahmad Mustopa, S. STP
NIP 19670109 198903 1 004

Yophi Setiawan, S.H.

Kepala Bidang PBB dan BPHTB

Kasubbid Pemeriksaan dan Keberatan

H. Endang Chahendra
NIP 19641005 198603 1 022

Santi Aryanti, S.H.
NIP 19831231 200901 2 002

Kasubbid Pendaftaran dan Penetapan

Kasubbid Penagihan dan Penindakan

H. Aja Jamaludin, S.E.
NIP 19680208 199109 1 001

Junaedi, S.H., M.M.
NIP 19750405 200212 1 008

Petugas Bapenda

Petugas Bapenda

Ibnu Nugraha Muslim, S. Sos
NIP 19840611 200501 1002

Helmi Achmad Hamzah, A.Md
NIP 19791202 200902 1 002

**KERTAS KERJA PENELITIAN
PEMUNGUTAN BPHTB DI KABUPATEN KARAWANG**

Nomor	: 08
Tanggal	: 30 April 2018

A. Identitas Narasumber:

1. Nama : Drs. H. Asikin, M.M.
2. NIP : 19590807 198003 1 009
3. Jabatan : Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Karawang

B. Tempat Wawancara:

- Tempat : Ruang Kerja Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Karawang
Jam : 14.00 s.d. s.d. selesai

C. Hasil Wawancara:

Metode apa yang digunakan Bapenda Kabupaten Karawang dalam melakukan penilaian NJOP PBB P2?

Jawab:

Metode atau pendekatan yang digunakan Bapenda Kabupaten Karawang dalam melakukan penilaian NJOP PBB P2 dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Metode atau pendekatan penilaian yang digunakan adalah pendekatan data pasar atau perbandingan harga pasar. Pendekatan ini didasarkan pada analisis perbandingan dan penyesuaian paling tidak dengan tiga data harga pasar atas beberapa tanah yang sesuai sebagai data pembanding untuk memperoleh nilai yang wajar. Harga pasar tercermin dari harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan telah diketahui harga jualnya atau harga pasarnya. Harga pasar tanah pembanding diperoleh dari transaksi jual beli ataupun penawaran atas tanah yang berada di sekitar tanah yang akan dinilai. Sumber data harga pasar tanah dapat diperoleh dari pembeli atau penjual, PPAT/notaris, broker, perangkat daerah dan sumber lainnya yang dapat dipercaya. Selain itu, nilai tanah dipengaruhi antara lain oleh letak tanah. Bidang tanah yang terletak di pinggir jalan memiliki nilai yang berbeda bidang tanah yang letaknya di dalam gang. Penilaian dilakukan secara massal dan individual. Penilaian massal (kalibrasi), merupakan proses penilaian dengan menggunakan prosedur standar berbantuan computer dengan kriteria yang sudah ditentukan (*Computer Assisted Valuation/CAV*).
2. Mempertimbangkan perbandingan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan Kabupaten/Kota bersebelahan yaitu Kabupaten Purwakarta, Kabupaten Bekasi dan Kabupaten Bogor.
3. Penyesuaian NJOP PBB P2 untuk kawasan industri dilakukan dengan mempertimbangkan NJOP pada kabupaten tetangga, yaitu Kabupaten

Purwakarta, Kabupaten Bekasi dan Kabupaten Bogor. Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Bekasi memiliki kelas NJOP lebih tinggi daripada Kabupaten Karawang.

4. Penyesuaian NJOP memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu UU Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pada Pasal 79 menyebutkan bahwa penyesuaian NJOP setidaknya dilakukan tiga tahun sekali, dan untuk daerah yang memiliki perkembangan harga tanah yang tinggi penilaian dapat dilakukan setahun sekali. Prosedur penyesuaian NJOP diatur lebih lanjut melalui Peraturan Bupati Karawang Nomor 24 Tahun 2016.

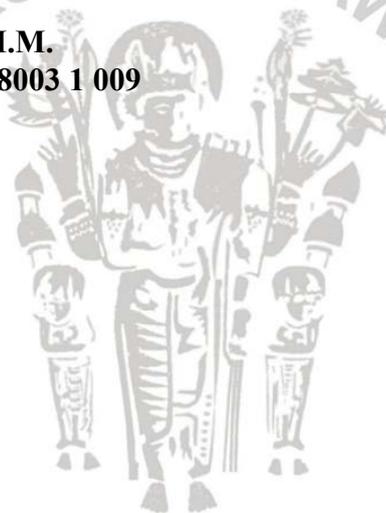
Karawang, 30 April 2018

Kepala Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Karawang

Drs. H. Asikin, M.M.

NIP 19590807 198003 1 009

UNIVERSITAS BRAWIJAYA



Lampiran 12 – Wawancara Kasubbid Pemeriksaan dan Penetapan

**KERTAS KERJA PENELITIAN
PEMUNGUTAN BPHTB DI KABUPATEN KARAWANG**

Nomor : 09
Tanggal : 4 Juni 2018

A. Identitas Narasumber:

1. Nama : Santi Aryanti, S.H.
2. NIP : 19831231 200901 2 002
3. Jabatan : Kepala Sub Bidang Pemeriksaan dan Keberatan

B. Hasil Wawancara:

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan pemeriksaan pajak BPHTB oleh Bapenda Kabupaten Karawang belum dilakukan secara optimal, bagaimana menurut pendapat Ibu?

Jawab:

Unit kerja pemeriksa baru terbentuk pada tahun 2017. Sebelum tahun 2017, Bapenda Kabupaten Karawang belum melakukan pemeriksaan terhadap BPHTB karena selain belum memiliki unit kerja khusus, juga karena belum pernah ada Wajib Pajak yang mengajukan keberatan terhadap hasil penelitian SSPD BPHTB. Selain itu, jumlah pemeriksa pajak yang saat ini berjumlah 6 orang dinilai masing-masing kurang. Untuk menentukan jumlah pemeriksa yang ideal sangat bergantung pada analisis beban kerja. Bapenda Kabupaten Karawang belum memiliki data Analisis Beban Kerja untuk mengetahui jumlah pemeriksa pajak yang sebenarnya dibutuhkan.

Karawang, 4 Juni 2018

Kepala Sub Bidang Pemeriksaan dan Keberatan

Santi Aryanti, S.H.

NIP 19831231 200901 2 002

**KERTAS KERJA PENELITIAN
PEMUNGUTAN BPHTB DI KABUPATEN KARAWANG**

Nomor	10
Tanggal	21 Juni 2018

A. Identitas Narasumber:

1. Nama : H. Aja Jamaludin, S.E.
2. NIP : 19680208 199109 1 001
3. Jabatan : Kepala Sub Bidang Pendaftaran dan Penetapan
4. Unit Kerja : Bidang PBB dan BPHTB
5. SKPD : Bapenda Kabupaten Karawang

B. Hasil Wawancara:

1. Jelaskan sejak pelimpahan pengelolaan PBB dari pemerintah pusat kepada Kabupaten Karawang pada tahun 2014, sudah berapa kali dilakukan penyesuaian NJOP?

Jawab:

Sejak pelimpahan pengelolaan PBB dari pemerintah pusat kepada Kabupaten Karawang pada tahun 2014, penyesuaian NJOP berdasarkan nilai pasar dilakukan untuk pertama kali pada tahun 2015.

Penyesuaian NJOP selanjutnya dilakukan pada tahun 2016 dan 2017.

Penyesuaian NJOP PBB P2 pada tahun 2016 dilakukan untuk tanah yang berada (lokus) di lima kawasan industri, jalan tol dan perumahan, tahun 2017 di wilayah Zona Industri, jalan protokol, jalan baru, serta jalan *Interchange* Karawang Barat dan Karawang Timur, sedangkan tahun 2018 di zona industri. Lokus, jumlah NJOP yang disesuaikan dan cakupan penilaian dapat dilihat pada tabel di bawah ini.

No	Tahun	Lokus	Jumlah Penyesuaian NJOP (dalam NOP)	Cakupan Penilaian
1	2015	Lima Kawasan Industri, Jalan Tol, Perumahan	2.000	11 Kecamatan yaitu Cikampek, Kotabaru, Telukjambe Barat, Telukjambe Timur, Karawang Barat, Karawang Timur, Purwasari, Klari, Majalaya, Jatisari, dan Ciampel.
2	2016	Zona Industri	300	7 Kecamatan yaitu Cikampek, Ciampel, Telukjambe Timur, Telukjambe Barat, Karawang Timur, Karawang Barat, dan Jatisari.
3	2017	Jalan Protokol (Jalan baru, Jalan Interchange Karawang Barat dan Karawang	3.000	8 Kecamatan yaitu Cikampek, Kotabaru, Karawang Barat, Karawang Timur, Purwasari, Klari, Telukjambe Timur, Jatisari.

No	Tahun	Lokus	Jumlah Penyesuaian NJOP (dalam NOP)	Cakupan Penilaian
		Timur) dan Jalan Tol.		

2. Bagaimana teknis pelaksanaan penyesuaian NJOP ?

Jawab:

Penyesuaian NJOP dilakukan berdasarkan klasifikasi tanah (bumi) dan bangunan atau pengelompokan Objek Pajak menurut nilai jual. Penyesuaian NJOP memperhatikan beberapa faktor antara lain perhitungan penggunaan lahan, *assessment sales ratio* dan klasifikasi jalan sehingga diperoleh pembobotan nilai persentase penyesuaian NJOP.

Assessment sales ratio adalah metode untuk menguji akurasi penentuan NJOP yaitu dengan membandingkan besarnya NJOP bumi dengan nilai pasar.

Klasifikasi jalan berdasarkan status jalan dan aksesibilitas. Status jalan mempedomani Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan, yang membagi jalan menjadi jalan arteri primer, jalan arteri sekunder, jalan kolektor primer, jalan kolektor sekunder, jalan lokal, dan jalan lingkungan. Berdasarkan pertimbangan tersebut, maka bidang tanah yang terletak di jalan arteri primer akan beda nilainya dengan bidang yang terletak di jalan lokal atau jalan lingkungan.

Karawang, 21 Juni 2018

Kepala Sub Bidang Pendaftaran dan Penetapan

H. Aja Jamaludin, S.E.

NIP 19680208 199109 1 001

KERTAS KERJA PENELITIAN PEMUNGUTAN BPHTB DI KABUPATEN KARAWANG

Nomor	: 11
Tanggal	: 21 Juni 2018

A. Identitas Narasumber:

1. Nama : Dafiqi Masruri, S.AP
2. NIP : 19860204 201503 1 001
3. Jabatan : Analis Pemeriksaan Pajak
4. Tugas : Pemeriksa Pajak BPHTB

B. Hasil Wawancara:

Dari hasil pemeriksaan Tim Pemeriksa Bapenda terhadap PPAT, Staf PPAT, Pihak Pengembang Perumahan dan Staf Pengembang Perumahan terkait dengan Surat Tanda Setoran (STS) bank yang terindikasi bukan sebenarnya, ternyata diketahui bahwa adanya penyetoran atau pembayaran BPHTB, coba Saudara jelaskan bagaimana jalannya hasil pemeriksaan tersebut?

Jawab:

Berdasarkan penjelasan dari Tim Pemeriksa Bapenda yang melakukan pemeriksaan BPHTB diperoleh informasi sebagai berikut:

1. Pada saat adanya informasi bahwa terdapat Surat Tanda Setoran (STS) bank yang terindikasi bukan sebenarnya, ada 2 (dua) orang PPAT yang telah menyetorkan nilai pokok BPHTB terutang seluruhnya ke Kas Daerah. Kedua PPAT tersebut berinisiatif membayar sendiri BPHTB terutang sebelum Bapenda melakukan pemeriksaan. Bukti setor BPHTB tersebut disampaikan oleh staf PPAT kepada Bapenda.
2. Berdasarkan penjelasan dari perusahaan pengembang perumahan diketahui bahwa perusahaan Pengembang Perumahan telah mempercayakan kepada staf pengembang dan staf PPAT untuk menyetorkan BPHTB ke bank yang ditunjuk. Bahwa kemudian ternyata uang BPHTB itu tidak disetorkan ke bank, hal tersebut diluar sepengetahuan perusahaan Pengembang Perumahan. Namun demikian perusahaan Pengembang Perumahan telah membayarkan BPHTB yang terutang tersebut ke kas daerah dan memberhentikan atau tidak mempekerjakan lagi stafnya tersebut.
3. Bapenda telah menyampaikan Surat Panggilan Dalam Rangka Pemeriksaan Kantor kepada seluruh PPAT yang terkait dengan pemeriksaan. Namun yang hadir memenuhi panggilan tersebut adalah staf PPAT dengan membawa bukti

setor BPHTB.

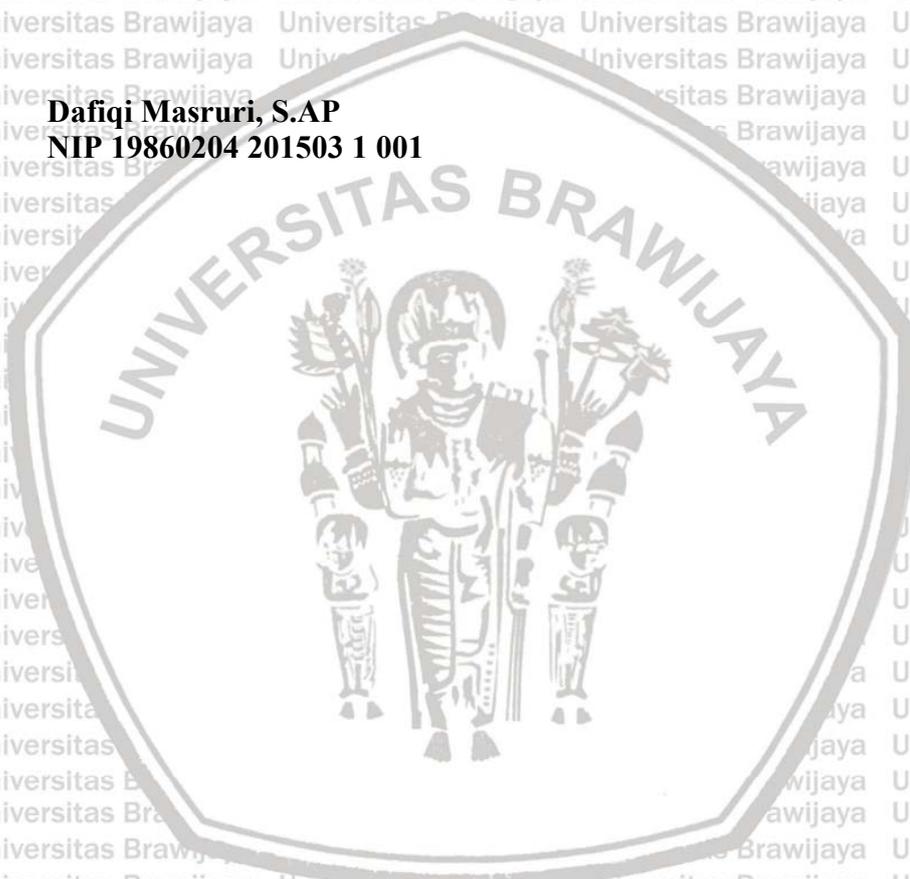
4. Dari hasil wawancara Tim Pemeriksa Bapenda secara tidak langsung teridentifikasi bahwa pihak yang melakukan pelanggaran tidak menyetorkan BPHTB ke kas daerah padahal Wajib Pajak telah menyerahkan sejumlah uang untuk pembayaran BPHTB itu adalah staf PPAT yang bekerja sama dengan staf Pengembang Perumahan.

Karawang, 21 Juni 2018

Pemeriksa Pajak BPHTB

Dafiqi Masruri, S.AP

NIP 19860204 201503 1 001



Tabulasi dan Analisis Jawaban Responden

Total pertanyaan	36	
Pertanyaan 1 - 31		32 - 36
Jml responden	110	65
Nilai interval tertinggi	5	3
Total skor tertinggi = nilai interval tertinggi x jumlah responden		
Total Skor tertinggi (Y) =	550	330
jarak tertinggi	100	100
Jumlah skor	5	3
Rumus interval likert	20.00	33.33
I = 100/jumlah skor (likert)		
(jarak terendah 0% hingga tertinggi 100%)		
Rumus indeks % = Total skor/Y x 100		

STS	Sangat tidak setuju
TS	Tidak setuju
N	Netral (antara setuju dan tidak setuju)
S	Setuju
SS	Sangat Setuju

No.	Atribut Fungsi Pengawasan	Skala Likert					Kesimpulan
		1	2	3	4	5	
A Fungsi Pengawasan PPAT							
A1 Persyaratan Penandatanganan Akta							
1	Wajib Pajak mendesak PPAT untuk menandatangani akta peralihan hak atas tanah dan atau bangunan walaupun pajak BPHTB belum dibayar (Kuesioner No. 11)	STS	TS	N	S	SS	Budaya Hukum
	<i>Pertanyaan Negatif</i>	5	4	3	2	1	
	Jumlah responden	20	56	26	8	0	110
	Jumlah Skor	100	224	78	16	0	
	Total Skor	418					
	Indeks %	76.00					60% - 79,99% = Tidak Setuju
	Kelompok Tidak Setuju (STS+TS)	324	77.51%				
	Netral	78	18.66%				
	Rata-rata Setuju	16	3.83%				Simpulan Tidak Setuju

No.	Atribut Fungsi Pengawasan	Skala Likert					Kesimpulan
		1	2	3	4	5	
A2	Laporan Bulanan						
A3	Upaya Penguatan Fungsi Pengawasan PPAT						
2	Wajib pajak pada umumnya meminta bantuan PPAT untuk menghitung, menyetorkan dan melaporkan pajak BPHTB (Kuesioner No. 9)	STS	TS	N	S	SS	Penegak Hukum (PPAT)
	<i>Pertanyaan Positif</i>	1	2	3	4	5	
	Jumlah responden	1	1	33	59	16	110
	Jumlah Skor	1	2	99	236	80	
	Total Skor	418					
	Indeks %	76.00					60% – 79,99% = Setuju
3	PPAT memberikan penyuluhan hukum kepada wajib pajak supaya jujur dalam melaporkan nilai perolehan/transaksi hak atas tanah dan atau bangunan (Kuesioner No. 12)	STS	TS	N	S	SS	Penegak Hukum (PPAT)
	<i>Pertanyaan Positif</i>	1	2	3	4	5	
	Jumlah responden	0	0	30	50	30	110
	Jumlah Skor	0	0	90	200	150	
	Total Skor	440					
	Indeks %	80.00					80% – 100% = Sangat Setuju
4	Untuk mencegah pemalsuan bukti setor BPHTB, pembayaran BPHTB ke bank sebaiknya dilakukan oleh PPAT atau staf PPAT (Kuesioner No. 15)	STS	TS	N	S	SS	Penegak Hukum (PPAT)
	<i>Pertanyaan Positif</i>	1	2	3	4	5	
	Jumlah responden	1	3	30	65	11	110
	Jumlah Skor	1	6	90	260	55	
	Total Skor	412					
	Indeks %	74.91					60% – 79,99% = Setuju

No.	Atribut Fungsi Pengawasan	Skala Likert					Kesimpulan
		1	2	3	4	5	
5	PPAT mengawasi staf PPAT yang ditugaskan untuk menyetorkan uang BPHTB ke bank yang ditunjuk Pemda (Kuesioner No. 16)	STS	TS	N	S	SS	Penegak Hukum (PPAT)
	<i>Pertanyaan Positif</i>	1	2	3	4	5	
	Jumlah responden	0	3	24	64	19	110
	Jumlah Skor	0	6	72	256	95	
	Total Skor	429					
	Indeks %	78.00					60% – 79,99% = Setuju
6	Untuk mencegah pemalsuan SSPD BPHTB, permohonan penelitian SSPD BPHTB sebaiknya diajukan oleh PPAT atau staf PPAT (Kuesioner No. 17)	STS	TS	N	S	SS	Penegak Hukum (PPAT)
	<i>Pertanyaan Positif</i>	1	2	3	4	5	
	Jumlah responden	0	0	26	66	18	110
	Jumlah Skor	0	0	78	264	90	
	Total Skor	432					
	Indeks %	78.55					60% – 79,99% = Setuju
	Rata-rata indeks (%)	77.49					60% – 79,99% = Setuju
B Fungsi Pengawasan Bapenda							
B1 Penelitian SSPD BPHTB							
7	Proses penelitian SSPD BPHTB oleh Petugas Pemda membutuhkan waktu yang lama (berlarut-larut) (Kuesioner No. 21)	STS	TS	N	S	SS	Penegak Hukum (Bapenda)
	<i>Pertanyaan Negatif</i>	5	4	3	2	1	
	Jumlah responden	12	45	39	12	2	110
	Jumlah Skor	60	180	117	24	2	
	Total Skor	383					
	Indeks %	69.64					60% – 79,99% = Tidak Setuju
	Rata-rata Tidak Setuju	240	62.66%				
	Netral	117	30.55%				

No.	Atribut Fungsi Pengawasan	Skala Likert					Kesimpulan	
		1	2	3	4	5		
8	Untuk mencegah pemalsuan SSPD BPHTB, sebaiknya Pemda menempatkan petugasnya pada loket pelayanan pendaftaran hak atas tanah di kantor pertanahan setempat (Kuesioner No. 23)	Rata-rata Setuju	26	6.79%				Simpulan Tidak Setuju
		STS	TS	N	S	SS	Penegak Hukum (Bapenda)	
	<i>Pertanyaan Positif</i>	1	2	3	4	5		
	Jumlah responden	3	7	35	55	10	110	-
	Jumlah Skor	3	14	105	220	50		
	Total Skor	392						
	Indeks %	71.27						60% – 79,99% = Setuju
9	Untuk mempercepat pengurusan penelitian/verifikasi validasi SSPD BPHTB, petugas Pemda meminta tambahan biaya diluar BPHTB (Kuesioner No. 22)	STS	TS	N	S	SS	Budaya Hukum	
	<i>Pertanyaan Negatif</i>	5	4	3	2	1		
	Jumlah responden	20	60	26	3	1	110	-
	Jumlah Skor	100	240	78	6	1		
	Total Skor	425						
	Indeks %	77.27						60% – 79,99% = Tidak Setuju
	Rata-rata Tidak Setuju	340	80.00%					
	Netral	78	18.35%					
	Rata-rata Setuju	7	1.65%				Simpulan Tidak Setuju	
10	Informasi persyaratan dan prosedur penelitian SSPD BPHTB (seperti brosur atau standing banner atau media lainnya) telah tersedia di ruang pelayanan dan mudah dipahami. (Kuesioner No. 18)	STS	TS	N	S	SS	Fasilitas/Sarana	
	<i>Pertanyaan Positif</i>	1	2	3	4	5		
	Jumlah responden	2	5	21	67	15	110	-
	Jumlah Skor	2	10	63	268	75		

No.	Atribut Fungsi Pengawasan	Skala Likert					Kesimpulan
		1	2	3	4	5	
	Total Skor	418					
	Indeks %	76.00					60% – 79,99% = Setuju
11	Petugas loket penelitian SSPD BPHTB cukup informatif dalam menjawab pertanyaan yang diajukan oleh wajib pajak/PPAT/staf PPAT atau pihak lainnya. (Kuesioner No. 19)	STS	TS	N	S	SS	Fasilitas/Sarana
	<i>Pertanyaan Positif</i>	1	2	3	4	5	
	Jumlah responden	1	4	24	63	18	110
	Jumlah Skor	1	8	72	252	90	
	Total Skor	423					
	Indeks %	76.91					60% – 79,99% = Setuju
B2 Penyesuaian NJOP							
12	Penyesuaian NJOP dapat mengurangi penggelapan pajak (tax evasion), yaitu dengan sengaja tidak melaporkan nilai perolehan/transaksi yang sebenarnya. (Kuesioner No. 24)	STS	TS	N	S	SS	Penegak Hukum (Bapenda)
	<i>Pertanyaan Positif</i>	1	2	3	4	5	
	Jumlah responden	6	34	35	33	2	110
	Jumlah Skor	6	68	105	132	10	
	Total Skor	321					
	Indeks %	58.36					40% – 59,99% = Netral
	Rata-rata Tidak Setuju	74	23.05%				
	Netral	105	32.71%				
	Rata-rata Setuju	142	44.24%				Simpulan Setuju
13	Pemda dalam melakukan penyesuaian NJOP sebaiknya memperhatikan prinsip keadilan pajak yaitu menetapkan NJOP sesuai kawasan (perumahan, perdagangan/ perkantoran atau industri) dan mempertimbangkan kemampuan ekonomi masyarakat/wajib pajak. (Kuesioner No. 25)	STS	TS	N	S	SS	Penegak Hukum (Bapenda)
	<i>Pertanyaan Positif</i>	1	2	3	4	5	
	Jumlah responden	0	3	31	53	23	110
	Jumlah Skor	0	6	93	212	115	

No.	Atribut Fungsi Pengawasan	Skala Likert					Kesimpulan
		1	2	3	4	5	
	Total Skor	426					
	Indeks %	77.45					60% – 79,99% = Setuju
B3	Pemeriksaan BPHTB						
14	Pemeriksaan pajak dapat meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak. (Kuesioner No. 29)	STS	TS	N	S	SS	Penegak Hukum (Bapenda)
	<i>Pertanyaan Positif</i>	1	2	3	4	5	
	Jumlah responden	1	3	24	57	25	110
	Jumlah Skor	1	6	72	228	125	-
	Total Skor	432					
	Indeks %	78.55					60% – 79,99% = Setuju
B4	Kepatuhan Hukum Wajib Pajak						
15	Wajib pajak memahami aturan hukum pajak BPHTB. (Kuesioner No. 1)	STS	TS	N	S	SS	Masyarakat/WP
	<i>Pertanyaan Positif</i>	1	2	3	4	5	
	Jumlah responden	2	9	46	43	10	110
	Jumlah Skor	2	18	138	172	50	-
	Total Skor	380					
	Indeks %	69.09					60% – 79,99% = Paham
16	Wajib Pajak tidak mematuhi kewajiban BPHTB karena wajib pajak tidak menyadari adanya sanksi perpajakan (sanksi administrasi (denda dan bunga) dan sanksi pidana). (Kuesioner No. 28)	STS	TS	N	S	SS	Masyarakat/WP
	<i>Pertanyaan Negatif</i>	5	4	3	2	1	
	Jumlah responden	8	38	40	21	3	110
	Jumlah Skor	40	152	120	42	3	-
	Total Skor	357					
	Indeks %	64.91					60% – 79,99% = Tidak Setuju
	Rata-rata Tidak Setuju	192					53.78%

No.	Atribut Fungsi Pengawasan	Skala Likert					Kesimpulan
		1	2	3	4	5	
17	Netral	120	33.61%				
	Rata-rata Setuju	45	12.61%				Simpulan Tidak Setuju
	Saat pembuatan akta dan pengisian SSPD BPHTB, Wajib Pajak menurunkan nilai perolehan/transaksi untuk menghindari pajak BPHTB yang terlalu tinggi. (Kuesioner No. 4)	STS	TS	N	S	SS	Budaya Hukum
	<i>Pertanyaan Negatif</i>	5	4	3	2	1	
	Jumlah responden	11	35	49	13	2	110
	Jumlah Skor	55	140	147	26	2	
	Total Skor	370					
	Indeks %	67.27					60% – 79,99% = Tidak Setuju
	Rata-rata Tidak Setuju	195	52.70%				
	Netral	147	39.73%				
Rata-rata Setuju	28	7.57%				Simpulan Tidak Setuju	
18	Wajib pajak orang pribadi (perorangan) tidak jujur dalam melaporkan nilai perolehan/transaksi saat mengisi SSPD BPHTB. (Kuesioner No. 6)	STS	TS	N	S	SS	Budaya Hukum
	<i>Pertanyaan Negatif</i>	5	4	3	2	1	
	Jumlah responden	18	57	29	6	0	110
	Jumlah Skor	90	228	87	12	0	
	Total Skor	417					
	Indeks %	75.82					60% – 79,99% = Tidak Setuju
	Rata-rata Tidak Setuju	318	76.26%				
	Netral	87	20.86%				
	Rata-rata Setuju	12	2.88%				Simpulan Tidak Setuju
	19	Dalam melaporkan nilai perolehan/transaksi saat pengisian SSPD BPHTB, wajib pajak pembeli apartemen atau rumah mewah lebih jujur dari pada pembeli rumah sederhana. (Kuesioner No. 7).	STS	TS	N	S	SS
Jumlah responden							
Jumlah Skor							
Total Skor							
Indeks %							
Rata-rata Tidak Setuju							
Netral							
Rata-rata Setuju							
Jumlah responden							
Jumlah Skor							
Total Skor							
Indeks %							

No.	Atribut Fungsi Pengawasan	Skala Likert					Kesimpulan
		1	2	3	4	5	
	<i>Pertanyaan Positif</i>	1	2	3	4	5	
	Jumlah responden	5	22	54	24	5	110
	Jumlah Skor	5	44	162	96	25	
	Total Skor	332					
	Indeks %	60.36					60% – 79,99% = Setuju
	Rata-rata Tidak Setuju	49	14.76%				
	Netral	162	48.80%				
	Rata-rata Setuju	121	36.45%				
20	Wajib pajak badan (perusahaan) dari Kawasan Industri lebih jujur dalam melaporkan nilai perolehan/transaksi saat pengisian SSPD BPHTB. (Kuesioner No. 8).	STS	TS	N	S	SS	Budaya Hukum
	<i>Pertanyaan Positif</i>	1	2	3	4	5	
	Jumlah responden	5	9	52	34	10	110
	Jumlah Skor	5	18	156	136	50	
	Total Skor	365					
	Indeks %	66.36					60% – 79,99% = Setuju
21	Wajib pajak membujuk PPAT agar nilai perolehan/ transaksi yang dicantumkan dalam akta menggunakan nilai NJOP atau mendekati NJOP atau di bawah NJOP. (Kuesioner No. 10)	STS	TS	N	S	SS	Budaya Hukum
	<i>Pertanyaan Negatif</i>	5	4	3	2	1	
	Jumlah responden	15	34	40	20	1	110
	Jumlah Skor	75	136	120	40	1	
	Total Skor	372					
	Indeks %	67.64					60% – 79,99% = Tidak Setuju
	Rata-rata Tidak Setuju	211	56.72%				
	Netral	120	32.26%				
	Rata-rata Setuju	41	11.02%				
					Simpulan	Tidak Setuju	

No.	Atribut Fungsi Pengawasan	Skala Likert					Kesimpulan
		1	2	3	4	5	
<u>Pertanyaan Lain</u>							
2	Wajib Pajak Mengisi Sendiri Formulir SSPD BPHTB	Diisi pihak lain	Isi sendiri dibantu	Isi sendiri tanpa dibantu			
	Jumlah Skor	41	65	4		110	-
	Total Skor	41	130	12			
	Indeks %	55.45				33,33% – 66% = Isi Sendiri Dibantu	
		37.27%	59.09%	3.64%			
3	Formulir SSPD BPHTB diisi dengan lengkap dan jelas	1	3	35	51	20	110
	Jumlah Skor	1	6	105	204	100	
	Total Skor	416					
	Indeks %	75.64				60% – 79,99% = Lengkap & jelas	
5	Wajib Pajak meminta PPAT untuk menaikan nilai transaksi yang tercantum di dalam akta ketika akan mengambil kredit di bank	12	34	52	12	0	110
	Jumlah Skor	12	68	156	48	0	
	Total Skor	284					
	Indeks %	51.64				40% – 59,99% = Netral	
	Rata-rata Tidak Setuju	80	28.17%				
	Netral	156	54.93%				
	Rata-rata Setuju	48	16.90%				
						Simpulan	Tidak Setuju

No.	Atribut Fungsi Pengawasan	Skala Likert					Kesimpulan	
		1	2	3	4	5		
13	PPAT menyarankan kepada Wajib Pajak agar nilai perolehan hak di dalam akta menggunakan NJOP atau nilai yang mendekati NJOP atau di bawah NJOP	3	41	36	29	1	110	-
	Jumlah Skor	3	82	108	116	5		
	Total Skor	314						
	Indeks %	57.09						40% – 59,99% = Netral
	Rata-rata Tidak Setuju	85	27.07%					
	Netral	108	34.39%					
	Rata-rata Setuju	121	38.54%					Simpulan Setuju
14	Wajib pajak menyerahkan sejumlah uang kepada PPAT secara borongan atau gelondongan (buntel kadut) yang didalamnya sudah termasuk honor/fee PPAT, uang pajak & uang urusan lainnya.	8	42	43	16	1	110	-
	Jumlah Skor	8	84	129	64	5		
	Total Skor	290						
	Indeks %	52.73						40% – 59,99% = Netral
	Rata-rata Tidak Setuju	92	31.72%					
	Netral	129	44.48%					
	Rata-rata Setuju	69	23.79%					Simpulan Tidak Setuju
C. Penelitian SSPD BPHTB								
20	Dasar penetapan harga pasar hasil penelitian lapangan telah dijelaskan oleh Petugas Pemda kepada wajib pajak/ PPAT/staf PPAT atau pihak lainnya	1	3	32	66	8	110	-
	Jumlah Skor	1	6	96	264	40		
	Total Skor	407						
	Indeks %	74.00						60% – 79,99% = Setuju
E. Pemeriksaan BPHTB								

No.	Atribut Fungsi Pengawasan	Skala Likert					Kesimpulan	
		1	2	3	4	5		
26	Perbuatan yang dengan sengaja tidak melaporkan nilai perolehan/transaksi yang sebenarnya dalam akta perolehan hak dan saat pembayaran BPHTB merupakan bentuk ketidakpatuhan wajib pajak	5	14	24	52	15	110	-
	Jumlah Skor	5	28	72	208	75		
	Total Skor	388						
	Indeks %	70.55						60% – 79,99% = Setuju
27	Wajib Pajak sengaja tidak melaporkan nilai perolehan/ transaksi yang sebenarnya karena Pemda tidak pernah melakukan pemeriksaan BPHTB	7	59	34	10	0	110	-
	Jumlah Skor	7	118	102	40	0		
	Total Skor	267						
	Indeks %	48.55						40% – 59,99% = Netral
	Rata-rata Tidak Setuju	125	46.82%					
	Netral	102	38.20%					
	Rata-rata Setuju	40	14.98%					
					Simpulan		Tidak Setuju	
30	Untuk penelitian SSPD BPHTB yang tidak memerlukan Penelitian Lapangan, menurut Bapak/Ibu/Sdr/Sdri berapa lama Pemda menyelesaikan penelitian SSPD BPHTB sampai dengan SSPD BPHTB tersebut diserahkan kepada Bapak/Ibu/Sdr/Sdri	1 hari	2-3 hari	4-5 hari	2 minggu	Lebih 2 minggu		
	Jumlah Skor	41	47	13	6	3	110	-
	Total Skor	37.27%	42.73%	11.82%	5.45%	2.73%		
	Indeks %	37.27		62.73%				

No.	Atribut Fungsi Pengawasan	Skala Likert					Kesimpulan
		1	2	3	4	5	
31	Untuk penelitian SSPD BPHTB yang memerlukan Penelitian Lapangan , menurut Bapak/Ibu/Sdr/Sdri berapa lama Pemda menyelesaikan penelitian SSPD BPHTB sampai dengan SSPD BPHTB tersebut diserahkan kepada Bapak/Ibu/Sdr/Sdri	3-5 hari	2 – 3 minggu	1 – 2 bulan	2 – 4 bulan	Lebih 5 bulan	
	Jumlah Skor	60	33	14	1	2	110
	Total Skor	55%	30%	13%	1%	2%	
	Indeks %	54.55		45%			
32	Jika nilai transaksi jual beli tanah lebih tinggi daripada NJOP, menurut Bapak/Ibu/Sdr/Sdri apa dasar pengenaan pajak BPHTB?	NJOP	Nilai Transaksi				
	Jumlah Skor	18	47			65	
	Indeks %	27.69%	72.31%				
33	Jika nilai transaksi jual beli tanah lebih rendah daripada NJOP, menurut Bapak/Ibu/Sdr/Sdri apa dasar pengenaan pajak BPHTB?	NJOP	Nilai Transaksi		Jumlah responden =	0	
	Jumlah Skor	47	18			65	
	Indeks %	72.31%	27.69%				
34	Mengapa masyarakat dalam membayar pajak BPHTB lebih banyak menggunakan NJOP daripada nilai transaksi, meskipun nilai transaksi lebih tinggi daripada NJOP?	Meminimal-kan pajak	Memper- bayar timbangan biaya lainnya	Alasan lainnya	Jumlah responden =	0	
	Jumlah Skor	19	29	17		65	
	Indeks %	29.23%	44.62%	26.15%			
35	Bagaimana respons/tanggapan PPAT (Notaris atau Camat) saat masyarakat meminta agar dalam pembayaran BPHTB menggunakan NJOP, walaupun nilai transaksi lebih tinggi daripada NJOP?	Menerima	Menolak		Jumlah responden =	0	
	Jumlah Skor	20	45			65	

No.	Atribut Fungsi Pengawasan	Skala Likert					Kesimpulan
		1	2	3	4	5	
	Indeks %	30.77%	69.23%				
36	Siapa yang menawarkan untuk menggunakan NJOP saat membayar BPHTB, walaupun nilai transaksi lebih tinggi daripada NJOP?	Wajib pajak	PPAT/Notaris	PPAT/Camat	Staf PPAT/ Staf Camat	LSM	Pihak lainnya
	Jumlah Skor	49	6	1	2	4	3
	Indeks %	75.38%	9.23%	1.54%	3.08%	6.15%	4.62%

65

Rumus interval likert

$I = 100 / \text{jumlah skor (likert)}$

$= 100 / 5$

$= 20$ (jarak terendah 0% hingga tertinggi 100%)

Kriteria interpretasi berdasarkan interval: **(Pertanyaan Positif)**

1. Angka 0% – 19,99% = Sangat tidak setuju

2. Angka 20% – 39,99% = Tidak setuju

3. Angka 40% – 59,99% = Cukup/Netral

4. Angka 60% – 79,99% = Setuju

5. Angka 80% – 100% = Sangat Setuju

Kriteria interpretasi berdasarkan interval: **(Pertanyaan Negatif)**

1. Angka 0% – 19,99% = Sangat Setuju

2. Angka 20% – 39,99% = Setuju

3. Angka 40% – 59,99% = Cukup/Netral

4. Angka 60% – 79,99% = Tidak Setuju

5. Angka 80% – 100% = Sangat Tidak Setuju

Kriteria interpretasi berdasarkan interval:

1. Angka 0% – 33% = Tidak Isi sendiri

2. Angka 33,33% – 66% = Isi Sendiri Dibantu

3. Angka 66,67% – 100% = Isi Sendiri tanpa dibantu



NO.	Atribut	Skala Likert				
		1 (Sangat Tidak Setuju)	2 (Tidak Setuju)	3 (Netral)	4 (Setuju)	5 (Sangat Setuju)
11	Wajib Pajak mendesak PPAT untuk menandatangani akta peralihan hak atas tanah dan atau bangunan walaupun pajak BPHTB belum dibayar					
1	Responden 1		1			
2	Responden 2		1			
3	Responden 3		1			
4	Responden 4			1		
5	Responden 5	1				
6	Responden 6				1	
7	Responden 7		1			
8	Responden 8	1				
9	Responden 9		1			
10	Responden 10		1			
11	Responden 11	1				
12	Responden 12		1			
13	Responden 13		1			
14	Responden 14		1			
15	Responden 15					
16	Responden 16		1			
17	Responden 17		1			
18	Responden 18		1			
19	Responden 19				1	
20	Responden 20		1			
21	Responden 21		1			
22	Responden 22		1			
23	Responden 23	1				
24	Responden 24		1			
25	Responden 25			1		
26	Responden 26		1			
27	Responden 27		1			
28	Responden 28		1			
29	Responden 29			1		
30	Responden 30			1		
31	Responden 31		1			
32	Responden 32		1			
33	Responden 33		1			
34	Responden 34			1		
35	Responden 35			1		
36	Responden 36	1				
37	Responden 37		1			
38	Responden 38		1			
39	Responden 39		1			
40	Responden 40		1			
41	Responden 41	1				
42	Responden 42	1				
43	Responden 43		1			
44	Responden 44		1			
45	Responden 45		1			
46	Responden 46		1			
47	Responden 47	1				
48	Responden 48				1	
49	Responden 49		1			
50	Responden 50			1		
51	Responden 51	1				
52	Responden 52	1				
53	Responden 53		1			
54	Responden 54			1		
55	Responden 55		1			
56	Responden 56		1			
57	Responden 57		1			
58	Responden 58		1			
59	Responden 59		1			
60	Responden 60		1			
61	Responden 61			1		
62	Responden 62		1			
63	Responden 63			1		
64	Responden 64				1	
65	Responden 65	1				
66	Responden 66			1		
67	Responden 67		1			
68	Responden 68		1			
69	Responden 69			1		
70	Responden 70		1			
71	Responden 71	1				

NO.	Atribut	Skala Likert				
		1 (Sangat Tidak Setuju)	2 (Tidak Setuju)	3 (Netral)	4 (Setuju)	5 (Sangat Setuju)
72	Responden 72		1			
73	Responden 73		1			
74	Responden 74		1			
75	Responden 75		1			
76	Responden 76		1			
77	Responden 77		1			
78	Responden 78				1	
79	Responden 79	1				
80	Responden 80				1	
81	Responden 81	1				
82	Responden 82	1				
83	Responden 83	1				
84	Responden 84	1				
85	Responden 85			1		
86	Responden 86			1		
87	Responden 87		1			
88	Responden 88				1	
89	Responden 89		1			
90	Responden 90			1		
91	Responden 91			1		
92	Responden 92			1		
93	Responden 93		1			
94	Responden 94			1		
95	Responden 95			1		
96	Responden 96		1			
97	Responden 97			1		
98	Responden 98			1		
99	Responden 99			1		
100	Responden 100				1	
101	Responden 101		1			
102	Responden 102	1				
103	Responden 103			1		
104	Responden 104			1		
105	Responden 105			1		
106	Responden 106			1		
107	Responden 107	1				
108	Responden 108	1				
109	Responden 109		1			
110	Responden 110		1			
dst sesuai jumlah sampling						
Jumlah		20	56	26	8	0

110



NO.	Atribut	Skala Likert				
		1 (Sangat Tidak Setuju)	2 (Tidak Setuju)	3 (Netral)	4 (Setuju)	5 (Sangat Setuju)
9	Wajib pajak pada umumnya meminta bantuan PPAT untuk menghitung, menyeterorkan dan melaporkan pajak BPHTB					
1	Responden 1				1	
2	Responden 2				1	
3	Responden 3				1	
4	Responden 4				1	
5	Responden 5			1		
6	Responden 6					1
7	Responden 7				1	
8	Responden 8				1	
9	Responden 9				1	
10	Responden 10					1
11	Responden 11				1	
12	Responden 12					1
13	Responden 13				1	
14	Responden 14				1	
15	Responden 15				1	
16	Responden 16					1
17	Responden 17			1		
18	Responden 18			1		
19	Responden 19				1	
20	Responden 20			1		
21	Responden 21				1	
22	Responden 22				1	
23	Responden 23					1
24	Responden 24				1	
25	Responden 25				1	
26	Responden 26				1	
27	Responden 27					1
28	Responden 28					1
29	Responden 29				1	
30	Responden 30					1
31	Responden 31				1	
32	Responden 32				1	
33	Responden 33					1
34	Responden 34				1	
35	Responden 35				1	
36	Responden 36					1
37	Responden 37				1	
38	Responden 38				1	
39	Responden 39				1	
40	Responden 40				1	
41	Responden 41					1
42	Responden 42			1		
43	Responden 43				1	
44	Responden 44				1	
45	Responden 45				1	
46	Responden 46				1	
47	Responden 47				1	
48	Responden 48				1	
49	Responden 49			1		
50	Responden 50				1	
51	Responden 51		1			
52	Responden 52				1	
53	Responden 53				1	
54	Responden 54				1	
55	Responden 55				1	
56	Responden 56			1		
57	Responden 57				1	
58	Responden 58				1	
59	Responden 59				1	
60	Responden 60				1	
61	Responden 61			1		
62	Responden 62				1	
63	Responden 63				1	
64	Responden 64				1	
65	Responden 65				1	
66	Responden 66			1		
67	Responden 67				1	
68	Responden 68			1		
69	Responden 69			1		
70	Responden 70			1		
71	Responden 71				1	

NO.	Atribut	Skala Likert				
		1 (Sangat Tidak Setuju)	2 (Tidak Setuju)	3 (Netral)	4 (Setuju)	5 (Sangat Setuju)
72	Responden 72				1	
73	Responden 73					1
74	Responden 74				1	
75	Responden 75				1	
76	Responden 76				1	
77	Responden 77				1	
78	Responden 78				1	
79	Responden 79			1		
80	Responden 80			1		
81	Responden 81			1		
82	Responden 82				1	
83	Responden 83			1		
84	Responden 84					1
85	Responden 85			1		
86	Responden 86			1		
87	Responden 87				1	
88	Responden 88				1	
89	Responden 89				1	
90	Responden 90			1		
91	Responden 91			1		
92	Responden 92			1		
93	Responden 93				1	
94	Responden 94			1		
95	Responden 95			1		
96	Responden 96			1		
97	Responden 97			1		
98	Responden 98			1		
99	Responden 99			1		
100	Responden 100				1	
101	Responden 101			1		
102	Responden 102				1	
103	Responden 103			1		
104	Responden 104			1		
105	Responden 105			1		
106	Responden 106			1		
107	Responden 107	1				
108	Responden 108					1
109	Responden 109					1
110	Responden 110			1		
	Jumlah	1	1	33	59	16





NO.	Atribut	Skala Likert				
		1 (Sangat Tidak Setuju)	2 (Tidak Setuju)	3 (Netral)	4 (Setuju)	5 (Sangat Setuju)
15	Untuk mencegah pemalsuan bukti setor BPHTB, pembayaran BPHTB ke bank sebaiknya dilakukan oleh PPAT atau staf PPAT					
1	Responden 1				1	
2	Responden 2		1			
3	Responden 3			1		
4	Responden 4				1	
5	Responden 5				1	
6	Responden 6				1	
7	Responden 7				1	
8	Responden 8				1	
9	Responden 9				1	
10	Responden 10				1	
11	Responden 11					1
12	Responden 12	1				
13	Responden 13				1	
14	Responden 14				1	
15	Responden 15					1
16	Responden 16			1		
17	Responden 17			1		
18	Responden 18			1		
19	Responden 19				1	
20	Responden 20				1	
21	Responden 21				1	
22	Responden 22				1	
23	Responden 23					1
24	Responden 24				1	
25	Responden 25				1	
26	Responden 26					1
27	Responden 27				1	
28	Responden 28				1	
29	Responden 29					1
30	Responden 30				1	
31	Responden 31				1	
32	Responden 32				1	
33	Responden 33				1	
34	Responden 34				1	
35	Responden 35					1
36	Responden 36					1
37	Responden 37				1	
38	Responden 38		1			
39	Responden 39				1	
40	Responden 40				1	
41	Responden 41					1
42	Responden 42				1	
43	Responden 43				1	
44	Responden 44				1	
45	Responden 45					1
46	Responden 46				1	
47	Responden 47				1	
48	Responden 48				1	
49	Responden 49				1	
50	Responden 50				1	
51	Responden 51				1	
52	Responden 52				1	
53	Responden 53				1	
54	Responden 54				1	
55	Responden 55				1	
56	Responden 56				1	
57	Responden 57				1	
58	Responden 58				1	
59	Responden 59				1	
60	Responden 60				1	
61	Responden 61				1	
62	Responden 62				1	
63	Responden 63			1		
64	Responden 64				1	
65	Responden 65			1		
66	Responden 66			1		
67	Responden 67				1	
68	Responden 68					1
69	Responden 69				1	
70	Responden 70			1		
71	Responden 71			1		

NO.	Atribut	Skala Likert				
		1 (Sangat Tidak Setuju)	2 (Tidak Setuju)	3 (Netral)	4 (Setuju)	5 (Sangat Setuju)
72	Responden 72				1	
73	Responden 73				1	
74	Responden 74				1	
75	Responden 75				1	
76	Responden 76				1	
77	Responden 77			1		
78	Responden 78				1	
79	Responden 79			1		
80	Responden 80				1	
81	Responden 81			1		
82	Responden 82				1	
83	Responden 83			1		
84	Responden 84					1
85	Responden 85			1		
86	Responden 86			1		
87	Responden 87				1	
88	Responden 88				1	
89	Responden 89				1	
90	Responden 90			1		
91	Responden 91			1		
92	Responden 92			1		
93	Responden 93		1			
94	Responden 94			1		
95	Responden 95			1		
96	Responden 96			1		
97	Responden 97			1		
98	Responden 98			1		
99	Responden 99			1		
100	Responden 100				1	
101	Responden 101			1		
102	Responden 102				1	
103	Responden 103			1		
104	Responden 104			1		
105	Responden 105			1		
106	Responden 106			1		
107	Responden 107				1	
108	Responden 108			1		
109	Responden 109				1	
110	Responden 110				1	
	Jumlah	1	3	30	65	11

110



No.	Atribut	Skala Likert				
		1 (Sangat Tidak Setuju)	2 (Tidak Setuju)	3 (Netral)	4 (Setuju)	5 (Sangat Setuju)
16	PPAT mengawasi staf PPAT yang ditugaskan untuk menyetorkan uang BPHTB ke bank yang ditunjuk Pemda					
1	Responden 1				1	
2	Responden 2				1	
3	Responden 3			1		
4	Responden 4				1	
5	Responden 5				1	
6	Responden 6				1	
7	Responden 7				1	
8	Responden 8				1	
9	Responden 9				1	
10	Responden 10				1	
11	Responden 11					1
12	Responden 12					1
13	Responden 13				1	
14	Responden 14				1	
15	Responden 15				1	
16	Responden 16			1		
17	Responden 17				1	
18	Responden 18				1	
19	Responden 19		1			
20	Responden 20				1	
21	Responden 21				1	
22	Responden 22				1	
23	Responden 23					1
24	Responden 24		1			
25	Responden 25				1	
26	Responden 26					1
27	Responden 27					1
28	Responden 28					1
29	Responden 29					1
30	Responden 30					1
31	Responden 31				1	
32	Responden 32				1	
33	Responden 33				1	
34	Responden 34				1	
35	Responden 35					1
36	Responden 36					1
37	Responden 37				1	
38	Responden 38				1	
39	Responden 39				1	
40	Responden 40				1	
41	Responden 41					1
42	Responden 42				1	
43	Responden 43				1	
44	Responden 44				1	
45	Responden 45				1	
46	Responden 46		1			
47	Responden 47				1	
48	Responden 48				1	
49	Responden 49				1	
50	Responden 50				1	
51	Responden 51				1	
52	Responden 52					1
53	Responden 53					1
54	Responden 54					1
55	Responden 55				1	
56	Responden 56				1	
57	Responden 57				1	
58	Responden 58				1	
59	Responden 59				1	
60	Responden 60				1	
61	Responden 61					1
62	Responden 62				1	
63	Responden 63			1		
64	Responden 64				1	
65	Responden 65				1	
66	Responden 66					1
67	Responden 67				1	
68	Responden 68			1		
69	Responden 69			1		
70	Responden 70			1		
71	Responden 71					1



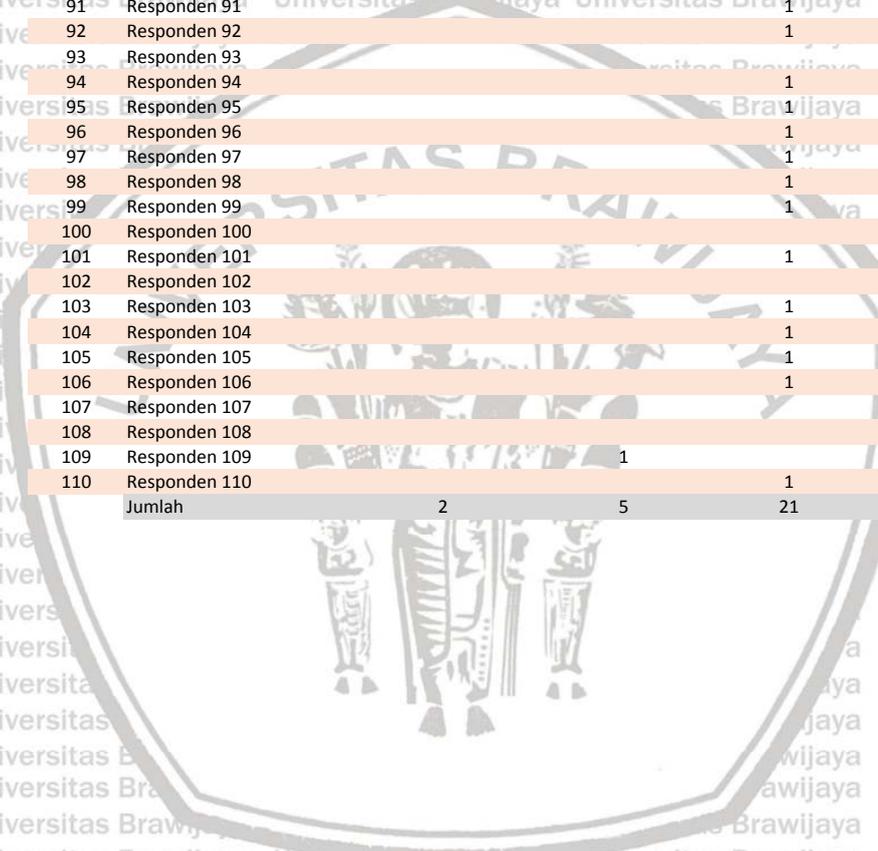
No.	Atribut	Skala Likert				
		1 (Sangat Tidak Setuju)	2 (Tidak Setuju)	3 (Netral)	4 (Setuju)	5 (Sangat Setuju)
72	Responden 72					1
73	Responden 73				1	
74	Responden 74				1	
75	Responden 75				1	
76	Responden 76			1		
77	Responden 77				1	
78	Responden 78				1	
79	Responden 79				1	
80	Responden 80				1	
81	Responden 81				1	
82	Responden 82				1	
83	Responden 83				1	
84	Responden 84				1	
85	Responden 85			1		
86	Responden 86			1		
87	Responden 87				1	
88	Responden 88				1	
89	Responden 89				1	
90	Responden 90			1		
91	Responden 91			1		
92	Responden 92			1		
93	Responden 93				1	
94	Responden 94			1		
95	Responden 95			1		
96	Responden 96			1		
97	Responden 97			1		
98	Responden 98			1		
99	Responden 99			1		
100	Responden 100				1	
101	Responden 101			1		
102	Responden 102				1	
103	Responden 103			1		
104	Responden 104			1		
105	Responden 105			1		
106	Responden 106			1		
107	Responden 107					1
108	Responden 108				1	
109	Responden 109				1	
110	Responden 110			1		
	Jumlah	0	3	24	64	19

110



NO.	Atribut	Skala Likert				
		1 (Sangat Tidak Setuju)	2 (Tidak Setuju)	3 (Netral)	4 (Setuju)	5 (Sangat Setuju)
18	Informasi persyaratan dan prosedur penelitian SSPD BPHTB (seperti brosur atau standing banner atau media lainnya) telah tersedia di ruang pelayanan dan mudah dipahami					
1	Responden 1				1	
2	Responden 2		1			
3	Responden 3					1
4	Responden 4		1			
5	Responden 5				1	
6	Responden 6				1	
7	Responden 7				1	
8	Responden 8				1	
9	Responden 9				1	
10	Responden 10				1	
11	Responden 11				1	
12	Responden 12	1				
13	Responden 13					1
14	Responden 14					1
15	Responden 15					1
16	Responden 16				1	
17	Responden 17				1	
18	Responden 18				1	
19	Responden 19				1	
20	Responden 20				1	
21	Responden 21				1	
22	Responden 22				1	
23	Responden 23					1
24	Responden 24				1	
25	Responden 25				1	
26	Responden 26					1
27	Responden 27					1
28	Responden 28					1
29	Responden 29					1
30	Responden 30					1
31	Responden 31					1
32	Responden 32				1	
33	Responden 33				1	
34	Responden 34					1
35	Responden 35					1
36	Responden 36					1
37	Responden 37				1	
38	Responden 38				1	
39	Responden 39				1	
40	Responden 40				1	
41	Responden 41					1
42	Responden 42				1	
43	Responden 43				1	
44	Responden 44				1	
45	Responden 45				1	
46	Responden 46				1	
47	Responden 47				1	
48	Responden 48				1	
49	Responden 49				1	
50	Responden 50				1	
51	Responden 51				1	
52	Responden 52				1	
53	Responden 53				1	
54	Responden 54				1	
55	Responden 55				1	
56	Responden 56			1		
57	Responden 57				1	
58	Responden 58				1	
59	Responden 59				1	
60	Responden 60				1	
61	Responden 61				1	
62	Responden 62				1	
63	Responden 63				1	
64	Responden 64				1	
65	Responden 65				1	
66	Responden 66			1		
67	Responden 67				1	
68	Responden 68	1				
69	Responden 69			1		
70	Responden 70				1	
71	Responden 71		1			

NO.	Atribut	Skala Likert				
		1 (Sangat Tidak Setuju)	2 (Tidak Setuju)	3 (Netral)	4 (Setuju)	5 (Sangat Setuju)
72	Responden 72				1	
73	Responden 73				1	
74	Responden 74				1	
75	Responden 75				1	
76	Responden 76				1	
77	Responden 77		1			
78	Responden 78				1	
79	Responden 79				1	
80	Responden 80				1	
81	Responden 81				1	
82	Responden 82				1	
83	Responden 83				1	
84	Responden 84				1	
85	Responden 85			1		
86	Responden 86			1		
87	Responden 87				1	
88	Responden 88			1		
89	Responden 89				1	
90	Responden 90			1		
91	Responden 91			1		
92	Responden 92			1		
93	Responden 93				1	
94	Responden 94			1		
95	Responden 95			1		
96	Responden 96			1		
97	Responden 97			1		
98	Responden 98			1		
99	Responden 99			1		
100	Responden 100				1	
101	Responden 101			1		
102	Responden 102				1	
103	Responden 103			1		
104	Responden 104			1		
105	Responden 105			1		
106	Responden 106			1		
107	Responden 107				1	
108	Responden 108				1	
109	Responden 109		1			
110	Responden 110			1		
	Jumlah	2	5	21	67	15





No.	Atribut	Skala Likert				
		1 (Sangat Tidak Setuju)	2 (Tidak Setuju)	3 (Netral)	4 (Setuju)	5 (Sangat Setuju)
19	Petugas loket penelitian SSPD BPHTB cukup informatif dalam menjawab pertanyaan yang diajukan oleh wajib pajak/PPAT/staf PPAT atau pihak lainnya					
1	Responden 1				1	
2	Responden 2					1
3	Responden 3				1	
4	Responden 4			1		
5	Responden 5				1	
6	Responden 6			1		
7	Responden 7				1	
8	Responden 8				1	
9	Responden 9				1	
10	Responden 10				1	
11	Responden 11				1	
12	Responden 12	1				
13	Responden 13					1
14	Responden 14					1
15	Responden 15					1
16	Responden 16				1	
17	Responden 17				1	
18	Responden 18				1	
19	Responden 19				1	
20	Responden 20				1	
21	Responden 21				1	
22	Responden 22				1	
23	Responden 23					1
24	Responden 24				1	
25	Responden 25				1	
26	Responden 26				1	
27	Responden 27					1
28	Responden 28					1
29	Responden 29					1
30	Responden 30				1	
31	Responden 31					1
32	Responden 32				1	
33	Responden 33				1	
34	Responden 34					1
35	Responden 35					1
36	Responden 36					1
37	Responden 37				1	
38	Responden 38				1	
39	Responden 39		1			
40	Responden 40				1	
41	Responden 41				1	
42	Responden 42			1		
43	Responden 43		1			
44	Responden 44				1	
45	Responden 45					1
46	Responden 46				1	
47	Responden 47				1	
48	Responden 48				1	
49	Responden 49				1	
50	Responden 50				1	
51	Responden 51		1			
52	Responden 52					1
53	Responden 53				1	
54	Responden 54				1	
55	Responden 55				1	
56	Responden 56			1		
57	Responden 57				1	
58	Responden 58				1	
59	Responden 59				1	
60	Responden 60				1	
61	Responden 61				1	
62	Responden 62				1	
63	Responden 63			1		
64	Responden 64				1	
65	Responden 65				1	
66	Responden 66			1		
67	Responden 67				1	
68	Responden 68				1	
69	Responden 69			1		
70	Responden 70				1	
71	Responden 71			1		

No.	Atribut	Skala Likert				
		1 (Sangat Tidak Setuju)	2 (Tidak Setuju)	3 (Netral)	4 (Setuju)	5 (Sangat Setuju)
72	Responden 72				1	
73	Responden 73				1	
74	Responden 74			1		
75	Responden 75				1	
76	Responden 76				1	
77	Responden 77				1	
78	Responden 78				1	
79	Responden 79				1	
80	Responden 80				1	
81	Responden 81					1
82	Responden 82				1	
83	Responden 83					1
84	Responden 84				1	
85	Responden 85			1		
86	Responden 86			1		
87	Responden 87				1	
88	Responden 88		1			
89	Responden 89				1	
90	Responden 90			1		
91	Responden 91			1		
92	Responden 92			1		
93	Responden 93				1	
94	Responden 94			1		
95	Responden 95			1		
96	Responden 96			1		
97	Responden 97			1		
98	Responden 98			1		
99	Responden 99			1		
100	Responden 100				1	
101	Responden 101			1		
102	Responden 102				1	
103	Responden 103			1		
104	Responden 104			1		
105	Responden 105			1		
106	Responden 106				1	
107	Responden 107					1
108	Responden 108				1	
109	Responden 109				1	
110	Responden 110				1	
	Jumlah	1	4	24	63	18





No.	Atribut	Skala Likert				
		1 (Sangat Tidak Setuju)	2 (Tidak Setuju)	3 (Netral)	4 (Setuju)	5 (Sangat Setuju)
20	Untuk mempercepat pengurusan penelitian/verifikasi validasi SSPD BPHTB, petugas Pemda meminta tambahan biaya diluar BPHTB					
1	Responden 1	1				
2	Responden 2					1
3	Responden 3		1			
4	Responden 4		1			
5	Responden 5		1			
6	Responden 6				1	
7	Responden 7		1			
8	Responden 8	1				
9	Responden 9			1		
10	Responden 10		1			
11	Responden 11	1				
12	Responden 12		1			
13	Responden 13		1			
14	Responden 14		1			
15	Responden 15		1			
16	Responden 16		1			
17	Responden 17		1			
18	Responden 18		1			
19	Responden 19	1				
20	Responden 20		1			
21	Responden 21		1			
22	Responden 22		1			
23	Responden 23	1				
24	Responden 24	1				
25	Responden 25	1				
26	Responden 26		1			
27	Responden 27		1			
28	Responden 28		1			
29	Responden 29		1			
30	Responden 30		1			
31	Responden 31		1			
32	Responden 32		1			
33	Responden 33		1			
34	Responden 34		1			
35	Responden 35		1			
36	Responden 36	1				
37	Responden 37		1			
38	Responden 38		1			
39	Responden 39			1		
40	Responden 40		1			
41	Responden 41	1				
42	Responden 42	1				
43	Responden 43	1				
44	Responden 44			1		
45	Responden 45		1			
46	Responden 46		1			
47	Responden 47	1				
48	Responden 48		1			
49	Responden 49			1		
50	Responden 50			1		
51	Responden 51		1			
52	Responden 52		1			
53	Responden 53	1				
54	Responden 54		1			
55	Responden 55			1		
56	Responden 56			1		
57	Responden 57		1			
58	Responden 58		1			
59	Responden 59		1			
60	Responden 60	1				
61	Responden 61		1			
62	Responden 62		1			
63	Responden 63		1			
64	Responden 64		1			
65	Responden 65		1			
66	Responden 66			1		
67	Responden 67		1			
68	Responden 68			1		
69	Responden 69			1		
70	Responden 70		1			
71	Responden 71		1			

No.	Atribut	Skala Likert				
		1 (Sangat Tidak Setuju)	2 (Tidak Setuju)	3 (Netral)	4 (Setuju)	5 (Sangat Setuju)
72	Responden 72		1			
73	Responden 73	1				
74	Responden 74			1		
75	Responden 75				1	
76	Responden 76		1			
77	Responden 77		1			
78	Responden 78		1			
79	Responden 79	1				
80	Responden 80	1				
81	Responden 81	1				
82	Responden 82		1			
83	Responden 83		1			
84	Responden 84		1			
85	Responden 85			1		
86	Responden 86		1			
87	Responden 87		1			
88	Responden 88		1			
89	Responden 89		1			
90	Responden 90			1		
91	Responden 91			1		
92	Responden 92			1		
93	Responden 93		1			
94	Responden 94			1		
95	Responden 95			1		
96	Responden 96			1		
97	Responden 97			1		
98	Responden 98			1		
99	Responden 99			1		
100	Responden 100				1	
101	Responden 101			1		
102	Responden 102		1			
103	Responden 103			1		
104	Responden 104			1		
105	Responden 105			1		
106	Responden 106			1		
107	Responden 107	1				
108	Responden 108		1			
109	Responden 109	1				
110	Responden 110		1			
	Jumlah	20	60	26	3	1

