

**ANALISIS HUKUM PERPAJAKAN TERHADAP INVESTASI
PROPERTI TERKAIT DENGAN PENERIMAAN PAJAK
DI KOTA MEDAN**

TESIS

OLEH

**SYARIOTO BUDIMAN
NPM. 141803030**



**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN**

2016

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 22/3/22

Access From (repository.uma.ac.id)22/3/22

**ANALISIS HUKUM PERPAJAKAN TERHADAP INVESTASI
PROPERTI TERKAIT DENGAN PENERIMAAN PAJAK
DI KOTA MEDAN**

TESIS

Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada
Program Studi Magister Hukum Program Pascasarjana
Universitas Medan Area



**SYARIOTO BUDIMAN
NPM. 141803030**

**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS MEDAN AREA
MEDAN**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

2016

Document Accepted 22/3/22

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

**UNIVERSITAS MEDAN AREA
PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER HUKUM**

HALAMAN PERSETUJUAN

**Judul : Analisis Hukum Perpajakan Terhadap Investasi Properti
Terkait Dengan Penerimaan Pajak Di Kota Medan**

Nama : Syarioto Budiman

NPM : 141803030

Menyetujui

Pembimbing I

Pembimbing II

Prof. Dr. Budiman Ginting, SH., M. Hum

Dr. Utari Maharany Barus, SH., M. Hum

**Ketua Program Studi
Magister Hukum**

Direktur

UNIVERSITAS MEDAN AREA, SH., M. Hum

Prof. Dr. Retna Astuti Kuswardani, MS

Telah diuji pada Tanggal 15 Agustus 2016

Nama : Syarioto Budiman
NPM : 141803030



Panitia Penguji Tesis :

Ketua : Dr. Marlina., SH, M.Hum
Sekretaris : Muaz Zul., SH., M.Hum
Pembimbing I : Prof.Dr. Budiman Ginting., SH, M.Hum
Pembimbing II : Dr. Utary Maharany Barus., SH., M.Hum
Penguji Tamu : Dr. Iman Jauhari., SH., M.Hum

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 22/3/22

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)22/3/22

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Medan, 15 Agustus 2016
Yang menyatakan,




Syarioto Budiman

A B S T R A K

ANALISIS HUKUM PERPAJAKAN TERHADAP INVESTASI PROPERTI TERKAIT DENGAN PENERIMAAN PAJAK DI KOTA MEDAN

N a m a : Syarioto Budiman
N P M : 141803030
Pembimbing I : Prof. Dr. Budiman Ginting, SH, M.Hum
Pembimbing II : Dr. Utari Maharani, SH, M.Hum

Pajak merupakan kontribusi wajib rakyat kepada negara yang sifat pemungutannya dapat dipaksakan berdasarkan undang-undang tanpa mendapat kontraprestasi langsung, yang digunakan untuk membiayai pengeluaran negara. Pajak merupakan sumber pemasukan negara terbesar, yang digunakan untuk pembangunan baik dari aspek ekonomi, sosial maupun politik oleh karena itu sektor perpajakan memegang peranan penting dalam perkembangan kesejahteraan rakyat. Pelaksanaan pemungutan pajak dapat dikategorikan menjadi dua yaitu pajak pusat dan pajak daerah. Pajak Bumi Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah merupakan pajak properti yang semula dipungut oleh pemerintah pusat, sejak berlakunya undang-undang nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Restribusi Daerah (PDRD), dan terbitnya Peraturan Daerah Kota Medan nomor 1 tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, serta terbitnya Peraturan Daerah Kota Medan nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan, maka pajak pusat ini telah dialihkan ke daerah kota Medan. Dalam peralihan tersebut tentu dijumpai berbagai hambatan dan masalah baik dari segi internal maupun dari segi eksternal, belum lagi diperlukan investasi dana yang cukup besar untuk penyediaan peralatan guna mendukung operasional pengelolaan pemungutan pajak properti dan pengadministrasian yang rapi. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif yang bersifat preskriptif dengan meneliti sumber-sumber pustaka yang relevan dengan tema penelitan, meliputi penelitian terhadap asas-asas hukum, peraturan perundang-undangan, serta ketentuan-ketentuan tentang penerimaan kas dari sektor pajak properti. Pajak properti PBB dan BPHTB telah dialihkan pengelolaan dan pemungutannya dari pusat ke daerah, sejak dikeluarnya undang-undang nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Restribusi Daerah, dan terbitnya Peraturan Daerah nomor 3 tahun 2011 tentang BPHTB, serta terbitnya Peraturan Daerah nomor 1 tahun 2011 tentang PBB P2. Pelaksanaan pemungutan pajak PBB dan BPHTB tidak hanya sebatas pemungutan/penagihan saja melainkan juga mencakup pendataan, penilaian, penetapan, administrasi dan pelayanan yang menyeluruh, tentu hal ini tidak mudah dan mengalami banyak kendala. Hambatan-hambatan yang dihadapi daerah dalam pemungutan pajak properti berasal dari sisi internal maupun dari sisi eksternal. Dari segi internal diperlukan investasi biaya yang tinggi dalam penyediaan sarana perangkat keras dan perangkat lunak, keterbatasan sumber daya manusia dalam memungut pajak baik dari segi kuantitas maupun kualitas, pemutahiran data base yang masih perlu perbaikan, sedangkan dari segi eksternal yaitu kesadaran masyarakat yang kurang dalam membayar pajak, adanya modus penyelewengan hukum dan administrasi wajib pajak nakal dalam menunaikan kewajiban pajaknya dengan menerbitkan surat kuasa jual yang merupakan pengalihan sehingga tidak tertagih pajaknya, serta peran PPAT/Notaris sebagai pejabat publik masih kurang maksimal membantu dalam pemungutan pajak properti.

Kata kunci : Pajak Properti, PBB, BPHTB, Penerimaan Pajak

A B S T R A C T

LEGAL ANALYSIS OF INVESTMENT PROPERTY TAXES ASSOCIATED WITH THE RECEIPT TAX IN MEDAN

N a m a : Syarioto Budiman
N P M : 141803030
Supervisor I : Prof. Dr. Budiman Ginting, SH, M. Hum
Supervisor II : Dr. Utari Maharani, SH, M. Hum

Tax is a compulsory contribution to state the nature of the people of the collection can be imposed by law without the benefit of direct contra, which is used to finance state expenditures. Taxes are the biggest source of state revenue, which is used for the good development of the economic, social and political therefore taxation sector plays an important role in the development of public welfare. Implementation of taxation can be categorized into two, namely the central tax and local taxes. Land Tax (PBB) and the Tax on Acquisition of Land and Building (BPHTB) is a property tax was originally levied by the central government, since the enactment of Law No. 28 of 2009 on Local Taxes and retributions Regions (PDRD), and the publication of Regulation Medan city area No. 1 of 2011 Concerning tax on Acquisition of Land and Building, and the publication of Medan city regional Regulation No. 3 of 2011 On tax and Building Rural and Urban, the tax has been transferred to the center of the city of Medan area. In the transition certainly encountered various obstacles and problems in terms of both internal and external terms, not to mention the investment required substantial funds for the provision of equipment to support the operational management of the property tax collection and administration of neat. The method used in this research is normative juridical approach prescriptive to examine the sources of literature relevant to the theme of the research, including the study of the principles of the law, regulations, and provisions on the receipt of cash from the tax sector property. Property taxes UN and BPHTB has transferred the management and the collection of the center to the regions, since dikeluarkannya law number 28 of 2009 on Local Taxes and retributions Regions, and the publication of Regional Regulation No. 3 of 2011 on BPHTB, and the publication of Regional Regulation No. 1 of 2011 about the UN P2. Implementation of the United Nations and BPHTB tax collection is not limited to the collection / billing alone but also includes data collection, assessment, establishment, administration and comprehensive services, of course this is not easy and has many obstacles. The obstacles faced by the region in property tax collection comes from internal and external side. In terms of internal investment required a high cost in the provision of hardware and software, limited human resources in collecting taxes in terms of both quantity and kualitas, update the data base that still need improvement, while in terms of the external is the awareness of the community in paying taxes, their mode of legal and administrative irregularities naughty taxpayer in fulfilling their tax obligations by issuing a power of attorney selling a diversion so that uncollected taxes, as well as the role of PPAT / Notary public officials is still less than the maximum assist in the collection of property taxes.

Keywords: Property Tax, the UN, BPHTB, Tax Receipts

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan yang telah menyertai dan memberikan inspirasi serta melimpahkan kasih karuniaNya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul **”ANALISIS HUKUM PERPAJAKAN TERHADAP INVESTASI PROPERTI TERKAIT DENGAN PENERIMAAN PAJAK DI KOTA MEDAN”**. Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Magister Hukum pada Program Studi Magister Hukum Program Pascasarjana Universitas Medan Area.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih kepada Prof. Dr. Budiman Ginting, SH, M.Hum selaku pembimbing I dan Dr. Utari Maharani, SH, M.Hum selaku pembimbing II, seluruh staff/pegawai Pascasarjana Universitas Medan Area, serta rekan-rekan mahasiswa Pascasarjana Universitas Medan Area.

Penulis menyadari bahwa Tesis ini masih banyak kekurangannya, oleh karena itu dengan segala kerendahan hati penulis membuka diri untuk menerima saran maupun kritikan yang konstruktif dari para pembaca semua demi penyempurnaannya dalam upaya menambah khasanah pengetahuan dan bobot dari Tesis ini. Semoga Tesis ini dapat bermanfaat, baik bagi perkembangan ilmu pengetahuan maupun bagi dunia usaha dan pemerintah.

Medan, 15 Agustus 2016

Syarioto Budiman

141803030

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan yang telah melimpahkan kasih karuniaNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **"ANALISIS HUKUM PERPAJAKAN TERHADAP INVESTASI PROPERTI TERKAIT DENGAN PENERIMAAN PAJAK DI KOTA MEDAN"**

Dalam penyusunan Tesis ini penulis telah banyak mendapatkan bantuan materil maupun dukungan moril dan bimbingan (penulisan) dari berbagai pihak. Untuk itu penghargaan dan ucapan terima kasih disampaikan kepada :

- Rektor Universitas Medan Area, Prof. Dr. H.A. Ya'kub Matondang, MA.
- Direktur Pascasarjana Universitas Medan Area, Prof. Dr. Ir. Hj. Retna Astuti Kuswardani, MS
- Ketua Program Studi Magister Hukum, Dr. Marlina, SH, M.Hum.
- Komisi Pembimbing : Prof.Dr. Budiman Ginting, SH, M.Hum, Dr. Utari Maharani, SH, M.Hum.
- Isteri tercinta, ananda serta semua saudara dan keluarga.
- Rekan-rekan mahasiswa Pascasarjana Universitas Medan Area seangkatan 2014.
- Seluruh staff/pegawai Pascasarjana Universitas Medan Area.
- Dan lain-lain

DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 LatarBelakangMasalah.....	1
1.2 PerumusanMasalah.....	8
1.3 TujuanPenelitian.....	8
1.4 ManfaatPenelitian.....	8
1.5 KeaslianPenelitian.....	9
1.6 KerangkaTeoridanKonsepsi.....	10
a. KerangkaTeori.....	10
b. KerangkaKonsepsi.....	13
1.7 MetodePenelitian.....	14
a. JenisPenelitian.....	14
b. Data danSumber Data.....	15
c. MetodePendekatan.....	16
d. AlatPengumpul Data.....	16
e. Analisis Data.....	17
BAB II PENGATURAN HUKUM PERPAJAKAN DALAM INVESTASI	18
PROPERTI TERKAIT DENGAN PENERIMAAN PAJAK	
2.1 PengaturanHukumPerpajakan Di Indonesia.....	18
2.1.1 PengertianPajakdanHukumPajak.....	18
2.1.2 FungsiPajak.....	21
2.1.3 SyaratdanTeoriDalamPemungutanPajak.....	23

2.2	Pengaturan Hukum Pajak Properti.....	25
2.2.1	Pengertian Properti.....	25
2.2.2	Penerimaan Pajak Dalam Investasi Properti.....	26
a.	PBB.....	26
b.	BPHTB.....	29
c.	Pajak Penghasilan (PPh).....	31
d.	PPN dan PPNBM.....	35
BAB III PELAKSANAAN PEMUNGUTAN PAJAK DALAM INVESTASI		41
PROPERTI TERKAIT DENGAN PENERIMAAN KAS DAERAH		
DARI SEKTOR PAJAK		
3.1	Mekanisme Pemungutan Pajak.....	41
3.1.1	Landasan Filosofi Dan Asas-Asas Pemungutan Pajak.....	41
3.1.2	Sistem Pemungutan Pajak.....	43
3.1.3	Pengelompokan Pajak Dari Segi Pemungutan.....	44
3.2	Pelaksanaan Pemungutan Pajak Dari Sektor Properti Terkait Dengan Penerimaan Kas Dari Sektor Pajak.....	46
3.2.1	Pihak Yang Berwenang Dalam Pemungutan Pajak.....	46
3.2.2	Prosedur Pemungutan Pajak Properti :	47
a.	PBB dan BPHTB.....	47
b.	PPN dan PPNBM.....	54
c.	PPh Final atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan.....	63
3.2.3	Pembahasan dan Analisis.....	69
a.	Gambaran Umum Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda).....	69
b.	Sistem Pemungutan Pajak PBB P2.....	83
c.	Sistem Pemungutan Pajak BPHTB.....	88

BAB IV HAMBATAN-HAMBATAN YANG DIHADAPI PETUGAS PAJAK DALAM PEMUNGUTAN PAJAK ATAS TRANSAKSI INVESTASI PROPERTI DI KOTA MEDAN.....	94
4.1 HambatanSecaraUmum.....	94
4.1.1 PerlawananPasif.....	97
4.1.2 PerlawananAktif.....	98
4.2 Hambatan-HambatanYang DihadapiPemerintahDaerahDalam PemungutanPajak PBB dan BPHTB.....	101
4.2.1 Faktor Internal.....	102
4.2.2 FaktorEksternal.....	102
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	105
5.1 Kesimpulan.....	105
5.2 Saran.....	107
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pajak merupakan salah satu sumber pemasukan kas negara terbesar, yang digunakan untuk pembangunan dengan tujuan akhir kesejahteraan dan kemakmuran rakyat, oleh karena itu sektor perpajakan memegang peranan penting dalam perkembangan kesejahteraan bangsa.¹ Ketika mendengar kata pajak, biasanya setiap orang akan cenderung menghindarkan pajak merupakan sesuatu yang merugikan bagi semua orang. Kita sadar bahwa kelancaran dan keberhasilan pembangunan suatu negara sangat tergantung dari pajak, pajak merupakan salah satu bentuk tanggung jawab bersama antara pemerintah dan masyarakat. Pajak merupakan suatu kewajiban sekaligus bentuk pengabdian dan peran aktif warga negara dalam rangka ikut melaksanakan pembangunan nasional.

Saat ini pajak merupakan tumpuan pemerintah dalam menjalankan roda pemerintahannya, penerimaan kas negara dari sektor pajak mencapai 80% dari penerimaan negara, atas hal inilah maka Direktorat Jenderal Pajak sebagai bagian dari Kementerian Republik Indonesia mempunyai tanggung jawab yang besar untuk memungut pajak dari masyarakat, disamping sekarang masyarakat lebih kritis didalam menyuarakan akan perlakuan dan pelayanan yang diberikan aparat fiskus, khususnya di dalam pelayanan publik yang diberikan pemerintah kepada masyarakat. Direktorat Jenderal Pajak (DJP) yang mengemban tugas untuk mengamankan penerimaan pajak negara dituntut untuk selalu memenuhi pencapaian target penerimaan pajak yang senantiasa meningkat dari tahun ke tahun ditengah tantangan perubahan yang terjadi dalam kehidupan sosial maupun ekonomi di masyarakat.

¹Adrian Sutedi, *Hukum Pajak*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2011), halaman vii

Pajak dapat menyentuh segala bidang jenis transaksi, termasuk transaksi dalam berinvestasi di bidang properti. Saat ini bisnis properti sedang berkembang pesat di Indonesia khususnya di kota Medan, seiring dengan pertumbuhan ekonomi yang semakin baik dan kebutuhan masyarakat terhadap perumahan juga semakin besar pula. Investasi di bidang properti saat ini sangat menyenangkan karena properti merupakan sarana investasi yang dapat dikontrol dan hasilnya dapat dimaksimalkan. Nilai jual tanah dan atau bangunan senantiasa naik seiring dengan waktu dan merupakan suatu kontrol yang baik terhadap inflasi, dapat dijadikan jaminan pinjaman ke Bank. Disamping itu berinvestasi di bidang properti punya karakteristik dan kepuasan tersendiri, karena sebagian orang menganggap bahwa terdapat unsur kemegahan atau kemewahan jika seseorang menjadi tuan tanah (pemilik tanah) merupakan lambang status sosial seseorang.

Pangsa pasar investasi properti di Indonesia khususnya di kota Medan lumayan bagus, investornya masih didominasi oleh para pengusaha properti lokal. Selain itu, kucuran dana asing juga terus mengalir deras ke bidang properti nasional, sehingga tidak bisa dipungkiri bahwa investasi properti sangat berkembang dan menarik. Dalam melakukan investasi properti, tidak hanya dibutuhkan kesepakatan di antara penjual dan pembeli, namun juga terdapat hal-hal yang harus dilakukan oleh kedua belah pihak sebagai salah satu kewajiban kepada Negara dalam hal pembayaran pajak atas transaksi jual beli tersebut.²

Dari sisi perpajakan, berinvestasi di bidang properti sangat menarik untuk dicermati karena dalam setiap pergerakannya dapat menimbulkan aspek hukum pajak yang berbeda-beda tergantung dari objek pajak yang muncul dalam setiap transaksinya.

Bila dilihat dari aspek hukumnya, maka dalam berinvestasi di bidang properti akan melingkupi sekurang-kurangnya ada 6(enam) ruang lingkup kajian hukum, yaitu :

²Anan Rusnandi:Rating blog 5 dari 5, diakses dari <http://www.hukumproperti.com>, Aspek Hukum Dalam Pengembangan Properti, pada tanggal 26 Pebruari 2016

1. Hukum pertanahan/agraria,
2. Hukum administrasi (masalah perizinan),
3. Hukum bangunan/konstruksi,
4. Hukum perpajakan,
5. Hukum perlindungan konsumen,
6. Hukum perjanjian³

Hukum perpajakan merupakan bagian dari hukum publik, hukum perpajakan biasa juga disebut dengan hukum fiskal yaitu keseluruhan dari peraturan-peraturan yang meliputi wewenang pemerintah untuk mengambil kekayaan seseorang dan menyerahkannya kembali kepada masyarakat melalui kas negara, sehingga hukum perpajakan merupakan bagian dari hukum publik yang mengatur hubungan hukum antara negara dengan orang-orang atau badan usaha maupun badan hukum yang disebut dengan Wajib Pajak.⁴

Dalam transaksi investasi property terdapat berbagai macam pajak yang terhutang, diantaranya sebagai berikut :

- a. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Sejak adanya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, BPHTB merupakan Pajak Daerah yang diatur oleh Peraturan daerah. Menurut Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009, pasal 85-93, tarif BPHTB ditetapkan dengan Peraturan Daerah, maksimal adalah 5% dengan Dasar Pengenaan Pajak berupa transaksi atau nilai pasar dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak. Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan dengan Peraturan Daerah, paling rendah sebesar Rp60.000.000,00 untuk setiap Wajib Pajak. Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke

³<http://www.hukumproperti.com>, *Aspek Hukum Dalam Pengembangan Properti*, diakses tanggal 2 Maret 2016

⁴Adrian Sutedi, *Hukum Pajak*, op.cit.1, halaman 6

bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp 300.000.000,00.

- b. Pajak Penghasilan (PPh), adalah setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima wajib pajak, baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia, yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan wajib pajak dengan nama dan dalam bentuk apapun.

Berdasarkan Undang-Undang Pajak Penghasilan No. 36 Tahun 2008 Pasal 4 ayat (2) huruf d yang berbunyi: "Penghasilan dari transaksi pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan, usaha jasa konstruksi, usaha real estate, dan persewaan tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak bersifat final", maka pada saat penjualan, pajak yang terhutang pada si penjual ialah Pajak Penghasilan (PPh) PPh final atas pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan. Pengenaan PPh Final bagi Wajib Pajak yang memiliki usaha real estate ini mulai berlaku sejak 1 Januari 2009 seiring dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2008 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994, terdapat Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan 5 % (lima per seratus) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Nilai pengalihan hak adalah nilai yang tertinggi antara nilai berdasarkan Akta Pengalihan Hak dengan Nilai Jual Objek Pajak tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994.⁵

⁵<http://natanedan.wordpress.com>, *Pajak Untuk Investasi Properti*, diakses tanggal 10 Maret 2016

- c. Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM), adalah pajak yang dikenakan terhadap setiap pertambahan nilai dari suatu produk atau jasa yang dihasilkan oleh Pengusaha Kena Pajak.

Sejak diberlakukannya, SE-22/PJ.51/2002, Pengusaha Properti dikenakan PPN 10% atas penjualannya dengan Dasar Pengenaan Pajak seluruh harga jual.

Menurut PMK No. 103/PMK.03/2009, Kelompok hunian mewah seperti rumah mewah, apartemen, kondominium, town house, dan sejenisnya dikenakan PPnBM 20% yaitu: Kelompok hunian mewah seperti rumah mewah, apartemen, *kondominium*, *town house*, dan sejenisnya, adalah: Rumah dan *town house* dari jenis *non-strata tittle*, dengan luas bangunan 350 m atau lebih. *Apartemen*, *kondominium*, *town house* dari jenis *strata tittle*, dan sejenisnya, dengan luas bangunan 150 m atau lebih.

- d. PPh Pasal 22 atas Barang Sangat Mewah

Berdasarkan PMK No. 253/PMK.03/2008, atas penjualan apartemen, kondominium, dan sejenisnya dengan harga jual atau pengalihannya lebih dari Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) dan/atau luas bangunan lebih dari 400m² (empat ratus meter persegi), dipungut PPh 22 sebesar 5% (lima persen) dari harga jual tidak termasuk Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPN dan PPnBM). PPh 22 tersebut dapat diperhitungkan sebagai pembayaran Pajak Penghasilan dalam tahun berjalan bagi Wajib Pajak yang melakukan barang yang tergolong sangat mewah.

- e. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), adalah pajak yang dikenakan terhadap bumi dan tubuh bumi serta bangunan yang terletak diatas bumi.

Sejak adanya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah, PBB Pedesaan dan Perkotaan (selain untuk hasil pertambangan, kehutanan dan hasil bumi) merupakan Pajak Daerah yang diatur oleh Peraturan daerah. Menurut

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 77-78, tarif maksimal PBB adalah 3% dengan Dasar Pengenaan Pajak berupa NJOP dikurangi NJOPTKP yang ditetapkan Kepala Daerah 3 tahun sekali.

f. Bea Meterai

Pajak atas dokumen yang dipakai masyarakat dalam lalu lintas hukum. Surat perjanjian, surat kuasa, surat pernyataan dan akte adalah dokumen-dokumen yang dikenakan bea meterai.

Pertumbuhan properti di Indonesia secara umum masih dalam tahap pemulihan, setelah sebelumnya mengalami penurunan di tahun 2014 dan 2015. Meski demikian, minat dan daya beli masyarakat diyakini terus naik dan mengalami peningkatan karena kebutuhan tempat tinggal dan berinvestasi di property dapat menjadi aset masa depan yang menjanjikan, mengingat harga tanah dan bangunan terus meningkat. Menurut survey yang dilakukan Bank Indonesia, kenaikan harga properti perumahan yang terjadi pada tahun 2012 dan 2013, diperkirakan akan terus berlanjut.⁶

Perkembangan pertumbuhan investasi property di kota Medan akhir-akhir ini tampak semakin meningkat diperkirakan mencapai 10%, karena masyarakatnya banyak menginvestasikan hartanya untuk membeli property.⁷ Hal ini disebabkan karena kebutuhan masyarakat kota Medan untuk tempat tinggal semakin meningkat dan juga sebagai sarana untuk berinvestasi, yang diyakini dalam jangka waktu lama, harga property mengalami kenaikan nilai yang fantastis dari harga pembelian awal. Peningkatan kebutuhan property untuk tempat tinggal maupun non tempat tinggal diperkirakan akan terus berkembang pada masa yang akan datang, karena kota Medan sebagai kota Metropolitan dan pusat perdagangan jasa keuangan. Perkembangan sektor property ini tentunya akan memberikan dampak positif

⁶<http://www.winproperties.co.id>, *Pengembang Optimis 2015 tahun baik bagi bisnis property*, diakses tanggal 1 Maret 2016

⁷<http://www.antarane.ws.co.id>, *Pertumbuhan Properti di Sumut*, diakses tanggal 3 Maret 2016

terhadap perekonomian kota diantaranya semakin terbuka lapangan kerja, peningkatan pendapatan masyarakat serta dampak positif lainnya.

Seiringlajunya investasi properti di Indonesia khusus nya di kota Medan beberapa tahun terakhir ini, diharapkan penerimaan kas negara dari sektor pajak meningkat tajam, kenyataannya penerimaan dari sektor investasi property tidak berdampak signifikan.

Penerimaan pajak dari sektorproperti di Sumatera Utara, khususnya di wilayah Kanwil Ditjen Pajak Sumut I (Medan,Belawan, Binjai dan Deliserdang) cukup memprihatinkan. Kontribusi pajak dari sektorproperti hanya 0,01 persen saja terhadap penerimaankas di Kanwil Ditjen Pajak Sumut I.⁸Hal ini disebabkan karena sistem pemungutan pajak yang kurang baik, implementasi sistem perpajakannya kurang memadai, karena sebaik apapun peluang maupun implikasi dari investasi properti disuatu daerah, jika tidak diimbangi dengan implementasi sistem perpajakan yang baik, makatidak akan menguntungkan daerah tersebut.

Adanya modus penyelewangan hukum dan administrasi dari WajibPajak nakal dalam menunaikan kewajiban perpajakan,seperti halnya modus dalam surat kuasa jual yang merupakan pengalihannamun kenyataan hanya bersifat perjanjian biasa saja. Dengan demikian pajak dari transaksi tersebut tidak dapat dipungut karena tidak memiliki kekuatan hukum.⁹

Berdasarkan hal-hal keterangan tersebut diatas, menarik untuk diangkat sebagai bahan penelitian dalam hal penerimaan kas negara dari sektor pajak properti, dengan memberi judul **“Analisis Hukum Perpajakan Terhadap Investasi Properti Terkait Dengan Penerimaan Pajak Di Kota Medan “**

⁸<http://www.kompasiana.com>, *Delta Info Penerimaan Pajak Sektor Properti di Sumut*, diakses tanggal 5 Maret 2016

⁹<http://www.Pajak.go.id>, *Kecurangan Developer Terhadap Pajak Properti*, diakses tanggal 10 Maret 2016

1.2 Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Bagaimana pengaturan hukum perpajakan terkait dengan penerimaan pajak dari investasi properti ?
- b. Bagaimana pelaksanaan pemungutan pajak dalam investasi properti terkait dengan penerimaan kas negara dari sektor pajak ?
- c. Hambatan-hambatan apa saja yang dihadapi petugas Pajak dalam pemungutan pajak dari transaksi investasi propertidi kota Medan?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan pokok permasalahan yang diajukan, maka tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan pengaturan hukum perpajakan terkait dengan penerimaan pajak dari investasi properti.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan pemungutan pajak dalam investasi properti terkait dengan penerimaan kas negara dari sektor pajak.
3. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang dihadapi petugas pajak dalam pemungutan pajak dari transaksi investasi properti di kota Medan.

1.4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik di bidang akademisi maupun di bidang praktis.

a. Manfaat Teoritis

Penelitian ini bertujuan untuk mengembangkan penelitian dan pembelajaran mengenai Analisis Hukum Pajak terhadap Investasi Properti. Oleh karena itu penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi bagi peneliti-peneliti selanjutnya. Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan pengetahuan tentang analisis hukum pajak dalam berinvestasi di bidang property.

b. Manfaat Praktis

Penelitian ini berguna secara praktis bagi masyarakat awam, akademisi maupun wajib pajak yang mau berinvestasi dalam bidang properti. Penelitian ini mendeskripsikan bagaimana analisis hukum pajak yang dilakukan atas Investasi di bidang Properti yang akan memberikan masukan bagi pemerintah, pengembang, para professional hukum, masyarakat awam dan juga wajib pajak.

1.5 Keaslian Penelitian

Dari penelusuran perpustakaan di Universitas Medan Area, Universitas Sumatera Utara, dan berdasarkan informasi yang diperoleh khususnya di lingkungan Magister Ilmu Hukum Universitas Medan Area, baik terhadap hasil penelitian yang sudah ada maupun yang sedang akan dilakukan, belum pernah ada dilakukan pendekatan dan perumusan masalah yang serupa mengenai **“Analisis Hukum Perpajakan Terhadap Investasi Properti Terkait Dengan Penerimaan Pajak Di Kota Medan”**. Oleh karena itu penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan keasliannya secara ilmiah.

1.6 Kerangka Teori dan Konsepsi

1.6.1 Kerangka Teori

Dalam suatu penelitian, kerangka teori memiliki kegunaan sebagai berikut :¹⁰

1. Teori tersebut berguna untuk lebih mempertajam atau lebih mengkhususkan fakta yang hendak diselidiki atau diuji kebenarannya.
2. Teori sangat berguna didalam mengembangkan system klasifikasi fakta, membina struktur konsep-konsep serta mengembangkan definisi-definisi.
3. Teori biasanya merupakan suatu iktisar daripada hal-hal yang telah diketahui serta diuji kebenarannya yang menyangkut objek yang diteliti.
4. Teori memberikan kemungkinan pada prediksi fakta mendatang, oleh karena telah diketahui sebab-sebab terjadinya fakta tersebut dan mungkin faktor-faktor tersebut akan timbul lagi pada masa-masa mendatang.
5. Teori memberikan petunjuk-petunjuk terhadap kekurangan-kekurangan pada pengetahuan peneliti.

Kerangka teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori keadilan (*Adam Smith*) yang mengacu kepada keadilan komutatif yang menyangkut kesetaraan, keseimbangan, keharmonisan hubungan antara pihak yang satu dengan pihak yang lain tanpa melihat jasa-jasa yang telah diberikan.

Keadilan dalam hukum perpajakan dapat dilihat dari :

- 1) Keadilan dalam hubungan antara pemerintah dengan wajib pajak
- 2) Keadilan dalam mengenakan pajak secara umum dan merata, dan menyesuaikan dengan kemampuan masing-masing dari berbagai golongan masyarakat.

Pemungutan pajak harus berdasarkan undang-undang, karena ini akan memberikan jaminan hukum untuk menyatakan keadilan, baik bagi negara maupun terhadap warganya.

Adam Smith dalam bukunya "*Wealth of Nation*" mengemukakan empat asas pemungutan pajak yang lazim disebut "*The Four Cannons Maxim Taxation*" lebih lanjut disebutkan, supaya peraturan perpajakan adil harus memenuhi syarat :¹¹

- a. **Asas Equality** (asas keseimbangan dengan kemampuan atau asas keadilan), yaitu : pemungutan pajak yang dilakukan oleh negara harus sesuai dengan kemampuan dan

¹⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1998) halaman 121

¹¹ Adrian Sutedi, *Hukum Pajak*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2011), halaman 29

- penghasilan wajib pajak. Negara tidak boleh bertindak diskriminatif terhadap wajib pajak.
- b. **Asas *Certainty*** (asas kepastian hukum), yaitu: semua pungutan pajak harus berdasarkan Undang-Undang, sehingga bagi yang melanggar akan dapat dikenai sanksi hukum.
 - c. **Asas *Convenience of Payment*** (asas pemungutan pajak yang tepat waktu atau asas kesenangan), yaitu : pajak harus dipungut pada saat yang tepat bagi wajib pajak (saat yang paling baik), misalnya disaat wajib pajak baru menerima penghasilannya atau disaat wajib pajak menerima hadiah.
 - d. **Asas *Efficiency*** (asas efisien atau asas ekonomis), yaitu : biaya pemungutan pajak diusahakan sehemat mungkin, jangan sampai terjadi biaya pemungutan pajak lebih besar dari hasil pemungutan pajak.

Suatu kebijakan perpajakan dikatakan adil, apabila terdapat keseimbangan hak dan kewajiban antara wajib pajak dengan otoritas pajak, pajak diberlakukan bagi setiap warga negara untuk memenuhi syarat sebagai wajib pajak, sanksi atas pelanggaran pajak diberlakukan secara umum sesuai dengan berat ringannya pelanggaran. Selain menggunakan teori keadilan, penelitian ini juga menggunakan teori kedaulatan hukum. Menurut *Krabbe* dalam bukunya “*Die Lehre Des Rechtssouveranitat*” bahwa ditaatinya hukum bukan karena Negara menghendakinya, tetapi karena adanya kesadaran hukum yang tumbuh dari rakyat. Sanksi bukanlah satu-satunya cara untuk menciptakan agar suatu peraturan dapat ditaati, tetapi bagaimana menumbuhkan kesadaran hukum merupakan hal yang sangat penting. Kesadaran dan kepedulian masyarakat membayar pajak sampai saat ini masih belum mencapai tingkat sebagaimana yang diharapkan. Umumnya masyarakat masih sinis dan kurang percaya terhadap keberadaan pajak, karena merasa memberatkan, pembayarannya sering mengalami kesulitan, tidak mengertikan menghitung dan melaporkannya. Namun masih ada upaya yang dapat dilakukan sehingga masyarakat sadar sepenuhnya untuk membayar pajak, dan ini bukan sesuatu yang mustahil terjadi. Ketika masyarakat memiliki kesadaran maka membayar pajak akan dilakukan secara sukarela bukan keterpaksaan.

Teori kewenangan (*Theorie Van Bevoegheid*) juga dipakai dalam penelitian ini, berkaitan dengan beralihnya kewenangan pemungutan pajak properti BPHTB dan PBB dari

pemerintah pusat kepada pemerintah daerah. Wewenang dalam bahasa Inggris disebut *authority* atau dalam bahasa Belanda *bevoegdheid*, yang artinya adalah kekuasaan yang sah (legitim). Dikatakan sebagai kekuasaan yang sah karena undang-undang yang memberikan kewenangan terhadap orang tersebut.

Menurut Philipus M. Hadjon, wewenang (*bevoegdheid*) dideskripsikan sebagai kekuasaan hukum (*rechtsmacht*) sehingga dalam konsep hukum publik, wewenang berkaitan dengan kekuasaan. Ada tiga cara dalam memperoleh wewenang :¹²

1. Atribusi adalah pemberian kewenangan pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan tersebut, artinya kewenangan itu bersifat melekat terhadap pejabat yang dituju atas jabatan yang diembannya.
2. Delegasi adalah pelimpahan kewenangan pemerintahan dari organ pemerintahan yang satu kepada organ pemerintahan lainnya, atau dengan kata lain terjadi pelimpahan kewenangan.
3. Mandat terjadi jika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya.

Munculnya kewenangan adalah membatasi penyelenggara negara dalam melaksanakan pemerintahan agar tidak berlaku sewenang-wenang. Tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban, oleh karena itu siapapun yang diberi wewenang harus mempertanggungjawabkan setiap tugas dan kewenangannya. Pemungutan pajak adalah wewenang pemerintah (petugas fiskal) yang sifatnya memaksa tanpa memberikan imbalan secara langsung, yang diatur berdasarkan undang-undang.

F.P.C.L Tonner dalam Ridwan H.R berpendapat bahwa kewenangan pemerintah dalam kaitan ini dianggap sebagai kemampuan untuk melaksanakan hukum positif, dan dengan demikian dapat diciptakan hubungan hukum antara pemerintah dengan warga negara.¹³

1.6.2 Kerangka Konsepsi

¹²Philipus M. Hadjon, "Tentang Wewenang", (Jakarta : Yuridika, No. 5&6 Tahun XII, 1997), halaman 1

¹³Ridwan HR, Hukum Administrasi Negara, (Jakarta : Rajawali Pers, 2006), halaman 100

Konsepsi adalah salah satu bagian terpenting dari teori, peranan konsep dalam penelitian adalah untuk menghubungkan antara abstraksi dengan realita. Tujuan utama konsepsi adalah untuk menghindari salah pengertian dan penafsiran terhadap istilah-istilah yang digunakan dalam penelitian ini. Oleh karena itu dalam penelitian ini didefinisikan beberapa konsep atau istilah yang digunakan didalam penulisan judul, agar didalam pelaksanaannya diperoleh hasil penelitian sesuai dengan tujuan.

Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang, oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung, dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.¹⁴

Wajib pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.¹⁵

Dirjend Pajak adalah salah satu direktorat jenderal di bawah Kementerian Keuangan Indonesia yang mempunyai tugas merumuskan serta melaksanakan kebijakan dan standardisasi teknis di bidang perpajakan.

Hutang pajak adalah pajak yang masih harus dibayar, termasuk sanksi administrasi berupa bunga, denda, atau kenaikan yang tercantum dalam surat ketetapan pajak atau surat sejenisnya, berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan.¹⁶

Hukum pajak adalah keseluruhan dari peraturan-peraturan yang meliputi wewenang pemerintah untuk mengambil kekayaan seseorang dan menyerahkannya kembali kepada masyarakat melalui kas negara, sehingga ia merupakan bagian dari hukum public yang

¹⁴Undang-undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan

¹⁵Undang-undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan

¹⁶Undang-undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan

mengatur hubungan-hubungan hukum antar negara dan orang-orang atau badan hukum yang berkewajiban membayar pajak.¹⁷

Investasi adalah suatu kegiatan yang dilakukan seseorang, baik itu orang pribadi maupun badan hukum, dalam upaya untuk meningkatkan dan/atau mempertahankan nilai modalnya baik yang berbentuk uang tunai, peralatan, aset tidak bergerak, hak atas kekayaan intelektual maupun keahlian.¹⁸

Properti adalah harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yg merupakan bagian yg tidak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan tersebut.¹⁹

1.7 Metode Penelitian

1.7.a Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode pendekatan yuridis normatif yaitu meneliti sumber-sumber bacaan yang relevan dengan tema penelitian, meliputi penelitian terhadap asas-asas hukum, peraturan perundang-undangan yang bersifat teoritis ilmiah serta dapat menganalisa permasalahan yang akan dibahas.

Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atas data sekunder.²⁰

1.7.b Data dan Sumber Data

¹⁷Adrian Sutedi, *Hukum Pajak*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2011), halaman 6

¹⁸Ana Rokhmatussa'dyah, Suratman, *Hukum Investasi & Pasar Modal*,(Jakarta:Sinar Grafika, 2011), halaman 3

¹⁹Purno Murtopo, *Teliti Aspek Pajaknya Sebelum Berinvestasi Properti*,(Jakarta:Athena Pressindo,2009), halaman 20

²⁰Soerjono Soekamto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1995, halaman 13

1.7.b.1 Data

Pengambilan dan pengumpulan data yang digunakan dalam penyusunan penelitian ini diperoleh dengan 2 cara :

a) Studi kepustakaan

Memfaatkan berbagai literatur berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku, konsep-konsep, teori-teori, dan pendapat-pendapat para ahli yang berhubungan erat dengan aspek hukum perpajakan pada investasi di bidang properti.

b) Studi Lapangan

Mengumpulkan dan memperoleh data dengan melakukan tanya jawab (wawancara) dengan petugas pajak dan wajib pajak yang berinvestasi dalam bidang property.

1.7.b.2 Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari bahan-bahan hukum, yaitu :

a. Bahan hukum primer, peraturan perundang-undangan yang terkait dengan masalah yang dikaji, yaitu :

- 1) Undang-Undang No. 16 Tahun 2009 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan,
- 2) Undang-Undang No. 36 Tahun 2008 Tentang Pajak Penghasilan (PPh),
- 3) Undang-Undang No. 42 Tahun 2009 Tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa (PPN) dan Pajak Penghasilan Atas Barang Mewah (PPnBM),
- 4) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi Bangunan

- 5) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan
 - 6) Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan
 - 7) Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu jurnal, makalah atau dokumen-dokumen yang terkait dengan masalah yang dikaji
 - c. Bahan hukum tertier, yaitu Kamus Hukum, Kamus Bahasa Indonesia, Ensiklopedia dan lain-lain.

1.7.c Metode Pendekatan

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk melakukan penelitian terhadap undang-undang dan peraturan pajak yang terkait dengan aspek hukum perpajakan di bidang investasi properti, sedangkan pendekatan konseptual digunakan untuk melakukan pendekatan atas pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam hukum perpajakan, khususnya yang terkait dengan investasi properti

1.7.d Alat Pengumpul Data

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam menyusun penulisan ini adalah dengan :

- a. Studi dokumen atau studi pustaka, yaitu memanfaatkan berbagai literatur berupa peraturan perundang-undangan, buku buku, majalah, berita, karya karya ilmiah,

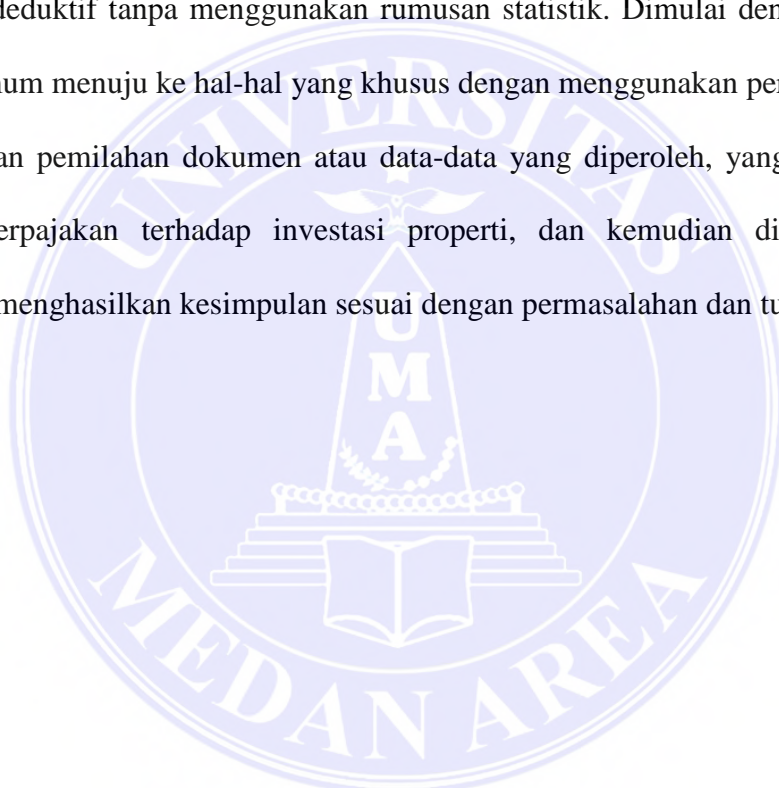
maupun bahan kuliah yang berhubungan dengan aspek hukum perpajakan di bidang investasi properti.

- b. Pedoman Wawancara, yang telah disiapkan terlebih dahulu dengan sistematika yang ada berdasarkan pokok bahasan.

1.7.e Analisis Data

Didalam penelitian ini, menggunakan analisis data dengan pendekatan kualitatif dengan logika deduktif tanpa menggunakan rumusan statistik. Dimulai dengan berfikir dari hal-hal yang umum menuju ke hal-hal yang khusus dengan menggunakan perangkat normatif.

Dilakukan pemilahan dokumen atau data-data yang diperoleh, yang relevan dengan aspek hukum perpajakan terhadap investasi properti, dan kemudian dilakukan analisis sehingga dapat menghasilkan kesimpulan sesuai dengan permasalahan dan tujuan penelitian.



BAB II

PENGATURAN HUKUM PERPAJAKAN DALAM INVESTASI PROPERTI TERKAIT DENGAN PENERIMAAN PAJAK

2.1 Pengaturan Hukum Perpajakan Di Indonesia

2.1.1 Pengertian Pajak Dan Hukum Pajak

Secara umum pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-Undang, sifatnya dapat dipaksakan dengan tidak mendapat imbalan balas jasa secara langsung. Pajak dipungut penguasa berdasarkan norma-norma hukum untuk menutup biaya produksi barang-barang dan jasa kolektif untuk mencapai kesejahteraan umum.

Beberapa definisi tentang pajak yang dikemukakan oleh para ahli, diantaranya sebagai berikut :²¹

- a. Menurut P.J.A Adriani, pajak adalah iuran masyarakat kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan (undang-undang) dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan
- b. Menurut Rochmat Soemitro, pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal balik (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Definisi ini kemudian dikoreksi, sehingga berbunyi : pajak adalah peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada kas negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan surplusnya digunakan untuk public saving yang merupakan sumber utama untuk membiayai public investment.

²¹ Adrian Sutedi, *Hukum Pajak*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2011), halaman 2

- c. Suparman Sumadwijaya, mengemukakan bahwa pajak adalah iuran wajib berupa barang yang dipungut oleh penguasa berdasarkan norma hukum, guna menutup biaya produksi barang dan jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum.

Dari beberapa pendapat para ahli tersebut, dapat disimpulkan bahwa terdapat unsur-unsur pokok mengenai definisi pajak, sebagai berikut :²²

1. merupakan iuran atau pungutan
2. dipungut berdasarkan undang-undang
3. terutang oleh orang atau badan
4. sifatnya memaksa
5. tidak ada balas jasa secara langsung
6. digunakan untuk keperluan negara
7. untuk kemakmuran rakyat

Hukum pajak adalah keseluruhan dari peraturan-peraturan yang meliputi wewenang pemerintah untuk mengambil kekayaan seseorang dan menyerahkannya kembali kepada masyarakat melalui kas negara , sehingga hukum pajak merupakan hukum publik yang mengatur hubungan negara dan orang-orang atau badan-badan hukum yang berkewajiban membayar pajak.²³

Hukum pajak dapat dibedakan atas dua bagian yaitu hukum pajak materiil dan hukum pajak formal. Hukum pajak materiil, memuat ketentuan-ketentuan tentang siapa saja yang dikenakan pajak dan siapa siapa saja yang dikecualikan dengan pajak dan berapa harus dibayar. Hukum pajak formal, memuat ketentuan-ketentuan bagaimana mewujudkan hukum pajak materiil menjadi kenyataan.²⁴

Hukum pajak materiil adalah hukum pajak yang memuat norma-norma yang menerangkan keadaan-keadaan, perbuatan-perbuatan, dan peristiwa-peristiwa hukum yang harus dikenakan pajak, siapa-siapa saja yang harus dikenakan pajak, berapa besarnya pajak

²²Bohari, *Pengantar Hukum Pajak*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2001), halaman 25

²³ Adrian Sutedi, *Hukum Pajak*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2011), halaman 6

²⁴ibid halaman 6

yang harus dikenakan, hapusnya utang pajak dan hubungan hukum antar pemerintah dengan wajib pajak.²⁵

Undang-undang Pajak yang termasuk dalam hukum pajak materiil adalah :²⁶

- a. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Pajak Penghasilan (PPh)
- b. Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 Tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa (PPN) dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah (PPnBM)
- c. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
- d. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Hukum pajak formal adalah hukum pajak yang memuat peraturan mengenai cara-cara hukum pajak materiil menjadi kenyataan yang terdiri dari :

1. cara pendaftaran diri untuk memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP),
2. cara-cara pembukuan
3. cara-cara pemeriksaan
4. cara-cara penagihan
5. hak dan kewajiban wajib pajak
6. cara-cara penyidikan
7. macam-macam sanksi

Undang-Undang Pajak yang termasuk hukum pajak formal adalah sebagai berikut :

1. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan. Undang-Undang ini dirubah lagi dengan Undang-Undang Nomor 16 tahun 2009 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2008 tentang Perubahan

²⁵ibid halaman 8

²⁶ibid halaman 9

keempat atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan Menjadi Undang-Undang.

2. Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa²⁷

Hukum pajak merupakan bagian dari hukum publik. Hukum pajak yang juga merupakan hukum fiskal adalah keseluruhan dari peraturan-peraturan yang meliputi wewenang pemerintah untuk mengambil kekayaan seseorang dan menyerahkannya kembali kepada masyarakat dengan melalui kas negara, sehingga ia merupakan bagian hukum publik, yang mengatur hubungan-hubungan hukum antar negara dan orang-orang atau badan-badan hukum yang berkewajiban membayar pajak.²⁸

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa hukum pajak menerangkan :

- a. siapa-siapa saja yang merupakan wajib pajak
- b. apa kewajiban wajib pajak terhadap pemerintah
- c. objek-objek apa saja yang dikenakan pajak
- d. bagaimana cara penagihan pajak
- e. bagaimana cara mengajukan keberatan dan banding.²⁹

2.1.2 Fungsi Pajak

Pajak memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan bernegara, khususnya dalam pelaksanaan pembangunan, karena pajak merupakan sumber pendapatan Negara

²⁷ Ibid halaman 9

²⁸ Bohari, *Pengantar Hukum Pajak*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2001), halaman 28

²⁹ Ibid halaman 29

untuk membiayai semua pengeluaran pembangunan. Berdasarkan hal tersebut, pajak memiliki beberapa fungsi antara lain sebagai berikut :³⁰

a. Fungsi Penerimaan (*budgetair*)

Pajak berfungsi sebagai sumber dana yang diperuntukkan bagi pembiayaan pengeluaran pemerintah, baik berupa pengeluaran rutin maupun pengeluaran pembangunan.

b. Fungsi mengatur (*regular*)

Pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan-kebijakan di bidang sosial dan ekonomi. Sebagai contoh dikenakan pajak yang tinggi terhadap minuman keras, sehingga konsumsi minuman keras dapat ditekan, demikian juga terhadap barang mewah dan rokok.

c. Fungsi stabilitas

Dengan adanya pajak, pemerintah memiliki dana untuk menjalankan kebijakan yang berhubungan dengan stabilitas harga sehingga inflasi dapat dikendalikan, Hal ini bisa dilakukan antara lain dengan jalan mengatur peredaran uang di masyarakat, pemungutan pajak, penggunaan pajak yang efektif dan efisien.

d. Fungsi redistribusi pendapatan

Pajak yang sudah dipungut oleh negara akan digunakan untuk membiayai semua kepentingan umum, termasuk juga untuk membiayai pembangunan sehingga dapat membuka kesempatan kerja, yang pada akhirnya akan dapat meningkatkan pendapatan masyarakat.

Fungsi redistribusi lebih menekankan pada unsur pemerataan dan keadilan bagi masyarakat. Fungsi ini terlihat dari adanya lapisan tarif dalam pengenaan pajak, tarif yang lebih besar dikenakan kepada lapisan masyarakat yang berpenghasilan lebih tinggi.

³⁰Bohari, *Pengantar Hukum Pajak*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2001), halaman 134

2.1.3. Syarat dan Teori Dalam Pemungutan Pajak

Agar pemungutan pajak tidak menimbulkan hambatan atau perlawanan, maka pemungutan pajak harus memenuhi syarat sebagai berikut :³¹

a. Pemungutan pajak harus adil (syarat keadilan)

Sesuai dengan tujuan hukum yakni mencapai keadilan, undang-undang dan pelaksanaan pemungutan harus adil. Adil dalam perundang-undangannya maksudnya mengenakan pajak secara umum dan merata serta disesuaikan dengan kemampuan masing-masing wajib pajak, sedangkan adil dalam pelaksanaan maksudnya dengan memberikan hak bagi wajib pajak untuk mengajukan keberatan, penundaan dalam pembayaran, dan mengajukan banding kepada majelis pertimbangan pajak

b. Pemungutan pajak harus berdasarkan undang-undang (syarat yuridis)

Di Indonesia, pajak diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 23 ayat 2. Hal ini memberikan jaminan hukum untuk menyatakan keadilan bagi negara maupun warganya.

c. Tidak mengganggu perekonomian (syarat ekonomis)

Pemungutan pajak tidak boleh mengganggu kelancaran kegiatan produksi maupun perdagangan, sehingga tidak menimbulkan kelesuan perekonomian di masyarakat

d. Pemungutan pajak harus efisien (syarat finansial)

Sesuai budgetair, biaya pemungutan pajak harus dapat ditekan sehingga lebih rendah dari hasil pemungutannya

e. Pemungutan pajak harus sederhana

Sistem pemungutan yang sederhana akan memudahkan dan mendorong masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya.

³¹ Mardiasmo, *Perpajakan*, (Yogyakarta : Andi Offset, 2006) halaman 2

Ada beberapa teori menyangkut asas-asas pemungutan pajak, sebagai berikut :³²

a. Teori Asuransi

Negara berhak memungut pajak dari penduduk karena menurut teori ini negara melindungi semua rakyat, dan rakyat membayar premi pada negara. Menurut teori ini negara memungut pajak karena negara bertugas untuk melindungi orang dan segala kepentingannya, keselamatan, serta keamanan jiwa juga harta bendanya.

b. Teori Kepentingan

Bahwa negara berhak memungut pajak karena penduduk negara tersebut mempunyai kepentingan kepada negara, makin besar kepentingan penduduk kepada negara makin besar pula pajak yang harus dibayarnya kepada negara. Menurut teori ini, negara memungut pajak karena negara melindungi kepentingan jiwa dan harta benda warganya, teori ini memperhatikan pembagian beban pajak yang harus dipungut dari setiap penduduk.

c. Teori Bakti

Mengajarkan bahwa penduduk adalah bagian dari suatu negara, karena itu penduduk terikat pada negara dan wajib membayar pajak pada negara dalam arti berbakti kepada negara.

b. Teori Gaya Pikul

Teori ini mengusulkan supaya dalam hal pemungutan pajak, pemerintah memperhatikan gaya pikul wajib pajak. Teori ini menganut bahwa dasar keadilan pemungutan pajak terletak pada jasa-jasa yang diberikan oleh negara kepada warganya, yaitu perlindungan atas jiwa dan hartanya.

³² Erly Suandy, *Hukum Pajak*, (Jakarta : Salemba Empat, 2014), halaman 26

2.2 Pengaturan Hukum Pajak Properti

2.2.1 Pengertian Properti

Properti adalah sebuah kata yang sering kita dengar, baik di iklan televisi, brosur, buku, seminar bahkan di baliho pinggir jalan. Di Indonesia kata “properti” memang lebih identik dengan rumah, tanah, dan lain sebagainya. Di luar negeri, properti dalam arti rumah atau tanah lebih banyak disebut dengan Real Estate.³³

Pengertian properti berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah : harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yg merupakan bagian yg tidak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan tersebut.

Beberapa hal yang tergolong dengan properti adalah :

- a. Tanah : sebidang wilayah yang diberi batas dan menjadi milik seseorang atau kelompok
- b. Rumah : bangunan untuk tempat tinggal, bangunan pd umumnya seperti gedung
- c. Ruko (rumah toko) : rumah yg sekaligus untuk toko
- d. Rukan (rumah kantor) : rumah yang memiliki fungsi ganda sebagai kantor
- e. Kost-kostan : rumah yang memiliki banyak kamar untuk disewakan secara bulanan atau periodik
- f. Rumah susun : gedung atau bangunan bertingkat terbagi atas beberapa tempat tinggal
- g. Apartement : rumah susun modern
- h. Pasar : tempat orang berjual beli
- i. Mall : pasar modern

³³Purno Murtopo, *Teliti Aspek Pajaknya Sebelum berinvestasi Properti*, (Jakarta: Athena Presindo, 2009 halaman 21

- j. Hotel : bangunan berkamar banyak yg disewakan sebagai tempat untuk menginap dan tempat makan orang yg sedang dalam perjalanan, bentuk akomodasi yg dikelola secara komersial, disediakan bagi setiap orang untuk memperoleh pelayanan, penginapan, makan dan minum;
- k. Kondominium : 3 gedung besar, mewah, bertingkat yg disewakan
- l. Kondotel : Kondominium yang dikelola sebagai hotel.

2.2.2 Penerimaan Pajak Dalam Investasi Properti

Dalam melakukan transaksi bisnis jual beli properti, tidak hanya dibutuhkan kesepakatan di antara penjual dan pembeli, namun terdapat beberapa hal yang harus dilakukan oleh kedua belah pihak sebagai salah satu kewajiban kepada Negara. Kewajiban tersebut adalah pembayaran pajak dalam pengalihan properti yang harus dilakukan oleh pembeli dan penjual.³⁴

Beberapa kewajiban pajak yang harus dipenuhi oleh penjual dan pembeli dalam transaksi jual beli properti, adalah sebagai berikut :

A. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Adalah pajak yang dipungut atas tanah dan bangunan karena adanya keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak atasnya atau memperoleh manfaatnya daripadanya.

PBB merupakan pajak kebendaan yang melekat pada objeknya yang dipungut setiap tahun dan dikenakan kepada semua wajib pajak (pemilik properti). Pada awalnya pajak ini merupakan pajak yang proses administrasinya dilakukan oleh pemerintah pusat namun

³⁴<http://www.hukumproperti.com>, *Aspek Hukum Dalam Pengembangan Properti*, diakses tanggal 5 Maret 2016

demikian seluruh penerimaannya dibagikan ke daerah dengan proporsi tertentu. Dalam perkembangan selanjutnya dengan diberlakukannya UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka sejak tahun 2014 seluruh proses pengelolaan pajak ini dilakukan oleh pemerintah daerah.³⁵

Dasar pengenaan pajak dalam PBB adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Besarnya PBB yang terutang diperoleh dari perkalian tarif (0,5%) dengan Nilai Jual Kena Pajak (NJKP). Nilai Jual Kena Pajak ditetapkan sebesar 20% dari NJOP (jika NJOP kurang dari 1 miliar rupiah) atau 40% dari NJOP (jika NJOP senilai 1 miliar rupiah atau lebih). Besaran PBB yang terutang dalam satu tahun pajak diinformasikan dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT).

Dasar hukum Pajak Bumi Bangunan adalah Undang-undang Nomor 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 12 tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (“UU PBB”).

Objek pajak PBB adalah bumi dan/atau bangunan, bumi yaitu permukaan bumi (tanah dan perairan) dan tubuh bumi yang ada didalamnya, bangunan yaitu konstruksi teknik yang ditanamkan atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan di wilayah Republik Indonesia. Tidak semua tanah dan bangunan dikenakan PBB, ada beberapa objek pajak dikecualikan dari pengenaan PBB, yaitu sebagai berikut :

- 1) Tanah atau bangunan yang semata-mata digunakan untuk melayani kepentingan umum dan tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan, seperti : tempat

³⁵<http://www.hukumproperti.com>, *Aspek Hukum Dalam Pengembangan Properti*, diakses tanggal 5 Maret 2016

ibadah, sarana kesehatan pemerintah, pendidikan dan kebudayaan nasional serta tanah kuburan

- 2) Tanah atau bangunan yang dipergunakan oleh perwakilan diplomatik atau konsulat berdasarkan asas timbal balik serta badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan
- 3) Tanah atau bangunan yang merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, dan taman nasional.

Berdasarkan Penjelasan Pasal 3 ayat (2) UU PBB, PBB adalah pajak negara yang sebagian besar penerimaannya merupakan pendapatan daerah yang antara lain dipergunakan untuk penyediaan fasilitas yang juga dinikmati oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Pada awalnya PBB merupakan pajak yang proses administrasinya dilakukan oleh pemerintah pusat dan seluruh penerimaannya dibagikan ke daerah dengan proporsi tertentu. Dalam perkembangan selanjutnya, diberlakukan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (“UU Nomor 28 Tahun 2009”) dimana seluruh proses pengelolaan PBB, khususnya sektor pedesaan dan perkotaan dilakukan oleh pemerintah daerah.

Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 362/KMK.04/1999 tentang Pemberian Pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan, sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 110/PMK.03/2009 tentang Perubahan atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 362/KMK.04/1999 tentang Pemberian Pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan, besarnya insentif PBB Properti adalah berupa:

1. NJKP (*Nilai Jual Kena Pajak*) 20% untuk NJOP (*Nilai Jual Objek Pajak*) < Rp 1 Milyar
2. pemberian NJOPTKP (*Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak*)

3. pemberian pengurangan karena kondisi tertentu objek pajak yang ada hubungannya dengan subjek pajak dan/atau karena sebab-sebab tertentu lainnya.

B. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Pajak jenis ini adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang selanjutnya disebut Bea. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan ini berlaku bagi kepemilikan dengan status Sertifikat Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Milik atas Tanah Satuan dan Hak Pengelolaan.³⁶

Bea ini dikenakan terhadap semua transaksi properti, baik properti baru maupun lama yang dibeli dari developer atau perorangan. Pajak ini pun status pada awalnya sama dengan PBB yaitu merupakan pajak yang proses administrasinya dilakukan oleh pemerintah pusat namun demikian seluruh penerimaannya dibagikan ke daerah dengan proporsi tertentu, sedangkan dengan diberlakukannya UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang PDRD maka mulai tahun 2011 seluruh proses pengelolaan pajak ini dilakukan oleh pemerintah daerah. Menurut UU No. 28/2009 Pasal 85-93, tarif BPHTB ditetapkan dengan Peraturan Daerah, maksimal adalah **5%** dengan Dasar Pengenaan Pajak berupa harga transaksi atau nilai pasar dikurangi **Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak**. Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan dengan Peraturan Daerah, **paling rendah sebesar Rp 60.000.000,00** untuk setiap Wajib Pajak. Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi

³⁶Mardiasmo, *Perpajakan*, (Yogyakarta : Andi Offset, 2006) halaman 324

hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar **Rp 300.000.000,00**.

Dasar hukum BPHTB adalah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (“**UU BPHTB**”).

Subjek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.

Objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang meliputi jual beli, tukar menukar, hibah, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, hadiah.

Objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh :³⁷

- a. Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik
- b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintah, dan atau pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum
- c. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri
- d. Orang pribadi atau badan karena wakaf
- e. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah

³⁷ Ibid halaman 325

Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 561/KMK.03/2004 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 104/PMK.01/2005, sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 91/PMK.03/2006 tentang Perubahan Kedua Atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 561/KMK.03/2004 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, insentif BPHTB properti berupa:

1. Pemberian NPOTKP (*Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak*);
2. Pemberian pengurangan karena kondisi tertentu wajib pajak yang ada hubungannya dengan objek pajak dan/atau karena sebab-sebab tertentu lainnya.

C. Pajak Penghasilan (PPh pasal 4 ayat 2)

Pajak Penghasilan (PPh) dikenakan terhadap orang pribadi dan badan, berkenaan dengan penghasilan yang diterima atau diperoleh selama satu tahun pajak oleh orang pribadi, warisan yang belum terbagi sebagai satu kesatuan, menggantikan yang berhak, badan, dan bentuk usaha tetap (BUT).³⁸

Yang termasuk didalam objek pajak penghasilan properti, yaitu pph final (Pasal 4 ayat 2) atas pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008, terdapat Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan 5% (lima per seratus) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Nilai pengalihan hak adalah nilai yang tertinggi antara nilai berdasarkan Akta Pengalihan Hak dengan Nilai Jual Objek Pajak tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Undang-

³⁸ ibid halaman 249

Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994, kecuali:

- a. dalam hal pengalihan hak kepada pemerintah adalah nilai berdasarkan keputusan pejabat yang bersangkutan;
- b. dalam hal pengalihan hak sesuai dengan peraturan lelang.

Dikecualikan dari kewajiban pembayaran atau pemungutan Pajak Penghasilan adalah:

1. orang pribadi yang mempunyai penghasilan di bawah Penghasilan Tidak Kena Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan jumlah bruto pengalihannya kurang dari Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan bukan merupakan jumlah yang dipecah-pecah;
2. orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2) huruf c;
3. orang pribadi yang melakukan pengalihan tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat, dan kepada badan keagamaan atau badan pendidikan atau badan sosial atau pengusaha kecil termasuk koperasi yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungannya dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan;
4. badan yang melakukan pengalihan tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada badan keagamaan atau badan pendidikan atau badan sosial atau pengusaha kecil termasuk koperasi yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungannya dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau

penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan; atau pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena warisan.

Pajak Penghasilan Final (PPh Final) adalah pajak yang dikenakan dengan tarif dan dasar pengenaan pajak tertentu atas penghasilan yang diterima atau diperoleh selama tahun berjalan. Pembayaran, pemotongan atau pemungutan Pajak Penghasilan Final (PPh Final) yang dipotong pihak lain maupun yang disetor sendiri bukan merupakan pembayaran dimuka atas PPh terutang akan tetapi merupakan pelunasan PPh terutang atas penghasilan tersebut, sehingga wajib pajak dianggap telah melakukan pelunasan kewajibannya.

Dasar hukum Pajak Penghasilan Final atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan terdapat dalam Pasal 4 ayat (2) adalah Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1991, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan (“UU Pajak Penghasilan”).

Berdasarkan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pajak Penghasilan, penghasilan yang dapat dikenakan pajak final adalah:

- a. penghasilan berupa bunga deposito dan tabungan lainnya, bunga obligasi dan surat utang negara, dan bunga simpanan yang dibayarkan oleh koperasi kepada anggota koperasi orang pribadi
- b. penghasilan berupa hadiah undian

- c. penghasilan dari transaksi saham dan sekuritas lainnya, transaksi derivatif yang diperdagangkan di bursa, dan transaksi penjualan saham atau pengalihan penyertaan modal pada perusahaan pasangannya yang diterima oleh perusahaan modal ventura
- d. penghasilan dari transaksi pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan, usaha jasa konstruksi, usaha *real estate*, dan persewaan tanah dan/atau bangunan
- e. penghasilan tertentu lainnya, yang diatur dengan atau berdasarkan Peraturan Pemerintah.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 1999, sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, insentif pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah properti berupa:

- 1) Pembebasan PPh bagi orang pribadi yang mempunyai penghasilan di bawah PTKP (Penghasilan Tidak Kena Pajak) yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan jumlah bruto pengalihan kurang dari Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta Rupiah) dan bukan merupakan jumlah yang dipecah-pecah;
- 2) Pengenaan tarif 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan atas pengalihan hak atas Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan

D. Pajak Pertambahan Nilai (PPN), dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM)

Pajak Pertambahan Nilai (PPN) merupakan pajak yang dikenakan atas setiap pertambahan nilai dari barang dan jasa. Pajak Pertambahan Nilai (PPN) merupakan pajak tidak langsung atau pajak objektif, artinya wajib pajak tidak harus menanggung beban pajak.³⁹

Dasar hukum Pajak Pertambahan Nilai (PPN) adalah Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1994, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2000, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah (“UU PPN”).

- 1) PPN dan PPnBM yang dipungut Pengusaha Kena Pajak (PKP) yang bergerak di bidang Properti

Berdasarkan ketentuan, semua barang dan jasa akan menjadi objek pajak. Pada proses jual beli properti. PPN akan dibebankan kepada pihak pembeli properti dan hanya dikenakan 1x (satu kali) saat membeli properti baru, baik dari pihak developer maupun perorangan. Properti yang dikenai PPN adalah properti dengan nilai transaksi diatas Rp. 36 juta rupiah. Apabila pembelian properti dilakukan dari developer, untuk pembayaran dan pelaporan dilakukan melalui pihak developer. Apabila pembelian properti dilakukan dari perorangan, maka pembayaran dilakukan sendiri oleh pihak pembeli setelah transaksi selesai dilakukan selambat – lambatya tanggal 15 pada bulan berikutnya dan dilaporkan kepada kantor pajak

³⁹ ibid halaman 253

setempat selambat – lambatnya tanggal 20 pada bulan berikutnya. Nilai PPN dihitung 10% dari nilai transaksi jual – beli yang terjadi.

Sejak diberlakukannya, SE-22/PJ.51/2002, Pengusaha Properti dikenakan PPN 10% atas penjualannya dengan Dasar Pengenaan Pajak seluruh harga jual. Menurut PMK No. 121/PMK.011/2013, Kelompok hunian mewah seperti rumah mewah, apartemen, *kondominium*, *town house*, dan sejenisnya dikenakan PPnBM 20%. Yaitu:

- a. Rumah dan town house dari jenis non strata title, dengan luas bangunan 350 m2 atau lebih.
- b. *Apartemen*, *kondominium*, *town house* dari jenis *strata title*, dan sejenisnya dengan luas bangunan 150 m2 atau lebih.

2) PPN atas Kegiatan Membangun Sendiri

Berdasarkan UU PPN Pasal 16C, PMK No.163/PMK.03/2012, Kegiatan membangun sendiri terutang PPN. Dasar Pengenaan Pajak adalah 20% (dua puluh persen) dari jumlah biaya yang dikeluarkan dan/atau yang dibayarkan untuk membangun bangunan, tidak termasuk harga perolehan tanah, dengan batasan keluasan bangunan 200 m2.

3) PPN atas sewa ruangan

Atas penyerahan Jasa sewa ruangan dikenakan PPN 10% sesuai UU PPN No. 42/2009 pasal 4 bila penyerahan Jasa Kena Pajak di dalam Daerah Pabean dilakukan oleh Pengusaha Kena Pajak. Jasa persewaan ruangan juga bukan termasuk Jasa yang dibebaskan dari PPN dalam PP No. 38 Tahun 2003.

Pasal 4 ayat (1) UU PPN menyatakan bahwa PPN dikenakan atas:

- a. penyerahan Barang Kena Pajak di dalam Daerah Pabean yang dilakukan oleh pengusaha
- b. impor Barang Kena Pajak
- c. penyerahan Jasa Kena Pajak di dalam Daerah Pabean yang dilakukan oleh pengusaha
- d. pemanfaatan Barang Kena Pajak Tidak Berwujud dari luar Daerah Pabean di dalam Daerah Pabean
- e. pemanfaatan Jasa Kena Pajak dari luar Daerah Pabean di dalam Daerah Pabean
- f. ekspor Barang Kena Pajak Berwujud oleh Pengusaha Kena Pajak
- g. ekspor Barang Kena Pajak Tidak Berwujud oleh Pengusaha Kena Pajak
- h. ekspor Jasa Kena Pajak oleh Pengusaha Kena Pajak.

Pengecualian terhadap Pemungutan PPN

1. Bagi Rumah Sederhana dan Rumah Sangat Sederhana

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 36/PMK.03/2007 tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar serta Perumahan Lainnya yang atas Penyerahannya Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai, sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 80/PMK.03/2008, sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 31/PMK.03/2011 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 36/PMK.03/2007 tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar, serta Perumahan Lainnya, yang atas Penyerahannya dibebaskan dari Pengenaan

Pajak Pertambahan Nilai; Rumah Sederhana dan Rumah Sangat Sederhana yang dibebaskan dari pengenaan PPN adalah rumah yang perolehannya secara tunai ataupun dibiayai melalui fasilitas kredit bersubsidi maupun tidak bersubsidi, atau melalui pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, yang memenuhi ketentuan:

- a. Luas bangunan tidak melebihi 36 m² (tiga puluh enam meter persegi)
- b. Harga jual tidak melebihi Rp 70.000.000,00 (tujuh puluh juta Rupiah)
- c. Merupakan rumah pertama yang dimiliki, digunakan sendiri sebagai tempat tinggal dan tidak dipindahtangankan dalam jangka waktu 5 tahun sejak dimiliki.

2. Bagi Rumah Susun Sederhana

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 36/PMK.03/2007 tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar serta Perumahan Lainnya yang atas Penyerahannya Dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai, sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 80/PMK.03/2008, sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 31/PMK.03/2011 tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 36/PMK.03/2007 tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar, serta Perumahan Lainnya, yang atas Penyerahannya dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai; Rumah Susun Sederhana yang dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai adalah bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang dipergunakan sebagai tempat hunian yang dilengkapi dengan KM/WC dan dapur baik bersatu dengan unit hunian maupun terpisah dengan penggunaan komunal, yang perolehannya secara

tunai ataupun dibiayai melalui fasilitas kredit bersubsidi maupun tidak bersubsidi, yang memenuhi ketentuan: yang memenuhi ketentuan:

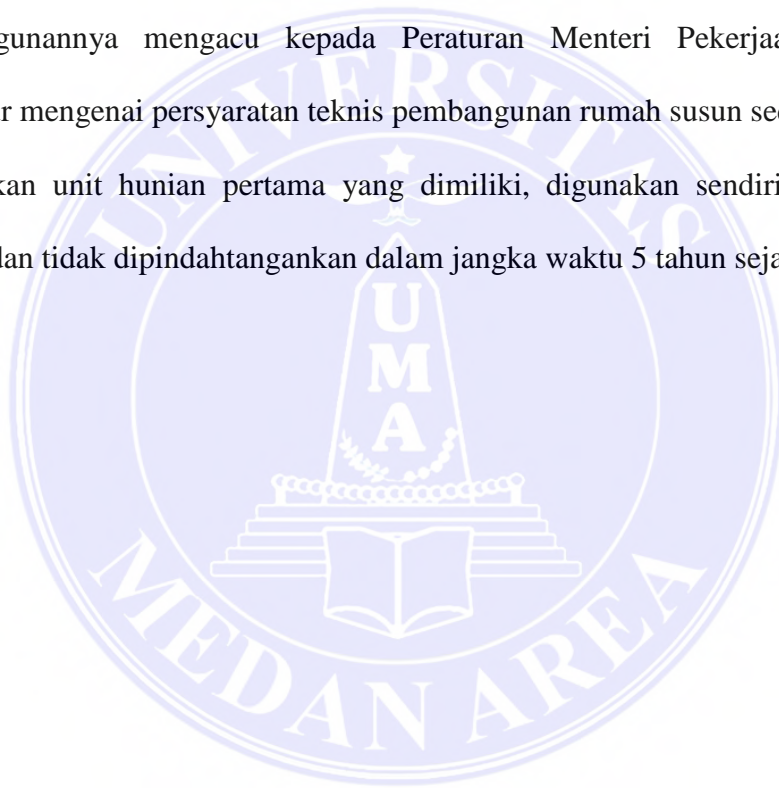
- a. harga jual untuk setiap hunian termasuk strata title tidak melebihi Rp 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah)
- b. luas bangunan untuk setiap hunian tidak melebihi 21 m² (dua puluh satu meter persegi)
- c. pembangunannya mengacu pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum yang mengatur mengenai Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun
- d. merupakan unit hunian pertama yang dimiliki, digunakan sendiri sebagai tempat tinggal dan tidak dipindahtangankan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak dimiliki.

3. Bagi Rumah Susun Sederhana Milik (Rusunami)

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 155/KMK.03/2001 tentang Pelaksanaan Pajak Pertambahan Nilai yang dibebaskan atas Impor dan/atau Penyerahan Barang Kena Pajak Tertentu yang Bersifat Strategis, sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 363/KMK.03/2002, sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 371/KMK.03/2003, sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 11/PMK.03/2007, sebagaimana diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 31/PMK.03/2008 tentang Perubahan Keempat atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 155/KMK.03/2001 tentang Pelaksanaan Pajak Pertambahan Nilai yang dibebaskan atas Impor dan/atau Penyerahan Barang Kena Pajak Tertentu yang Bersifat Strategis; Rumah Susun Sederhana Milik (RUSUNAMI) adalah bangunan bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang dipergunakan sebagai tempat hunian yang dilengkapi

dengan kamar mandi/WC dan dapur, baik bersatu dengan unit hunian maupun terpisah dengan penggunaan komunal, yang perolehannya dibiayai melalui kredit kepemilikan rumah bersubsidi atau tidak bersubsidi, yang memenuhi ketentuan :

- a. Luas untuk setiap hunian lebih dari 21 m² dan tidak melebihi 36 m²
- b. Harga jual untuk setiap hunian tidak melebihi Rp 144.000.000
- c. Diperuntukkan bagi orang pribadi yang mempunyai penghasilan tidak melebihi Rp 4.500.000,- per bulan dan telah memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
- d. Pembangunannya mengacu kepada Peraturan Menteri Pekerjaan umum yang mengatur mengenai persyaratan teknis pembangunan rumah susun sederhana
- e. Merupakan unit hunian pertama yang dimiliki, digunakan sendiri sebagai tempat tinggal dan tidak dipindahtangankan dalam jangka waktu 5 tahun sejak dimiliki.



BAB III

PELAKSANAAN PEMUNGUTAN PAJAK DALAM INVESTASI PROPERTI TERKAIT DENGAN PENERIMAAN KAS DARI SEKTOR PAJAK

3.1 Mekanisme Pemungutan Pajak

3.1.1 Landasan Filosofis dan Asas-Asas Pemungutan Pajak

Pada prinsipnya negara berusaha dan bertujuan untuk menciptakan kesejahteraan bagi rakyatnya, itulah sebabnya negara turut campur tangan dan bergerak aktif dalam bidang kehidupan masyarakat terutama dibidang perekonomian guna mencapai kesejahteraan dan masyarakat adil dan makmur. Untuk mencapai dan menciptakan masyarakat yang sejahtera, dibutuhkan biaya-biaya yang cukup besar. Demi tercapainya usaha ini, negara mencari dana dengan memungut pajak dari masyarakat. Pemungutan pajak adalah suatu fungsi yang harus dilaksanakan oleh negara sebagai suatu fungsi esensial. Di negara yang sudah maju, pajak sudah merupakan suatu sumber pendapatan bagi penambahan keuangan negara. Tanpa pemungutan pajak, sudah bisa dipastikan bahwa keuangan negara akan lumpuh, lebih-lebih bagi negara yang sedang membangun seperti Indonesia.⁴⁰

Atas dasar inilah maka landasan filosofis pemungutan pajak dilakukan dengan pendekatan manfaat (*benefit approach*). Pendekatan ini merupakan dasar fundamental atas dasar filosofis yang membenarkan negara melakukan pemungutan pajak sebagai pungutan yang dapat dipaksakan dalam arti mempunyai wewenang dengan kekuatan memaksa. Pendekatan manfaat (*benefit approach*) ini mendasarkan suatu falsafah : oleh karena negara menciptakan suatu manfaat yang dapat dinikmati oleh seluruh warga negara, baik itu berupa kesejahteraan, pelayanan umum, perlindungan hukum, kebebasan, penggunaan fasilitas

⁴⁰Bohari, *Pengantar Hukum Pajak*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2001), halaman 35

umum, maka negara berwenang memungut pajak dari rakyat dengan cara yang dapat dipaksakan.⁴¹

Beberapa dasar atau asas-asas pemungutan pajak, adalah sebagai berikut :⁴²

a. Asas Sumber

Asas yang menganut cara pemungutan pajak yang tergantung pada adanya sumber penghasilan di suatu negara. Jika disuatu negara terdapat suatu sumber penghasilan, maka negara tersebut berhak memungut pajak tanpa melihat wajib pajak itu bertempat tinggal. Negara akan mengenakan pajak atas suatu penghasilan yang diterima seseorang atau badan yang diperoleh yang berasal dari sumber-sumber yang berada di negara itu.

b. Asas domisili atau disebut juga asas kependudukan

Berdasarkan asas ini, negara akan mengenakan pajak atas suatu penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan, apabila untuk kepentingan perpajakan, orang pribadi atau badan tersebut merupakan penduduk atau berdomisili di negara itu.

c. Asas Nasional

Asas kebangsaan atau asas nasional atau disebut juga asas kewarganegaraan. Dalam asas ini yang menjadi landasan pengenaan pajak adalah status kewarganegaraan dari orang pribadi atau badan yang memperoleh penghasilan. Asas yang menganut cara pemungutan pajak yang dihubungkan dengan kebangsaan dari suatu negara.

Adam Smith dalam bukunya “ The Four Maxims “ mengemukakan asas-asas yang harus diperhatikan dalam pemungutan pajak, adalah sebagai berikut :

⁴¹ ibid halaman 135

⁴²Adrian Sutedi, *Hukum Pajak*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2011), halaman 22

1. Asas Equality (keadilan)

Dalam suatu negara tidak diperbolehkan mengadakan diskriminasi diantara wajib pajak. Pengenaan pajak terhadap subjek hendaknya dilakukan adil dan seimbang sesuai dengan kemampuannya.

2. Asas Certainty (kepastian)

Pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak harus pasti untuk menjamin adanya kepastian hukum, baik mengenai subjek, objek, besarnya pajak, dan saat pembayarannya

3. Asas Convinience (menyenangkan)

Pajak yang hendak dipungut sebaiknya pada saat yang tepat atau menyenangkan bagi para wajib pajak, misalnya saat gaji karyawan, saat panen tiba.

4. Asas Efficiency (efisien)

Biaya pemungutan pajak hendaknya seminimal mungkin, artinya biaya pemungutan pajak harus lebih kecil dari pemasukan pajaknya.

3.1.2 Sistem Pemungutan Pajak

Sistem pemungutan pajak di Indonesia, terdiri dari 3 cara yaitu :⁴³

a. *Self Assesment System*

Yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang, kepercayaan, dan tanggung jawab penuh kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar

b. *Official Assesment System*

Yaitu suatu system pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada

⁴³Mardiasmo, *Perpajakan*, (Yogyakarta : Andi Offset, 2006) halaman 7

pemerintah (pegawai pajak) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang.

Ciri-ciri official assessment system :

1. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang berada pada fiskus
2. Wajib pajak bersifat pasif
3. Utang pajak timbul setelah diterbitkan surat ketetapan pajak oleh fiskus

c. *Withholding System*

Yaitu suatu system pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada pihak ketiga untuk memotong atau memungut besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak.

3.1.3 Pengelompokan Pajak Dari Segi Pemungutan

Ditinjau dari segi Lembaga Pemungut Pajak, dapat di bagi menjadi dua jenis yaitu:⁴⁴

- a. Pajak pusat, yaitu pajak yang dipungut oleh Pemerintah Pusat yang terdiri dari:
 - 1) Pajak Penghasilan, diatur dalam Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan yang diubah terakhir kali dengan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008
 - 2) Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM), diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah yang diubah terakhir kali dengan Undang-Undang Nomor. 42 Tahun 2009
 - 3) Bea Materai, diatur dalam Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai-

⁴⁴Erly Suandy, Hukum Pajak, (Jakarta : Salemba Empat, 2014), halaman 36

b. Pajak Daerah, Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, berikut jenis-jenis Pajak Daerah:

1) Pajak Provinsi terdiri dari :

- a) Pajak Kendaraan Bermotor
- b) Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor;
- c) Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor;
- d) Pajak Air Permukaan;
- e) Pajak Rokok.

2) Jenis Pajak Kabupaten/Kota terdiri atas:

- a) Pajak Hotel
- b) Pajak Restoran
- c) Pajak Hiburan;
- d) Pajak Reklame
- e) Pajak Penerangan Jalan
- f) Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan
- g) Pajak Parkir
- h) Pajak Air Tanah
- i) Pajak Sarang Burung Walet
- j) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
- k) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

3.2 Pelaksanaan Pemungutan Pajak Dari Sektor Properti

3.2.1 Pihak Yang Berwenang Dalam Pemungutan Pajak

Dalam pemungutan pajak harus dilakukan sesuai dengan syarat-syarat pemungutan pajak yang telah ditetapkan, mengingat membebaskan pajak kepada masyarakat bukanlah suatu hal yang mudah. Bila terlalu tinggi, masyarakat akan enggan membayar pajak. Namun bila terlalu rendah, maka pembangunan tidak akan berjalan karena dana yang kurang. Pemungutan pajak harus dilaksanakan secara adil yang berarti bahwa pemungutan pajak harus dilakukan dengan mengatur hak dan kewajiban para wajib pajak, pajak diberlakukan bagi setiap warga negara yang memenuhi syarat sebagai wajib pajak, serta adanya sanksi atas pelanggaran pajak diberlakukan secara umum sesuai dengan berat ringannya pelanggaran. Selain syarat keadilan dalam pemungutan pajak, Pemungutan pajak harus diusahakan sedemikian rupa agar tidak mengganggu kondisi perekonomian, pemungutan pajak harus efisien dan sistem pemungutan pajak harus dilakukan dengan sederhana. Jika pemungutan pajak dilakukan tanpa mengabaikan syarat-syarat pemungutan tersebut di atas, maka dapat terjadi kemungkinan adanya berbagai hambatan dalam pemungutan pajak di Indonesia.⁴⁵ Pemungutan pajak di Indonesia dilakukan oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Pajak yang kewenangan pemungutannya berada di tangan pemerintah pusat dinamakan pajak negara, sedangkan pajak yang kewenangan pemungutannya berada di tangan pemerintah daerah disebut dengan pajak daerah. Secara umum perpajakan di Indonesia terbagi menjadi dua, yaitu pajak pusat dan pajak daerah. Pajak pusat adalah pajak yang dikelola oleh pemerintah pusat (Dirjen Pajak) dan hasilnya dipergunakan untuk membiayai APBN, sedangkan pajak daerah adalah pajak yang dikelola oleh pemerintah

⁴⁵ Mardiasmo, *Perpajakan*, (Yogyakarta : Andi Offset, 2006) halaman 3

daerah provinsi dan kabupaten/kota yang hasilnya dipergunakan untuk membiayai pengeluaran rutin serta pembangunan daerah (APBD)

3.2.2 Prosedur Pemungutan Pajak Properti

a) Pajak Bumi Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

Sejak berlakunya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) telah dialihkan dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah. Hal ini merupakan suatu bentuk tindak lanjut kebijakan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal.

Merupakan suatu langkah maju dan titik balik positif dalam pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2). Dengan pengalihan ini maka kegiatan proses pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan/penagihan dan pelayanan BPHTB dan PBB P2 akan diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah (Kabupaten/Kota).

Tujuan Pengalihan pengelolaan BPHTB dan PBB P2 menjadi pajak daerah sesuai dengan Undang-undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah:⁴⁶

- a. meningkatkan akuntabilitas penyelenggaraan otonomi daerah
- b. memberikan peluang baru kepada daerah untuk mengenakan pungutan baru (menambah jenis pajak daerah dan retribusi daerah),
- c. memberikan kewenangan yang lebih besar dalam perpajakan dan retribusi dengan memperluas basis pajak daerah,

⁴⁶ <http://www.pajak.go.id>, Materi Presentasi Pengalihan PBB-P2 dan BPHTB sebagai Pajak Daerah, diakses tanggal 4 April 2016

- d. memberikan kewenangan kepada daerah dalam penetapan tarif pajak daerah, dan
- e. menyerahkan fungsi pajak sebagai instrumen penganggaran dan pengaturan pada daerah.

Untuk melakukan pendaerahan PBB P2 dan BPHTB diperlukan persiapan yang matang yang harus dilakukan oleh pemerintah daerah yang bersangkutan, yang meliputi pengadaan peralatan, peraturan, pembiayaan, dan personil.

Peralatan yang harus dipersiapkan meliputi perangkat lunak dan perangkat keras. Perangkat lunak merupakan sistem aplikasi yang selama ini telah dioperasikan oleh Direktorat Federal Pajak dalam mengelola PBB yang terdiri dari :⁴⁷

- a. sistem aplikasi *oracle*,
- b. Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB),
- c. Bank Data Nilai Pasar Properti (BDNPP),
- d. Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (Sismiop),
- e. dan lain-lain.

Perangkat keras merupakan peralatan-peralatan yang dipergunakan untuk menunjang pekerjaan-pekerjaan yang dilakukan yang terdiri dari.⁴⁸

- a. *High SpeedPrinter*,
- b. *Scanner* dan *Plotter*,
- c. Komputer dan *Printer*,
- d. *Global Posistioning System (GPS)*,
- e. *Distometer*,

⁴⁷<http://www.pajak.go.id>, Materi Presentasi Pengalihan PBB-P2 dan BPHTB sebagai Pajak Daerah, diakses tanggal 4 April 2016

⁴⁸<http://www.pajak.go.id>, Materi Presentasi Pengalihan PBB-P2 dan BPHTB sebagai Pajak Daerah, diakses tanggal 4 April 2016

- f. *Theodolit*,
- g. *File Storage*,
- h. *Digital Camera*,
- i. dan lain-lain.

Di bidang peraturan, maka harus dipersiapkan beberapa peraturan daerah yang berkenaan dengan pelaksanaan pekerjaan PBB P2 dan BPHTB yang menyangkut pendataan, penilaian/penentuan NJOP, pencetakan SPPT/STTS/DHKP, penerbitan salinan SPPT/Surat Keterangan NJOP, penetapan pajak (NJOPTKP, NPOPTKP, ketetapan minimal, dan lain-lain), administrasi penerimaan, pemungutan dan tempat pembayaran, penagihan, tunggakan, pemeriksaan/penelitian, pengurangan dan keberatan, dan lain-lain.

Di bidang pembiayaan, jelas merupakan suatu investasi awal yang tidak sedikit yang meliputi pendataan dan penilaian objek dan subjek PBB P2 dalam rangka pembentukan basis data, pengadaan barang (formulir SPPT/STTS, dll), peralatan, honorarium tim (petugas pungut, dll.), pelatihan SDM, biaya administrasi, pencetakan data keluaran, dan lain-lain.

Di bidang personil, pemerintah daerah harus menyiapkan personil yang bertugas sebagai pendata atau *surveyor*, penilai (*valuer*), *operator console* dan *operator data entry*, administrasi pemungutan, pemungut, penagih/juru sita, pendistribusi SPPT, dan lain-lain.

Pengalihan PBB P2 dan BPHTB dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah, tentu memiliki dampak yang positif maupun negatif bagi pemerintah daerah.

Peraturan Daerah yang mengatur mengenai pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB adalah Peraturan Daerah (“Perda”) Kota Medan Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dipungut atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Dasar hukum Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah :⁴⁹

- a) Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Undang-undang ini menggantikan Ordonansi Bea Balik Balik Nama Staatsblad 1942 Nomor 291
- b) Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan BPHTB karena waris dan hibah
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan BPHTB karena pemberian Hak Pengelolaan
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000 tentang Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB

Objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan, yang meliputi :

1. Pemindahan hak, karena :

- a) jual beli
- b) tukar menukar
- c) hibah
- d) hibah wasiat
- e) waris
- f) pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain
- g) pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
- h) penunjukan pembeli dalam lelang
- i) pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
- j) penggabungan usaha

⁴⁹Mardiasmo, *Perpajakan*, (Yogyakarta : Andi Offset, 2006) halaman 324

- k) peleburan usaha
- l) pemekaran usaha
- m) Hadiah

2. Pemberian hak baru, karena :

- a) kelanjutan pelepasan hak, atau
- b) diluar pelepasan hak.

Subjek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan.

Dasar pengenaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), ditentukan sebesar :⁵⁰

- 1. Harga transaksi dalam hal jual beli
- 2. Nilai pasar objek pajak, dalam hal :
 - a) jual beli
 - b) tukar menukar
 - c) hibah
 - d) hibah wasiat
 - e) waris
 - f) pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain
 - g) pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
 - h) penunjukan pembeli dalam lelang
 - i) pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
 - j) penggabungan usaha
 - k) peleburan usaha

⁵⁰ Ibid halaman 326

- l) pemekaran usaha
- m) Hadiah
3. Harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang, dalam hal penunjukan pembeli dalam lelang.
4. Nilai jual objek pajak bumi dan bangunan (NJOP PBB), apabila besarnya NPOP lebih rendah dari NJOP PBB.

Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan sebesar 5% (lima persen).⁵¹

Peraturan Daerah yang mengatur mengenai pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Peraturan Daerah (“Perda”) Kota Medan Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan.

Dasar hukum Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah Undang-undang Nomor 12 tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 12 tahun 1994.⁵²

Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak yang bersifat kebendaan dan besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi, tanah, dan atau bangunan.

Subjek pajak dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata.⁵³

- 1) mempunyai suatu hak atas bumi
- 2) memperoleh manfaat atas bumi
- 3) memiliki, menguasai atas bangunan
- 4) memperoleh atas bangunan

Objek Pajak Bumi dan Bangunan adalah bumi dan/atau bangunan.

Bumi adalah permukaan bumi (tanah dan bangunan) dan tubuh bumi yang ada di bawahnya, contoh : sawah, ladang, kebun, tanah pekarangan, tambang dan lain-lain.

⁵¹ ibid halaman 301

⁵² ibid halaman 295

⁵³ ibid halaman 300

Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanamkan atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan di wilayah Republik Indonesia, contoh rumah tempat tinggal, bangunan tempat usaha, gedung bertingkat, pusat perbelanjaan, jalan tol, kolam renang, anjungan minyak lepas pantai, dan lain-lain.

Objek pajak PBB yang dikecualikan adalah objek yang :⁵⁴

- 1) digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, pendidikan dan kebudayaan nasional yang tidak dimaksudkan memperoleh keuntungan seperti masjid, gereja, rumah sakit pemerintah, sekolah, panti asuhan, candi, dan lain lain.
- 2) digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala
- 3) merupakan hutan lindung, suaka alam, hutan wisata, taman nasional, dan lain-lain
- 4) dimiliki oleh Perwakilan Diplomatik berdasarkan asas timbal balik dan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menteri Keuangan

Dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan adalah nilai jual objek pajak (NJOP).⁵⁵ Besarnya NJOP ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun sekali, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya. Penetapan besarnya NJOP dilakukan oleh Kepala Daerah.

Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan sebagai berikut :

- a. untuk NJOP sampai dengan Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,2 % pertahun
- b. untuk NJOP diatas Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) ditetapkan sebesar 0,3 % (nol koma tiga persen) pertahun.

⁵⁴;ibid halaman 297

⁵⁵;ibid halaman 301

b) PPN dan PPnBM

Pemungutan PPN dan PPnBM dilakukan oleh Pengusaha Kena Pajak (PKP) atau pemungut yang ditunjuk (misalnya Bendahara Pemerintah) atas penyerahan barang dan/atau jasa kena pajak. PKP yang ditunjuk untuk memungut PPN dan PPnBM adalah pengusaha yang memiliki peredaran bruto (*omzet*) lebih Rp600.000.000,- setahun atau pengusaha yang memilih sendiri untuk dikukuhkan sebagai Pengusaha Kena Pajak. Wajib Pajak baik orang pribadi maupun badan yang telah dikukuhkan sebagai Pengusaha Kena Pajak, wajib memungut PPN dan juga PPnBM (bila barangnya yang diserahkan tergolong mewah) dari pembeli atau pemakai jasanya.

Pada saat seseorang membeli sebuah produk properti, pemerintah mengenakan sejumlah pajak pada kita, salah satunya adalah Pajak Pertambahan Nilai (PPN). Pada umumnya bila kita membeli properti tersebut dari developer, biasanya pajak-pajak yang harus kita bayar tersebut telah termasuk dalam harga jual. Besarnya pajak tersebut akan sangat tergantung pada jenis, nilai, luas, dan lokasi properti yang akan kita beli.

Pajak Pertambahan Nilai (PPN) adalah pajak yang dikenakan atas penyerahan Barang Kena Pajak di dalam Daerah Pabean yang dilakukan oleh Pengusaha, impor Barang Kena Pajak, penyerahan Jasa Kena Pajak di dalam Daerah Pabean yang dilakukan oleh Pengusaha, pemanfaatan Barang Kena Pajak tidak berwujud dari luar Daerah Pabean di dalam Daerah Pabean, pemanfaatan Jasa Kena Pajak dari luar Daerah Pabean di dalam Daerah Pabean atau ekspor Barang Kena Pajak oleh Pengusaha Kena Pajak.

Pengusaha yang melakukan kegiatan penyerahan Barang Kena Pajak (BKP) dan atau penyerahan Jasa Kena Pajak (JKP) meliputi baik Pengusaha yang telah dikukuhkan menjadi Pengusaha Kena Pajak maupun Pengusaha yang seharusnya dikukuhkan menjadi Pengusaha Kena Pajak tetapi belum dikukuhkan.

Pajak Pertambahan Nilai (PPN) pada umumnya besarnya adalah 10% dari nilai transaksi. Minimal nilai transaksi yang dipungut PPN adalah di atas Rp. 36 juta. PPN hanya dikenakan satu kali saja pada saat membeli properti, baik dari developer maupun perorangan. Jika kita membeli dari developer, maka pembayaran dan pelaporan dilakukan melalui developer. Namun demikian jika kita membeli dari perorangan, maka pembayaran dilakukan sendiri setelah transaksi, selambat-lambatnya pada tanggal 15 bulan berikutnya dan dilaporkan ke kantor pajak setempat selambat-lambatnya tanggal 20 bulan berikutnya.

1) PPN Kegiatan Membangun Sendiri

PPN kegiatan membangun sendiri diatur dalam Pasal 16C UU PPN Nomor 18 Tahun 2000, yaitu:

“Pajak Pertambahan Nilai dikenakan atas kegiatan membangun sendiri yang dilakukan tidak dalam kegiatan usaha atau pekerjaan oleh orang pribadi atau badan yang hasilnya digunakan sendiri atau digunakan pihak lain yang batasan dan tata caranya diatur dengan Keputusan Menteri Keuangan”.

Yang dimaksud dengan kegiatan membangun sendiri adalah apabila bangunan yang dibangun diperuntukkan bagi tempat tinggal atau tempat usaha dengan luas bangunan 200 m² atau lebih dan bersifat permanen. Artinya, bangunan dibawah 200m² tidak terutang PPN. Perbedaan antara kegiatan membangun sendiri dengan jasa pelaksana konstruksi adalah adanya kontrak antara pemilik bangunan dengan perusahaan konstruksi. Dalam hal ini kontraktor konstruksi harus memiliki sertifikat sebagai pengusaha konstruksi. Jika tidak memiliki sertifikat, maka tetap dianggap sebagai kegiatan membangun sendiri.

2) Dasar Hukum

Dasar hukum dari pemberlakuan PPN atas kegiatan membangun sendiri adalah pasal 16C Undang-undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-undang Nomor 18 Tahun 2000.⁵⁶

Peraturan terkait lainnya yaitu Keputusan Menteri Keuangan Nomor 554/KMK.04/2000 tentang Batasan dan Tata Cara Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai atas kegiatan Membangun Sendiri yang Dilakukan Tidak Dalam Kegiatan Usaha atau Pekerjaan oleh Orang Pribadi atau Badan yang Hasilnya Digunakan Sendiri atau Digunakan Pihak Lain sebagaimana telah diubah dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 320/KMK.03/2002. Kegiatan membangun sendiri akan dikenakan PPN apabila:

1. Membangun sendiri tersebut dilakukan tidak dalam kegiatan usaha atau pekerjaan oleh orang pribadi atau badan, yang hasilnya digunakan sendiri atau digunakan oleh pihak lain,
2. Bangunan yang dibangun sendiri diperuntukkan bagi tempat tinggal atau tempat usaha. Bangunan untuk tempat tinggal adalah bangunan atau konstruksi yang semata-mata diperuntukkan bagi tempat tinggal (tidak termasuk fasilitas olah raga atau fasilitas lain). Bangunan untuk tempat usaha adalah keseluruhan bangunan atau konstruksi yang diperuntukkan bagi tempat usaha termasuk seluruh fasilitas yang ada,
3. Luas bangunan 200 m² atau lebih dan bersifat permanen yang berlaku sejak tanggal 1 Juli 2002.

⁵⁶ibid halaman 254

Bangunan permanen adalah bangunan yang konstruksi utamanya terdiri dari beton dan/atau kayu tahan lama dan/atau bahan lain yang umurnya lebih dari 25 (dua puluh lima) tahun.

3) Tarif dan Pengenaan Pajak

Kegiatan membangun sendiri dikenakan PPN sebesar 10 % (sepuluh persen) dari Dasar Pengenaan Pajak.⁵⁷

4) Dasar Pengenaan Pajak

Dasar Pengenaan Pajak atas kegiatan membangun sendiri adalah 40% (empat puluh persen) dari jumlah biaya yang dikeluarkan dan atau dibayarkan, tidak termasuk harga perolehan tanah. Termasuk dalam pengertian jumlah biaya yang dikeluarkan dan atau dibayarkan untuk membangun sendiri adalah juga jumlah PPN yang dibayar atas perolehan bahan dan jasa untuk kegiatan membangun sendiri tersebut.⁵⁸

5) Saat dan Tempat Terutang

Saat yang menentukan PPN terutang adalah saat dimulainya secara fisik kegiatan membangun sendiri (menggali fondasi, memasang tiang pancang dan lain-lain). Kegiatan membangun sendiri yang dilakukan secara bertahap dianggap merupakan satu kesatuan kegiatan sepanjang tenggang waktu antara tahapan-tahapan tersebut tidak lebih dari 2 (dua) tahun. Tempat pajak terutang atas kegiatan membangun sendiri adalah di tempat bangunan tersebut didirikan.

⁵⁷;ibid halaman 263

⁵⁸;ibid halaman 262

6) Penyetoran dan Pelaporan

PPN yang terutang sebesar 10% x 40% dari seluruh biaya yang dikeluarkan dan atau dibayarkan, harus disetorkan seluruhnya dengan menggunakan Surat Setoran Pajak (SSP) atas nama orang pribadi atau badan yang melaksanakan kegiatan membangun sendiri ke Kantor Pos atau Bank Persepsi paling lambat tanggal 15 bulan berikutnya setelah bulan terjadinya pengeluaran biaya tersebut. Dalam hal kegiatan membangun sendiri dilakukan oleh PKP, PPN yang tercantum dalam SSP tersebut tidak dapat dikreditkan dengan Pajak Keluaran, karena pembayaran PPN tersebut merupakan pembayaran PPN untuk kegiatan tidak dalam kegiatan usaha atau pekerjaan PKP yang bersangkutan.

Orang pribadi atau badan yang melakukan kegiatan membangun sendiri wajib melaporkan pada KPP di tempat bangunan tersebut berada dengan mempergunakan SSP lembar ke tiga bukti setoran PPN paling lambat tanggal 20 pada bulan dilakukannya penyetoran.

7) Surat Teguran dan Pemeriksaan

Surat Teguran diberikan kepada orang pribadi atau badan yang melakukan kegiatan membangun sendiri akan tetapi tidak memenuhi kewajibannya. Pemeriksaan pajak dilakukan jika dalam jangka waktu 14 hari sejak diterbitkannya surat teguran, orang pribadi atau badan belum menyetor dan melaporkan PPN terutang atas kegiatan membangun sendiri

8) Kegiatan Membangun Sendiri di Kawasan Real Estate

Membangun sendiri pada kawasan Real Estat di atas tanah yang diperoleh sesudah 31 Desember 1994, tidak dikategorikan sebagai membangun sendiri, tetapi dianggap dibangun oleh Real Estat. Karena pada dasarnya Real Estat tidak boleh menjual tanah. Dengan

demikian kegiatan membangun sendiri pada kawasan Real Estat di atas tanah yang diperoleh sebelum 1 Januari 1995 masih dapat dikategorikan sebagai kegiatan membangun sendiri. Dalam hal ini perlakuan PPN-nya sama dengan kegiatan membangun sendiri bukan di dalam kawasan Real Estate.

Dalam hal perolehan tanah kavling pada kawasan Real Estat terjadi sesudah tanggal 1 Januari 1995, maka:

- a. Kegiatan membangun sendiri oleh pemilik kavling, dianggap dibangun oleh PKP Real Estat,
- b. Dasar Pengenaan Pajak adalah sebesar nilai bangunan (tidak termasuk harga tanah) yang dihitung oleh PKP Real Estat seandainya rumah tersebut dibangun oleh PKP Real Estat,
- c. Seluruh biaya yang dikeluarkan oleh pemilik kavling sehubungan dengan pembangunan rumah tersebut, dilaporkan kepada PKP Real Estat setiap bulan dan dianggap sebagai pembayaran termin. Berdasarkan laporan pemilik kavling, PKP Real Estat harus memungut PPN yang terutang kepada pemilik kavling, kemudian menyetor dan melaporkannya dalam SPT Masa PPN pada bulan yang bersangkutan,
- d. Apabila rumah tersebut telah selesai dibangun, PKP Real Estat harus menentukan nilai bangunan rumah tersebut sesuai dengan patokan harga yang berlaku. Dalam hal nilai bangunan yang dihitung oleh PKP Real Estat lebih besar dari jumlah biaya yang telah dilaporkan oleh pemilik kavling, maka atas selisih tersebut harus dipungut PPN, disetor dan dilaporkan oleh PKP Real Estat dalam SPT Masa PPN bulan yang bersangkutan. Apabila patokan harga bangunan yang berlaku lebih kecil daripada jumlah biaya yang dilaporkan maka DPP yang dipakai adalah jumlah biaya yang

dilaporkan oleh pemilik kavling tersebut, dan atas selisih tersebut tidak dapat direstitusi,

- e. Pajak Masukan atas perolehan Barang Kena Pajak atau Jasa Kena Pajak yang digunakan untuk membangun rumah tersebut tidak dapat dikreditkan.

Terhadap barang mewah, disamping dikenakan PPN juga dikenakan PPnBM. Hal ini merupakan usaha nyata untuk menegakkan keadilan dalam pembebanan pajak dan sekaligus merupakan upaya untuk mengurangi pola konsumsi tinggi yang tidak produktif didalam masyarakat.

PPnBM juga hanya dipungut satu kali pada tingkat pabrikan atau pada saat impor barang mewah tersebut.

A. Dasar Hukum

Peraturan yang mendasari pengenaan PPnBM atas rumah mewah, apartemen, kondominium, dan town house adalah:

1. Peraturan Pemerintah Nomor 145 tahun 2000 tentang Kelompok Barang Kena Pajak yang Tergolong Mewah Yang Dikenakan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah yang telah beberapa kali diubah terakhir dengan PP Nomor 12 tahun 2006,
2. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 620/PMK.03/2004 tentang jenis Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah Selain Kendaraan Bermotor Yang Dikenakan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah yang telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 103/PMK.03/2009.

B. Dasar Pengenaan Pajak

Dasar Pengenaan Pajak adalah jumlah Harga Jual, dimana berdasarkan Pasal 1 angka 18 UU PPN, Harga Jual didefinisikan sebagai nilai berupa uang, termasuk semua biaya yang diminta atau seharusnya diminta oleh penjual karena penyerahan Barang Kena Pajak, tidak termasuk Pajak Pertambahan Nilai yang dipungut menurut Undang-undang ini dan potongan harga yang dicantumkan dalam Faktur Pajak.⁵⁹

Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM) hanya dikenakan satu kali, yaitu terhadap penyerahan Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah yang dilakukan oleh Pengusaha yang menghasilkan Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah tersebut. Sepanjang bangunan Unit Komersial untuk Perkantoran dan Perdagangan yang peruntukannya sesuai Surat Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) hanya semata-mata untuk kepentingan komersial, seperti cafe, restaurant, sekolah/kursus/pendidikan, showroom, dan tidak untuk hunian atau tempat tinggal, maka atas penyerahannya tidak terutang PPn BM. Namun demikian, apabila bangunan tersebut terbukti dimanfaatkan sebagai hunian dan memenuhi kriteria, maka atas penyerahannya terutang PPn BM.

C. Objek dan Tarif

Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor No. 103/PMK.03/2009 yang memuat Daftar Mewah Jenis Barang Kena Pajak Yang Tergolong Mewah Yang Dikenakan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah Dengan Tarif sebesar 20%, antara lain :

⁵⁹ Ibid halaman 262

1. Rumah dan *town house* dari jenis *non strata title*, termasuk rumah kantor atau rumah toko, yang luas bangunannya 350 m² atau lebih ,
2. Apartemen, kondominium, *town house*, dan sejenisnya dari jenis *strata title* dengan luas bangunan 150 m².

D. Saat Terutang

Saat terutangnya PPnBM ialah saat barang tersebut dialihkan atau dijual kepada pihak lain, jadi apabila dipakai sendiri maka belum terutang PPnBM.⁶⁰

Dapat disimpulkan PPN dan PPnBM mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

1. Pajak Pertambahan Nilai (PPN) merupakan pajak yang dikenakan atas:
 - a. Penyerahan Barang Kena Pajak (BKP) di dalam Daerah Pabean yang dilakukan oleh Pengusaha,
 - b. Impor Barang Kena Pajak,
 - c. Penyerahan Jasa Kena Pajak di dalam Daerah Pabean yang dilakukan oleh Pengusaha,
 - d. Pemanfaatan Barang Kena Pajak tidak berwujud dari luar Daerah Pabean di dalam Daerah Pabean,
 - e. Pemanfaatan Jasa Kena Pajak dari luar Daerah Pabean di dalam Daerah Pabean atau,
 - f. Ekspor Barang Kena Pajak oleh Pengusaha Kena Pajak,
2. Besarnya PPN atas properti pada umumnya adalah 10% dari nilai transaksi,

⁶⁰ Ibid halaman 270

3. PPN juga dikenakan atas kegiatan membangun sendiri yang dilakukan tidak dalam kegiatan usaha atau pekerjaan oleh orang pribadi atau badan yang hasilnya digunakan sendiri atau digunakan pihak lain yang batasan dan tata caranya diatur dengan Keputusan Menteri Keuangan.
4. Yang dimaksud dengan kegiatan membangun sendiri adalah apabila bangunan yang dibangun diperuntukkan bagi tempat tinggal atau tempat usaha dengan luas bangunan 300 m² atau lebih dan bersifat permanen.
5. Kegiatan membangun sendiri dikenakan PPN sebesar 10 % dari Dasar Pengenaan Pajak.
6. Dasar Pengenaan Pajak atas kegiatan membangun sendiri adalah 40% dari jumlah biaya yang dikeluarkan dan atau dibayarkan, tidak termasuk harga perolehan tanah.

Terhadap barang mewah, disamping dikenakan PPN juga dikenakan PPnBM yang hanya dikenakan satu kali yaitu terhadap penyerahan BKP Yang Tergolong Mewah yang dilakukan oleh Pengusaha yang menghasilkan BKP Yang Tergolong Mewah tersebut. Dasar Pengenaan Pajak adalah jumlah harga jual dengan tarif sebesar 20%.

c) Pajak PPh Final atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Berdasarkan pasal 4 ayat (2) huruf d Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-undang Nomor 36 Tahun 2008 Tentang Pajak Penghasilan yang selanjutnya disebut UU PPh, penghasilan dari transaksi pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan, usaha jasa konstruksi, usaha *real estate*, dan persewaan tanah dan/atau bangunan dapat dikenai pajak bersifat final.⁶¹ Penghasilan tersebut merupakan objek pajak berdasarkan beberapa pertimbangan, antara lain:

⁶¹ Ibid halaman 246

- a. perlu adanya dorongan dalam rangka perkembangan investasi dan tabungan masyarakat;
- b. kesederhanaan dalam pemungutan pajak;
- c. berkurangnya beban administrasi baik bagi Wajib Pajak maupun Direktorat Jenderal Pajak;
- d. pemerataan dalam pengenaan pajaknya; dan
- e. memerhatikan perkembangan ekonomi dan moneter,

Atas penghasilan-penghasilan tersebut perlu diberikan perlakuan tersendiri dalam pengenaan pajaknya. Perlakuan tersendiri dalam pengenaan pajak atas jenis penghasilan tersebut termasuk sifat, besarnya, dan tata cara pelaksanaan pembayaran, pemotongan, atau pemungutan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Pengertian tanah dan bangunan tidak disebutkan dalam Undang-Undang PPh, pengertiannya hanya disebutkan dalam Undang-Undang PBB. Bumi (tanah) adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya, sedangkan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan.

Sebagaimana disebutkan dalam memori penjelasan pasal 4 ayat (2) Undang-Undang PPh bahwa perlakuan tersendiri dalam pengenaan pajak atas penghasilan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan termasuk sifat, besarnya, dan tata cara pelaksanaan pembayaran, pemotongan, atau pemungutan diatur dengan Peraturan Pemerintah.⁶² Peraturan Pemerintah yang dimaksud salah satunya adalah Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

⁶²ibid halaman 249

Dalam Peraturan Pemerintah (PP) tersebut dijelaskan bahwa atas pengalihan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, baik dalam kegiatan usahanya maupun di luar usahanya, wajib dibayar atau dipungut Pajak Penghasilannya pada saat terjadinya transaksi tersebut.

Pengalihan hak yang dimaksud adalah semua pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dapat dilakukan dengan cara:

1. penjualan, tukar-menukar, perjanjian pemindahan hak, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, atau cara lain yang disepakati dengan pihak lain selain pemerintah;
2. penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, atau cara lain yang disepakati dengan pemerintah guna pelaksanaan pembangunan, termasuk pembangunan untuk kepentingan umum yang tidak memerlukan persyaratan khusus. Misalnya penjualan atau pelepasan hak tanah kepada pemerintah untuk proyek Rumah Sakit Umum dan untuk proyek kampus universitas;
3. penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, atau cara lain kepada pemerintah guna pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus, yaitu pembebasan tanah oleh pemerintah untuk proyek-proyek jalan umum, saluran pembuangan air, waduk, bendungan dan bangunan pengairan lainnya, saluran irigasi, pelabuhan laut, bandar udara, fasilitas keselamatan umum seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan bencana lainnya, dan fasilitas Tentara Nasional Indonesia/Kepolisian Negara Republik Indonesia.

Besarnya Pajak yang wajib dibayar sendiri oleh orang pribadi dan badan atau yang dipotong atau dipungut oleh bendaharawan atau pejabat yang berwenang sehubungan dengan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah sebesar 5% (lima persen) dari jumlah

bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, kecuali atas pengalihan hak atas Rumah Sederhana dan Rumah Susun Sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan Pajak Penghasilan sebesar 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan.

Nilai pengalihan hak yang dimaksud adalah nilai yang tertinggi antara nilai berdasarkan Akta Pengalihan Hak dengan Nilai Jual Objek Pajak tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pajak Bumi dan Bangunan, kecuali:

1. dalam hal pengalihan hak kepada pemerintah adalah nilai berdasarkan keputusan pejabat yang bersangkutan;
2. dalam hal pengalihan hak sesuai dengan peraturan lelang (*Staatsblad* Tahun 1908 Nomor 189 dengan segala perubahannya) adalah nilai menurut risalah lelang tersebut.

Nilai Jual Objek Pajak sebagaimana dimaksud di atas adalah Nilai Jual Objek Pajak menurut Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun yang bersangkutan atau dalam hal Surat Pemberitahuan Pajak Terutang dimaksud belum terbit, adalah Nilai Jual Objek Pajak menurut Surat Pemberitahuan Pajak terutang tahun pajak sebelumnya. Apabila tanah dan/atau bangunan tersebut belum terdaftar, maka untuk memperoleh besarnya Nilai Jual Objek Pajak, orang pribadi atau badan yang melakukan pengalihan wajib meminta surat keterangan mengenai besarnya Nilai Jual Objek Pajak atas tanah dan/atau bangunan untuk tahun pajak yang bersangkutan kepada Kantor Pelayanan Pajak Pratama atau Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang wilayah kerjanya meliputi lokasi tanah dan/atau bangunan tersebut berada.

Rumah Sederhana terdiri atas Rumah Sederhana Sehat dan Rumah Inti Tumbuh, yang mendapat fasilitas dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Rumah Susun Sederhana adalah bangunan

bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang dipergunakan sebagai tempat hunian yang dilengkapi dengan kamar mandi, wc dan dapur baik bersatu dengan unit hunian maupun terpisah dengan penggunaan komunal termasuk Rumah Susun Sederhana Milik, yang mendapat fasilitas dibebaskan dari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pada dasarnya semua pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan Pajak Penghasilan sebagaimana disebutkan di atas, namun untuk keadilan diberikan pengecualian dari pembayaran atau pemungutan Pajak Penghasilan. Objek pajak yang dikecualikan adalah:

1. orang pribadi yang mempunyai penghasilan di bawah Penghasilan Tidak Kena Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan jumlah bruto pengalihannya kurang dari Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan bukan merupakan jumlah yang dipecah-pecah;
2. orang pribadi atau badan yang menerima atau memperoleh penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah dengan pembayaran ganti rugi yang akan digunakan untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus, yaitu jalan umum, saluran pembuangan air, waduk, bendungan, saluran irigasi, pelabuhan laut, bandar udara dan fasilitas keselamatan umum seperti tanggul penanggulangan bahaya banjir, lahar dan bencana lainnya, serta fasilitas Tentara Nasional Indonesia/Kepolisian Negara Republik Indonesia. Lokasi pembangunan sarana kepentingan umum tersebut memerlukan persyaratan khusus misalnya untuk pelabuhan laut diperlukan tanah tertentu untuk memenuhi persyaratan sebagai pelabuhan seperti kedalaman laut, arus laut, pendangkalan dan lain sebagainya.
3. orang pribadi yang melakukan pengalihan tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat, dan kepada badan

keagamaan atau badan pendidikan atau badan sosial atau pengusaha kecil termasuk koperasi yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungannya dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan;

4. badan yang melakukan pengalihan tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada badan keagamaan atau badan pendidikan atau badan sosial atau pengusaha kecil termasuk koperasi yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungannya dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan; atau
5. pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena warisan.

Pembayaran Pajak Penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan bersifat final bagi Wajib Pajak orang pribadi maupun Wajib Pajak badan tanpa melihat jenis usaha atau kegiatan yang dilakukan.

3.2.3 Pembahasan dan Analisis

a) Gambaran Umum Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) Kota Medan

A. Sejarah Singkat Dinas Pendapatan Kota Medan

Pada mulanya Dinas Pendapatan Kota Medan adalah suatu Sub Bagian pada Bagian Keuangan yang mengelolah bidang penerimaan dan pendapatan Daerah. Pada sub ini tidak terdapat lagi sub seksi, karena pada saat ini Wajib Pajak Retribusi yang berdomisili di daerah Kota Medan belum begitu banyak.

Mempertimbangkan perkembangan pembangunan dan laju pertumbuhan penduduk di kota Medan melalui Peraturan Daerah sub bagian keuangan tersebut di ubah menjadi bagian IX/Pendapatan. Pada Bagian IX/Pendapatan dibentuklah beberapa seksi yang mengelola Penerimaan Pajak dan Retribusi Daerah yang merupakan para Wajib Pajak / Wajib Pajak Retribusi Daerah Kota Medan.

Sehubungan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor KUPD/7/12/41-10 tentang penyeragaman struktur organisasi Dinas Pendapatan Daerah diseluruh Indonesia, maka Pemerintah Daerah Kota Medan berdasarkan Peraturan Daerah (Perda) Nomor 12 tahun 1987, menyesuaikan atau membentuk struktur organisasi Dinas Pendapatan Daerah yang baru ini dibentuklah seksi-seksi Administrasi Dinas Pendapatan Daerah.

Bagian Tata Usaha terdiri dari 3 Kepala Sub Bagian. Peningkatan penerimaan pendapatan daerah melalui Sub Sektor Perpajakan, Retribusi Daerah, Pendapatan Daerah lainnya serta peningkatan pemungutan Pajak Parkir yang merupakan kontribusi yang cukup penting bagi Pemerintah Daerah.

Meningkatnya Pendapatan Daerah hendaknya tidak harus ditempuh dengan cara menaikkan tarif saja, tetapi yang lebih penting dengan memperbaiki atau menyempurnakan administrasi, sistem dan prosedur serta organisasi dari Dinas Pendapatan Daerah yang ada sekarang. Namun kondisi saat ini dirasakan tuntutan untuk perlunya meninjau kembali dan

penyempurnaan Manual Pendapatan Daerah (MAPATDA) dimaksud seiring dengan tuntutan gerak pembangunan yang sedang berjalan terutama dari pola pendekatan yang selama ini dilakukan secara sektoral perlu diubah secara fungsional dan disesuaikan dengan kebijaksanaan pemerintah yang paling akhir dibidang Perpajakan, maka penyempurnaan telah dilaksanakan secara sungguh-sungguh sehingga berhasil disusun Manual Pendapatan Daerah (MAPATDA).

Adapun penyempurnaan dimaksudkan dituangkan didalam :

1. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 973/442 Tahun 1988 tanggal 26 Mei 1988, tentang Sistem dan Prosedur Perpajakan, Retribusi Daerah dan Pendapatan Daerah lainnya serta pemungutan Pajak Parkir diseluruh Indonesia
2. Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 10 tanggal 26 Mei 1988, tentang pelaksanaan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 973/442 Tahun 1988
3. Surat Menteri Dalam Negeri Nomor 23 Tahun 1988, tentang pelaksanaan organisasi dan tata kerja Dinas Pendapatan Kota Medan.

Penyempurnaan sistem dan prosedur perpajakan dan Organisasi Pendapatan Kota Medan atau Manual Pendapatan Daerah (MAPATDA) yang dilaksanakan bertahap dan penyempurnaan ini merupakan berdasarkan Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor 061/1867/PUOD, tanggal 2 Mei 1988, Instruksi Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sumatera Utara Nomor 188.342.20/1991, tanggal 11 Maret 1991, yang terakhir diubah dengan Surat Keputusan Walikota Medan Nomor 188.342/790/SK/1991, tentang pelaksanaan PERDA Nomor 16 tahun 1991 tentang susunan organisasi dan tata cara kerja Dinas Pendapatan Kota Medan.

B. Struktur Organisasi Dinas Pendapatan Kota Medan

Untuk memperlancar dan mengatur kegiatan-kegiatan dalam melaksanakan aktifitasnya, Kantor Dinas Pendapatan Kota Medan telah membuat struktur organisasi. Struktur organisasi merupakan salah satu sarana untuk mencapai tujuan yang efektif yakni terciptanya garis koordinasi yang baik serta adanya hubungan yang baik antara pimpinan dengan bawahan.

Untuk menunjang seluruh kegiatan yang ada pada Dinas Pendapatan Kota Medan dan untuk pencapaian tujuan maka diadakan pembagian tugas dan fungsi masing-masing sehingga memudahkan mengawasi pekerjaan. Dengan adanya pembagian tugas yang dituangkan dalam struktur organisasi akan memberikan penjelasan tentang batas-batas wewenang dan tanggung jawab.

Struktur organisasi yang digunakan untuk Dinas Pendapatan Kota Medan adalah bentuk organisasi garis dimana bentuk tersebut menggunakan sistem koordinasi mengalir dari pimpinan ke bawahan secara langsung dimana pihak bawahan bertanggung jawab kepada pimpinan atas pekerjaan yang diberikan kepadanya.

Adapun susunan organisasi Dinas Pendapatan Kota Medan terdiri dari :

- 1. Dinas**
- 2. Sekretariat, membawahi :**
 - 2.1. Sub Bagian Umum
 - 2.2. Sub Bagian Keuangan
 - 2.3. Sub Bagian Penyusunan Program
- 3. Bidang Pendapatan dan Penetapan,**
 - 3.1. Seksi Pendataan dan Pendaftaran
 - 3.2. Seksi Pemeriksaan
 - 3.3. Seksi Penetapan

3.4. Seksi Pengolahan dan Informasi

4. Bidang Penagihan, Membawahi :

4.1. Seksi Pembukuan dan Vertifikasi

4.2. Seksi Penagihan dan Perhitungan

4.3. Seksi Pertimbangan dan Restitusi

5. Bidang Bagi Hasil Pendapatan, Terdiri Atas:

5.1. Seksi Bagi Hasil Pajak

5.2. Seksi Bagi Hasil Bukan Pajak

5.3. Seksi Penatausahaan Bagi Hasil

5.4. Seksi Peraturan Perundang-undangan dan Pengkajian Pendapatan

6. Bidang Pengembangan Pendapatan Daerah, Terdiri Atas:

6.1. Seksi Pengembangan Pajak

6.2. Seksi Pengembangan Retribusi

6.3. Seksi Pengembangan Pendapatan Lain-lain

7. Unit Pelaksanaan Teknis (UPT)

8. Kelompok Jabatan Fungsional

C. Uraian Tugas Pokok dan Fungsi Organisasi Dinas Pendapatan Kota Medan

Adapun susunan organisasi Dinas Pendapatan Kota Medan berdasarkan Keputusan Walikota Medan Nomor 1 tahun 2010, pasal 2 tentang Rincian Tugas Pokok dan Fungsi Dinas Pendapatan Kota Medan.

Dalam Peraturan Walikota, yang dimaksud yaitu :

1. Daerah adalah Kota Medan
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Medan
3. Walikota adalah Walikota Medan

4. Sekretaris Daerah adalah Sekretaris Daerah Kota Medan
5. Dinas adalah Dinas Pendapatan Kota Medan
6. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pendapatan Kota Medan
7. Unit Pelaksana Teknis (UPT) adalah unsure pelaksan teknis pada Dinas yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Dinas
8. Kelompok Jabatan Fungsional adalah pemegang jabatan fungsional yang tugasnya didasarkan pada keahlian dan atau keterampilan tertentu sesuai kebutuhan daerah.

Adapun tugas pokok dari Kepala Dinas Dinas dan masing-masing seksi pada Kantor Dinas Pendapatan Kota Medan adalah sebagai berikut :

1. Dinas

Dinas merupakan unsur pelaksana pemerintah daerah, yang dipimpin oleh Kepala Dinas yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab kepada Walikota melalui Sekretaris Daerah. Dinas mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian urusan pemerintahan daerah di bidang pendapatan daerah berdasarkan asas otonomi dan tugas pembantuan.

Dalam melaksanakan tugas pokok, Dinas menyelenggarakan fungsi :

- 1.1. Perumusan kebijakan teknis di bidang pendapatan.
- 1.2. Penyelenggaraan urusan pemerintahan dan pelayanan umum di bidang pendapatan.
- 1.3. Pembinaan dan pelaksanaan tgas di bidang pendapatan.
- 1.4. Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Walikota sesuai dengan tugas dan fungsinya

2. Sekretariat

Sekretariat dipimpin oleh Sekretaris, yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada kepala Dinas. Sekretariat mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas

Dinas lingkup kesekretariatan meliputi pengelolaan administasi umum, keuangan dan penyusunan program.

Adapun fungsi sekretarian adalah sebagai berikut:

- 2.1. penyusunan rencana, program, dan kegiatan kesekretariatan.
- 2.2. pengkoordinasian penyusunan perencanaan program Dinas.
- 2.3. pelaksanaan dan penyelenggaraan pelayanan administrasi kesekretariatan Dinas yang meliputi administrasi umum, kepegawaian, keuangan, dan kerumahtanggaan Dinas.
- 2.4. pengelolaan dan pemberdayaan sumber daya manusia, pengembangan organisasi, dan ketatalaksanaan.
- 2.5. pelaksanaan koordinasi penyelenggaraan tugas-tugas Dinas.
- 2.6. penyiapan bahan pembinaan, pengawasan, dan pengendalian.
- 2.7. pelaksanaan monitoring, evaluasi, dan pelaporan kesekretariatan.
- 2.8. pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Kepala Dinas sesuai dengan tugas dan fungsinya.

Bagian sekretariatan terdiri dari beberapa sub dan tugas-tugas pokok, yaitu:

a. Sub Bagian Umum

Sub Bagian Umum mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas sekretariat lingkup administrasi Umum.

b. Sub Bagian Keuangan

Sub Bagian Keuangan mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas sekretariat lingkup pengelolaan administrasi keuangan.

c. Sub Bagian Penyusunan Program

Sub Bagian Penyusunan Program mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas sekretariat lingkup penyusunan program dan pelaporan.

3. Sub Bidang Pendataan dan Penetapan

Bidang Pendataan dan Penetapan dipimpin oleh Kepala Bidang, yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Dinas.

Bidang Pendataan dan Penetapan mempunyai tugas dan fungsi, yaitu :

- 3.1. Bidang Pendataan dan Penetapan mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas Dinas lingkup pendataan, pendaftaran, pemeriksaan penetapan, dan pengolahan data informasi.
- 3.2. Dalam melaksanakan tugas pokok, Bidang Pendataan dan Penetapan menyelenggarakan fungsi :
 - a. penyusunan rencana, program, dan kegiatan Bidang Pendataan dan Penetapan.
 - b. penyusunan petunjuk teknis ruang lingkup pendataan, pendaftaran, pemeriksaan
 - c. penetapan, dan pengolahan data dan informasi.
 - d. melaksanakan pendaftaran dan pendataan seluruh wajib pajak, wajib retribusi dan pendapatan daerah lainnya.
 - e. pelaksanaan pengolahan dan informasi baik dari Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD), Surat Pemberitahuan Retribusi Daerah (SPTRD), hasil pemeriksaan dari instansi yang terkait.
 - f. pelaksanaan proses penetapan pajak daerah, retribusi daerah dan pendapatan daerah lainnya.
 - g. perencanaan dan penatausahaan hasil pemeriksaan terhadap Wajib Pajak dan Wajib Retribusi.
 - h. pelaksanaan monitoring, evaluasi, dan pelaporan lingkup bidang pendataan dan penetapan.
 - i. pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Kepala Dinas sesuai dengan tugas dan fungsinya.

Adapun Bidangpendataan dan pendaftaran terdiri dari beberapa seksi dan tugas-tugas pokok, yaitu:

a. Seksi pendataan dan pendaftaran

Seksi ini mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas bidang pendataan dan penetapan lingkup pendataan dan pendaftaran.

b. Seksi pemeriksaan

Seksi ini mempunyai tugas pokok sebagian bidang pendataan dan penetapan lingkup pemeriksaan.

c. Seksi penetapan

Seksi ini mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas bidang pendataan dan penetapan pokok pajak daerah / pokok retribusi daerah.

d. Seksi pengolahan data

Seksi ini mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas bidang pendataan dan penetan lingkup data dan informasi.

4. Bidang Penagihan

Bidang Penagihan dipimpin oleh Kepala Bidang, yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Dinas.

Bagian Penagihan mempunyai tugas dan fungsi, yaitu :

4.1. Bidang Penagihan mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas Dinas lingkup pembukuan, verifikasi, penagihan, perhitungan, pertimbangan, dan restitusi.

4.2. Dalam melaksanakan tugas pokok, Bidang Penagihan mempunyai tugas dan fungsi yaitu :

a. penyusunan rencana, program, dan kegiatan Bidang Penagihan.

b. penyusunan petunjuk teknis lingkup pembukuan, verifikasi, penagihan,

- perhitungan, pertimbangan dan restitusi
- c. pelaksanaan pembukuan dan verifikasi atas pajak daerah, retribusi daerah dan pendapatan daerah lainnya.
 - d. pelaksanaan penagihan dan tunggakan pajak daerah, retribusi daerah dan pendapatan daerah lainnya.
 - e. pelaksanaan perhitungan restitusi dan atau pemindahbukuan atas pajak daerah, retribusi daerah dan pendapatan daerah lainnya.
 - f. pelaksanaan telaan dan saran pertimbangan terhadap keberatan wajib pajak atas permohonan wajib pajak.
 - g. pelaksanaan monitoring, evaluasi, dan pelaporan lingkup bidang penagihan.
 - h. pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh kepada Kepala Dinas sesuai dengan tugas dan fungsinya.

Adapun bidang pelaksanaan terdiri dari beberapa seksi dan tugas-tugas pokok, yaitu :

a. Seksi Pembukuan dan Verifikasi

Seksi Pertimbangan dan Restitusi mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas Bidang Penagihan lingkup pertimbangan dan restitusi.

b. Seksi Penagihan dan Perhitungan

Seksi Penagihan dan Perhitungan mempunyai tugas pokok melaksanakan tugas Bidang Penagihan dan Perhitungan.

c. Seksi Pertimbangan dan Restitusi

Seksi Pertimbangan dan Restitusi mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas Bidang Penagihan lingkup pertimbangan dan restitusi.

5. Bidang Bagi Hasil Pendapatan

Bidang Bagi Hasil Pendapatan dipimpin oleh Kepala Bidang, yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Dinas.

Bidang Bagi Hasil Pendapatan mempunyai tugas pokok dan fungsi, yaitu:

- 1) Bidang Bagi Hasil Pendapatan mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas Dinas lingkup bagi hasil pajak dan bukan pajak, penatausahaan bagi hasil dan perundang-undangan dan pengkajian pendapatan .
- 2) Dalam melaksanakan tugas pokok Bidang Bagi Hasil Pendapatan menyelenggarakan fungsi :
 - a. penyusunan rencana, program, dan kegiatan Bidang Bagi Hasil Pendapatan.
 - b. penyusunan bahan petunjuk teknis lingkup bagi hasil pajak dan bukan pajak, penata usahaan bagi hasil dan perundang-undangan dan pengkajian pendapatan.
 - c. pelaksanaan penatausahaan bagi hasil pendapatan pajak dan bukan pajak, DAU, DAK, dan lain-lain pendapatan yang sah.
 - d. pelaksanaan koordinasi dengan instansi pemberi bagi hasil pajak dan bukan pajak, DAU, DAK, dan lain-lain pendapatan yang sah.
 - e. pelaksanaan perhitungan penerimaan dari dana bagi hasil pajak/ bukan pajak provinsi dan dana bagi hasil pajak/bukan pajak pusat, DAU, DAK, dan lain-lain pendapatan yang sah.
 - f. pelaksanaan pengkajian pelaksanaan peraturan perundang-undangan dan pengkajian hasil pendapatan daerah dibidang dana perimbangan, dan lain-lain pendapatan yang sah.
 - g. penyiapan bahan monitoring, evaluasi, dan pelaporan lingkup bidang bagi hasil pendapatan.
 - h. pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Kepala Bidang sesuai dengan tugas dan fungsinya .

Adapun bidang pelaksanaan terdiri dari beberapa seksi dan tugas-tugas pokok, yaitu:

a. Seksi Bagi Hasil Pajak

Seksi Bagi Hasil Pajak mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas Bidang Bagi Hasil Pendapatan lingkup bagi hasil pajak.

b. Seksi Bagi Hasil Bukan Pajak

Seksi Bagi Hasil Bukan Pajak mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas Bidang Hasil Pendapatan lingkup bagi hasil bukan pajak.

c. Seksi Penatausahaan Bagi Hasil

Seksi Penatausahaan Bagi Hasil mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas Bidang Bagi Hasil Pendapatan lingkup penatausahaan bagi hasil.

d. Seksi Peraturan Perundang-Undangan dan Pengkajian Pendapatan

Seksi Peraturan Perundang-Undangan dan Pengkajian Pendapatan mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas Bidang Bagi Hasil Pendapatan lingkup peraturan perundang-undangan dan kajian pendapatan.

6. Bidang Pengembangan Pendapatan Daerah

Bidang Pengembangan Pendapatan Daerah dipimpin oleh Kepala Bidang, yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Dinas.

Bidang Pengembangan Pendapatan Daerah mempunyai tugas pokok dan fungsi, yaitu:

- 1) Bidang Pengembangan Pendapatan Daerah mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas Dinas lingkup pengembangan pajak, retribusi dan pendapatan lain-lain.
- 2) Dalam melaksanakan tugas pokok Bidang Pengembangan Pendapatan Daerah

menyelenggarakan fungsi :

- a. penyusunan rencana, program, dan kegiatan Bidang Pengembangan Pendapatan Daerah.

- b. penyusunan bahan petunjuk teknis lingkup pengembangan pajak, retribusi dan pendapatan lain-lain.
- c. pelaksanaan pengkajian potensi pajak daerah, retribusi daerah dan pendapatan lainnya.
- d. penghitungan potensi pajak dan retribusi daerah.
- e. pelaksanaan monitoring, evaluasi, dan pelaporan lingkup bidang pengembangan pendapatan daerah.
- f. pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Kepala Bidang sesuai dengan tugas dan fungsinya.

Adapun bidang pelaksanaan terdiri dari beberapa seksi beserta tugas-tugas pokok, yaitu :

a. Seksi Pengembangan Pajak

Seksi Pengembangan Pajak mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas Bidang Pengembangan Pendapatan Daerah lingkup pengembangan pajak.

b. Seksi Pengembangan Retribusi

Seksi Pengembangan Retribusi mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian tugas Bidang Pengembangan Pendapatan Daerah lingkup pengembangan retribusi.

c. Seksi Pengembangan Pendapatan Lain-lain

Seksi Pengembangan Pendapatan Lain-lain memiliki tugas pokok melaksanakan sebagian tugas Bidang Pengembangan Pendapatan lain-lain.

7. Unit Pelaksana Teknis

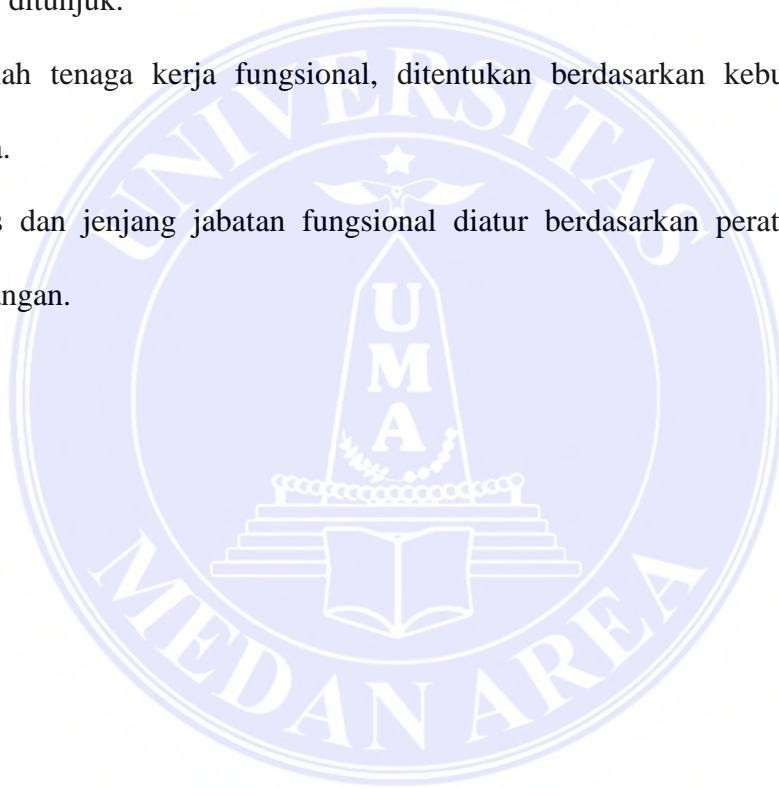
Pembentukan, nomenklatur, tugas pokok dan fungsi Unit Pelaksana Teknis ditetapkan lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

8. Kelompok Jabatan Fungsional

Kelompok Jabatan Fungsional mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas Dinas sesuai dengan keahlian dan kebutuhan.

Adapun peraturan yang berlaku, yaitu :

- a. Kelompok Jabatan Fungsional terdiri dari sejumlah tenaga fungsional yang diatur dan ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- b. Setiap Kelompok Jabatan Fungsional, dipimpin oleh Tenaga Fungsional Senior yang ditunjuk.
- c. Jumlah tenaga kerja fungsional, ditentukan berdasarkan kebutuhan dan beban kerja.
- d. Jenis dan jenjang jabatan fungsional diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan.



b) Sistem Pemungutan Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2)

PBB Perdesaan dan Perkotaan pada dasarnya adalah pajak atas objek berupa tanah dan atau bangunan, yang system pemungutannya bersifat *official assessment*, artinya ketentuan pajaknya harus dipersiapkan terlebih dahulu oleh pemerintah daerah sebelum ditagihkan ke wajib pajak atas properti tanah dan atau bangunan yang dimiliki atau dikuasai. Untuk menyusun ketentuan PBB Perdesaan dan Perkotaan ini ada beberapa variable yang perlu dipersiapkan oleh pemerintah daerah yaitu :

- a. Tarif pajak ditetapkan dengan Peraturan Daerah kota Medan Nomor 3 Tahun 2011 sebesar 0,2 % untuk NJOP sampai dengan Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah), dan 0,3 % untuk NJOP diatas Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).
- b. Nilai jual objek pajak tidak kena pajak (NJOPTKP) ditetapkan dengan Peraturan Daerah kota Medan Nomor 3 Tahun 2011 adalah sebesar Rp 15.000.000,- (lima belas juta rupiah)
- c. Nilai jual objek pajak (NJOP) diatur melalui peraturan walikota

Sebelum dinilai dan ditentukan NJOP-nya, setiap objek berupa tanah dan bangunan yang dimiliki, dikuasai atau dimanfaatkan oleh subjek pajak perlu didata terlebih dahulu. Proses pendataan berupa pengumpulan data yang berkenaan dengan objek dan subjek pajak dimaksud dituangkan dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPOP) dan Lampiran Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (LSPOP). Proses pendataan ini dapat dilakukan secara langsung oleh fiskus atau pun wajib pajak yang datang sendiri dan melaporkannya ke kantor pajak setempat.

Setelah didata maka pemko melakukan penghitungan besaran PBB P2 yang nantinya tertuang dalam SPPT, langkah selanjutnya adalah melakukan proses penetapan SPPT. Tentunya karena jumlah objek pajak yang dikelola sangat banyak maka tidak mungkin dikerjakan secara manual. Untuk itu perlu dikelola dengan menggunakan sebuah sistem

manajemen teknologi informasi. Teknologi informasi yang telah dipakai selama ini disebut dengan sistem manajemen informasi objek pajak (SISMIOP). Setelah seluruh SPPT tercetak, tahap selanjutnya adalah melakukan distribusi SPPT ke seluruh wajib pajak melalui channel Kecamatan, Kelurahan dan RT/RW.

Semula PBB merupakan Pajak Pusat, dalam perkembangannya berdasarkan pertimbangan dan kepentingan kemandirian daerah dan desentralisasi fiskal dalam rangka membangun hubungan keuangan pusat dan daerah yang ideal, maka berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, memberi wewenang kepada daerah untuk mengelola Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB), sehingga PBB telah berubah statusnya menjadi pajak daerah.

Proses pemungutan PBB dimulai dengan pendataan yang diikuti dengan kegiatan verifikasi. Kegiatan ini penting karena bertujuan untuk pemutakhiran data dan sering kali menghasilkan nilai objek pajak yang baru karena terjadi perubahan. Tahapan berikut adalah penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), dalam proses ini diperlukan tenaga penaksir. Dalam hal ini peranan bantuan aparat pemerintah daerah sangat dibutuhkan karena mereka yang mengetahui dan menguasai perkembangan harga tanah di wilayahnya. Penetapan NJOP dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak (KPP) dengan bantuan aparat pemerintah kota untuk membantu di lapangan. NJOP ditetapkan berdasarkan harga rata-rata transaksi yang wajar. Langkah berikutnya adalah penerbitan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), setelah ditetapkannya NJOP. Pencetakan dilakukan oleh KPP dan kemudian dipilah-pilah oleh Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda). Dalam proses penyerahan SPPT kepada Wajib Pajak (WP), KPP Pratama Polonia Medan melakukan kerjasama dan Koordinasi dengan pihak Pemda Kota Medan. Setidaknya ada dua cara menyampaikan SPPT, pertama lewat desa yang

mengatur mulai dari penyuluhan dan pembagian SPPT, cara kedua Pemda bekerja sama dengan Pelayanan Satu Tempat Keliling.⁶³

Dalam proses ini mulai dari penyerahan SPPT kepada WP sampai dengan pembayaran PBB, aparat pemda memiliki peran yang relatif besar. Aparat desa memiliki kepedulian yang cukup besar terhadap pemungutan PBB ini, karena pencapaian target pembayaran PBB merupakan salah satu indikator kinerja aparat desa. Mekanisme yang dilakukan biasanya adalah petugas pemda meminta tanda terima pembayaran sudah terima PBB sebagai bukti pembayaran.⁶⁴ Dari Warga akan diperoleh bukti sudah menerima SPPT, pihak dinas akan memonitor SPPT yang nilainya kecil sedangkan yang nilainya besar dimonitor oleh KPP.

Terkait dengan keberatan, pemda juga pernah memiliki program untuk melakukan mediasi keberatan PBB antara WP dan KPP meskipun kemudian kegiatan tersebut tidak berjalan lagi karena keterbatasan dana dari pemko. Hal ini diakui oleh staf dispenda yang biasanya setelah SPPT dibagikan terdapat keberatan yang ditampung pemko. Jika dahulu terdapat biaya keberatan, namun saat ini sudah tidak ada biaya pemungutan tersebut.⁶⁵

Sehubungan dengan penetapan NJOP, Pemerintah Kota Medan mengalami hambatan dalam menetapkan NJOP. NJOP didasarkan atas harga pasar yang berlaku, walaupun sudah diturunkan masih saja warga yang keberatan.

Terkait dengan sumber daya manusia, selama ini Pemerintah Kota Medan melalui Dinas Pendapatan Daerah hanya memiliki dua belas (12) orang petugas yang mengurus semua pajak daerah. Jumlah ini tentu saja tidak memadai apabila PBB juga dikelola oleh Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan. Dari 12 orang staf tersebut, sebagian pegawai memasuki masa pension. Mayoritas para pegawai sudah usia tua dan sudah lamban untuk bergerak.

⁶³ Wawancara dengan Staf Dispenda, 18 April 2016

⁶⁴ Wawancara dengan Staf Dispenda, 18 April 2016

⁶⁵ Wawancara dengan Staf Dispenda, 18 April 2016

Dalam hal pembayaran PBB, selama ini aparat desa melakukan penagihan dengan berbagai cara, lewat penyuluhan dan pemberitahuan setiap warga yang berkepentingan mengurus Kartu Tanda Penduduk (KTP), pengurusan Kartu Keluarga (KK) dengan bertanya apakah PBB sudah dilunasi dan wajib mencatumkan foto copy PBB yang sudah dilunasi.⁶⁶ Pemungutan PBB juga dilakukan melalui kolektor yang ditunjuk oleh aparat desa, namun sering terjadi petugas kolektor tidak menyetorkan langsung uang yang diterimanya dari Wajib Pajak, melainkan uang yang dipungut dari wajib pajak dikumpulkan dan dipakainya terlebih dahulu, baru disetorkan setelah tanggal jatuh tempo tanggal 10 Agustus.⁶⁷

Pejabat pemerintah kota (pemko) Medan secara umum tidak antusias menyambut pengalihan pemungutan PBB menjadi pajak daerah. Hal ini disebabkan karena pemko menganggap bahwa potensi penerimaan PBB dalam meningkatkan PAD tidak terlalu besar. Walaupun ada terjadi kenaikan, pemko memprediksi bahwa kenaikan yang terjadi tidak signifikan, apalagi dibandingkan dengan biaya-biaya yang harus dikeluarkan untuk pemungutan PBB, seperti biaya Sistem Informasi Teknologi perangkat keras dan perangkat lunak, biaya pelatihan untuk SDM, biaya cetakan SPPT dan sebagainya.

Terkait dengan proses penetapan, penagihan sampai pengawasan, pemerintah kota Medan merasa pesimis dapat melaksanakan kewenangan pemungutan pajak daerah ini, terlalu banyak persyaratan administrasi seperti format blanko, bukti cetak, format penetapan pajak, dan lain sebagainya.⁶⁸ Masalah anggaran untuk melaksanakan kewenangan pemungutan PBB merupakan hal yang paling menonjol dikemukakan oleh aparat pemerintah kota Medan. Anggaran ini terkait dengan penyediaan sarana dan prasarana system serta pembiayaan program pelatihan serta penyediaan sumber daya manusia. Anggaran untuk

⁶⁶ Wawancara dengan petugas kelurahan, 19 April 2016

⁶⁷ Wawancara dengan Staf Dispenda, 19 April 2016

⁶⁸ Wawancara dengan Staf Dispenda, 19 April 2016

system manajemen informasi objek pajak (SISMIOP) dan penyempurnaan atau perubahannya memerlukan dana yang tidak sedikit. Penanganan selama ini yang terkait dengan pendataan dan penetapan dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak (KPP), sedangkan pihak pemerintah kota hanya mempunyai kewenangan di bidang penagihan, padahal masalah pendataan dan penataan adalah masalah yang krusial yang memerlukan system yang akurat dan sumber daya manusia yang kompeten.⁶⁹

Terkait dengan penetapan PBB, terdapat masalah mengenai penetapan wilayah perbatasan. Selama ini penetapan kelas daerah perbatasan dapat dikoordinasi dibawah koordinasi kantor wilayah (Kanwil). Apabila PBB menjadi kewenangan daerah dan dilakukan penetapan NJOP oleh masing-masing kota/kabupaten tanpa adanya koordinasi, dispenda Medan merasa khawatir akan timbul masalah di wilayah perbatasan. Hal ini bisa terjadi karena masing-masing kota mempunyai kepentingan sendiri-sendiri.

Terkait dengan kesiapan sumber daya manusia (SDM), dinas pendapatan daerah (dispenda) kota Medan menyadari bahwa pemko harus menyiapkan SDM sendiri, karena secara kelembagaan sulit untuk mengharapkan bantuan SDM dari Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama, hal ini karena secara structural KPP Pratama dengan Dispenda mengindik pada organisasi yang berbeda serta memiliki struktur penggajian yang berbeda pula. Jadi transfer antar pegawai atau saling diperbantukan antara kedua lembaga tidak mungkin dilakukan.⁷⁰

Sehubungan dengan penetapan NJOP, dinas pendapatan daerah kota Medan berharap agar dilakukan standarisasi penetapan agar tidak menimbulkan keresahan dan complain dari wajib pajak. Nada pesimis terlontar bila pengelolaan PBB dilaksanakan oleh pemerintah kota Medan, hal ini disebabkan karena jumlah SDM yang sangat terbatas untuk menanganinya.

⁶⁹Wawancara dengan Staf Dispenda, 19 April 2016

⁷⁰ Wawancara dengan Staf Dispenda, 19 April 2016

Selain itu diperlukan pelatihan yang intensif dengan penguasaan system atau teknologi yang selama ini dipergunakan oleh Kantor Pelayanan Pajak. Pelatihan tersebut diharapkan harus intens dengan kemampuan teknologi yang tinggi serta melibatkan orang-orang muda yang berkomitmen.⁷¹

Persoalan lain yang perlu mendapat perhatian terkait dengan struktur organisasi saat ini adalah terjadinya penggabungan bagian keuangan ke dinas pendapatan sehingga dinas pendapatan kota Medan saat ini tidak hanya mengelola pendapatan daerah saja, namun juga pengelolaan keuangan daerah secara keseluruhan.

c) Sistem Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada dasarnya adalah pajak atas objek berupa tanah dan atau bangunan, yang system pemungutannya bersifat *self assessment*, artinya wajib pajak diberi wewenang untuk menghitung sendiri pajak terutang. Secara umum prosedur pembayaran BPHTB sangat sederhana karena tidak menggunakan Surat Ketetapan Pajak.

Dalam prosesnya PPAT/Notaris memiliki peranan yang signifikan dalam pemungutan BPHTB karena PPAT/Notaris adalah pejabat umum yang terkait dengan transaksi jual beli tanah. PPAT/Notaris akan menandatangani akta otentik setelah pajak BPHTB tersebut dibayar lunas oleh Wajib Pajak. PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

Dasar hukum pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah :

- a. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.
- b. Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak

⁷¹Wawancara dengan Staf Dispenda, 19 April 2016

Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), menetapkan :

- 1) Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebesar 5% (lima persen).
- 2) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOTKP) sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.

Dasar hukum untuk melakukan pemungutan pajak memunculkan hukum pajak yang mencakup peraturan dasar pungutan pajak, ketentuan-ketentuan untuk melakukan pungutan pajak tersebut, didalamnya juga menerangkan mengenai subyek dan objek pajak, bentuk dan besarnya pembayaran, saat terutangnya pajak, saat timbulnya kewajiban bagi Wajib Pajak, dan lain-lain. Undang-undang perpajakan yang berlaku saat ini lebih sederhana dibandingkan dengan undang-undang lama, namun masyarakat masih merasa sulit untuk memahami undang-undang tersebut, sebab dalam kenyataannya masih ditemukan Wajib Pajak kurang memahami peraturan BPHTB.

Dari hasil wawancara dan penelitian di lapangan, ditemukan beberapa hal informasi sebagai berikut: ⁷²

A. Database

1. Database terkait dengan luas tanah dan bangunan menunjukkan nilai yang tidak akurat. Namun demikian data-data tersebut mengemukakan bahwa masih ada beberapa objek pajak yang belum tercatat pada data statistik Kantor Pelayanan Pajak, selain itu *pemutakhiran data* sangat jarang dilakukan sehingga data tersebut (NJOP) dianggap sudah tidak sesuai lagi dengan kondisi sekarang (memerlukan pemutakhiran data) .
2. Masih banyak daerah yang belum menerima database dari KPP ke pemerintah daerah. Database merupakan acuan dasar untuk memperbaharui NJOP melalui

⁷² Hasil wawancara dengan staff Kantor Pajak Pratama Medan, 18 April 2016

pengisian SPOP oleh wajib pajak sebaiknya dua tahun sekali. Namun umumnya daerah menemui kendala ketika ingin melakukan penyesuaian NJOP, mereka tidak memiliki database maupun sumberdaya manusia atau tenaga yang memiliki kualifikasi penilai.

B. Kerja Sama Dengan KPP Pratama

Masalah lain yang banyak dikeluhkan Pemerintah Daerah dalam pengalihan BPHTB adalah minimnya ketersediaan SDM baik dari aspek kualitas maupun kuantitas, serta minimnya ketersediaan data, SOP, dan IT. Sampai tahun 2010 pemungutan BPHTB memang dilakukan oleh Pemerintah Pusat melalui KPP Pratama, maka sudah barang tentu KPP Pratama memiliki SDM, data, SOP, dan IT yang jauh lebih baik dari daerah.

Menyadari hal ini, sejak Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah ditetapkan, maka Pemerintah Kota Medan langsung melakukan kerja sama dengan KPP Pratama Medan Polonia. Kerja sama tersebut bahkan termasuk memindahkan sebagian tenaga honorer di KPP Pratama menjadi tenaga honorer Dispenda. Kerja sama ini cukup berhasil karena Kota Medan menjadi relatif sangat siap dibandingkan daerah lainnya dalam pengalihan pemungutan BPHTB. Kesiapan tersebut bukan saja dari aspek ketersediaan SDM, data, dan SOP tetapi juga ketersediaan IT yang sudah *on-line* ke seluruh *stakeholders* BPHTB seperti Notaris/PPAT, BPN, dan Bank.⁷³

C. Sumber Daya Manusia

Seperti diketahui bahwa sistem *self assessment* mengandung arti bahwa Wajib Pajak diwajibkan untuk menghitung, memperhitungkan, membayar sendiri dan melaporkan pajak yang terhutang sesuai peraturan perundang-undangan perpajakan, sehingga penentuan

⁷³ Hasil wawancara dengan staff pemko Medan, 19 April 2016

besarnya pajak yang terhutang dipercayakan kepada Wajib Pajak. Dengan demikian sistem *self assessment* dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB ini menuntut Wajib Pajak mengerti serta menguasai tentang ketentuan-ketentuan perpajakan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku. Dalam kondisi seperti ini Wajib Pajak sering mengalami kesulitan dalam pembayaran pajak tersebut. Selain itu, memunculkan kemungkinan jika masyarakat akan membayar kewajibannya lebih rendah (*moral hazard*) dari pada yang seharusnya yang dibayar, dikarenakan adanya informasi yang tidak merata (*asymmetric information*). Dalam konteks ini, peran PPAT serta pemerintah daerah sangatlah penting untuk menjelaskan dan mendiseminasi terkait aturan dan tata laksana pembayaran pajak, untuk menghindari perilaku penghindaran pajak (*tax avoidance*) tersebut. Oleh karena itu, sangat penting meningkatkan kualitas SDM baik dilingkungan pemerintah daerah, maupun di masyarakat sendiri (masyarakat yang sadar pajak).

Dari penelitian di lapangan diperoleh informasi, bahwa wajib pajak masih kesulitan dalam menghitung dan memahami pajak BPHTB ini.⁷⁴ Wajib Pajak juga menuntut kesiapan dari pejabat pajak untuk bersedia membantu Wajib Pajak yang merasa kesulitan dalam pembayaran pajak, misalnya kesulitan mengisi formulir pembayaran pajak. Formulir perpajakan yang tidak begitu mudah untuk dipahami, akan menyulitkan mereka (Wajib Pajak) dalam pembayaran pajak, karena sistem perpajakan yang baru menerapkan atas sistem *self assessment* menuntut Wajib Pajak untuk aktif mengisi formulir tersebut. Oleh karena itu petugas pajak diharapkan dapat mengurangi tingkat kesulitan Wajib Pajak dengan cara membantu sebaik-baiknya terhadap Wajib Pajak. Dengan demikian rasa tanggung jawab Wajib Pajak tetap terjaga dalam memenuhi kewajibannya setiap akan membayar pajak. *Ketersediaan sumber daya manusia* di daerah yang menangani perpajakan ini perlu dipersiapkan lebih baik.

⁷⁴ Wawancara dengan wajib pajak, 19 April 2016

C. Nilai Transaksi

Sebagai pajak daerah yang relatif baru, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam pelaksanaannya sederhana, mudah, dan tidak perlu menggunakan Surat Ketetapan Pajak. Wajib Pajak langsung membayar besarnya pajak yang terutang tanpa pemberitahuan dari KPP ataupun Dinas Pendapatan daerah.

Jual beli tanah dan atau bangunan didasarkan pada *nilai transaksi*, yaitu harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang melakukan transaksi: Selain didasarkan oleh nilai transaksi, khusus diluar jual beli didasarkan pada nilai pasar, yaitu harga rata-rata dari transaksi jual beli secara wajar yang terjadi disekitar letak tanah dan atau bangunan.

Orang pribadi atau badan hukum melakukan transaksi jual beli di hadapan PPAT/Notaris, setelah ada kata sepakat dari para pihak dan melalui perhitungan sesuai harga transaksi, ternyata diperoleh bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) lebih besar atau tidak sama dengan NPOPTKP ataupun hasilnya tidak nihil setelah dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), maka orang pribadi atau badan hukum tersebut dikenakan pajak BPHTB sesuai yang terutang.

Dari penelitian di lapangan, penerimaan BPHTB daerah sangat dipengaruhi oleh penentuan *nilai transaksi (berdasar harga pasar)* yang terjadi, walaupun secara hukum, dasar pengenaan BPHTB adalah berdasarkan NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak). Sayangnya sebagian besar daerah belum melakukan *penyesuaian data NJOP* dengan harga pasar.

D. Kerjasama Antar Lembaga

Mengingat pengelolaan BPHTB sudah dilakukan oleh pemerintah pusat, khususnya direktorat jendral pajak (DJP) melalui Kantor Pelayanan Pajak (KPP), tentunya KPP sudah

memiliki semua yang harus dimiliki, seperti informasi data tentang tanah dan bangunan, SOP, NJOP maupun ZNT (Zona Nilai Tanah) serta SDM yang handal. Maka sangat diperlukan “*transfer knowledge*” dari lembaga ini kepada lembaga pelaksana yang baru, dalam hal ini dispenda. Dengan demikian, sangat penting *kerjasama antar lembaga* yang terkait tersebut baik oleh pengelola BPHTB seperti KPP, Dispenda, BPN maupun notaris dan PPAT. Kerjasama ini dilakukan untuk memperlancar kegiatan pengelolaan BPHTB di pemerintah daerah, termasuk didalamnya adalah pengadaan *training* dan pendampingan bagi pegawai dispenda. Selain itu, keahlian penilaian (*appraisal*) perlu diperkuat pada pegawai dispenda untuk bisa menjalankan tugasnya sesuai dengan SOP yang sudah ditetapkan oleh DJP. Faktor penting lain dalam kerjasama tersebut adalah diteruskannya data-data tentang tanah dan bangunan, termasuk NJOP sekaligus juga Zona Nilai Tanah (ZNT) yang sangat penting untuk perbaruan NJOP yang ada di daerah tersebut. Pada prinsipnya tidak ada lembaga yang paling penting perannya, tetapi lembaga–lembaga tersebut seperti KPP, Dispenda, BPN, dan notariat sangat berperan penting untuk optimalisasi penerimaan BPHTB di daerah.

Untuk mengaktifkan kerjasama antar lembaga tersebut, penting sekali untuk menerapkan *teknologi informasi (TI) yang terintegrasi*, dengan tujuan untuk menciptakan pengelolaan BPHTB yang efisien.

Masalah yang banyak dikeluhkan oleh Pemerintah Daerah dalam pemungutan pajak BPHTB adalah wajib pajak mencantumkan nilai transaksi jual beli properti di bawah harga yang seharusnya (dibawah 60 juta), hal ini tentu tidak dikenai pajak final dan pajak BPHTB, dan tentu ini sangat merugikan daerah karena realisasi penerimaan BPHTB menjadi jauh lebih rendah dari yang seharusnya, sehingga sulit untuk mencapai target Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang ditetapkan dalam APBD.

E. Nilai NPOPTKP (Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak)

Prinsip keadilan dalam pengenaan pajak perlu diberlakukan, mengingat adanya masyarakat yang masih hidup dibawah garis kemiskinan. Bagi kelompok masyarakat yang seperti itu, maka negara membebaskan mereka untuk tidak dikenakan pajak. Wajib Pajak yang memiliki Nilai Jual Objek Pajak di bawah Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) tidak dikenakan pajak, batasan ini diharapkan mencerminkan keadilan kepada semua wajib pajak.

Wajib Pajak BPHTB harus sudah membayar pajak yang terutang sebelum akta jual beli tersebut diterbitkan atau ditandatangani oleh PPAT/Notaris. Akta disini sebagai bukti telah terjadi jual beli tanah dan atau bangunan. Jika akta tersebut ditandatangani sebelum dilunasinya pajak BPHTB yang terutang, maka PPAT/Notaris tersebut akan terkena sanksi sesuai peraturan yang berlaku, yaitu Disiplin Pegawai Negeri Sipil.

Nilai NPOPTKP dianggap oleh beberapa daerah masih terlalu tinggi, sehingga *tax base* daerah menjadi berkurang. Sebelum dialihkan ke daerah, nilai tersebut sebesar Rupiah 20 juta, sehingga bisa menjangkau wajib pajak yang kecil.

Untuk menghindarkan kondisi itu, sebaiknya kedepan nilai NPOPTKP ini perlu ditinjau ulang, selain itu kedepan perlu dibuat pengelompokan daerah (*cluster*) dalam penetapan nilai NPOPTKP.

Di Kota Medan pembayaran terhadap BPHTB (walaupun nilainya dibawah NPOPTKP) tetap dilakukan oleh wajib pajak dengan harapan bukti pembayaran tersebut, dapat dianggap sebagai bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan. Pengembang perumahan biasa menginformasikan (dalam brosur) harga rumah yang lebih murah dari harga sebenarnya (d disesuaikan dengan NPOPTKP), sehingga wajib pajak dapat menghindar dari kewajiban membayar pajak.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Sutedi, Adrian, 2011, **Hukum Pajak**, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta
- Bohari, 2002, **Pengantar Hukum Pajak**, Penerbit PT Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Mardiasmo, 2006, **Perpajakan**, Penerbit Andi, Yogyakarta
- Murtopo, Purno, 2009, **Teliti Aspek Pajaknya Sebelum Berinvestasi Properti**, Penerbit Minerva Athena Pressindo, Jakarta
- Marzuki, Mahmud, Peter, 2010, **Penelitian Hukum**, Penerbit Kencana, Jakarta
- Sudarsono, 2004, **Pengantar Ilmu Hukum**, Penerbit Rineke Cipta, Jakarta
- Sunggono, Bambang, 1997, **Metodologi Penelitian Hukum**, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Halim HS, Erlies Septiana Nurbaini, 2013, **Penerapan Teori Hukum Pada Tesis dan Disertasi**, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Suratman, Ana Rokhmatussa'dyah, 2011, **Hukum Investasi dan Pasar Modal**, Sinar Grafika, Jakarta
- Suandy, Erly, 2014, **Hukum Pajak**, Penerbit Salemba Empat, Jakarta
- Lutfi, Achmad, 2013, **Devolusi Pajak Bumi Dan Bangunan**, Penerbit UI-Press, Jakarta
- Y. Sri Pudyatmoko, 2009, **Pengantar Hukum Pajak**, Penerbit Andi, Yogyakarta
- Adi, Riyanto, 2015, **Aspek Hukum Dalam Penelitian**, Penerbit Yayasan Obor Indonesia, Jakarta

B. Peraturan Perundang-Undangan

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan

Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan (PPh)

Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan

Jasa (PPN) Dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM)

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan

Bangunan (BPHTB)

Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah

Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah

Dan Bangunan

Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan

Perdesaan Dan Perkotaan

Peraturan Walikota Medan Nomor 27 Tahun 2011 Tentang Pelaksanaan Peraturan Daerah

Kota Medan Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan

Dan Perkotaan

Peraturan Walikota Medan Nomor 24 Tahun 2011 Tentang Sistem Dan Prosedur

Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

C. Internet

<http://www.winproperties.co.id>, *Pengembang Optimis 2015 tahun baik bagi bisnis property*, diakses tanggal 1 Maret 2016

<http://www.hukumproperti.com>, *Aspek Hukum Dalam Pengembangan Properti*, diakses

tanggal 2 Maret 2016

<http://www.kompasiana.com>, *Delta Info Penerimaan Pajak Sektor Properti di Sumut*, diakses tanggal 5 Maret 2016

<http://natanedan.wordpress.com>, *Pajak Untuk Investasi Properti*, diakses tanggal 10 Maret 2016

<http://www.pajak.go.id>, *Kecurangan Developer Terhadap Pajak Properti*, diakses tanggal 10 Maret 2016

<http://www.pajak.go.id>, *Materi Presentasi Pengalihan PBB-P2 dan BPHTB sebagai Pajak Daerah*, diakses tanggal 4 April 2016

<http://www.satudpajak2011.blogspot.co.id>, *Kendala-kendala Pemungutan Pajak Di Indonesia*, diakses tanggal 14 April 2016

<http://www.teori4hukum.blogspot.co.id>, *Teori Hukum Pajak Hambatan dan Solusi*, diakses tanggal 15 April 2016