

## PEMUNGUTAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN OLEH PEMERINTAH DAERAH PADA JUAL BELI TANAH

Shandi Danuswarna<sup>1\*</sup>, Annalisa Yahanan<sup>1</sup>

Program Studi Doktor Ilmu Hukum  
Universitas Sriwijaya, Indonesia

Corresponding author: notarisshandi@gmail.com

**Abstrak :** Kewenangan Pemerintah Daerah salah satunya adalah memungut pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan berdasarkan Peraturan Daerah dan Retribusi Daerah. Salah satu kewenangan Pemerintah Daerah dalam pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah jual beli tanah yang merupakan sumber pendapatan asli daerah. Namun Pemerintah Daerah dalam melaksanakan tugasnya melebihi kewenangan, yaitu menentukan besaran Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam jual beli tanah. Seharusnya yang menentukan adalah pembeli. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis penegakan hukum kewenangan Pemerintah Daerah dalam menentukan nilai pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Metode penelitian yang digunakan adalah *legal constructivism* dengan pendekatan yuridis dan pendekatan undang-undang. Analisis data yang digunakan dengan metode analisis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penegakan hukum kewenangan yang dilaksanakan Pemerintah Daerah belum optimal. Bahkan rentan terjadi pelanggaran, dimana seharusnya yang melakukan penilaian pajak terhadap jual beli tanah adalah pembeli (wajib pajak). Faktanya bukan pembeli yang menentukan besaran nilai pajak yang harus dibayar, tetapi Pemerintah Daerah yang menentukan. Selain itu penetapan harga jual beli tanah dan bangunan sebagai dasar pengenaan pajak tidak dilakukan dengan dasar *self assessment system*. Hal ini dapat menimbulkan kerugian kepada Masyarakat dan menimbulkan ketidakadilan. Pemerintah daerah melakukan verifikasi di luar kewenangannya karena tugas pemerintah daerah hanya memverifikasi keabsahan pajak bumi dan bangunan. Ke depan Pemerintah Daerah tidak boleh ikut menentukan harga dalam penetapan nilai pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, cukuplah wajib pajak.

**Kata Kunci:** Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, jual beli tanah; pajak.

*Abstract : One of the authorities of the Regional Government is to collect taxes on Acquisition of Land and Building Rights based on Regional Regulations and Regional Retributions. One of the authorities of the Regional Government in collecting Tax on Acquisition of Land and Building Rights is the sale and purchase of land which is a source of original regional income. However, the Regional Government in carrying out its duties exceeds its authority, namely determining the amount of Tax on Acquisition of Land and Building Rights when buying and selling land. It should be the buyer who decides. The aim of this research is to analyze the law enforcement authority of the Regional Government in determining the tax value of Acquisition Fees for Land and Building Rights. The research method used is legal constructivism with a juridical approach and a statutory approach. Data analysis used qualitative analysis methods. The research results show that law enforcement authority carried out by the Regional Government is not optimal. In fact, it is vulnerable to violations, where the buyer (taxpayer) should be the one carrying out the tax assessment on the sale and purchase of land. In fact, it is not the buyer who determines the amount of tax that must be paid, but the Regional Government does. Apart from that, determining the sale and purchase price of land and buildings as a basis for tax imposition is not carried out on the basis of a self-assessment system. This can cause losses to society and cause injustice. The regional government carries out verification outside of its authority because the regional government's job is only to verify the validity of land and building taxes. In the future, Regional Governments may not participate in determining prices in determining the tax value of Land and Building Rights Acquisition Fees, just the taxpayer.*

**Keyword :** Land and Building Rights Acquisition Duty, land sale and purchase; tax.

### PENDAHULUAN

Indonesia merupakan salah satu negara yang menganut sistem Hukum Eropa Kontinental (*civil law*

*system*) dimana Indonesia merupakan salah satu negara yang mencerminkan penyelenggaraan pemerintahan yang berdasarkan pada peraturan perundang-undangan sebagai dasar hukum tertulis (*wetmatigheid van bestuur*) dimana

pemerintah tidak akan memiliki wewenang yang dapat mempengaruhi atau mengubah suatu keadaan hukum bagi warga negaranya jika tidak ada peraturan tertulis dalam bentuk peraturan perundang-undangan yang mengaturnya. Salah satu bentuk peraturan tertulis yang diatur adalah di bidang Perpajakan sebagaimana tertuang dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pada Pasal 23 huruf A yang menyatakan “Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan Undang-Undang”.

Peraturan di bidang perpajakan merupakan suatu hal yang sangat mendasar dalam melakukan pemungutan kepada warga negaranya agar dapat mewujudkan pembangunan yang berkelanjutan (*sustainable development*) dalam mensejahterakan kehidupan seluruh rakyat. Peran pemerintah dalam melakukan penegakan hukum perpajakan merupakan tujuan utama dalam hal memajukan perekonomian negara yang berlandaskan Pancasila dan Undang Undang Dasar 1945 dan dengan menjunjung tinggi hak dan kewajiban setiap warga negara. Dengan demikian perpajakan merupakan salah satu bentuk perbuatan gotong royong yang tidak perlu disyaratkan, sebagai peran serta masyarakat dalam membiayai pembangunan dengan kata lain pajak merupakan prestasi kepada pemerintah yang tertuang melalui norma-norma umum, dan yang dapat dipaksakan, tanpa ada kontraprestasi yang dapat ditunjukkan dalam hal yang individual kepada pemerintah. Dengan demikian, pajak dapat didefinisikan sebagai iuran wajib, berupa uang atau barang, yang dipungut oleh pemerintah berdasarkan norma-norma hukum yang berlaku.

Menurut Rachmat Soemitro, bahwa hukum pajak adalah suatu kumpulan peraturan yang mengatur antara pemerintah sebagai pemungut pajak dan rakyat sebagai pembayar pajak. Dengan kata lain, hukum pajak menerangkan mengenai siapa saja wajib pajak (subjek) dan apa kewajiban-kewajiban mereka terhadap pemerintah, termasuk hak-hak pemerintah, terhadap objek apa saja yang dikenakan pajak, cara penagihan, cara pengajuan keberatan-keberatan, dan sebagainya.

Pengertian 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 tersebut merupakan hukum publik yang mengatur hubungan negara dan orang-orang atau badan-badan hukum yang berkewajiban membayar pajak.

Peran serta pemerintah dalam melakukan penegakan hukum perpajakan, salah satunya dengan telah diundangkannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, karena secara konstitusional apabila terdapat pungutan dari pihak pemerintah yang dipaksakan tetapi tidak berdasarkan Undang-Undang maka jelas pungutan tersebut bukanlah pajak.

Dengan sistem pemungutan pajak yang berlaku di Indonesia, yaitu *Self-Assessment System*, yang dapat diartikan bahwa sistem perpajakan yang digunakan dan

berlaku di Indonesia adalah wajib pajak yang berperan aktif dalam melakukan perhitungan, menentukan besarnya pajak, membayar dan melaporkan pajak dalam sistem administrasi yang dibentuk oleh pemerintah dan dalam hal ini pemerintah memiliki peran untuk mengawasi wajib pajak dalam melakukan pembayaran pajak tersebut.

Istilah *self assessment system* adalah istilah hukum, sedangkan istilah administrasinya adalah *self taxing system*. *self assessment system/self taxing system* yang merupakan suatu sistem yang menentukan bahwa rakyat yang telah memenuhi syarat sebagai wajib pajak yang secara otomatis harus menghitung dan menetapkan sendiri berapa besarnya utang pajaknya, menyetorkannya ke Kas Negara, dan mempertanggung jawabkan penghitungan, penetapan, dan pembayaran pajak tersebut kepada otoritas perpajakan yang disebut dengan istilah fiskus.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah Bab II Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Bagian kesatu paragraf 1 tentang jenis pajak Pasal 4 ayat 2 point b tentang jenis pajak daerah yang telah menggantikan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang mana penagihan, perhitungan, pengawasan, pengajuan keberatan dan pemungutan terhadap pajak yang dilaksanakan sepenuhnya oleh pemerintah pemerintah daerah serta dijadikan sebagai sumber pendapatan daerah. salah satunya adalah pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau disingkat BPHTB.

Pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang salah satunya terhadap jual beli yang merupakan kewenangan pemerintah daerah untuk melakukan pemungutan dan menjadikan sebagai sumber pendapatan asli daerah.

Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan jenis pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Yang dimaksud dengan 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. Adapun yang dimaksud dengan hak atas tanah dan atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang di bidang pertanahan dan bangunan.

Pemungutan pajak BPHTB yang salah satunya terjadi pada saat jual beli tanah dan bangunan telah berlaku di Indonesia sejak di undangkannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang BPHTB jounto Undang Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Undang-Undang (UU) tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB jounto Undang undang Nomor 28 tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah jounto Undang-Undang Nomor 1 tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Dalam pemungutan pajak BPHTB yang berlaku hingga saat ini masih mengacu pada peraturan daerah dengan payung hukum sebagaimana tertuang dalam Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan menerangkan pemungutan BPHTB harus didasari oleh peraturan daerah sebagai dasar pemungutan pajaknya, apabila pemerintah daerah tidak mendasari dalam bentuk peraturan daerah maka pemerintah daerah tidak dapat melakukan pemungutan pajak BPHTB sebagaimana diatur dalam pasal 88 ayat 2 (dua) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Hal ini memberikan kesan yang tidak memberikan rasa keadilan, apalagi Peraturan Pemerintah dari Undang-Undang tersebut Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah serta peraturan daerahnya belum diatur secara eksplisit mengenai teknis pelaksanaan pemungutan, tanggung jawab melakukan perhitungan, penagihan atau pengajuan keberatan dan segala sesuatu yang berkaitan dengan pajak BPHTB dilakukan oleh pemerintah daerah Kabupaten/Kota yang menjadi sumber pendapatan pemerintah kabupaten atau kota. Peraturan Daerah belum mengesahkan teknis pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 1 tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, berdasarkan Undang-Undang dalam BAB XI ketentuan peralihan pasal 187 ayat B Undang-Undang Nomor 1 tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah berbunyi:

*“Perda mengenai Pajak dan Retribusi yang disusun berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah masih tetap berlaku paling lama 2 (dua) tahun terhitung sejak tanggal diundangkannya Undang-Undang ini masih tetap berlaku”*,

Terdapat klausul yang menerangkan bahwa Peraturan Daerah mengenai Pajak dan Retribusi yang disusun berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah masih tetap berlaku paling lama 2 (dua) tahun, dengan demikian segala sesuatu berdasarkan peraturan daerah tersebut masih dapat diperlakukan termasuk salah satunya mengenai dalam pemungutan pajak BPHTB.

Dengan kata lain, bahwa pemungutan pajak BPHTB merupakan tugas dan tanggung jawab pemerintah daerah untuk melakukan pemungutan pajak sebagai salah satu sumber pendapatan asli daerah yang sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang dilakukan oleh wajib pajak berdasarkan perhitungan sendiri oleh wajib pajak dan disampaikan oleh wajib pajak kepada pemerintah daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dari penjelasan tersebut dapat didefinisikan bahwa pengenaan pajak BPHTB ditentukan berdasarkan kapan terjadi peralihan hak sebagaimana tertuang dalam pasal 49 Undang-Undang Nomor 1 tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah atau dengan kata lain berlakunya pengenaan pajak BPHTB terjadi pada saat kapan

perbuatan hukum itu terjadi, terlepas kapan wajib pajak akan melakukan kewajibannya dalam melakukan pajak BPHTB serta dalam melakukan pemungutan pajak tersebut wajib pajak melakukan perhitungan sendiri terhadap pajak yang akan dibayar oleh wajib pajak kepada pemerintah dalam hal ini adalah pemerintah daerah.

Peraturan Undang-Undang tunduk pada asas hierarki yang diartikan suatu Peraturan Undang-Undang yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan Peraturan Undang-Undang yang lebih tinggi tingkatannya atau derajatnya. Sesuai asas hierarki dimaksud Peraturan Undang-Undang merupakan satu kesatuan sistem yang memiliki ketergantungan, keterkaitan satu dengan yang lain. Untuk itu Peraturan Daerah dilarang bertentangan dengan Peraturan Undang-Undang yang lebih tinggi. Peraturan Daerah harus didasarkan pada Pancasila yang merupakan sumber dari segala sumber hukum negara.

Dalam penerapan pemungutan pajak BPHTB terkadang tidak berjalan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Di beberapa daerah terdapat kerancuan berpikir atau kesalahan dalam melaksanakan penerapan peraturan yang mengakibatkan masyarakat selaku wajib pajak terkesan dipaksakan mengikuti apa yang pemerintah daerah tetapkan. Dimana terdapat bentuk-bentuk atau jenis-jenis argumen yang tidak tepat atau yang salah (*incorrect argumen*) antara peraturan perundang-undangan dengan penerapan undang undang. Selain itu pula pemungutan pajak BPHTB tidak boleh bertentangan dengan sistem perpajakan Indonesia yaitu *self assesment system*. Dimana sistem pemungutan pajak *self assesment system* merupakan suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang, kepercayaan, tanggung jawab kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar.

Sebagai contoh dalam pelaksanaan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan itu dilakukan pemeriksaan oleh Pemerintah Daerah. Pelaksanaan pemeriksaan kerap kali melanggar apa yang diamanatkan oleh Undang-Undang yang pada kenyataannya telah jelas dalam Undang-Undang Nomor 1 tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Salah satunya adalah Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang ditentukan oleh Pemerintah Daerah terkadang lebih besar dari ketentuan Undang-Undang yang mana Pemerintah Daerah dalam menentukan besaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan selain dengan perhitungan menurut ketentuan presentasi (%) berdasarkan Undang-Undang tetapi juga mendasarkan nilai tanah dan bangunan berdasarkan zonasi yang telah ditentukan, yang mana dalam penentuan harga tanah berdasarkan zonasi yang dapat akses dengan sistem tidak memiliki dasar sebagai penetapan dari pemerintah daerah sebagai salah satu indikator dalam penetapan pajak. Hal yang demikian tidak sesuai ketentuan Undang-Undang yang mana Pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dihitung berdasarkan presentasi (%) dari harga jual beli tanah dan/atau bangunan yang kemudian ditegaskan atau

dituangkan secara tertulis dalam akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perhitungan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan bukan mengacu kepada zonaisasi atau hal-hal lainnya yang telah jelas tidak diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah pasal 44 Jounto Pasal 46 Paragraf 9 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.

Bahkan terdapat di beberapa daerah yang menetapkan pajak BPHTB pada saat proses permohonan pajak diajukan ke Pemerintah Daerah dan ditetapkan dengan sistem dan/atau perhitungan pajak BPHTB pada tahun barjalan, sedangkan secara esensinya bahwa pemungutan pajak BPHTB harus dikenakan pada saat kapan terjadinya perbuatan hukum berupa jual beli tersebut, bukan berdasarkan pada saat dilakukan proses verifikasi pajaknya dan selama wajib pajak dapat membuktikan kapan perbuatan hukum berupa jual beli bukan pada saat dilakukan proses verifikasi BPHTB, selama wajib pajak mampu membuktikan perbuatan hukum berupa jual belinya secara tertulis maka Pemerintah Daerah tidak dapat menetapkan pajak BPHTB nya dengan penilaian pajak BPHTB pada tahun barjalan.

Dalam pelaksanaannya argumen yang rancu ini meskipun tidak tepat, namun secara psikologis sangat sering dilakukan secara persuasif oleh dinas terkait, yakni meyakinkan atau mempunyai daya pengaruh yang besar pada orang lain yang dapat menyebabkan orang terdorong untuk menarik atau menerima kesimpulan yang keliru, dan mengambil keputusan serta melakukan tindakan yang salah, hal ini terlihat dari penerapan Peraturan Daerah yang bertentangan dengan misi dan asas yang tertuang dalam peraturan daerah tersebut.

Harus dipahami bahwa dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak antara penjual dan pembeli. Dengan penjelasan bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam jual beli adalah harga transaksi, dan jika Nilai Perolehan Objek Pajak dalam jual beli sebagaimana dimaksud lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak dari Pajak pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan maka yang digunakan adalah Nilai Jual Objek Pajak pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan dan begitu pula sebaliknya jika Nilai Perolehan Objek Pajak dalam jual beli sebagaimana dimaksud lebih tinggi daripada Nilai Jual Objek Pajak dari Pajak pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan maka yang digunakan adalah Nilai Jual Objek Pajak mengacu pada nilai jual beli antara para pihak pada tahun terjadinya perolehan sebagai dasar pemungutan pajak BPHTB.

Berdasarkan penjelasan peraturan tersebut dapat diketahui bahwa fungsi dan tugas Pemerintah Daerah secara konstitusional dalam melakukan pemungutan pajak tidak relevan dalam sistem yang berlaku di Indonesia, yaitu *self assessment sistem* dan peraturan per Undang-Undangan.

Oleh karena itu menurut penulis, suatu hal yang sangat patut dibahas dalam bentuk makalah ini berjudul "Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah

Dan Bangunan Oleh Pemerintah Daerah Pada Jual Beli Tanah".

## METODOLOGI PENELITIAN

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis penegakan hukum perpajakan dalam memajukan perekonomian negara yang berkeadilan. Salah satu jenis Pemungutan pajak adalah BPHTB yang salah satunya terhadap jual beli yang merupakan kewenangan pemerintah daerah untuk melakukan pemungutan dan menjadikan sebagai sumber pendapatan asli daerah

Untuk mencapai tujuan penelitian tersebut, teori dasar (*grand theory*) yang dipakai untuk menganalisis adalah teori keadilan dan teori negara hukum, teori menengah (*middle theory*) yaitu teori hukum responsif dan teori penegakan hukum, dan teori terapan (*applied theory*) yakni teori hukum progresif dan teori fusi kepentingan.

Manfaat penelitian, untuk menciptakan suatu nilai yang berkeadilan dan berkepastian hukum dan berkemanfaatan dan dapat ditindaklanjuti oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dalam melakukan pemungutan pajak BPHTB (BPHTB) harus mengacu pada peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi

Metode penelitian meliputi paradigma penelitian ini adalah *legal constructivism*, pendekatan yang digunakan adalah yuridis sosiologis yaitu penelitian yang mengacu pada pengambilan contoh nyata sebagai data empiris, sifat penelitiannya adalah eksploratif yaitu untuk menggali data untuk kepentingan pendalaman atau penelitian lanjutan, pengumpulan data dilakukan dengan wawancara dan studi kepustakaan, analisis data yang digunakan dengan metode analisis kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan penetapan harga jual beli tanah dan bangunan sebagai dasar pengenaan pajak yang seharusnya dilakukan dengan *self assessment system* tetapi dalam prakteknya tidak demikian sehingga terdapat penyalahgunaan wewenang yang tidak sesuai dengan amanat undang undang. Pemerintah daerah melakukan verifikasi yang telah diluar kewenangannya karena tugas pemerintah daerah memverifikasi hanya untuk melakukan pemeriksaan materilnya saja seperti memverifikasi keabsahan pajak bumi dan bangunan, tunggakan pajak bumi dan bangunan dan kesesuaian pajak bumi dan bangunan dengan bukti kepemilikan tanah dengan demikian pelaksanaan verifikasi menyalahi ketentuan tugas dan wewenang pemerintah daerah serta menimbulkan ketidak pastian hukum dalam menentukan pajak dan menimbulkan potensi ketidakadilan dalam menentukan pajak BPHTB antara individu dengan individu lainnya ketika pemerintah daerah menetapkan besarnya harga sebagai dasar pengenaan pajak.

Kesimpulan terdapat ketidak pahaman wewenang yang dilakukan oleh pemerintah daerah akan perhitungan pajak BPHTB yang berlaku atau ada penyalahgunaan untuk melakukan pemungutan pajak terutama pajak BPHTB yang salah satunya terhadap jual

beli yang telah jelas arah dan ideologi hukumnya terletak pada undang-undang dimana Indonesia menganut system *self assessment system* dalam perpajakannya.

Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota hanya bertugas melakukan pemeriksaan hanya sebatas menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/ atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan, melalui pencocokan data, pengamatan, permintaan keterangan, konfirmasi, teknik sampling dan pengujian lainnya berkenaan dengan pemeriksaan bukan menentukan besaran pajak yang harus dibayarkan oleh wajib pajak kepada pemerintah.

Pemerintah daerah hingga saat ini belum melakukan pengesahan Peraturan Daerah tentang pajak terkhusus mengenai pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, jika tidak disegerakan maka akan menimbulkan konflik sosial di masyarakat, karena peraturan daerahnya belum terbentuk tetapi pemungutan pajaknya masih dilaksanakan dengan payung hukum yang mengacu pada Undang-Undang yang telah dihapuskan. Dengan demikian pemerintah melakukan pemungutan pajak dengan menciptakan kewenangan sendiri tanpa dasar yang jelas mengenai perpajakan, seharusnya pemerintah tidak boleh menciptakan suatu wewenang kecuali yang telah diatur dalam Undang-Undang.

#### Saran

- a. Dalam upaya untuk menciptakan suatu nilai yang berkeadilan dan berkepastian hukum dan berkemanfaatan dan dapat ditindaklanjuti oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dalam melakukan pemungutan pajak BPHTB harus mengacu pada peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Maka penulis merekomendasikan agar pemerintah daerah melalui Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota untuk tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan agar tidak terjadi ketidakadilan di masyarakat dan tidak bertentangan dengan sistem pemungutan pajak di Indonesia yaitu *self assessment sistem*.
- b. Pemerintah Daerah harus segera mengesahkan Peraturan Daerah dalam pemungutan pajak BPHTB, agar Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota memiliki dasar hukum untuk melakukan penagihan, pemungutan, perhitungan dan menerima keberatan jika Peraturan Daerah telah terbentuk.
- c. Pemerintah Daerah harus menjadi fasilitator perubahan sosial yang berupaya secara tertib terkendali mendorong, mengkanalisasi dan mengarahkan perubahan masyarakat agar masyarakat taat untuk melakukan kewajibannya untuk melakukan pembayaran pajak terutama pajak BPHTB.
- d. Mengingat efektifitas dari peraturan perundang-undangan agar Peraturan Daerah dapat melakukan pemungutan terkaburkan pemerintah tidak dapat melakukan pemungutan pajak BPHTB. Dengan ditetapkan Undang-Undang Nomor 1 tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah

Pusat dan Pemerintah Daerah dan menetapkan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang tidak berlaku lagi, maka produk-produk yang mengacu pada Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tidak dapat berlaku meskipun telah diatur dalam BAB XI ketentuan peralihan pasal 187 ayat B Undang-Undang Nomor 1 tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah berbunyi:

*“Perda mengenai Pajak dan Retribusi yang disusun berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah masih tetap berlaku paling lama 2 (dua) tahun terhitung sejak tanggal diundangkannya Undang-Undang ini masih tetap berlaku”,*

#### DAFTAR PUSTAKA

Abid Zamzani, 2020 “PELAKSANAAN FUNGSI HUKUM ADMINISTRASI NEGARA DALAM MEWUJUDKAN PEMERINTAHAN YANG BAIK”

E. Retnowati, 2011, “NELAYAN INDONESIA DALAM PUSARAN KEMISKINAN STRUKTURAL (PERSPEKTIF SOSIAL, EKONOMI DAN HUKUM)”  
<https://jurnal-perspektif.org/index.php/perspektif/article/view/79>

Widiatama, Hadi Mahmud, Suparwi, 2020 “IDEOLOGI PANCASILA SEBAGAI DASAR MEMBANGUN NEGARA HUKUM INDONESIA”  
<https://journals.usm.ac.id/index.php/julr/article/view/2774>

Yusdianto, 2015 “HUBUNGAN KEWENANGAN PUSAT DAN DAERAH MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 23 TAHUN 2014 TENTANG PEMERINTAHAN DAERAH”  
[HTTP://JURNAL.UNPAD.AC.ID/PJIH/ARTICLE/VIEW/9466](http://JURNAL.UNPAD.AC.ID/PJIH/ARTICLE/VIEW/9466)

Haposan Siallagan, 2016 “PENERAPAN PRINSIP NEGARA HUKUM DI INDONESIA”  
<http://jurnal.unpad.ac.id/sosiohumaniora/article/view/9947>

Silfy Maidianti, 2023 “PERANAN POLITIK HUKUM DALAM PEMBENTUKAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN DI INDONESIA, SEBAGAI SARANA MEWUJUDKAN TUJUAN NEGARA”  
<https://idm.or.id/JSER/index.php/JSER/article/view/56>

Syawaluddin Hanadi, 2017, “Kewenangan Mahkamah Konstitusi dalam Menafsir Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945”

<https://mail.jurnal.iainbone.ac.id/index.php/ekspose/article/view/92>

Jeddah Dawi Patamatta, 2020 “KONSEP NEGARA HUKUM DI INDONESIA DALAM PERSPEKTIF PIAGAM MADINAH”

<http://stitalamin.ac.id/jurnal/index.php/alamin/article/view/41>