

**PENYELENGGARAAN TERTIB ADMINISTRASI PAJAK BUMI DAN
BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN DALAM PERALIHAN
HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DI KOTA BANDAR
LAMPUNG**

Skripsi

Oleh :

Afrialdi



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2019**

ABSTRAK

PENYELENGGARAAN TERTIB ADMINISTRASI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DI KOTA BANDAR LAMPUNG

Oleh

Afrialdi

Peralihan hak atas tanah melalui jual-beli tidak serta merta mengalihkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dari penjual ke pembeli. Dalam hal ini, menjadi kesulitan tersendiri bagi Pemerintah Kota Bandar Lampung untuk melakukan penagihan atau pemungutan pajak. Permasalahannya adalah bagaimana penyelenggaraan tertib administrasi PBB-P2 dalam peralihan hak atas tanah melalui jual-beli dan bagaimana koordinasi antara Kantor Pertanahan dengan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Bandar Lampung. Jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris. Data yang diperlukan adalah data primer dan data sekunder, data dianalisis dengan metode yuridis kualitatif

Hasil penelitian bahwa penyelenggaraan tertib administrasi PBB-P2 dalam peralihan hak atas tanah oleh BPPRD Kota Bandar Lampung dilakukan dengan memanfaatkan data Wajib Pajak yang berupa bukti pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) melalui Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP), sehingga berdasarkan data pembayaran BPHTB tersebut mutasi subjek/objek pajak PBB-P2 dapat beralih secara otomatis, kecuali yang peralihan hak atas tanah dilakukan sebelum tahun 2017. Penyerahan SPPT PBB-P2 baru akan diserahkan pada tahun berikutnya kepada Wajib Pajak. Koordinasi antara Kantor Pertanahan dengan BPPRD Kota Bandar Lampung terhadap peralihan hak atas tanah melalui jual-beli dilakukan dalam bentuk pertukaran data melalui *web service berbasis representasional state transfer javascript objek notation* (REST JSON) berdasarkan Perjanjian Kerjasama (MoU).

Saran penelitian ini adalah BPPRD Kota Bandar Lampung perlu melakukan optimalisasi pendataan subjek/objek pajak PBB-P2. BPPRD perlu memberi himbauan kepada masyarakat, bagi Wajib Pajak yang belum melakukan mutasi subjek/objek pajak PBB-P2.

Kata Kunci : Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2), Peralihan Hak atas Tanah, Jual-Beli

ABSTRACT

THE IMPLEMENTATION OF ORDERLY ADMINISTRATION ON RURAL AND URBAN LAND AND BUILDING TAX IN THE TRANSFER OF LAND RIGHTS THROUGH LAND TRADING IN BANDAR LAMPUNG CITY

By

Afrialdi

The transfer of land rights through land trading does not necessarily divert the Land and Building Tax (SPPT) on Rural and Urban Taxes (PBB-P2) from the seller to the buyer. In this case, it is difficult for the city Government of Bandar Lampung to bill or collect taxes. The problems are formulated as how is the implementation of the orderly administration of PBB-P2 in the transfer of land rights through land trading and how is the coordination between the Land Office and the Regional Tax and Retribution Management Agency (BPPRD) of Bandar Lampung City. This research applied empirical juridical approach. The data sources were collected from primary and secondary data, the data were then analyzed using qualitative juridical method.

The results of the research showed that the orderly administration of PBB-P2 in the transfer of land rights by BPPRD of Bandar Lampung was carried out by utilizing taxpayer database in the form of proof of payment for land and or building acquisition fees (BPHTB) through the Tax Object Information Management System (SISMIOP). Therefore, based on the BPHTB payment data, the transfer of the PBB-P2 subject/object of tax can be switched automatically, except for the transfer of land rights before the year of 2017. The submission of the PBB-P2 SPPT will only be submitted to the taxpayers in the following year. The coordination between the Land Office and the BPPRD of Bandar Lampung on the transfer of land rights through land trading was carried out in the form of data exchange through the web-based service called Representational State Transfer Javascript Object Notation (REST JSON) and the Cooperation Agreement (MoU).

It is suggested that BPPRD of Bandar Lampung needs to optimize the data collection on the subject/object of PBB-P2 tax. BPPRD needs to appeal the public, for those taxpayers who have not yet transferred the subject/object of PBB-P2 tax.

Keywords: Rural and Urban Land and Building Tax (PBB-P2), Transfer of Land Rights, Sale and Purchase

**PENYELENGGARAAN TERTIB ADMINISTRASI PAJAK BUMI DAN
BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN DALAM PERALIHAN
HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DI KOTA BANDAR
LAMPUNG**

Oleh :

AFRIALDI

SKRIPSI

Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar

SARJANA HUKUM

pada

**Bagian Hukum Administrasi Negara
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2019**

Judul Skripsi : **PENYELENGGARAAN TERTIB ADMINISTRASI PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DI KOTA BANDAR LAMPUNG**

Nama Mahasiswa : **Afrialdi**

No. Pokok Mahasiswa : 1542011061

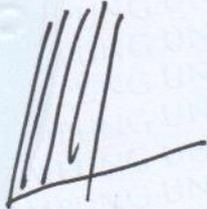
Bagian : Hukum Administrasi Negara

Fakultas : Hukum

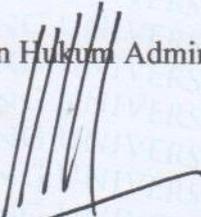
MENYETUJUI

1. Komisi Pembimbing


Dr. FX. Sumarja, S.H., M.Hum.
NIP 19650622 199003 1 001


Syamsir Syamsu, S.H., M.Hum.
NIP 19610805 198903 1 005

2. Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara


Syamsir Syamsu, S.H., M.Hum.
NIP 19610805 198903 1 005

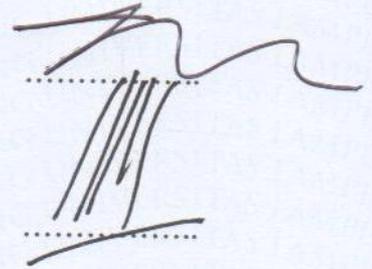
MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua : **Dr. FX. Sumarja, S.H., M.Hum.**

Sekretaris/Anggota : **Syamsir Syamsu, S.H., M.Hum.**

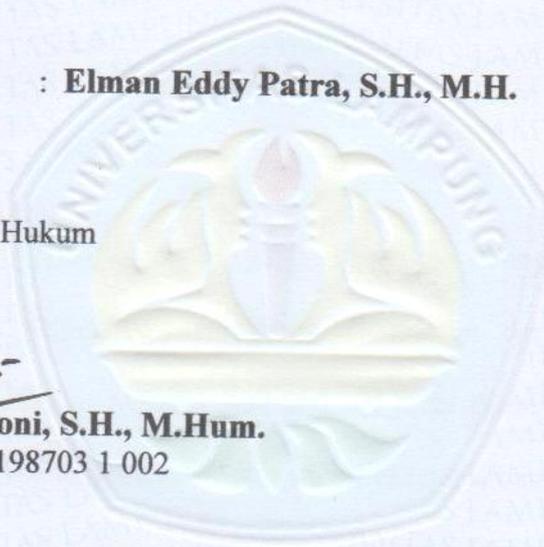
Penguji Utama : **Elman Eddy Patra, S.H., M.H.**



2. Dekan Fakultas Hukum

Prof. Dr. Maroni, S.H., M.Hum.

NIP 19600310 198703 1 002



Tanggal Lulus Ujian Skripsi : **17 Juli 2019**

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Afrialdi

Npm : 1542011061

Jurusan : Hukum Administrasi Negara

Fakultas : Hukum

Menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul “Penyelenggaraan Tertib Administrasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Kota Bandar Lampung” adalah benar-benar hasil karya sendiri, dan bukan hasil plagiat sebagaimana diatur dalam Pasal 27 Peraturan Akademik Universitas Lampung Dengan Surat Keputusan Rektor No. 3187/H26/DT/2010.

Bandar Lampung, 17 Juli 2019



Afrialdi

Npm 1542011061

RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama lengkap Afrialdi, lahir pada tanggal 20 April 1996 di Jakarta. Penulis merupakan putra dari pasangan Bapak Jasmin Siagian dan Ibu Delpi Tampubolon, sebagai anak ketiga dari 4 bersaudara dengan kakak, yaitu Chrislentina Siagian, Ruthsuyata Siagian dan Adik Afrialdo Siagian. Penulis memulai pendidikan formal di Taman Kanak-Kanak (TK) Gracia Pada Tahun 2001. Penulis melanjutkan pendidikan di SD Shalom 1 BK-3 Tangerang Pada Tahun 2002 dan Lulus pada tahun 2008. Kemudian penulis melanjutkan pendidikan di SMP Strada Santa Maria 2 Tangerang pada tahun 2008 dan lulus pada Tahun 2011. Setelah itu penulis melanjutkan pendidikan di SMA Yuppentek 4 Tangerang pada tahun 2012 dan lulus pada tahun 2015.

Pada tahun 2015 penulis diterima sebagai mahasiswa di Fakultas Hukum, Universitas Lampung melalui jalur Mandiri. Pengalaman organisasi penulis, yaitu penulis tergabung dalam Himpunan Mahasiswa Hukum Administrasi Negara dan menjabat sebagai Sekretaris Bidang Kajian dan Strategis pada periode pengurusan 2017/2018. Pada bulan Januari-Maret 2018 penulis mengikuti kegiatan Kuliah Kerja Nyata (KKN) di Pekon Kebumen, Kecamatan Sumberejo, Kabupaten Tanggamus.

MOTTO

Karena Ia tahu jalan hidupku; seandainya Ia menguji aku, aku akan timbul seperti emas.

(Ayub 23 : 10)

Kebebasan bukan berarti saya bebas melakukan apa yang saya inginkan, sebaliknya saya berkuasa untuk tidak melakukan apa yang saya inginkan.

(Immanuel Kant)

PERSEMBAHAN

This Scientific Paper is Dedicated to My Beloved Parents

PAPA (Jasmin Siagian) & MAMA (Delpi Tampubolon)

All the time God is Good

SANWACANA

Puji syukur penulis ucapkan kepada Tuhan Yang Maha Esa yang senantiasa mencurahkan segala berkat-Nya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan tepat waktu.

Skripsi dengan judul “Penyelenggaraan Tertib Administrasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Dalam Peralihan Hak atas Tanah Melalui Jual-Beli Di Kota Bandar Lampung” adalah syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Lampung.

Dalam Kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Maroni, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung
2. Bapak Syamsir Syamsu, S.H., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Administrasi Negara Fakultas Hukum Universitas Lampung serta selaku Pembimbing II, atas bimbingan, saran dan kritik dalam penyusunan sampai selesainya skripsi ini
3. Bapak Dr. FX. Sumarja, S.H., M.H., selaku Pembimbing I, atas bimbingan, saran dan kritik dalam penyusunan sampai selesainya skripsi ini
4. Bapak Elman Eddy Patra, S.H., M.H., selaku Penguji Utama, atas masukan dan saran yang diberikan dalam proses perbaikan skripsi ini
5. Bapak Fathoni, S.H., M.H., selaku Pembahas II, atas masukan dan saran yang diberikan dalam proses perbaikan skripsi ini

6. Ibu Rilda Murniati, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membimbing dan membantu penulis selama ini dalam perkuliahan
7. Seluruh Dosen Pengajar, Staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Lampung yang penuh dedikasi dalam memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis
8. Papa dan Mama atas doanya setiap saat, kerja kerasnya, kesabarannya, keikhlasannya, kasih sayangnya, dan atas segala sesuatu yang telah dan akan selalu diberikan kepada penulis agar tak pernah putus asa dalam meraih harapan dan cita-cita
9. Kakak-kakakku dan adikku tercinta, Chrislentina Siagian, Ruth Suyata Siagian dan Afrialdo Siagian, yang tak henti-henti selalu memberikan motivasi, dorongan, semangat, dan doa bagi penulis
10. Sahabat-sahabat kuliah terkasih, Peapy Hizkia Riwu, Irfan Adi Saputra, Luthpiyah Fatin, M. Fadjri Ramadahan, Kornelius Sarmono Aritonang, Irvan Khasbi Assidiqie, I Made Ram Govinda, Dikki Valda Pratama yang selalu berbagi kebahagiaan, keceriaan, dan kesedihan bersama perkuliahan
11. Keluarga besar Formahkris, Alvin Fritz Situmeang, Wahyunus Gani Pasaribu, Jonathan Ronaldo Simanjuntak, Albertus Timbul Demokrasi Sinaga, Decky Adendi Berutu, Ega Gamalia Sitompul, Dhanty Novenda Sitepu, Yosef Caroland, Vera Polina, Fauyiani Purba, Korin Suryani Sirait, Landoria Hutabarat, Cindy Moira, dll yang pernah berbagi keceriaan di persekutuan doa maupun membantu, merangkul dan menopang dalam doa.

12. Teman-teman SMP, Paulus Indra Sutanto, Jonathan Berlian Handoyo, Christoper Septian Nainggolan untuk doa, dukungan dan semangat jarak jauh.
13. Sahabat-sahabat kecil, Edo, ikjal, Candra, Ari Bogel, Doni, Omen, Candra, Aldi Arab, Aldo untuk doa, dukungan dan semangat jarak jauh.
14. Teman-teman KKN Desa Kebumen, Nur Jannah Cortesa, Nanda Mutiara, Aisyah Yuliarti, Celine Grace Sita, Muhammad M. Apriyansyah, R. Nofan Hendra Adyaksa terimakasih atas kerjasama, kekompakkan, keceriaan dan kebersamaannya selama 40 hari di Desa Kebumen
15. Seluruh teman Angkatan Hukum Paralel 2015 yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu atas kebersamaan, keceriaan, kekompakan, kebahagiaan, selama 4 tahun perkuliahan
16. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan namanya satu persatu yang telah memberikan bantuan dalam penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari skripsi ini masih memiliki banyak kekurangan dan jauh dari kesempurnaan. Akhir kata, penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat dan pengetahuan baru kepada setiap orang yang membacanya. Terima kasih.

Bandar Lampung, Juli 2019

Penulis

Afrialdi

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
JUDUL DALAM	iii
HALAMAN PERSETUJUAN	iv
HALAMAN PENGESAHAN	v
LEMBAR PERNYATAAN	vi
RIWAYAT HIDUP	vii
MOTTO	viii
PERSEMBAHAN	ix
SANWACANA	x
DAFTAR ISI	xiii

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Tujuan Penelitian	6

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penyelenggaraan Tertib Administrasi	7
2.1.1 Pengertian Penyelenggaraan Tertib Administrasi	7
2.1.2 Administrasi Perpajakan	8
2.2 Pajak	9
2.2.1 Pengertian Pajak	9
2.2.2 Fungsi Pajak	10
2.2.3 Pajak Pusat	11
2.2.4 Pajak Daerah	12
2.2.5 Pajak Bumi dan Banguna Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)	13
2.3 Pelayanan Pertanahan	22

2.4	Peralihan Hak Atas Tanah	23
2.4.1	Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah.....	23
2.4.2	Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual-Beli.....	25
2.4.3	Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual-Beli	27
2.4.4	Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual-Beli.....	29
2.4.5	Penyerahan Sertifikat	30
2.5	Strategi Tertib Administrasi Perpajakan PBB-P2	30

BAB III METODE PENELITIAN

3.1	Jenis Penelitian	34
3.2	Lokasi Penelitian	35
3.3	Data dan Sumber Data.....	35
3.4	Prosedur Pengumpulan Data	38
3.5	Analisis Data	39

BAB IV PEMBAHASAN

4.1	Penyelenggaraan Tertib Administrasi PBB-P2 Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual-Beli Oleh BPPRD Kota Bandar Lampung.....	40
4.1.1	Bea Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (BPHTB).....	42
4.1.2	Pelaksanaan Penatausahaan Dan Pelayanan Mutasi PBB-P2 Akibat Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual-Beli.....	48
4.2	Koordinasi Antara Kantor Pertanahan Dengan BPPRD Kota Bandar Lampung Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual-Beli	52

BAB V PENUTUP

5.1	Kesimpulan.....	59
5.2	Saran.....	60

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Salah satu sumber penerimaan daerah adalah Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan pendapatan daerah yang bersumber dari hasil pajak daerah, hasil retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain. Maka dalam hal ini, pemerintah daerah memiliki kewenangan untuk memungut pajak daerah guna membiayai penyelenggaraan urusan pemerintah daerah dan pembangunan daerah.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (10) UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pajak daerah merupakan kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Oleh karena pajak daerah merupakan kontribusi wajib yang sifatnya memaksa maka pemerintah daerah dalam melakukan pemungutan pajak daerah harus didasari oleh Peraturan Daerah. Pengaturan mengenai pajak daerah baik Provinsi maupun Kabupaten/Kota ditentukan oleh Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.

Kota Bandar Lampung merupakan pemerintah daerah yang memiliki kewenangan yang besar untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri secara otonom. Kota Bandar Lampung memiliki luas wilayah 197,22 Km² yang terdiri dari 20 kecamatan dan 126 kelurahan.¹ Saat ini Kota Bandar Lampung merupakan pusat kegiatan sosial, politik, pendidikan, dan kebudayaan serta pusat kegiatan perekonomian daerah.

Untuk membiayai penyelenggaraan urusan daerah dan pembangunan daerah, maka Pemerintah Kota Bandar Lampung memiliki kewenangan untuk memungut pajak daerah yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Salah satu pajak daerah Kota Bandar Lampung ialah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang diatur dalam Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung No. 1 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung No. 12 Tahun 2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung No. 1 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah.

Berdasarkan Pasal 1 ayat (33) Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung No. 1 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan. PBB-P2 di Kota Bandar Lampung pengelolaanya merupakan bagian tugas dan fungsi dari Dinas Pendapatan Daerah Kota Bandar Lampung yang saat ini telah

¹ <https://bandarlampungkota.go.id/new/statis42-GAMBARAN-UMUM-WILAYAH.html>, diakses pada hari sabtu, tanggal 6 Oktober 2018, Jam 19. 30

diubah menjadi Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Bandar Lampung sebagaimana diatur dalam Peraturan Walikota Kota Bandar Lampung No. 63 Tahun 2016 tentang Tugas, Fungsi, Dan Tata Kerja Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Bandar Lampung.

Berdasarkan data tahun 2017, Kota Bandar Lampung memiliki jumlah penduduk, yaitu 1.015.910 jiwa.² Ditambah Kota Bandar Lampung merupakan pusat kegiatan sosial, politik, pendidikan, dan kebudayaan serta pusat kegiatan perekonomian daerah. Hal ini menyebabkan banyak masyarakat memerlukan tanah untuk tempat tinggal melalui jual beli.

Dengan demikian, peralihan hak atas tanah melalui jual-beli perlu dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung agar subjek hak atas tanah dapat beralih dari penjual ke pembeli (sering disebut balik nama). Peralihan hak atas tanah melalui jual-beli dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan dihadiri para pihak, yaitu penjual dan pembeli serta disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi, sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Setelah PPAT membuat akta jual beli tanah kemudian PPAT menyampaikan akta jual beli tanah dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung. Barulah Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung menyerahkan sertifikat hak atas tanah yang telah diubah subjek hak atas tanahnya dari yang lama (penjual) ke yang baru (pembeli) kepada pemohon pendaftaran peralihan hak atas tanah.

² BPS Kota Bandar Lampung, *Kota Bandar Lampung Dalam Angka 2018*, BPS Kota Bandar Lampung, Bandar Lampung, 2018, hlm. 39

Namun dengan beralihnya subjek hak atas tanah tersebut ternyata tidak serta merta Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB-P2 beralih dari penjual ke pembeli. Dalam hal ini, menjadi kesulitan tersendiri bagi Pemerintah Kota Bandar Lampung untuk melakukan penagihan atau pemungutan pajak PBB-P2. Dengan demikian, meskipun sertifikat tanah telah balik nama, akan tetapi SPPT PBB-P2 masih atas nama penjual. Sehingga, timbul permasalahan mengenai penyelenggaraan tertib administrasi perpajakan.

Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas dan fungsinya diatur dalam Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 38 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan. Salah satu tugas Kantor Pertanahan disebutkan dalam Pasal 34 huruf g Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 38 Tahun 2016 adalah pengoordinasian dan fasilitasi pengelolaan pelayanan pertanahan. Maka dalam permasalahan ini peralihan hak atas tanah yang telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan merupakan bagian dari pelayanan pertanahan, akan tetapi peralihan hak atas tanah tersebut tidak serta merta SPPT PBB-P2 beralih karena bukan merupakan fungsi dan tugas Kantor Pertanahan.

Namun semestinya Kantor Pertanahan dapat memberikan laporan terhadap peralihan hak atas tanah yang telah dilakukan kepada Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Bandar Lampung. BPPRD Kota Bandar Lampung dapat melakukan kerjasama dengan Kantor Pertanahan sebagai bentuk strategi tindakan penagihan PBB-P2, sehingga SPPT PBB-P2 dapat di balik nama oleh BPPRD Kota Bandar Lampung bersamaan dengan beralihnya hak atas tanah. Hal tersebut merujuk pada Surat Edaran Direktorat Jendral Pajak Nomor: SE-29/

PJ/2012 tentang Kebijakan Penagihan Pajak, bahwa dalam strategi tindakan penagihan pada Kantor Pelayanan Pajak (KPP), KPP dapat mengumpulkan data dan informasi dari pihak ketiga, salah satunya ialah Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mendapatkan data kepemilikan aset tanah dan/atau bangunan atas Wajib Pajak/Penangguhan Pajak. Surat Edaran Direktorat Jendral Pajak tersebut dapat dijadikan pedoman bagi BPPRD Kota Bandar Lampung untuk mengumpulkan data dan informasi Wajib Pajak sehingga dapat mengefektivitasikan balik nama SPPT PBB-P2 akibat peralihan hak atas tanah melalui jual-beli.

Berdasarkan data BPPRD Kota Bandar Lampung jumlah Wajib Pajak yang telah membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) jual-beli, sebanyak 4599 pada Tahun 2017 dan 4905 pada Tahun 2018. Berdasarkan data tersebut, semestinya BPPRD Kota Bandar Lampung bisa secara langsung mengganti data Subjek PBB-P2 berdasarkan bukti pembayaran BPHTB.

Berdasarkan latar belakang yang peneliti uraikan diatas maka, peneliti tertarik melakukan penelitian dengan judul skripsi **“Penyelenggaraan Tertib Administrasi Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Kota Bandar Lampung”**.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana penyelenggaraan tertib administrasi PBB-P2 terhadap peralihan hak atas tanah melalui jual-beli oleh Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Bandar Lampung?

2. Bagaimana koordinasi Kantor Pertanahan dengan Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Bandar Lampung terhadap peralihan hak atas tanah melalui jual-beli ?

1.3 Tujuan Penelitian

- 1) Untuk mengetahui penyelenggaraan tertib administrasi PBB-P2 terhadap peralihan hak atas tanah melalui jual-beli oleh Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Bandar Lampung.
- 2) Untuk mengetahui koordinasi Kantor Pertanahan dengan Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Bandar Lampung terhadap peralihan hak atas tanah melalui jual-beli.

1.4 Tujuan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

- 1) Kegunaan Teoritis

Dapat menjadi sumbangan ilmu pengetahuan dalam pengembangan ilmu pengetahuan ilmu hukum khususnya hukum administrasi negara

- 2) Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan memberikan masukan kepada Pemerintah Kota Bandar Lampung dan Kantor Pertanahan yang berkaitan dengan penyelenggaraan tertib administrasi PBB-P2 dalam peralihan hak atas tanah melalui jual-beli.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Penyelenggaraan Tertib Administrasi

2.1.1 Pengertian Penyelenggaraan Tertib Administrasi

Kata penyelenggaraan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah proses, cara, perbuatan menyelenggarakan dalam berbagai arti (seperti pelaksanaan, penunaian).³

Sedangkan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) kata tertib adalah teratur; menurut aturan dan aturan; peraturan yang baik.⁴ Maka disini, dalam penyelenggaraan pemerintahan oleh instansi pemerintah termasuk aparatur pemerintah dalam melakukan tugas dan fungsinya haruslah sesuai dengan peraturan, dengan demikian semua pekerjaan yang dilakukan oleh instansi pemerintah termasuk aparatur pemerintah akan berjalan lancar. Jika penyelenggaraan pemerintahan tidak dilakukan berdasarkan peraturan yang berlaku, maka buruknya penyelenggaraan pemerintahan, dengan demikian dapat dilakukan penerapan sanksi bagi yang melanggar. Penyelenggaraan pemerintahan disini dapat diartikan sebagai administrasi pemerintahan. Jika uraian diatas dituangkan dalam penelitian ini maka penyelenggaraan tertib administrasi disini

³ <https://www.kbbi.web.id/>, diakses pada hari jumat, tanggal 21 November 2018, jam 19.00

⁴ *Ibid.*, diakses pada hari jumat, tanggal 12 Oktober 2018, jam 19.00

adalah bagaimana proses administrasi perpajakan yang dilakukan oleh Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) terhadap Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang belum di balik nama karena peralihan hak atas tanah melalui jual-beli.

2.1.2 Administrasi Perpajakan

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) UU No. 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang dimaksud dengan administrasi pemerintahan adalah tata laksana pengambilan keputusan dan/atau tindakan oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan. Dengan demikian administrasi perpajakan yang dimaksud dalam peraturan perundang-undangan ialah tata laksana pengambilan keputusan dan/atau tindakan oleh badan pemungutan pajak dan/atau pejabat pemungutan pajak. Badan pemungutan pajak dan/atau pejabat pemungutan pajak yang dimaksud dalam penelitian ini adalah Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Bandar Lampung.

Menurut Nowark istilah “administrasi perpajakan” dapat diartikan secara sempit dan secara luas.⁵ Dalam arti sempit, administrasi perpajakan merupakan penatausahaan dan pelayanan atas hak-hak dan kewajiban-kewajiban pembayar pajak, baik penatausahaan dan pelayanan yang dilakukan di kantor pajak maupun di tempat wajib pajak. Sedangkan dalam arti luas, administrasi perpajakan dipandang sebagai:

1. Fungsi, meliputi fungsi perencanaan, pengorganisasian, penggerakan dan pengendalian perpajakan.

⁵ Listina Triwigati, *Pengaruh Penerapan Modernisasi Sistem Administrasi Perpajakan Terhadap Tingkat Kepatuhan*, Universitas Brawijaya, Malang, 2013, hlm.28

2. Sistem, sebagai suatu sistem, administrasi perpajakan merupakan seperangkat unsur (subsistem) yaitu peraturan perundang-undangan, sarana dan prasarana, dan wajib pajak yang saling berkaitan secara bersama-sama menjalankan fungsi dan tugasnya untuk mencapai tujuan tertentu.
3. Lembaga, sebagai lembaga, administrasi perpajakan merupakan institusi yang mengelola sistem dan melaksanakan proses pemajakan.

Sedangkan Menurut Ensiklopedi perpajakan, administrasi perpajakan adalah cara-cara atau prosedur pengenaan dan pemungutan pajak.⁶ Dengan demikian, administrasi perpajakan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah mengenai penatausahaan dan pelayanan BPPRD terhadap Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang belum dibalik nama akibat peralihan hak atas tanah melalui jual-beli.

2.2 Pajak

2.2.1 Pengertian Pajak

Berikut pengertian pajak menurut para ahli:

Menurut Andriani, pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang tertuang oleh yang wajib membayar menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapatkan prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas negara untuk penyelenggaraan pemerintahan.⁷

⁶ Liberty Pandiangan, *Perpajakan*, Erlangga, Jakarta, 2008, hlm. 121

⁷ Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Hukum Pajak*, Eresco, Bandung, 1987, hlm 2

Menurut Rochmat Soemitro, pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapat jasa timbal balik (kontraprestasi) yang langsung ditujukan dan dipergunakan untuk membayar pengeluaran umum.⁸

Dari kedua pengertian di atas maka dapat disimpulkan bahwa pajak merupakan iuran wajib dari rakyat kepada pemerintah berdasarkan undang-undang, dengan tidak menerima timbal balik secara langsung, untuk pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan.

2.2.2 Fungsi Pajak

Ada dua macam fungsi pajak, yaitu :⁹

1. Fungsi penerimaan (budgetair), yaitu pajak berfungsi sebagai sumber pendanaan untuk pembiayaan pengeluaran-pengeluaran pemerintah guna kepentingan umum.
2. Fungsi mengatur (regulerer), yaitu pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi. Misalnya, dikenakan pajak yang tinggi untuk minuman keras, agar dapat menekan konsumsi yang tinggi terhadap pemakai minuman keras.

⁸ Rochmat Soemitro. *Dasar-Dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan*, Eresco, Bandung, 1982, hlm. 8

⁹ Umar Said Sugiarto, *Pengantar Hukum Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm. 277

2.2.3 Pajak Pusat

Pajak pusat (Negara) adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai anggaran penyelenggaraan pemerintahan negara baik dipusat maupun di daerah. Pajak pusat sebagian besar dikelola oleh Direktorat Jendral Pajak – Kementrian Keuangan .

Pajak pusat meliputi :

1. Pajak Penghasilan (PPh)

Pajak Penghasilan (PPh) adalah pajak yang dikenakan kepada orang pribadi atau badan atas penghasilan dalam suatu tahun pajak.

2. Pajak Pertambahan Nilai (PPN)

Pajak Pertambahan Nilai adalah pajak yang dikenakan atas konsumsi Barang Kena Pajak atau Jasa Kena Pajak dalam Daerah Kepabean (dalam wilayah indonesia).

3. Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM)

Pajak Penjualan atas Barang Mewah(PPnBM) adalah pajak yang dikenakan pada barang yang tergolong mewah yang dilakukan oleh produsen (pengusaha) untuk menghasilkan atau mengimpor dalam kegiatan usaha atau pekerjaannya.

4. Bea Materai

Bea Materai adalah pajak yang dikenakan atas pemanfaatan dokumen, seperti surat perjanjian, akta notaris, serta kwitansi pembayaran, surat berharga, dan efek, yang memuat jumlah uang atau nominal diatas jumlah tertentu sesuai dengan ketentuan.

2.2.4 Pajak Daerah

Pajak daerah adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah, dan digunakan untuk membiayai anggaran penyelenggaraan pemerintahan daerah. Pajak daerah dikelola oleh Dinas Pendapatan Daerah atau Kantor Pajak Daerah yang dibawah oleh Pemerintah Daerah.

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) dan (2) UU No. 28 Tahun 2009, jenis pajak daerah terdiri atas pajak Provinsi dan pajak Kabupaten/Kota yang meliputi:

1. Pajak Provinsi :
 - a. Pajak kendaraan bermotor
 - b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor
 - c. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor
 - d. Pajak Air Permukaan
 - e. Pajak Rokok
2. Pajak Kabupaten/Kota:
 - 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

2.2.5 Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

Dengan keluarnya UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka pemerintah daerah diberikan penambahan jenis pajak baru yang dapat dipungut oleh daerah. Salah satu jenis pajak yang dapat dipungut oleh daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2). PBB-P2 adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan.¹⁰ Pengelolaan PBB-P2 di daerah merupakan bagian dari Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD).

Berdasarkan Pasal 80 UU No. 28 Tahun 2009 Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) ditetapkan paling tinggi 0,3% (nol koma tiga persen) yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah masing-masing Daerah. Penerapan tarif pajak tersebut, dimana terdapat klausul yang menyebutkan “paling tinggi”, apabila dicermati mempunyai beberapa makna yang memungkinkan timbul permasalahan di masyarakat, yaitu:¹¹

1. Penerapan tarif tersebut lebih bersifat fleksibel, yang dapat berubah setiap lima tahunan, seiring dengan pergantian pemerintah daerah, dan masing-masing daerah kabupaten/kota satu memungkinkan penerapan tarif yang tidak sama.

¹⁰ Pasal 1 ayat (37) UU No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

¹¹ <http://amir-islamudin.blogspot.com/2011/05/pbb-perdesaan-perkotaanp2-sebagai-pajak.html>, diakses pada hari Jum'at, tanggal 12 Oktober 2018, Jam 17.30

2. Fleksibilitas dalam penerapan tarif akan memunculkan ketidakseimbangan antara daerah kabupaten/kota satu dengan kabupaten/kota lain, sehingga menimbulkan rasa keadilan dikalangan masyarakat terutama daerah yang berbatasan, karena bisa saja terjadi di suatu daerah menetapkan tarif sebesar 0,1% dan daerah lain yang berbatasan menetapkan tarif sebesar 0,2%.
3. Pemerintah Daerah kabupaten/kota dapat menerapkan tarif 0% (nol persen) jika diperlukan, karena undang-undang tidak memberi batasan minimal dalam penetapan tarif PBB-P2, sebaliknya daerah kabupaten/kota tertentu apabila sektor pajak ini menjadi primadona sumber pendapatan daerah, maka dapat menerapkan tarif maksimal sebesar 0,3% (nol koma tiga persen).

2.2.5.1 Asas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Asas Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah :¹²

- a. Memberikan kemudahan dan kesederhanaan
- b. Adanya kepastian hukum
- c. Mudah dimengerti
- d. Menghindari pajak beganda

2.2.5.2 Pendaftaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Pendaftaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah serangkaian kegiatan untuk menghimpun informasi secara komprehensif terkait objek dan subjek pajak PBB-P2 dengan cara mengisi formulir isian tertentu. Pada prinsipnya setiap orang atau wajib pajak yang melakukan pendaftaran PBB-P2

¹² Mardiasmo, *Perpajakan*. Penerbit Andi Offset, Yogyakarta, 2011, hlm. 295

harus memenuhi persyaratan subjektif dan objektif sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan. Adapun syarat-syarat tersebut, yaitu:¹³

1. Syarat subjektif pada Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah orang pribadi atau badan yang sesuai secara nyata mempunyai hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.
2. Syarat objektif pada Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

Pendaftaran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) oleh orang atau wajib pajak dilakukan di Dinas Pendapatan Daerah sesuai dengan wilayah kerjanya. Orang atau wajib pajak menggunakan Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) untuk melaporkan atau mendaftarkan data subjek dan objek PBB-P2.

Tata cara pelaporan atau pendaftaran data subjek dan objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) secara khusus tidak diatur dalam UU No. 28 Tahun 2009 dan peraturan dibawahnya, karena cukup melalui Peraturan Kepala Daerah yang mengaturnya. Peraturan Kepala Daerah dapat mengatur tata cara pendafataran subjek dan objek PBB-P2 dan Standar Oprasional

¹³ Dirjen Perimbangan Keuangan, *Pedoman Umum Pengeolaan PBB-P2*, Kementerian Keuangan, Jakarta, 2014, hlm. 19

Prosedur (SOP) untuk Organisasi Perangkat Daerah (OPD) pelaksana sesuai dengan kondisi pemerintah daerah masing-masing. Peraturan Kepala Daerah juga dapat memodifikasi bentuk-bentuk dan isian formulir-formulir yang digunakan dalam proses pendaftaran PBB-P2.¹⁴

2.2.5.3 Pendataan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Pendataan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah semua kegiatan yang ditujukan untuk memperoleh, melengkapi dan menatausahakan data objek dan subjek PBB-P2 sebagai salah satu bahan yang digunakan dalam menetapkan besarnya PBB-P2 tertuang. Pendataan merupakan upaya dari Pemerintah Daerah untuk meinventarisasi objek dan wajib pajak. Pendataan objek dan subjek PBB-P2 dilaksanakan oleh Dinas Pendapatan Daerah/DPPKAD dengan menggunakan formulir Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP)/ Lampiran Surat Pemberitahuan Objek Pajak (LSPOP) dan dilakukan sekurang-kurangnya untuk satu wilayah administrasi desa/kelurahan.¹⁵

2.2.5.4 Penilaian Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Penilaian objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah kegiatan guna menentukan nilai ekonomis atas suatu properti pada saat tertentu atau Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang akan dijadikan dasar pengenaan pajak, dengan menggunakan pendekatan data pasar, pendekatan biaya, dan pendekatan kapitalisasi pendapatan dalam bentuk pendapat tertulis. Dalam menentukan NJOP sebagai dasar pengenaan PBB-P2, dilakukan kegiatan penilaian. Berdasarkan UU No. 28 Tahun 2009, NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual-beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak

¹⁴ *Ibid.* hlm. 20

¹⁵ *Ibid.* hlm. 22

terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti. NJOP meliputi permukaan bumi (tanah, perairan pedalaman, serta laut wilayah Kabupapten/Kota) dan/atau bangunan yang melekat di atasnya.¹⁶

A. Jenis-Jenis Objek Pajak

Dalam rangka penilaian, perlu diketahui klasifikasi objek pajak terlebih dahulu yang mempengaruhi cara dan metode penilaian, yaitu:¹⁷

a. Objek pajak Umum

Objek pajak umum adalah objek pajak yang memiliki konstruksi umum dengan keluasan tanah berdasarkan kriteria-kriteria tertentu. Objek pajak umum terdiri atas:

1.) Objek Pajak Standar

Objek pajak standar adalah objek-objek pajak yang memenuhi kriteria-kriteria sebagai berikut:

Tanah : $\leq 10.000 \text{ m}^2$

Bangunan : Jumlah lantai ≤ 4

Luas Bangunan : $\leq 1.000 \text{ m}^2$

2.) Objek Pajak Non Standar

Objek pajak non standar adalah objek-objek pajak yang memenuhi salah satu dari kriteria-kriteria sebagai berikut:

Tanah : $> 10.000 \text{ m}^2$

Bangunan : Jumlah lantai > 4

¹⁶ *Ibid.* hlm. 36

¹⁷ *Ibid.*

Luas bangunan : > 1.000 m²

b. Objek Pajak Khusus

Objek pajak khusus adalah objek pajak yang memiliki konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki arti yang khusus seperti: lapangan golf, pelabuhan laut, pelabuhan udara, jalan tol, pompa bensin dan lain-lain.

B. Metode atau Pendekatan Nilai

Nilai adalah kesimpulan akhir dari proses penilaian yang diadakan sesuai dengan tujuan yang dikehendaki. Namun harus disadari bahwa pelaksanaannya harus dilakukan secara teknis sehingga merupakan penaksiran dan pendapat yang sehat atau wajar, berdasarkan fakta yang objektif dan keyakinan dalam waktu dan relevansi yang otentik. Meskipun banyak teori penilaian, biasanya yang lazim dilakukan ada tiga pendekatan atau metode penilaian sebagai berikut:¹⁸

- a. Pendekatan Data Pasar (*The Market Estimate* atau *Market Data Approach*);
- b. Pendekatan Biaya (*The Physical Estimate* atau *Cost Approach* atau *Summation Approach*); dan
- c. Pendekatan Pendapatan (*The Economic Estimate, Economic Approach* atau *Income Approach*).

Pendekatan-pendekatan tersebut dapat dipergunakan secara bersama-sama, tetapi juga dapat dipergunakan hanya satu atau dua pendekatan saja tergantung dari data, kondisi, properti yang akan dinilai, serta tujuannya.

¹⁸ *Ibid.* hlm. 37

C. Cara Penilaian

Mengingat jumlah objek pajak yang sangat banyak sedangkan jumlah tenaga penilai dan waktu penilaian dilakukan yang tersedia sangat terbatas, maka pelaksanaan dengan dua cara, yaitu:¹⁹

a. Penilaian Massal

Dalam sistem ini NJOP bumi dihitung berdasarkan Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) yang terdapat pada setiap Zona Nilai Tanah (ZNT), sedangkan NJOP bangunan dihitung berdasarkan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB). Perhitungan penilaian massal dilakukan terhadap objek pajak dengan menggunakan program komputer konstruksi umum (*Computer Assisted Valuation/CAV*).

b. Penilaian Individual

Penilaian Individual diterapkan untuk objek pajak dengan kriteria :

1.) Luasan Objek Pajak :

- a. Luas tanah $> 10.000 \text{ m}^2$;
- b. Jumlah bangunan > 4 lantai; atau
- c. Luas bangunan $> 1.000 \text{ m}^2$.

2.) Objek pajak yang nilainya sama dengan atau lebih besar dari Rp. 1.000.000.000,00.

3.) Objek Pajak Khusus

Pelaksanaan pendaftaran dilakukan dengan menggunakan SPOP dan LSPOP, sedangkan untuk data-data tambahan dengan menggunakan LKOK ataupun dengan lembar catatan lain untuk menampung

¹⁹ *Ibid.* hlm. 40

informasi tambahan sesuai keperluan penilaian masing-masing Objek Pajak.

2.2.5.5 Penetapan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Sesuai Pasal 79 UU No. 28 Tahun 2009, dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). NJOP ditetapkan dengan Keputusan Kepala Daerah. Besarnya NJOP ditetapkan 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun. Keputusan Kepala Daerah dapat mencantumkan tabel klasifikasi nilai tanah dan bangunan dan tabel Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) sebagai dasar penetapan NJOP tanah dan bangunan. Tabel klasifikasi dimaksud merupakan pengelompokan nilai jual rata-rata atas permukaan bumi berupa tanah dan/atau bangunan. Sedangkan tabel Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) merupakan daftar yang dibuat untuk memudahkan perhitungan nilai bangunan berdasarkan pendekatan biaya yang terdiri dari biaya komponen utama dan/atau biaya komponen material bangunan dan/atau biaya komponen fasilitas bangunan.²⁰

Terhadap Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang tidak bersifat khusus, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) ditentukan berdasarkan nilai indikasi rata-rata yang diperoleh dari hasil penilaian secara massal. Penetapan NJOP berupa tanah adalah sebesar nilai konversi setiap NIR ke dalam klasifikasi, penggolongan dan ketentuan nilai jual permukaan bumi (tanah). Sedangkan NJOP berupa bangunan adalah sebesar nilai konversi biaya pembangunan baru setiap jenis bangunan setelah dikurangi penyusutan fisik

²⁰ *Ibid.* hlm. 41

berdasarkan metode penilaian ke dalam klasifikasi, penggolongan, dan ketentuan nilai jual bangunan. Sedangkan objek pajak tertentu yang bersifat khusus, NJOP dapat ditentukan berdasarkan nilai pasar yang dilakukan oleh pejabat fungsional penilai secara individual. NJOP Bumi dijumlahkan dengan NJOP Bangunan merupakan NJOP total.²¹

Selanjutnya untuk perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terutang, pertama dihitung Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai dasar perhitungan PBB terutang. Caranya adalah mengurangkan NJOP total dengan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP). NJOPTKP ditetapkan paling rendah Rp10.000.000,00 dan kemungkinan berbeda di setiap daerah. Setelah itu, baru bisa menghitung besarnya PBB terutang dengan cara mengalikan NJOP dasar perhitungan dengan tarif PBB.²²

Untuk mengenakan dan memberitahukan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) yang terutang, Pemerintah Daerah menerbitkan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT). Selain itu, pengenaan PBB-P2 terutang juga dapat dilakukan dengan menerbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. SPOP tidak disampaikan dan setelah wajib pajak ditegur secara tertulis oleh kepala daerah sebagaimana ditentukan dalam Surat Teguran;
- b. berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang lebih besar dari jumlah pajak yang dihitung berdasarkan SPOP yang disampaikan oleh wajib pajak.

²¹ *Ibid.*

²² *Ibid.*

2.3 Pelayanan Pertanahan

Meningkatnya jumlah penduduk yang semakin pesat sangat mempengaruhi cepatnya laju pertumbuhan peningkatan kebutuhan atau permintaan terhadap tanah. Sehingga Pemerintah perlu melakukan pelayanan kepada masyarakat untuk memenuhi kebutuhan dan permintaan tanah dari masyarakat. Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Presiden No. 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN), disebutkan bahwa BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, BPN merupakan instansi yang diberikan kewenangan untuk mengatur segala hal yang menyangkut bidang pertanahan. Maka BPN wajib menyuguhkan kualitas pelayanan publik yang berkualitas untuk masyarakat.

Pelayanan publik adalah sebagai segala bentuk kegiatan pelayanan umum yang dilaksanakan oleh Instansi Pemerintah di Pusat dan Daerah, dan dilingkungan BUMN/BUMD dalam bentuk barang dan/atau jasa baik dalam pemenuhan kebutuhan masyarakat.²³

Sedangkan pengertian pelayanan menurut UU No. 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik adalah kegiatan atau rangkaian kegiatan dalam rangka pemenuhan kebutuhan pelayanan sesuai dengan peraturan perundang-undangan bagi setiap warga negara dan penduduk atas barang, jasa, dan/atau pelayanan administrasi yang disediakan oleh penyelenggara pelayanan publik.

²³ Lembaga Administrasi Negara, *Pelayanan Publik*, LAN, Jakarta, 2016, hlm. 10

Dari kedua pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa pelayanan pertanahan adalah kegiatan pelayanan umum di bidang pertanahan yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam bentuk barang dan/atau jasa baik dalam pemenuhan kebutuhan masyarakat. Adapun secara garis besar, layanan yang diberikan BPN kepada masyarakat, yaitu:²⁴

- a. Pelayanan pendaftaran tanah pertama kali
- b. Pelayanan Pemeliharaan data pendaftaran tanah
- c. Pelayanan pencatatan dan informasi tanah
- d. Pelayanan pengukuran bidang tanah
- e. Pelayanan pengaturan dan penataan pertanahan
- f. Pengelolaan pengaduan

2.4 Peralihan Hak Atas Tanah

2.4.1 Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah

Pengertian peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (dalam hal ini subjek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah).²⁵

Perbuatan hukum dapat diartikan sebagai setiap perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum yang menimbulkan akibat hukum. Menurut C.S.T. Kansil, bahwa

²⁴ <http://site.bpn.go.id/o/Layanan-Pertanahan.aspx>, diakses pada hari Kamis, tanggal 18 Oktober 2018, Jam 16.30

²⁵ Irene Eka Sihombing, *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2005, hlm. 56

“Segala perbuatan manusia yang secara sengaja dilakukan oleh seseorang untuk menimbulkan hak dan kewajiban-kewajiban, misalnya membuat surat wasiat, membuat persetujuan-persetujuan dinamakan perbuatan hukum”²⁶

Perbuatan hukum itu terdiri dari:

- a. Perbuatan hukum sepihak, yaitu perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu pihak saja dan menimbulkan hak dan kewajiban pada satu pihak pula, misalnya pembuatan surat wasiat, dan pemberian hadiah sesuatu (benda).
- b. Perbuatan hukum dua pihak, ialah perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak dan menimbulkan hak dan kewajiban-kewajiban bagi kedua pihak (timbang balik) misalnya membuat persetujuan jual beli, sewa menyewa dan lain-lain.

Secara umum terjadinya peralihan hak atas tanah itu dapat disebabkan oleh berbagai perbuatan hukum, antara lain:²⁷

- a. Jual-beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan dalam perusahaan
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik
- g. Pemberian hak tanggungan
- h. Pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan

²⁶ CST. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1986, hlm.119

²⁷ FX. Sumarja, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2015, hlm. 23;

Dengan demikian, peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli.

2.4.2 Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual-Beli

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli merupakan beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena jual-beli.

Berdasarkan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1994 tentang Pendaftaran Tanah dikatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan demikian, sebelum melakukan peralihan hak atas tanah, kedua belah pihak terlebih dahulu melakukan perjanjian atau kesepakatan mengenai bidang tanah yang akan dialihkan haknya tersebut. Adapun syarat jual-beli tanah sebagai berikut:²⁸

²⁸ Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hlm. 2.

1. Syarat materiil

Syarat ini sangat menentukan akan sahnya jual-beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan

Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Menurut UUPA, yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh Pemerintah (Pasal 21 UUPA).

b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan.

Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah 2 orang, maka yang berhak menjual tanah itu ialah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.

c. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa.

Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik (Pasal 20), hak guna usaha (Pasal 28), hak guna bangunan (Pasal 35), hak pakai (Pasal 41). Jika

salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah, yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum, yang artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

2. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya. Akta jual beli menurut Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 harus dibuat oleh PPAT.

Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada hukum adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/kontan/riil/nyata. Kendatipun demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No. 24 Tahun 1997 sebagai Peraturan Pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.²⁹

2.4.3 Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual-Beli

Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan

²⁹ Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, 1993, hlm. 23.

olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaris, sedangkan surat kuasa bagi pembeli boleh dengan akta dibawah tangan.³⁰

Dokumen yang diserahkan penjual kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga, surat nikah, surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) pajak bumi dan bangunan. Dokumen yang diserahkan pembeli kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi kartu tanda penduduk (KTP), fotokopi kartu keluarga, surat nikah.³¹

Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.³²

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib membacakan akta jual beli kepada para pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, prosedur pendaftaran pemindahan haknya. Akta PPAT dibuat sebanyak dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota

³⁰ Fredrik Mayore S, *Jurnal: Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Permerintah No. 24 Tahun 1997, Lex Crimen*, Vol. VI No. 1, Januari 2017, hlm. 14

³¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Cetakan III, Kencana, Jakarta, 2013, hlm. 375

³² Fredrik Mayore S, *Loc-Cit*.

setempat untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) diberi salinannya.³³

2.4.4 Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual-Beli

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Dokumen-dokumen yang diserahkan oleh PPAT dalam rangka pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat adalah:³⁴

1. Surat permohonan pendaftaran peralihan yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya,
2. Surat kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran tanah pemindahan hak bukan penerima hak (pembeli)
3. Akta jual beli oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan
4. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak (penjual)
5. Bukti identitas, pihak yang menerima hak (pembeli)
6. Sertifikat hak atas tanah asli yang dialihkan
7. Izin pemindahan hak bila diperlukan

³³ Sahat HMT Sinaga, *Jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bekasi, 2007, hlm.36

³⁴ Urip Santoso, *Op-Cit*, hlm. 377

8. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam hal bea tersenut tertuang, dan
9. Bukti pelunasan pembayaran pajak penghasilan (PPh), dalam hal pajak tersebut tertuang.

2.4.5 Penyerahan Sertifikat

Sertifikat hak atas tanah yang telah diubah nama pemegangnya dari pemegang hak yang lama sebagai penjual menjadi pemegang hak yang baru sebagai pembeli oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, kemudian diserahkan kepada pemohon pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui pembeli atau kuasanya.³⁵

2.5 Strategi Tertib Administrasi Perpajakan PBB-P2

Strategi diartikan sebagai suatu cara untuk membantu organisasi mengatasi lingkungan yang selalu berubah serta membantu organisasi dalam memecahkan masalah.³⁶ Menurut Suryono, strategi merupakan suatu hal yang terus berkembang secara terus menerus untuk menemukan cara-cara baru.³⁷

Strategi yang baik tidak hanya ditentukan oleh suatu kecerdasan individual, melainkan oleh hasil kerja bersama, terutama untuk bisa memperoleh data yang akurat mengenai masalah-masalah sosial yang menjadi tujuan perubahan dan kekuatan yang tidak menghendaki perubahan tersebut berlangsung.³⁸ Dengan demikian, yang dimaksud strategi tertib administrasi perpajakan PBB-P2 disini

³⁵ Fredrik Mayore S, *Loc-Cit.* hlm. 15

³⁶ Agung Kurniawan, *Transformasi Pelayanan Publik, Pembaruan*, Yogyakarta, 2005, hlm. 30

³⁷ Agus Suryono, *Dimensi-Dimensi Prima Teori Pembangunan*, UB Press, Malang, 2010, hlm. 114

³⁸ Mohammad Afandy, *Jurnal: Strategi Dinas Pendapatan Daerah Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Dari Pajak Daerah Di Kabupaten Penajam Paser Utara*, eJournal Ilmu Pemerintahan, Vol. I No. 3, 2013, hlm 3

adalah bagaimana cara Dinas Pendapatan Kota Bandar Lampung melakukan tertib administrasi PBB-P2 yang belum di balik nama akibat peralihan hak atas tanah melalui jual beli.

Jika merujuk pada Surat Edaran Direktur Jendral Pajak No. : SE-29/ PJ/2012 tentang Kebijakan Penagihan Pajak maka secara garis besar strategi tertib administrasi perpajakan yang dilakukan Kantor Pelayanan Pajak, meliputi:

1. Penyusunan Kertas Kerja Penagihan (KKP)

Dalam rangka meningkatkan efektivitas pelaksanaan dan monitoring tindakan penagihan maka Kantor Pelayanan Pajak wajib menyusun Kertas Kerja Penagihan (KKP). Kertas Kerja Penagihan (KKP) adalah kertas kerja yang disusun dalam rangka penagihan piutang pajak sebagai dokumentasi atas perencanaan dan pelaksanaan kegiatan penagihan pajak.

2. Strategi Umum Penagihan atas Piutang Pajak

3. Strategi Penagihan atas Piutang Pajak yang Akan Daluwarsa dalam Tahun Berjalan

4. Strategi Penagihan atas Piutang pajak yang Wajib Pajaknya Memiliki Tanda-Tanda Kepailitan, Dalam Proses Pailit, atau Telah Selesai Proses Kepailitannya

5. Strategi Penagihan atas Piutang Pajak yang Wajib Pajaknya Memiliki Tanda-Tanda Akan Dilikuidasi/Dibubarkan, atau Dalam Proses Likuidasi/Dibubarkan

6. Strategi Penagihan atas Piutang Pajak yang Wajib Pajaknya Terkait Dalam Aksi Korporasi Berupa Penggabungan dan Peleburan Usaha

Dalam melakukan penyusunan Kertas Kerja Penagihan (KKP), Kantor Pelayanan Pajak wajib membuat profil wajib pajak. Dimana dalam membuat profil wajib pajak tersebut Kantor Pelayanan Pajak perlu mengumpulkan data dan informasi dari pihak ketiga, antara lain:

1. Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil untuk mendapatkan mendapatkan copy Kartu Keluarga dan Kartu Tanda Penduduk atas Wajib Pajak/Penanggung Pajak
2. Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mendapatkan data kepemilikan aset tanah dan/atau bangunan atas Wajib Pajak/Penanggung Pajak;
3. Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia untuk mendapatkan copy akta pendirian dan perubahan pengurus perusahaan (Penanggung Pajak);
4. Notaris untuk mendapatkan copy akta pendirian dan perubahan pengurus perusahaan (Penanggung Pajak);
5. Dinas Perindustrian dan Perdagangan untuk mendapatkan data perizinan usaha;
6. Dinas Tenaga Kerja untuk mendapatkan data tenaga kerja orang asing sebagai Penanggung Pajak;
7. Bursa Efek Indonesia untuk mendapatkan data atas Wajib Pajak yang telah masuk bursa (go public);
8. Instansi/lembaga atau badan usaha lainnya.

Berdasarkan hal tersebut, saat ini Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Bandar Lampung dapat melakukan kerjasama dengan Kantor Pertanahan untuk memperoleh data yang akurat guna menyelenggarakan tertib administrasi PBB-P2 terhadap peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Sehingga

dapat mengevektitaskan balik nama PBB-P2 akibat peralihan hak atas tanah melalui jual-beli.

BAB III

METODE PENELITIAN

Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisa, konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Metodologis artinya menggunakan metode atau cara, sistematis artinya menggunakan sistem tertentu dan konsistensi berarti tidak ada hal yang bertentangan dalam kerangka tertentu.³⁹ Penelitian dilakukan untuk memperoleh data yang akurat sehingga dapat menjawab sesuai dengan fakta atau data yang ada dan dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya.

3.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh peneliti dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris merupakan penelitian yang berdasarkan perilaku hukum masyarakat yang dilakukan dengan turun langsung kelapangan untuk memperoleh data primer. Pada penelitian hukum sosiologis atau empiris, maka yang diteliti pada awalnya adalah data sekunder untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan, atau terhadap masyarakat.⁴⁰

³⁹ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2012, hlm. 42.

⁴⁰ *Ibid.* hlm. 52

3.2 Lokasi Penelitian

Adapun beberapa lokasi penelitian ini, yaitu:

1. Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Bandar Lampung, sebagai instansi yang melaksanakan pengelolaan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Bandar Lampung.
2. Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung, sebagai instansi yang mempunyai tugas pemerintahan di bidang pertanahan di Kota Bandar Lampung.

Pemilihan lokasi ini bertujuan untuk mendapatkan informasi yang dibutuhkan terkait masalah penelitian sehingga peneliti memperoleh kesimpulan yang jelas mengenai penelitian ini.

3.3 Data dan Sumber Data

Data dan sumber data yang digunakan adalah:

- 1) Data primer, yaitu data yang bersumber dari objek penelitian lapangan, data diperoleh peneliti dengan cara wawancara dari informan dan data wawancara tersebut dilakukan oleh peneliti terhadap pihak-pihak yang berkompeten dan akan diproses untuk tujuan penelitian.
- 2) Data sekunder, yaitu data yang bersumber dari peraturan perundang-undangan yang berlaku literatur terkait. Data sekunder terdiri atas:
 - a. Bahan hukum primer, yaitu:
 1. Undang-Undang Dasar 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria;

3. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan
4. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Perubahan Atas UU No. 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan
5. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2000 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan;
6. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
7. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah;
8. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;
9. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
10. Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerja Sama Daerah;
11. Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional;
12. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 38 Tahun 2016 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan;
13. Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah;

14. Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 12 Tahun 2017 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah;
 15. Peraturan Walikota Bandar Lampung No. 74 Tahun 2013 tentang Sistem dan Prosedur Administrasi Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan (PBB-P2);
 16. Peraturan Walikota Nomor 63 Tahun 2016 Tentang Tugas, Fungsi, Dan Tata Kerja Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Bandar Lampung;
 17. Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan;
 18. Keputusan Kepala BPPRD Kota Bandar Lampung No. 973/ / IV.03/ 2017 tentang Standar Operasional Prosedur (SOP) Manajemen Pelayanan Administrasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB);
 19. Surat Edaran Direktorat Jendral Pajak Nomor: SE-29/PJ/2012 tentang Kebijakan Penagihan Pajak.
- b. Bahan hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjeleasan mengenai bahan hukum primer yang bersumber dari literatur-literatur, bahan kuliah yang berkaitan dengan penelitian ini.
 - c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti website, surat kabar, dan lain-lain.

3.4 Prosedur Pengumpulan Data

Berdasarkan jenis data yang digunakan dalam penelitian ini, maka metode pengumpulan data yang digunakan adalah:

1) Data Primer

Metode pengumpulan data primer dilakukan dengan wawancara. Wawancara adalah teknik pengumpulan data melalui proses tanya jawab lisan yang berlangsung satu arah untuk tujuan tertentu, mencoba mendapat keterangan atau pendapat secara lisan dengan seorang responden secara langsung.⁴¹ Dalam studi lapangan tersebut dilakukan dengan wawancara (*interview*) secara langsung dengan alat bantu pernyataan yang sifatnya terbuka yang dapat dikembangkan pada saat wawancara berlangsung. Adapun responden yang diwawancarai selama penelitian berlangsung, yaitu:

a.) Dari Pihak BPPRD

Rizki Merindo sebagai Staf Seksi Pengelolaan Data dan Informasi

Putra Agunawan sebagai Kepala sub bidang Penetapan

Idul Haji Atmoko sebagai Kepala Sub bidang Perencanaan dan Eksentifikasi Pajak

b.) Kantor Pertanahan

Rudi Marinoe Supisjo sebagai Kepala Subseksi Pemeliharaan Data dan Pembinaan PPAT

⁴¹ Cholid Narbuko dan Abu Achmaddi, *Metode Penelitian*, Bumi Aksara, Jakarta, 2008, hlm. 81

c.) Masyarakat

Masyarakat yang diwawancarai dalam penelitian ini adalah masyarakat yang sedang melakukan proses peralihan hak atas tanah melalui jual-beli. Adapun jumlah masyarakat yang diwawancarai adalah 6 (enam) orang dengan pekerjaan yang berbeda-beda.

2.) Data Sekunder

Metode pengumpulan data sekunder dilakukan dengan studi pustaka. Studi pustaka adalah pengkajian informasi tertulis mengenai hukum yang berasal dari berbagai sumber dan dipublikasikan secara luas yang relevan dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini. Adapun cara yang dilakukan yaitu dengan mengidentifikasi data sekunder yang diperlukan, inventarisasi data yang sesuai dengan rumusan masalah, mengutip literatur dan undang-undang yang berhubungan dengan materi penelitian.

3.5 Analisis Data

Bahan hukum yang telah terkumpul akan di kumpulkan dengan baik secara primer, sekunder, serta tersier dan tersusun secara sistematis kemudian dianalisis dengan menggunakan metode yuridis kualitatif, yaitu mengungkapkan dan memahami kebenaran masalah serta pembahasan dengan menafsirkan data yang diperoleh kemudian menuangkannya dalam bentuk kalimat yang tersusun secara terinci dan sistematis.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Dalam melakukan tertib administrasi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dalam peralihan hak atas tanah melalui jual-beli, BPPRD Kota Bandar Lampung mengganti data Subjek dan/atau Objek PBB-P2 berdasarkan bukti pembayaran BPHTB. Hal ini telah diterapkan mulai Tahun 2017. Dengan memanfaatkan data Wajib Pajak PBB-P2 melalui pembayaran BPHTB yang telah diverifikasi oleh Kasubid Penetapan maka data Wajib Pajak PBB-P2 di input melalui Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (SISMIOP) sehingga dengan otomatis PBB-P2 beralih atau mutasi dari penjual kepada pembeli. Karena proses administrasi yang memakan waktu cukup lama dalam melakukan peralihan hak atas tanah melalui jual-beli di Kantor Pertanahan maka pencetakan SPPT PBB-P2 yang telah beralih baru dapat dilakukan pada tahun berikutnya. Penyerahan SPPT PBB-P2 diserahkan oleh BPPRD Kota Bandar Lampung kepada Kecamatan dan ke Kelurahan setempat kemudian didistribusikan kepada Kepala RT tempat dimana objek pajak berada.

Koordinasi antara Kantor Pertanahan dengan BPPRD Kota Bandar Lampung terhadap peralihan hak atas tanah melalui jual-beli di lakukan dengan pertukaran

data yang berdasarkan Perjanjian Kerjasama. Saat ini, BPPRD dengan Kantor Pertanahan Kota Bandar Lampung memiliki kewajiban melakukan pertukaran data dan informasi mengenai peralihan hak atas tanah dan perpajakan melalui *web service berbasis representational state transfer javascript objek notation* (REST JSON).

5.2 Saran

BPPRD Kota Bandar Lampung perlu mengoptimalkan pendataan terhadap subjek/objek pajak PBB-P2 berdasarkan data-data yang diperoleh dari data lapangan (Kecamatan dan Kelurahan) maupun data Kantor Pertanahan dan PPAT. BPPRD perlu memberi himbauan kepada masyarakat, bagi Wajib Pajak yang belum melakukan mutasi subjek/objek pajak PBB-P2 sebagaimana sesuai dengan sertifikat hak atas tanah, supaya untuk melakukan mutasi agar SPPT PBB-P2 dapat sesuai dengan bukti kepemilikan yang ada.

DAFTAR PUSTAKA

6.1 Buku

Afandy, M. 2013. *Jurnal: Strategi Dinas Pendapatan Daerah Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Dari Pajak Daerah Di Kabupaten Penajam Paser Utara*. eJournal Ilmu Pemerintahan, Vol. I No. 3.

Brotodiharjo, S. 1987. *Pengantar Hukum Pajak*. Bandung: Eresco.

Effendi, B. 1993. *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*. Bandung: Alumni.

Kansil, C. 1986. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Balai Pustaka.

Kuangan, D. P. 2014. *Pedoman Umum Pengeolaan PBB-P2*. Jakarta: Kementrian Keuangan.

Kurniawan, A. 2005. *Transformasi Pelayanan Publik*. Yogyakarta: Pembaruan.

Lampung, B. K. 2018. *Kota Bandar Lampung Dalam Angka 2018*. Bandar Lampung: BPS Kota Bandar Lampung.

Mardiasmo. 2011. *Perpajakan*. Yogyakarta: Penerbit Andi Offset.

Narbuko, C., & Achmadi, A. 2008. *Metode Penelitian*. Jakarta: Bumi Aksara.

Negara, L. A. 2016. *Pelayanan Publik*. Jakarta: LAN.

- Pandiangan, L. 2008. *Perpajakan*. Jakarta: Erlangga.
- Perangin, E. 1994. *Praktik Jual Beli Tanah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- S, Fredik. M. 2017. *Jurnal: Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Permerintah No. 24 Tahun 1997. Lex Crimen*, 14.
- Santoso, U. 2013. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Cetakan III*. Jakarta: Kencana.
- Sihombing, I. E. 2005. *Segi-segi Hukum Tanah Nasional dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Jakarta: Universitas Trisakti.
- Sinaga, S. H. 2007. *Jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*. Bekasi: Pustaka Sutra.
- Soekanto, S. 2012. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Soemitro, R. 1982. *Dasar-Dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan*. Bandung: Eresco.
- Sugiarto, U. S. 2014. *Pengantar Hukum Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sumarja, FX. 2015. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandar Lampung: Universitas Lampung.
- Triwigati, L. 2013. *Pengaruh Penerapan Modernisasi Sistem Administrasi Perpajakan Terhadap Tingkat Kepatuhan*. Malang: Universitas Brawijaya.

6.2 Peraturan Perundang-undangan

1. Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah;
5. Peraturan Daerah Kota Bandar Lampung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah;
6. Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang Badan Pertanahan Nasional;
7. Peraturan Walikota Nomor 63 Tahun 2016 Tentang Tugas, Fungsi, Dan Tata Kerja Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Bandar Lampung;
8. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

6.3 Sumber Lain

<https://bandarlampungkota.go.id/new/statis42-GAMBARAN-UMUM-WILAYAH.html>,

diakses pada hari sabtu, tanggal 6 Oktober 2018, Jam 19. 30

<https://www.kbbi.web.id/>, diakses pada hari jumat, tanggal 12 Oktober 2018, jam

19.00

<http://amir-islamudin.blogspot.com/2011/05/pbb-perdesaan-perkotaanp2-sebagai-pajak.html>,

diakses pada hari Jum'at, tanggal 12 Oktober 2018, Jam 17.30

<http://site.bpn.go.id/o/Layanan-Pertanahan.aspx>, diakses pada hari Kamis, tanggal 18 Oktober 2018, Jam 16.30