

**VERIFIKASI PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DAN/ATAU BANGUNAN DI
KABUPATEN SUMEDANG**

**Oleh : Riky Pribadi¹
Sari Oktaviyani**

ABSTRAK

Pembangunan yang meningkat di segala bidang, juga menyebabkan meningkatnya keperluan akan tersedianya tanah dan atau bangunan. *Bea* Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Semenjak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009, Pajak BPHTB menjadi Pajak Daerah. Dalam pemungutan BPHTB diberlakukan proses *verifikasi* yang dimuat dalam Peraturan Bupati Sumedang Nomor 27 Tahun 2012. Proses *verifikasi* dilakukan sebelum penandatanganan akta jual beli. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah : Bagaimanakah sistem pelaksanaan *verifikasi* BPHTB dalam transaksi jual beli tanah dan / atau bangunan di Kabupaten Sumedang, Bagaimana Hambatan yang timbul pelaksanaan BPHTB dan apa akibat hukum yang timbul dari proses *verifikasi* BPHTB.

Metode pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris dan spesifikasi yang digunakan dalam penelitian ini bersifat penelitian deskriptif analitis. Penulis juga melakukan wawancara dengan narasumber guna mendapatkan sampel data.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan, bahwa *verifikasi* BPHTB dalam pelaksanaannya dilakukan sebelum proses penandatanganan akta jual beli, Hambatan yang timbul dalam proses *verifikasi* adalah waktu dan juga tidak transparannya tentang nilai harga pasar yang ada di Kabupaten Sumedang, sehingga masyarakat tidak mengetahui harga pasar yang ada di wilayahnya. Akibat hukum yang timbul dalam proses *verifikasi* BPHTB dalam transaksi jual beli adalah Nilai transaksi harus mendapat persetujuan harga pasar dari dinas terkait. Dari kesimpulan yang penulis dapatkan setelah melakukan penelitian, bahwa proses *verifikasi* BPHTB sangat diharapkan bisa lebih cepat prosesnya sehingga tidak menghambat transaksi jual beli, dengan adanya proses *verifikasi* BPHTB online juga bisa mempermudah proses *verifikasi*, juga tersedianya sumber daya manusia yang memadai dalam pelaksanaan proses *verifikasi* di dinas terkait.

Kata Kunci : Verifikasi Pajak BPHTB, Jual Beli

¹ Dosen Fakultas Hukum Universitas Majalengka

A. Latar Belakang Masalah

Tanah mempunyai peran penting dalam kehidupan manusia, karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat Indonesia untuk hidup dan kehidupan, sedangkan sebagai *capital asset* tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting sekaligus sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi. Di satu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar – besarnya kesejahteraan rakyat, secara lahir, batin, adil dan merata. Sedangkan disisi lain juga harus dijaga kelestariannya.²

Salah satu hal yang terkait dengan peralihan hak atas tanah, yang lazim di masyarakat adalah dengan proses Jual Beli, di Indonesia sendiri peraturan yang mengatur tentang tanah ada dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Namun jual beli tanah sebagai suatu lembaga hukum, tidak secara tegas dan terperinci diatur dalam UUPA. Bahkan sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur khusus mengenai peraturan jual beli tanah. Dalam pasal 5 UUPA terdapat pernyataan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem Hukum Adat.³

²Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan umum*, Bayumedia, Malang, 2007, hlm.1.

³Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007 hlm.71.

Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dilakukan sebelum proses Jual Beli dilaksanakan dan merupakan syarat sebelum pembayaran pajak *Bea* Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Penarikan atau pemungutan pajak adalah suatu fungsi yang harus dilaksanakan oleh negara sebagai suatu fungsi essensial. Salah satu usaha untuk mewujudkan kemandirian suatu bangsa atau negara dalam pembiayaan pembangunan, yaitu dengan cara menggali sumber dana yang berasal dari dalam negeri berupa pajak yang digunakan untuk pembiayaan pembangunan yang berguna bagi kepentingan bersama.⁴

Semenjak Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang menggantikan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, terdapat 4 (empat) jenis pajak baru yang diberikan wewenang sepenuhnya kepada daerah yaitu Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dan *Bea* Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang sebelumnya menjadi wewenang pusat.

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009

⁴ Waluyo dan Wirawan B. Ilyas, *Perpajakan Indonesia*, Salemba Empat, Jakarta, 1999, hlm.1

tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tersebut, maka pengelolaan BPHTB dan PBB-P2 dialihkan ke pemerintah Kota atau Kabupaten. Setelah pengalihan ini, penerimaan BPHTB seluruhnya masuk ke kas daerah pemerintah Kota atau Kabupaten. Pengalihan pengelolaan BPHTB dan PBB-P2 dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah merupakan suatu bentuk tindak lanjut kebijakan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal. Hal ini merupakan titik balik dalam pengelolaan BPHTB dan pengelolaan PBB-P2.

Pengelolaan BPHTB diharapkan menjadi Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang akan menunjang dan menopang berbagai sektor yang ada di setiap Kabupaten atau Kota, sebagaimana pajak menjadi pendapatan terbesar di Negara Indonesia, Pajak BPHTB yang dialihkan ke daerah sebagai wujud nyata dari otonomi daerah, sehingga sebagai sumber utama pajak daerah yang mampu menunjang berbagai sektor yang ada di daerah demi kemajuan daerah.

Pemungutan *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan* (BPHTB) merupakan bagian yang sangat penting dalam proses peralihan hak atas tanah dan/bangunan (balik nama), karena sebelum ada pembayaran BPHTB, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dalam hal ini adalah Camat, dilarang untuk menandatangani Akta Peralihan Hak.

Selaras dengan perkembangan BPHTB menjadi pajak daerah maka ditindaklanjuti dengan adanya Surat Edaran Bersama Menteri Keuangan, Menteri Dalam Negeri dan Kepala Badan Pertanahan Nasional

Nomor: SE-12/MK.07/2014, Nomor 593/2278/SJ, Nomor 4/SE/V/2014 Tentang Petunjuk Pemungutan *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Kaitannya Dengan Pendaftaran Hak Atas Tanah Atau Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*. Bahwa dalam ketentuan nomor 4 dan 5 secara berturut-turut berbunyi “Sesuai Pasal 101 ayat (4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, dalam rangka pemungutan BPHTB, Kepala Daerah mengatur mengenai tata cara pembayaran, penyeteroran, tempat pembayaran, angsuran, dan penundaan pembayaraan pajak”. Berdasarkan ketentuan Pasal 101 ayat (4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tersebut, Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk dapat melakukan penelitian/*verifikasi* atas bukti pembayaran BPHTB, dengan tujuan:

- a. Mencocokkan NOP yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NOP yang tercantum dalam fotokopi SPPT atau bukti pembayaran PBB lainnya.
- b. Mencocokkan NJOP bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP bumi per meter persegi pada basis data PBB.
- c. Mencocokkan NJOP Bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP bangunan per meter persegi pada basis data PBB.
- d. Meneliti kebenaran penghitungan BPHTB terutang yang meliputi dasar pengenaan (NPOP/NJOP), NPOPTKP, tarif, pengenaan atas objek tertentu, BPHTB terutang/yang harus dibayar.
- e. Meneliti kebenaran penghitungan BPHTB yang disetor, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung

sendiri.

Kemudian dilanjutkan dengan nomor 6 yaitu “Bukti pembayaran BPHTB wajib dilakukan penelitian (*verifikasi*) dan ditandatangani oleh Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk. Adapun proses pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah dilaksanakan sesuai dengan Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5/SE/IV/2013 tentang Pendaftaran Hak atas Tanah atau Pendaftaran Peralihan Hak atas tanah terkait dengan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.”

Kewajiban *Verifikasi* di Kabupaten Sumedang sendiri diatur dengan Peraturan Bupati Nomor 27 tahun 2012 Tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan* Kabupaten Sumedang, sehingga sebelum pembuatan dan penandatanganan akta Peralihan Hak, termasuk akta jual beli harus dilaksanakan *verifikasi* terlebih dahulu di Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Sumedang (BAPENDA), setelah BPHTB dirasa telah sesuai maka baru dapat dilakukan penandatanganan akta Peralihan Hak.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis membuat rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana sistem pelaksanaan *Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)* dalam transaksi jual beli tanah dan / atau bangunan di Kabupaten Sumedang?

2. Bagaimana hambatan yang timbul dalam pelaksanaan *verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)* dalam transaksi jual beli tanah dan / atau bangunan di Kabupaten Sumedang?
3. Bagaimana akibat hukum yang timbul dari kegiatan *verifikasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)*, dalam transaksi jual beli tanah dan / atau bangunan di Kabupaten Sumedang?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang penulis buat di atas, maka tujuan dari penelitian tersebut adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana sistem pelaksanaan *verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan* dalam transaksi jual beli tanah dan / atau bangunan di Kabupaten Sumedang
2. Untuk mengetahui hambatan apa saja yang timbul pada proses *verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)* dalam transaksi jual beli tanah dan / atau bangunan di Kabupaten Sumedang
3. Untuk mengetahui akibat yang timbul dari adanya kewajiban *verifikasi* dalam proses transaksi jual beli tanah dan / atau bangunan di Kabupaten Sumedang

D. Kerangka Pemikiran

Tanah dalam arti hukum memiliki peranan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena dapat menentukan keberadaan dan kelangsungan

hubungan dan perbuatan hukum, baik dari segi individu maupun dampak bagi orang lain. Untuk mencegah masalah tanah tidak sampai menimbulkan konflik kepentingan dalam masyarakat, diperlukan pengaturan, penguasaan dan penggunaan tanah atau dengan kata lain disebut dengan hukum tanah.⁵

Pelaksanaan ketentuan tersebut, maka diundangkanlah Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dengan diundangkannya UUPA, berarti sejak saat itu Indonesia telah memiliki Hukum Agraria Nasional yang merupakan warisan kemerdekaan setelah pemerintahan kolonial Belanda.⁶

Undang-undang pokok Agraria (Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960) diundangkan pada tanggal 24 September 1960 dalam Lembaran Negara nomor 104 tahun 1960. Sudah lama dicita-citakan oleh pemerintah untuk merombak seluruh sistem dan filosofi keagrariaan di Indonesia.⁷

Penguasaan dan penghakkan atas tanah terutama tertuju pada perwujudan keadilan dan kemakmuran dalam pembangunan masyarakat.

Pada Negara kesatuan ada perwujudan *distribution of powers* antara pemerintah pusat dengan pemerintah daerah dan sebagai konsekuensinya terjadi penyerahan urusan pemerintah pusat kepada pemerintah

daerah⁸.

Bea Perolehan hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi kewenangan daerah semenjak diundangkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, merupakan bentuk dari otonomi daerah.

Undang-undang dan peraturan tentang otonomi daerah sudah disusun sejak Indonesia merdeka. Hal ini menunjukkan bahwa para pemimpin Negara dari jaman Orde Lama, Orde Baru sampai pemimpin Negara saat ini sudah memikirkan betapa penting otonomi daerah mengingat wilayah Indonesia yang demikian luas yang menjadi tanggung jawab pemerintah. Pemberian otonomi kepada daerah pada dasarnya merupakan upaya pemberdayaan dalam rangka mengelola pembangunan di daerahnya. Daerah diharapkan sedikit demi sedikit mampu melepaskan ketergantungan terhadap bantuan pemerintah pusat dengan cara meningkatkan kreativitas, meningkatkan inovasi dan meningkatkan kemandiriannya.⁹

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan penerimaan negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah.¹⁰ BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan.¹¹ Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang

⁵ K. Wantijk Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982, hlm. 7

⁶ Sudjito, *Prona Pensertifikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang bersifat Strategis*, Liberty, Yogyakarta., 1987, hlm 1.

⁷ A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 20

⁸ Sirajuddin, *et.al.*, *Hukum Administrasi Pemerintahan Daerah*, Setara Pres, Malang. 2016, hlm. 75.

⁹ M. Rakhmat, *Dimensi Korupsi Dalam Pengelolaan Keuangan Daerah*, Maulana Media Grafika, Bandung, 2013, hlm. 15

¹⁰ Lanny Kusumawati, *Hukum Pajak Sebagai Suatu Pengantar*, Laros, Sidoarjo, 2005, hlm. 101.

¹¹ *Ibid*, hlm 102

mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh pribadi atau badan.¹² sedangkan hak atas tanah dan bangunan adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan beserta bangunan di atasnya.¹³

Dasar Hukum BPHTB adalah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. Dalam Pasal 101 Ayat 4 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah berbunyi “Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembayaran, penyetoran, tempat pembayaran, angsuran, dan penundaan pembayaran pajak diatur dengan Peraturan Kepala Daerah.”

Kemudian muncul istilah *Verifikasi* atau *Validasi*, Istilah *verifikasi* merupakan istilah baru dalam perpajakan di Indonesia yang mulai dikenal sejak tahun 2012. *Verifikasi* adalah serangkaian kegiatan pengujian pemenuhan kewajiban subjektif dan objektif atau penghitungan dan pembayaran pajak, berdasarkan permohonan Wajib Pajak atau berdasarkan data dan informasi perpajakan yang dimiliki atau diperoleh Direktur Jenderal Pajak, dalam rangka menerbitkan surat ketetapan pajak, menerbitkan/menghapus Nomor Pokok Wajib Pajak dan/atau mengukuhkan/mencabut pengukuhan Pengusaha Kena Pajak¹⁴, yang kemudian setiap Daerah Kabupaten atau Kota mengeluarkan

Peraturan Daerah dalam hal ini sumedang mengeluarkan Peraturan Bupati Sumedang Nomor 27 Tahun 2012 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan *Bea* Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kabupaten Sumedang, yang untuk tugas dan wewenang *verifikasi* diserahkan kepada Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Sumedang, dimana sebelum adanya transaksi Jual Beli Tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Sumedang diwajibkan terlebih dahulu dilakukan *verifikasi*.

E. Metodologi Penelitian

Metode penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang penulis lakukan adalah penelitian *yuridis normative* dengan pertimbangan bahwa titik tolak penelitian Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah korelasinya dengan *verifikasi* Pajak *Bea* Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, penelitian dilakukan untuk mengkaji kaidah dalam hukum agraria serta bagaimana proses *verifikasi* hingga bisa dilakukannya transaksi jual beli yang sah dan dapat dilakukan proses peralihan hak (balik nama). Hal ini penulis tempuh dengan melakukan penelitian kepustakaan (*library research*), atau biasa dikenal dengan sebutan studi kepustakaan, walaupun penelitian ini penulis buat tidak lepas dari sumber lain selain studi kepustakaan, yakni penelitian terhadap bahan media massa maupun internet. Penulis juga menggunakan metode

¹² *Ibid*

¹³ *Ibid*

¹⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 74 tahun 2011 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Hak dan Pemenuhan Kewajiban Perpajakan

pendekatan *yuridis*, dengan mempelajari ketentuan hukum yang berlaku serta apa kenyataan yang terjadi di dalam kehidupan masyarakat.

2. Metode Pendekatan (*approach*)

Pendekatan yang penulis lakukan adalah dengan cara:

a. Pendekatan Undang-Undang

Pendekatan Undang-Undang (*statute approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan dengan isi hukum yang sedang ditangani.¹⁵

Perundang-undangan yang penulis telaah yaitu Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak daerah dan Retribusi Daerah, juga Peraturan Bupati Sumedang Nomor 27 Tahun 2012 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan *Bea* Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Sumedang.

b. Pendekatan Konseptual

Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*) beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.¹⁶

Mendasar dari hak-hak kepemilikan tanah, peralihan hak atas tanah, hukum tentang pajak, dan bagaimana hak dan kewajiban bagi si penjual maupun pembeli.

c. Pendekatan Historikal

Pendekatan *historical* (*historical approach*) dilakukan dengan menelaah

latar belakang yang dipelajari dan perkembangan pengaturan tentang isu yang dihadapi.¹⁷

3. Tahap Penelitian

Kegiatan penelitian merupakan suatu proses untuk mendapatkan ataupun memperoleh pengetahuan atau memecahkan masalah yang dihadapi, dilakukan secara ilmiah, sistematis, dan logis. Dalam penelitian dibidang apapun tahapan itu pada umumnya memiliki kesamaan, walaupun ada beberapa hal yang memang perlu pemodifikasian atau penyesuaian dalam hal pelaksanaannya sesuai dengan kondisi yang dihadapi penulis dalam hal ini tentunya dengan tanpa mengabaikan prinsip-prinsip umum yang digunakan dalam proses penelitian hingga akhirnya dapat terselesaikan proses penulisan penelitian hukum.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam hal pengumpulan data penulis berdasar pada pedoman yang telah dipersiapkan didalam rancangan penelitian. Data-data yang didapat dalam proses penelitian dijadikan dasar dalam menguji hipotesis yang diajukan sehingga tercipta penulisan hukum yang baik.

5. Alat Pengumpulan Data

Alat pengumpulan data dilakukan dengan cara melakukan wawancara dengan narasumber, yakni dengan empat orang Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tana di Kabupaten Sumedang juga dengan staf bagian Pejabat Pembuat Akta Tanah di

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kharisma Putra Utama, Jakarta, 2014, hlm. 133

¹⁶ *Ibid*, hlm. 135

¹⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.* hlm. 134

Kecamatan Tomo. Wawancara penulis lakukan dengan wawancara berstruktur dan tidak berstruktur, pertanyaan dan alternative jawaban yang diberikan kepada subyek telah ditetapkan terlebih dahulu oleh penulis selaku pewawancara, dan juga dengan wawancara tidak berstruktur bersifat informal. Pertanyaan tentang pandangan, sikap, keyakinan subyek, atau keterangan lainnya dapat diajukan secara bebas kepada subyek.

6. Analisis Data

Pengolahan data dilakukan setelah semua data terkumpul kemudian penulis melakukan analisis data, dan hipotesis yang diajukan diuji kebenarannya melalui analisis tersebut. Jika data yang dikumpulkan berupa data kualitatif, maka pengolahan datanya dilakukan dengan cara menarik suatu kesimpulan deduktif-induktif, namun jika data yang dikumpulkan berupa jenis data kuantitatif atau berupa angka-angka maka analisis data yang digunakan analisis kuantitatif atau statistik sebelum menarik kesimpulan secara kuantitatif.

7. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian, penulis mengambil data dari transaksi Jual Beli yang terjadi di Kantor Notaris Dwi Sapta Ningum, selaku notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Sumedang.

F. Pembahasan Prosedur Pelaksanaan Verifikasi BPHTB dalam transaksi Jual Beli

1. Sistem Pelaksanaan Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dan / Atau Bangunan Di Kabupaten Sumedang

Peraturan Bupati Sumedang Nomor 27 Tahun 2012 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan *Bea* Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Sumedang dalam Pasal 2 ayat (5) menyatakan bahwa “Prosedur penelitian dan pemeriksaan SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c merupakan prosedur *verifikasi* yang dilakukan Satuan Kerja Pengelola Keuangan Daerah (SKPKD) adalah kebenaran dan kelengkapan SSPD BPHTB dan dokumen pendukungnya”. Dalam pasal tersebut menyebutkan kata *verifikasi*. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia *verifikasi* diartikan sebagai pemeriksaan tentang kebenaran laporan, pernyataan perhitungan uang, dan sebagainya.¹⁸.

Jelas dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia menyebutkan bahwa *verifikasi* adalah proses pemeriksaan suatu laporan atau berkas. Jadi dalam proses *verifikasi* BPHTB adalah proses pemeriksaan suatu bekas, dalam BPHTB transaksi jual beli yang diperiksa adalah kelengkapan dokumen yang berkaitan dengan proses jual beli seperti kuitansi jual beli.

Peraturan Bupati Sumedang Nomor 27 tahun 2012 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan *Bea* Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Sumedang pada bagian ketiga tentang penelitian dan pemeriksaan SSPD BPHTB Pasal 7 ayat (a) berbunyi “ Bupati melalui bidang yang

¹⁸ Kamus Besar Bahasa Indonesia online diakses pada tanggal 30 Mei 2017 pukul 14.35 WIB

menangani urusan pajak daerah melakukan penelitian dan pemeriksaan atau validasi dokumen”.

Validasi dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai “pengesahan atau pengujian kebenaran atas sesuatu”. Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia pemeriksaan suatu laporan disebut *verifikasi* bukan validasi.

Terdapat dua kata yang berbeda dalam Peraturan Bupati Sumedang Nomor 27 Tahun 2012 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan *Bea* Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Sumedang. Pada Pasal 2 ayat (5) menyebutkan bahwa penelitian dan pemeriksaan itu adalah *verifikasi*, sedang dalam pasal selanjutnya yaitu pada Pasal 7 ayat (1) dan (3) menyebutkan kata pemeriksaan atau validasi dokumen, padahal dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia kedua kata itu mengandung arti yang berbeda. Kerancuan penyebutan pemeriksaan BPHTB di Kabupaten Sumedang mengakibatkan munculnya berbagai persepsi yang berbeda tentang proses pemeriksaan ini, ada pihak yang menyebutnya dengan proses *verifikasi* namun ada juga yang mengenalnya dengan istilah *validasi*, pada awal diterapkan peraturan tentang adanya pemeriksaan SSPD BPHTB, lebih dikenal dengan kata validasi, yaitu pengesahan suatu dokumen, dimana proses pemeriksaan SSPD BPHTB dilakukan setelah transaksi jual beli terjadi atau akta jual beli telah selesai ditandatangani oleh para pihak, dan pajak BPHTB telah dibayarkan pada Bank yang ditunjuk. Namun kemudian istilah validasi berubah menjadi *verifikasi*, karena sekarang proses pemeriksaan SSPD BPHTB harus

dilakukan sebelum ditandatangani atau dibuatnya akta jual beli, dan pajak BPHTB tidak dapat dibayarkan di Bank BJB sebagai bank yang ditunjuk Bupati Sumedang, karena pihak Banj BJB tidak mau menerima setoran pajak BPHTB sebelum adanya stempel dan tandatangan bukti telah diperiksanya SSPD BPHTB dari BAPPENDA. Perbedaan kata validasi dan *verifikasi* masih membingungkan mengingat kedua kata tersebut mengandung arti yang berbeda, karena dalam Peraturan Bupati Sumedang Nomor 27 tahun 2012 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan *Bea* Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Sumedang menyamakan antara validasi dan *verifikasi* sebagai suatu proses pemeriksaan berkas.

2. Hambatan Yang Timbul Dalam Pelaksanaan *Verifikasi* *Bea* Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dan / Atau Bangunan Di Kabupaten Sumedang

Pelaksanaan proses *verifikasi* *Bea* Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tentunya ditemukan berbagai hambatan dilapangan.

Waktu proses *verifikasi* pajak *Bea* Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tidak dapat ditentukan yakni belum tentu selesai dalam satu hari, karena tergantung dari ada ditempat atau tidaknya pejabat yang berwenang untuk menandatangani formulir Surat Setoran Pajak Daerah *Bea* Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, proses *verifikasi* bisa selesai satu hari dan bisa ditunggu penyelesaiannya apabila pejabat yang berwenang menandatangani ada di

tempat, jika tidak maka proses *verifikasi* tidak bisa selesai satu hari, namun bisa beberapa hari, tanpa bisa ditentukan waktunya;

Mengenai harga pasar, yang ditentukan oleh Badan Pengelolaan dan Pendapatan tidak di publikasi, atau tidak adanya standar harga pasar, seperti peraturan Bupati Sumedang tentang harga dasar tanah menurut zona nilai tanah, sehingga para pihak ataupun Pejabat Pembuat Akta Tanah harus mengecek terlebih dahulu berapa harga pasar di suatu tempat, selain itu dengan adanya standar harga pasar tanah, masyarakat pun tidak mengetahui, sehingga mereka kebingungan untuk menentukan harga pasar yang ada di daerah mereka sendiri.

Dalam hal nilai transaksi atau nilai pasar dalam Surat Setoran Pajak Daerah *Bea* Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tidak disetujui atau harus ditinjau ulang, tidak ada kepastian jangka waktu lamanya survei lapangan.

Dalam hal adanya kekurangan berkas dalam proses *verifikasi*, maka wajib pajak harus melengkapi, dan proses itu memakan waktu karena harus bolak balik ke Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah.

3. Akibat Hukum Yang Timbul Dari Kegiatan *Verifikasi* *Bea* Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb), Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dan / Atau Bangunan Di Kabupaten Sumedang

Pada hakikatnya adanya proses *verifikasi* diharapkan mampu menjadi suatu pengawasan dalam pelaksanaan pembayaran pajak *Bea* Perolehan Hak Atas Tanah dan

Bangunan, sehingga pembayaran pajak *Bea* Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan bisa menjadi maksimal.

Pengawasan pada dasarnya diarahkan sepenuhnya untuk menghindari adanya kemungkinan penyelewengan atau penyimpangan atas tujuan yang akan dicapai.¹⁹ Melalui pengawasan diharapkan dapat membantu melaksanakan kebijakan yang telah ditetapkan untuk mencapai tujuan yang telah direncanakan secara efektif dan efisien.²⁰

Pelaksanaan proses *verifikasi* tentu ada saja pro kontra yang timbul. Dengan adanya Proses *verifikasi* Surat Setoran Pajak Daerah *Bea* Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebenarnya baik karena diharapkan dengan adanya *verifikasi* mampu meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Sumedang.²¹ Namun selalu saja ada akibat yang timbul dari suatu kebijakan, seperti halnya kebijakan *verifikasi* Surat Setoran Pajak Daerah *Bea* Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ini. Dalam *verifikasi* Surat Setoran Pajak Daerah *Bea* Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Sumedang, untuk transaksi jual beli masih menggunakan standarisasi harga pasar, karena dinilai bahwa nilai yang tercantum dalam Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan masih terlalu rendah dengan harga pasar yang ada di Kabupaten Sumedang, juga satu dua wajib pajak yang masih nakal dalam mengisi Surat Setoran Pajak Daerah *Bea*

¹⁹ M. Rahmat, *Op.Cit.* hlm. 238

²⁰ *Ibid*

²¹ Wawancara dengan Ibu Notaris Urhamni Sanre, tanggal 09 Mei 2017, selaku PPAT di Kabupaten Sumedang

Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tidak mencantumkan harga riil transaksi guna menghindari pajak yang terlalu besar.

Pembayaran Pajak *Bea* Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan untuk transaksi jual beli nilai transaksinya tergantung dengan apa yang *diverifikasi* atau disetujui, sehingga tidak murni sesuai dengan harga yang dinyatakan atau merupakan kehendak para pihak. Padahal dalam Pasal 1320 KUHPerdara berbunyi “ Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal”

Syarat suatu perjanjian dianggap sah adalah adanya kesepakatan para pihak, namun dengan adanya penentuan harga pasar, dalam *verifikasi*, maka para pihak harus tetap mempertimbangkan penentuan harga pasar, sehingga tidak lagi murni menurut kesepakatan mereka saja. Meskipun sebenarnya dalam proses *verifikasi* jika terjadi harga transaksi lebih rendah dari nilai pasar, dan pihak *verifikasi* tidak menyetujui nilai transaksi yang diajukan, para pihak bisa membuat surat pernyataan yang menyatakan bahwa memang terjadi transaksi jual beli dengan harga sebenarnya yang tercantum dalam SSPD BPHTB, atau bisa juga dengan para pihak penjual dan pembeli datang langsung ke bagian *verifikasi* atau bagian yang berwenang dalam pelaksanaan *verifikasi* untuk menjelaskan atau berdialog langsung dengan mereka.

Meski sebenarnya banyak jalan yang bisa dilakukan untuk menyelesaikan proses

verifikasi jika satu dua hal terjadi masalah, namun hal ini mengakibatkan masyarakat enggan untuk membuat Akta Jual Beli mereka karena menurut mereka proses yang dilalui terlalu berbelit dan akhirnya hanya berakhir di kuitansi jual beli saja tanpa melanjutkan ke proses pembuatan serta penandatanganan akta jual beli.

G. Kesimpulan

1. Sistem pelaksanaan *verifikasi Bea* Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Sumedang, yaitu:
 - a. Wajib pajak selaku penerima hak menyiapkan dokumen pendukung yang dibutuhkan untuk penelitian SSPD BPHTB. Dokumen pendukung terdiri atas:
 - b. Wajib pajak mengisi formulir penyampaian SSPD BPHTB;
 - c. BAPPENDA menerima formulir penelitian SSPD BPHTB, dan dokumen pendukung lainnya dari wajib pajak;
 - d. Fungsi pelayanan kemudian memeriksa kebenaran data yang tercantum dalam SSPD BPHTB dan dokumen pendukung SSPD BPHTB berdasarkan data objek pajak dari fungsi pengolahan data dan informasi. Dalam kondisi tertentu, Bappenda berhak melakukan penelitian lapangan untuk mengecek kebenaran data secara riil. Mekanisme dan tata cara penelitian lapangan akan diatur tersendiri;

- e. Setelah semua kebenaran informasi objek pajak dalam SSPD BPHTB dan kelengkapan dokumen terpenuhi, maka fungsi pelayanan SSPD BPHTB (lembar 1,2,3 dan 4).
 - f. Fungsi pelayanan lalu menyerahkan SSPD BPHTB (lembar 4) sebagai dokumentasi. Fungsi pelayanan lalu menyerahkan SSPD BPHTB (lembar 1,2, dan 3) kepada wajib pajak;
 - g. Wajib pajak menerima SSPD BPHTB (lembar 1,2, dan 3) dari fungsi pelayanan;
 - h. Setelah proses *verifikasi* SSPD BPHTB telah selesai terdapat cap atau stempel dari bappenda, barulah pajak BPHTB bisa dibayarkan kepada Bank BJB cabang Sumedang sebagai bank yang ditunjuk untuk tempat penyetoran SSPD BPHTB;
 - i. Kemudian setelah membayar pajak BPHTB, wajib pajak dalam hal ini penjual harus membayar Pajak PPh, setelah pajak BPHTB dan PPh terbayar, penandatanganan Akta Jual Beli baru bisa dilakukan.
2. Hambatan yang timbul dalam proses *verifikasi* pajak *Bea Perolehan Ha* katas Tanah dan Bangunan dalam transaksi jual beli tanah dan / atau bangunan di Kabupaten Sumedang, yaitu:
- a. Waktu proses *verifikasi* pajak BPHTB tidak dapat ditentukan formulir;
 - b. Tidak dipublikasinya harga pasar;
 - c. Waktu Survei Lapangan;
 - d. Dalam hal adanya kekurangan berkas dalam proses *verifikasi*, maka wajib pajak harus melengkapi, dan itu memakan waktu karena harus bolak balik ke Bappenda.
3. Akibat hukum yang timbul pada proses *verifikasi* Pajak BPHTB dalam transaksi jual beli tanah dan / atau bangunan di Kabupaten Sumedang adalah transaksi jual beli untuk nilai transaksi, nilainya tergantung yang di *verifikasi* atau disetujui oleh Bappenda, sehingga tidak murni sesuai dengan harga yang dinyatakan atau menurut kehendak para pihak, padahal menurut Pasal 1320 KUHPerdara Dalam Pasal 1320 KUHPerdara telah disebutkan tentang syarat sahnya suatu perjanjian. Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:.
- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
 - b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
 - c. Suatu hal tertentu;
 - d. Suatu sebab yang halal.
- Jika menurut KUHPerdara bahwa sebenarnya dengan empat syarat tersebut suatu transaksi jual beli sudah dianggap sah, namun dalam prosedur pembuatan akta masih ada proses *verifikasi*, yang dalam hal harga transaksi harus menurut yang disetujui oleh pihak Bappenda.

H. Saran

1. Dalam hal prosedur atau tata cara *verifikasi* SSPD BPHTB dalam transaksi jual beli tanah dan / atau bangunan yang ada di kabupaten Sumedang perlu adanya sosialisasi kembali mengenai tata cara *verifikasi* mengingat masih banyak wajib pajak yang belum mengetahui tentang adanya *verifikasi* pajak BPHTB, sehingga

ketika akan melakukan peralihan hak ataupun transaksi jual beli para pihak tidak mengetahui harus adanya proses *verifikasi* padahal mereka ingin segera melakukan transaksi.

2. Hambatan yang timbul dalam proses *verifikasi* bisa diminimalisir, dan segera direalisasikan *verifikasi* BPHTB online, yang diharapkan akan semakin memudahkan dan melancarkan proses *verifikasi* BPHTB. Hal teknis lainnya yaitu:

- a. Nilai pasar tahun berjalan bisa diketahui masyarakat, atau adanya transparansi tentang nilai pasar, sehingga masyarakat tidak lagi kesulitan atau meraba-raba apakah nilai transaksi mereka dibawah atau di atas harga pasar;
- b. Dengan adanya *verifikasi* BPHTB online maka diharapkan proses *verifikasi* tidak lagi tergantung dengan ada atau tidaknya pejabat yang berwenang untuk menandatangani SSPD BPHTB;
- c. Tidak terjadi kehilangan terselipnya dokumen atau data manual jika proses *verifikasi* BPHTB dilakukan berbasis online;
- d. Proses *verifikasi* BPHTB bisa dilakukan dan dimonitor kapan saja dan dimana saja oleh pemohon sehingga lebih memberi jaminan kepastian hukum pelayanan kepada masyarakat.

Namun dengan adanya proses *verifikasi* BPHTB online seperti yang direncanakan, pihak harus tetap memberikan data fisiknya kepada kantor

bappenda, itu tetap saja membuat proses waktu lebih lama, diharapkan agar tidak harus memberikan data fisik kepada bappenda.

Kemudian jika memang harus dilakukan pengecekan lapangan diharapkan agar adanya kepastian waktu, sehingga tidak menghambat para pihak yang ingin melakukan transaksi jual beli.

3. Akibat hukum dalam proses *verifikasi* untuk nilai transaksi dalam jual beli tanah dan atau bangunan, jika memang harga riil yang tercantum dalam SSPD BPHTB menurut para pihak memang harga transaksi adalah yang tercantum dalam SSPD BPHTB, namun masih dibawah harga pasar, maka adanya jalan keluar seperti dibuatnya surat pernyataan yang ditandatangani diatas meterai bahwa memang harga transaksi yang riil adalah sebagaimana tercantum dalam SSPD BPHTB, atau dengan memperbaiki Nilai Jual Objek Pajak agar jika transaksi lebih rendah maka yang dipakai adalah Nilai Jual Objek Pajak, dengan begitu masyarakat pun lebih mengetahui berapa standar harga pasar yang ada di Kabupaten Sumedang.

DAFTAR PUSTAKA**Buku:**

A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mandar Maju, Bandung, 2008

Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan umum*, Bayumedia, Malang, 2007

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007 .

K. Wantijk Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982.

Lanny Kusumawati, *Hukum Pajak Sebagai Suatu Pengantar*, Laros, Sidoarjo, 2005.

M. Rakhmat , *Dimensi Korupsi Dalam Pengelolaan Keuangan Daerah*, Maulana Media Grafika, Bandung, 2013.

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kharisma Putra Utama, Jakarta, 2014.

Ronny Hanitjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985

-----, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.

Sirajuddin, *et.al.*, *Hukum Administrasi Pemerintahan Daerah*, Setara Pres,

Malang. 2016.

Sudjito, *Prona Pensertifikatan Tanah Secara Massal dan Penyelesaian Sengketa Tanah yang bersifat Strategis*, Liberty, Yogyakarta., 1987.

Waluyo dan Wirawan B. Ilyas, *Perpajakan Indonesia*, Salemba Empat, Jakarta, 1999.

Peraturan Perundang-undangan:

Peraturan Pemerintah Nomor 74 Tahun 2011 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Hak dan Pemenuhan Kewajiban Perpajakan