

KEPASTIAN HUKUM DALAM PENENTUAN DASAR PERALIHAN HAK ATAS TANAH UNTUK PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN CIANJUR DIHUBUNGKAN DENGAN ASAS KEADILAN

Boris Erick Sutrisna

Alumni Program Studi Magister Kenotariatan

Pascasarjana Universitas Islam Bandung

Email : boriserick@gmail.com

Abstrak : Pembayaran BPHTB menganut *self assessment system* yaitu Wajib Pajak dapat menghitung dan membayar sendiri BPHTB tanpa surat penetapan pajak. Pembayaran BPHTB di Kabupaten Cianjur seringkali berubah dalam kurun waktu yang sama terhadap suatu daerah sehingga menimbulkan ketidakpastian. Penelitian ini bertujuan mengetahui implementasi pembayaran BPHTB di Kabupaten Cianjur dihubungkan UU BPHTB dan Asas Keadilan serta penegakan hukum pembayaran BPHTB dihubungkan asas kepastian hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Implementasi pembayaran BPHTB di Kabupaten Cianjur dihubungkan UU BPHTB dan asas keadilan yakni kewenangan Pemerintah Daerah dalam menetapkan dan melaksanakan peraturan daerah, dimana telah sesuai dengan UU BPHTB dan asas keadilan, namun dalam pelaksanaannya belum sepenuhnya berjalan dengan baik karena tidak sepenuhnya sesuai dengan *self assessment system*. Penegakkan hukum pembayaran BPHTB di Kabupaten Cianjur dihubungkan dengan asas kepastian yakni melalui permohonan banding atau pengajuan keberatan terhadap pembetulan, pembatalan, pengurangan ketetapan dan penghapusan atau pengurangan sanksi administratif, serta pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB yang diatur dalam UU Perpajakan dan Perda No. 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah dan Perda No. 6 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kab. Cianjur.

Kata Kunci: Pembayaran BPHTB, Asas Keadilan, Kepastian Hukum

Abstract : *BPHTB payments adhere to a self-assessment system, where taxpayers can calculate and pay their BPHTB without a tax assessment letter. BPHTB payments in Cianjur Regency often change in the same period for an area, causing uncertainty. This study aims to determine the implementation of BPHTB payments in the Cianjur Regency linked to the BPHTB Law and the Principles of Justice and law enforcement on BPHTB payments linked to the principle of legal certainty. The results of the study show that the implementation of BPHTB payments in Cianjur Regency is linked to the BPHTB Law and the principle of justice, namely the authority of the Regional Government in stipulating and implementing regional regulations, which are by the BPHTB Law and the principle of justice, but in practice, it has not been fully implemented because it is not fully by self-assessment system. The law enforcement of BPHTB payments in Cianjur Regency is related to the principle of certainty, namely through appeal requests or filing objections against corrections, cancellations, reduction of provisions and elimination or reduction of administrative sanctions, as well as the return of excess BPHTB payments as regulated in the Taxation Law and Regional Regulation No. 2 of 2011 concerning Regional Taxes and Perda No. 6 of 2012 concerning Rural and Urban Land and Building Taxes, Kab. Cianjur.*

Keywords: *BPHTB Payment, Principles of Justice, Legal Certainty*

Undang-Undang Dasar Negara RI

A. PENDAHULUAN

tahun 1945 menjelaskan bahwa

1. Latar Belakang

penyelenggaraan pajak yang diberikan kepada Pemerintah Daerah dilakukan dengan memberi kewenangan seluas-luasnya yang disertai dengan pemberian

hak dan kewajiban menyelenggarakan otonomi daerah yang menjadi kesatuan sistem penyelenggaraan Pemerintah Pusat. (Berdasarkan UU No. 12 Tahun 2008 Tentang Perubahan Kedua Atas UU No. 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintah Daerah Dan UU No. 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah).

Salah satu pajak yang menjadi kewenangan Pemerintah Daerah adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, yang selanjutnya disebut pajak. (Pasal 1, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang BPHTB). Dasar hukum BPHTB adalah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Pada tahun 2000, dilakukan penyempurnaan dengan tujuan berpegang teguh pada asas-asas keadilan, kepastian hukum, legalitas, dan kesederhanaan,

sehingga arah dan tujuan dilakukan yakni untuk menampung perubahan tatanan dan perilaku ekonomi masyarakat dengan tetap berpedoman pada tujuan pembangunan nasional di bidang ekonomi yang bertumpu pada kemandirian bangsa untuk membiayai pembangunan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari penerimaan pajak dan lebih memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat sebagai pelaku ekonomi untuk berpartisipasi dalam pembiayaan pembangunan sesuai dengan kewajibannya. (BAB I Umum, Penjelasan Atas Undang-Undang RI no. 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 Tentang BPHTB).

Kabupaten Cianjur merupakan salah satu wilayah yang termasuk pengelolaan dan pemantauan pajaknya ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya. (Pasal 6 ayat (2). Peraturan Daerah Kabupaten Cianjur Nomor 6 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan). Tarif pajak BPHTB yang ditetapkan Pemerintah Daerah Kabupaten Cianjur adalah sebesar 5% (lima persen). Pembayaran BPHTB di Kabupaten Cianjur yaitu sistem *self assessment*,

dimana Wajib Pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) berbasis online (*e-billing*) dan melaporkannya tanpa diterbitkannya surat ketetapan pajak. (*Ibid*, Pasal 10).

Namun, kenyataannya bahwa pembayaran BPHTB di Kabupaten Cianjur seringkali mengalami perubahan besaran harga yang harus dibayarkan dalam kurun waktu 1 tahun bahkan 1 bulan pada daerah (desa, kelurahan, RT, RW) yang sama. Penetapan nilai BPHTB memungkinkan dimanipulasi, contohnya harga pasar yang telah ditetapkan kantor pajak yaitu Rp. 1.500.000,- namun dapat ditawar menjadi 1.200.000,- sedangkan pada bulan yang sama, harga pasar tersebut berubah menjadi naik atau turun sehingga dapat mempengaruhi penetapan pembayaran BPHTB terhadap peralihan hak atas tanah yang dilakukan Wajib Pajak.

Oleh karena itu, kepastian hukum sangat diperlukan dalam pembayaran BPHTB di Kabupaten Cianjur dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB dan asas keadilan. Hal ini, mengingat tugas dan wewenang Notaris/PPAT membuat akta terhadap

peralihan hak atas tanah baik dalam bentuk jual beli, hibah, waris, tukar menukar, dan lain sebagainya. Selain itu, pembayaran BPHTB yang mengacu kepada harga transaksi dan/atau nilai pasar dapat mempengaruhi pembayaran pajak penghasilan (PPh) final yang harus dibayar oleh pihak Wajib Pajak.

2. Identifikasi Masalah

1. Bagaimana implementasi pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Cianjur dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB dihubungkan dengan asas keadilan?
2. Bagaimana penegakan hukum pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Cianjur dihubungkan dengan asas kepastian hukum?

METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif yakni untuk mempelajari dan menelaah teori-teori, konsep-konsep serta peraturan-peraturan yang berkaitan dengan permasalahan. Menurut Soejono Soekanto, (Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010 : 153). Penelitian hukum normatif yaitu yang mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika

hukum, penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum, penelitian sejarah hukum dan penelitian perbandingan hukum. Pemilihan metode ini, mengingat bahwa penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu permasalahan hukum yang di hadapi. (Peter Mahmud Marzuki, 2005 : 35).

2. Sumber Data

Sumber data meliputi sumber data primer yaitu sumber data yang dihimpun secara langsung melalui wawancara dan observasi terhadap objek penelitian, sedangkan sumber data sekunder yakni *Literature* yang berhubungan dengan objek penelitian, seperti buku-buku yang ditulis para ahli hukum, doktrin/pendapat/ajaran dari para ahli hukum, jurnal-jurnal hukum, karya ilmiah, peraturan pendungan-undangan, peraturan lainnya dan internet. Selain itu digunakan juga kamus untuk memahami kata-kata yang kurang jelas dalam istilah hukum maupun istilah lain.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kepustakaan (*library research*), yakni dengan cara menghimpun data yang berasal dari kepustakaan, berupa buku-buku atau literatur, jurnal ilmiah, majalah-

majalah, peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

4. Analisis Data

Analisis data yang digunakan yaitu analisis kualitatif, yaitu menguraikan dan menginterpretasikan data dalam bentuk kalimat yang baik dan benar untuk memperoleh jawaban singkat yang dirumuskan secara deduktif. Berdasarkan analisis data kualitatif, maka hasil penelitian ini akan diuraikan dalam bentuk kalimat yang disusun secara sistematis, jelas, dan rinci sehingga dapat diinterpretasikan untuk memperoleh suatu kesimpulan secara deduktif untuk menjawab pokok bahasan yang ada.

B. PEMBAHASAN

A. Dasar Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Pembayaran BPHTB di Kabupaten Cianjur

1. Gambaran Umum Pembayaran BPHTB di Kabupaten Cianjur

Pemerintah Kabupaten Cianjur melalui Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah (BPPD) melaksanakan sebagian urusan Pemerintah Pusat di bidang pendapatan khususnya BPHTB sebagaimana amanah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang perubahan atas Undang-Undang

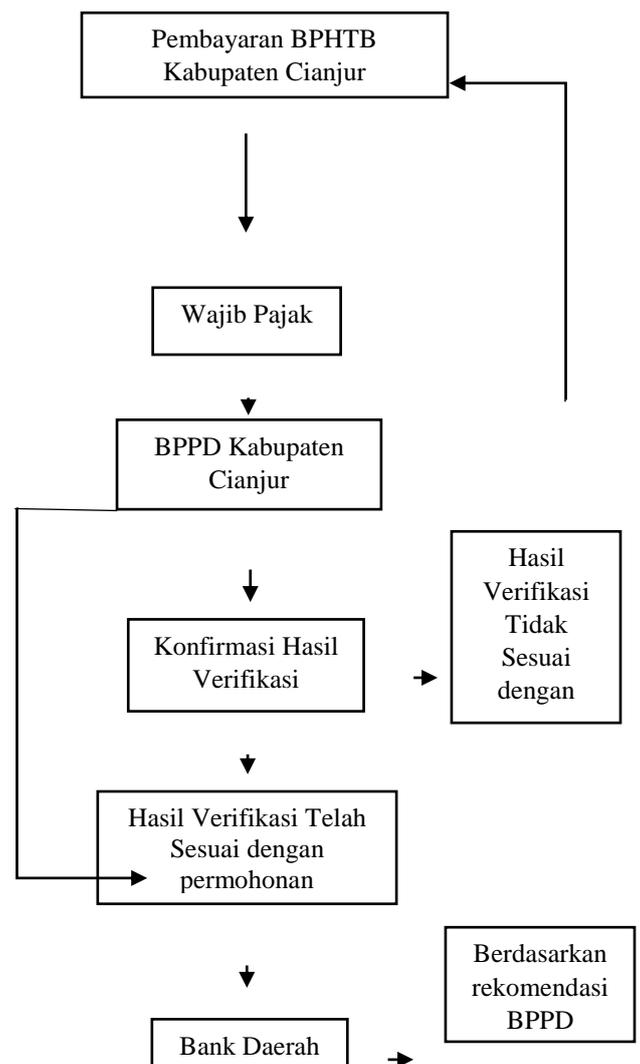
Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Pembayaran BPHTB di Kabupaten Cianjur setiap tahun mengalami dinamika yang cukup signifikan. Hal tersebut dipengaruhi oleh faktor internal dan faktor eksternal yang memberikan pengaruh besar terhadap pengenaan BPHTB di Kabupaten Cianjur. Dalam Peraturan Daerah Kabupaten Cianjur bahwa sistem pemungutan pajak yang digunakan adalah sistem *Self Assesment*, yaitu dimana wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terhutang dengan menggunakan Surat Setoran BPHTB dan melaporkannya tanpa berdasarkan diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak.

Dalam hal ini, BPHTB dihitung berdasarkan transaksi yang terjadi, besarnya transaksi tergantung pada harga pasar dan luas tanah atau bangunan yang dijual. Selain itu, pembayaran BPHTB di Kabupaten Cianjur berpedoman pada Surat Edaran Bersama Menteri Keuangan, Menteri Dalam Negeri, dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: SE-12/MK.07/2014, Nomor:

593/2278/SJ, dan Nomor: 4/SE/V/2014 tentang petunjuk pemungutan BPHTB. Dengan demikian, pembayaran BPHTB di Kabupaten Cianjur dapat dilihat pada gambar berikut:

Gambar 1.
Prosedur Pembayaran BPHTB Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah di Kabupaten Ciajur



2. Faktor-Faktor Penetapan Pembayaran BPHTB Di Kabupaten Cianjur

Pembayaran BPHTB terhadap peralihan hak atas tanah di Kabupaten Cianjur diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah Kabupaten Cianjur dan Peraturan Daerah Kabupaten Cianjur Nomor 6 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan. Peraturan Daerah tersebut disusun berdasarkan amanah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang BPHTB dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Dalam Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah bahwa Tarif pengenaan BPHTB Kabupaten Cianjur bahwa ditetapkan sebesar 5% (lima persen). Dalam hal Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sebagaimana dimaksud diatas tidak diketahui atau lebih rendah dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada tahun terjadinya perolehan, maka dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP PBB sebagaimana diatur dalam Pasal 50 ayat (3) dan ayat (4) Peraturan Daerah

Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah Kabupaten Cianjur.

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB berdasarkan pada surat keterangan NJOP PBB. Surat keterangan NJOP PBB hanya bersifat sementara yang dikeluarkan oleh Badan Pengelola Pendapatan Daerah (BPPD) Kabupaten Cianjur. Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) yang ditetapkan Pemerintah Daerah adalah Rp. 60.000.000 untuk setiap Wajib Pajak. Sedangkan dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu sederajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp 300.000.000.

Dalam menentukan pembayaran BPHTB, Wajib Pajak harus terlebih dahulu menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang digunakan dalam transaksi atau nilai pasar terkait peralihan hak atas tanah. Dalam menentukan harga transaksi atau nilai pasar terhadap Objek Pajak,

ada beberapa faktor penentu, sebagai berikut:

1) Faktor pertumbuhan ekonomi,

Wajib Pajak dalam menentukan harga transaksi atau nilai pasar terhadap hak tanah terlebih dahulu melihat kondisi pertumbuhan ekonomi di sekitar wilayah tanah tersebut. Apabila pertumbuhan ekonomi meningkat maka diasumsikan oleh Wajib Pajak bahwa Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dalam peralihan hak atas tanah akan ikut meningkat. Sehingga pertumbuhan ekonomi merupakan salah satu faktor yang dilihat oleh Wajib Pajak dalam menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang menjadi acuan dalam pembayaran BPHTB.

2) Inflasi

Inflasi merupakan kondisi kenaikan harga barang dan jasa secara umum dan terus menerus. Artinya kenaikan harga transaksi atau nilai pasar terhadap hak atas tanah akan meningkat seiring dengan kebutuhan masyarakat. Penetapan harga transaksi atau nilai pasar yang dilakukan Wajib Pajak biasanya berdasarkan inflasi yang terjadi pada harga tanah dan bangunan dalam wilayah sekitar

tanah tersebut. Sebagai contoh apabila disebuah lokasi di daerah Kabupaten Cianjur dibangun pusat perbelanjaan, maka tanah disekitar pusat perbelanjaan tersebut akan mengalami kenaikan harga dan dari kenaikan tersebut dapat diasumsikan akan ada perolehan pajak dari tanah yang mengalami kenaikan harga.

3) Produk Domestik Regional Bruto (PDRB)

Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) adalah data yang merangkum perolehan nilai tambah dari seluruh kegiatan ekonomi terhadap suatu wilayah pada suatu periode tertentu. Artinya PDRB dapat dijadikan faktor dalam menentukan harga transaksi atau nilai pasar terhadap hak atas tanah dari seluruh kegiatan perekonomian di suatu wilayah. PDRB atas harga transaksi atau nilai pasar yang ditetapkan Wajib Pajak dilakukan berdasarkan tingkat pertumbuhan perekonomian suatu daerah baik secara agregat maupun sektoral.

Penentuan harga transaksi atau nilai pasar Objek Pajak sebagai dasar NJOP dalam pembayaran BPHTB terhadap peralihan hak atas tanah juga dapat

ditentukan dengan beberapa faktor, sebagai berikut:

- 1) Faktor Fisik, meliputi Kondisi Lingkungan, Luas tanah dan bangunan, Design bangunan, dan Posisi / letak tanah dan/atau bangunan
- 2) Faktor Ekonomi, meliputi permintaan dan penawaran
- 3) Faktor Sosial, meliputi jumlah penduduk, tingkat pendidikan, jaminan keamanan, dan aturan dalam kawasan.
- 4) Faktor Pemerintah, meliputi proses perizinan (IMB), sertifikat dan perpajakan (PPB) dalam kepastian hukum pendaftaran tanah.

Berdasarkan hal tersebut, maka penentuan harga transaksi atau nilai pasar sebagai dasar penentuan NJOP yang digunakan dalam pembayaran BPHTB terhadap peralihan hak atas tanah yang dilakukan Wajib Pajak dapat diketahui dengan melihat faktor yang telah diuraikan di atas. Adapun peran Pemerintah Daerah dalam menentukan pembayaran BPHTB, hanya sebatas mencocokkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang tertuang pada Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) dan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB

berdasarkan harga transaksi atau nilai pasar.

3. Contoh Kasus Pembayaran BPHTB Di Kabupaten Cianjur

Contoh kasus pembayaran BPHTB terhadap peralihan hak atas tanah dan bangunan yang akan diuraikan peneliti yakni terkait pencantuman Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang tertera pada Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB yang tidak sesuai dengan harga transaksi yang sebenarnya, bahkan cenderung berubah-ubah dalam kurun waktu 1 tahun bahkan 1 bulan dengan daerah (Desa, Kelurahan, RT, RW) yang sama. Penentuan NJOP dalam SSPD BPHTB tersebut, ditetapkan oleh Petugas Pajak berdasarkan hasil verifikasi/penelitian lapangan terhadap harga transaksi atau nilai pasar Objek Pajak. Penentuan NJOP yang tertera dalam SSPD BPHTB yang tidak sesuai dengan harga sebenarnya mempengaruhi kesepakatan para pihak yaitu penjual dan pembeli dengan berubahnya nilai transaksi yang telah disepakati sebelumnya.

Berdasarkan penelusuran peneliti, bahwa harga pasar yang ditentukan Petugas Pajak dalam verifikasi/penelitian terhadap Objek

Pajak tersebut dalam tanda kutip dapat dipermaikan, misalnya harga pasar yang ditetapkan oleh kantor pajak Rp. 1.500.000,- namun dapat ditawar menjadi Rp. 1.200.000 bahkan cenderung dibawah itu. Hal ini dilakukan oleh Petugas Pajak karena kurang yakin dengan harga transaksi yang tertera dalam akta jual beli tanah tersebut.

Dalam proses verifikasi/penelitian terhadap Objek Pajak, Petugas Pajak berpatokan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang menjelaskan bahwa Penetapan NJOP dilakukan dengan Perbandingan harga dengan Objek Pajak lain yang sejenis, Nilai perolehan baru dengan menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh Objek tersebut berdasarkan kondisi fisik, dan Nilai jual pengganti berdasarkan produksi objek Pajak tersebut. Sehingga Petugas Pajak melakukan penaksiran tersendiri terhadap harga transaksi atau nilai pasar sebagai dasar NJOP BPHTB. Petugas Pajak menganggap nilai transaksi terlalu rendah dari NJOP yang dihitung oleh Wajib Pajak. Dengan demikian, maka proses verifikasi/penelitian lapangan

yang dilakukan oleh Petugas Pajak dalam menentukan harga transaksi atau nilai pasar sebagai dasar NJOP tersebut tidak sesuai dengan sistem *self assessment* sebagaimana di atur dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB.

Contoh kasus lain dalam pembayaran BPHTB terhadap peralihan hak atas tanah terhadap hak Hibah Wasiat. Dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 2 tahun 2011 tentang Pajak Daerah Kabupaten Cianjur bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) di dasarkan pada harga pasar sewaktu didaftarkan peralihan haknya atau jika lebih rendah dari harga pasar, maka dipakai Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada tahun terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Dalam menentukan nilai pembayaran BPHTB, maka dipakai Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB) pada tahun terjadinya peralihan hak atas tanah yaitu sebesar Rp. 5.095.000.000/m² dan untuk bangunan yaitu sebesar Rp. 1.516.000.000/m². Berdasarkan hal tersebut, maka luas total tanah yakni 600m² dikalikan Nilai Jual Objek

Pajak (NJOP) sehingga total perolehan Objek Pajak untuk tanah yakni Rp. 3.057.000.000. Sedangkan bangunan yakni 585m² dikalikan Nilai Objek Pajak sehingga total perolehan Objek Pajak sebesar Rp. 886.860.000. Jadi total perolehan objek pajak tanah dan bangunan yakni sebesar Rp. 3.943.860.000.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB bahwa Nilai Objek Pajak tidak kena Pajak ditetapkan dalam Pasal 7 yakni paling besar Rp 60.000.000, kecuali dalam hal perolehan hak waris atau hibah waris yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp.300.000.000. (*Ibid*, Pasal 7).

Penetapan nilai pembayaran BPHTB dari contoh kasus di atas berdasarkan UU BPHTB yakni NPOP terhadap peralihan hak atas tanah dan bangunan hibah waris dikurangi dengan NPOP kena tidak kena Pajak sehingga NPOP kena pajak terhadap peralihan hak atas tanah dan banguna

dalam hibah waris tersebut adalah sebesar Rp. 3.643.860.000. Dalam Pasal 51, Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah Kabupaten Cianjur, menjelaskan bahwa Tarif BPHTB yang ditetapkan sebesar 5%. Jadi NPOP kena pajak sebesar Rp. 3.643.860.000, artinya hanya 5% saja yang dikenakan tarif BPHTB sehingga Nilai pembayaran BPHTB menjadi Rp. 182.193.000.

Dalam pembayaran BPHTB terhadap peralihan hak atas tanah dan bangunan hibah waris yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang BPHTB bahwa BPHTB hibah wasiat yang dikenakan hanya sebesar 50% dari NPOP kena pajak. Oleh karena itu besaran nilai pembayaran BPHTB sebesar Rp. 182.193.000, hanya 50% saja yang dikenakan sehingga pembayaran yang harus di bayar oleh Istri dari Bapak NA berdasarkan contoh kasus di atas adalah sebesar Rp. 91.096.500, terhadap peralihan hak atas tanah dan bangunan pada hibah wasiat.

Dengan demikian, berdasarkan contoh kasus di atas dapat diketahui bahwa penetapan nilai pembayaran BPHTB terhadap peralihan hak atas tanah di Kabupaten Cianjur yakni tidak menentu atau berubah-ubah,

dimana harga transaksi atau nilai pasar sebagai nilai penetapan NJOP dalam SSPD BPHTB tersebut ditetapkan oleh Petugas Pajak berdasarkan hasil verifikasi/penelitian lapangan terhadap Objek Pajak kemudian mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak BPHTB yang harus dibayarkan Wajib Pajak.

4. Sanksi Hukum Pembayaran BPHTB Yang Tidak Konstan Di Kabupaten Cianjur

Dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan bahwa sanksi terbagi menjadi dua jenis yakni sanksi administrasi dan sanksi pidana. Selain itu, sanksi hukum pembayaran BPHTB juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Terkait sanksi dalam pembayaran BPHTB terhadap peralihan hak atas tanah di Kabupaten Cianjur, maka Pemerintah Daerah menetapkan aturan untuk mengatur sanksi hukum pembayaran BPHTB yang tidak sesuai dengan Undang-Undang perpajakan, baik itu sanksi yang diberikan kepada Wajib Pajak,

maupun sanksi hukum yang diterima Petugas Pajak. Pengaturan tersebut berupa ketentuan sanksi administratif dan sanksi pidana sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah dan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2012 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Cianjur.

Pemberian sanksi terhadap pelanggaran pajak khususnya dalam pembayaran BPHTB terhadap peralihan hak atas tanah di Kabupaten Cianjur dilakukan untuk memberikan kesadaran terhadap Wajib Pajak atau Petugas Pajak untuk patuh terhadap Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah Daerah yang berlaku.

B. Implementasi Pembayaran BPHTB Di Kabupaten Cianjur Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB dan Asas Keadilan

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB merupakan upaya pemerintah untuk menciptakan kepastian hukum, keadilan, serta sistem perpajakan yang sederhana dengan tanpa mengabaikan pengawasan dan pengamanan penerimaan

Negara agar pembangunan nasional dapat dilaksanakan secara mandiri dan untuk menampung penyelenggaraan kegiatan usaha yang terus berkembang di bidang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. (Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB). Menurut Adam Smith dalam bukunya "*Wealth of Nations*" (Dikutip dalam Buku F.C. Susila Adiyanta) memberi pedoman mengenai asas keadilan dalam pemungutan pajak yang dikenal dengan ajaran yang terkenal "*The Four Maxims*" yang memuat empat syarat yaitu *asas equality* dan *equity*, *asas certainty*, *asas convenience of payment*, dan *asas efficiency*. (F.C Susila Adiyanta, 2008 : 31). Dengan demikian, UU BPHTB telah memperhatikan aspek keadilan bagi masyarakat terutama masyarakat golongan ekonomi lemah dan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yaitu dengan mengatur nilai perolehan hak atas tanah dan bangunan yang tidak dikenakan pajak. (*Ibid*, BAB Penjelasan UU BPHTB).

Implementasi pembayaran BPHTB di Kabupaten Cianjur dihubungkan dengan UU BPHTB dan Asas Keadilan yakni kewenangan Pemerintah Daerah dalam menetapkan dan melaksanakan aturan pembayaran BPHTB yang sesuai dengan UU BPHTB dan asas keadilan. Hal ini

sesuai dengan tujuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD), yang memberikan kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk mengatur pelaksanaan pemungutan pajak termasuk pembayaran BPHTB guna menata sistem pemungutan pajak yang fundamental dan memberikan kewenangan yang lebih besar kepada Pemerintah Daerah sehingga diharapkan dapat meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dan kemandirian Daerah. (Nopyandri. *Implikasi Berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Bagi Penyelenggaraan Pemerintah Daerah*. Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 5 No. 1. Universitas Jambi. Tahun 2015 : 1).

Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah dan Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Cianjur mengatur pembayaran BPHTB. Selain itu, pembayaran BPHTB di Kabupaten Cianjur juga berpedoman pada Surat Edaran Bersama Menteri Keuangan, Menteri Dalam Negeri, dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: SE-12/MK.07/2014, Nomor: 593/2278/SJ, dan Nomor: 4/SE/V/2014 tentang petunjuk pemungutan BPHTB, terkait tata cara

pembayaran BPHTB. Peraturan tersebut menjadi landasan hukum dalam pembayaran BPHTB di Kabupaten Cianjur sehubungan dengan hak atas tanah dan/atau bangunan serta memberikan kesadaran, kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat untuk berpartisipasi dalam pembiayaan pembangunan sesuai dengan kemampuannya serta mencegah terjadinya manipulasi pajak pembayaran BPHTB. Sejalan dengan itu, Marihot Pahala Siahaan menjelaskan bahwa setidaknya ada 3 (tiga) aspek keadilan yang perlu diperhatikan dalam penerapan pajak, yaitu keadilan dalam menyusun peraturan perpajakan, keadilan dalam penerapan peraturan perpajakan, dan keadilan dalam penggunaan hasil perpajakan. (Marihot Pahala Siahaan, 2005 : 114).

Dalam hal implemetasi terhadap aturan yang telah ditetapkan Pemerintah Daerah bahwa belum sepenuhnya sesuai dengan tujuan UU BPHTB dan Asas Keadilan. Keterlibatan Petugas Pajak dalam pembayaran BPHTB khususnya menetapkan dasar pengenaan BPHTB berdasarkan hasil verifikasi/penelitian lapangan adalah ketetapan yang tidak sesuai dengan sistem *self assessment*. Seharusnya penentuan NPOP atau NJOP Pajak Bumi dan Bangunan yang menjadi dasar pembayaran BPHTB berdasarkan harga transaksi dan/atau nilai pasar atau

NJOP yang tercantum dalam SSPD BPHTB yang ditentukan oleh Wajib Pajak sebagaimana Pasal 6 dan Pasal 10 UU BPHTB, Pasal 87 UU PDRD, dan Surat Edaran Bersama Menteri Keuangan, Menteri Dalam Negeri, dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: SE-12/MK.07/2014, Nomor: 593/2278/SJ, dan Nomor: 4/SE/V/2014 tentang petunjuk pemungutan BPHTB, serta ditindaklanjuti Pasal 50 Perda No. 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah Kab. Cianjur, Pasal 6 Perda No. 6 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kab. Cianjur. Sejalan dengan pernyataan Tis'at Afriyandi, menjelaskan bahwa proses verifikasi lapangan yang dilakukan oleh Petugas Pajak terhadap penentuan harga transaksi atau nilai pasar objek pajak, merupakan kewenangan yang tidak berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai dengan pembayaran BPHTB sehingga tidak dapat dikatakan menganut sistem *Self Assessment* tetapi berubah menjadi sistem *Official Assessment*. (Tis'at Afandi. *Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Menentukan Harga Jual Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Atau Bangunan*. Jurnal Hukum, Vol. 1, No. 2. Mimbar Pendidikan Hukum Nasional. Tahun 2018 : 37).

Dalam Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan

Tata Cara Perpajakan sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Ketentuan Umum Perpajakan (UU KUP) menjelaskan bahwa Negara menganut sistem perpajakan *Self Assessment*, yakni Wajib Pajak diberikan fleksibilitas dan kewenangan penuh untuk menentukan besarnya pajak terutang menurut perhitungannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan ini, dimana hasil perhitungan Wajib Pajak tertuang dalam Surat Pemberitahuan Tahunan (SPT) yang disampaikan kepada Direktorat Jendral Pajak. Terkait kewenangan Pemerintah yakni hanya sebatas memberikan pengarah dan pengawasan untuk mencapai target penerimaan pajak yang telah direncanakan sehingga mutlak dibutuhkan kesadaran dan peran serta masyarakat untuk patuh memenuhi kewajiban perpajakan. (Soliyah Wulandari. *Pengaruh Persepsi Keadilan Pajak Dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 46 Tahun 2013 Terhadap Kepatuhan Dalam Memenuhi Kewajiban Perpajakan*. Jurnal Ekonomi Islam, Vol. 8 No. 2. UIN Sultan Maulanan Hasanuddin Banten. 2017 : 6). Dengan demikian, implementasi pembayaran BPHTB di Kabupaten Cianjur dihubungkan dengan UU BPHTB dan asas keadilan yakni belum sepenuhnya berjalan dengan baik sehingga mengakibatkan pembayaran BPHTB di

Kabupaten Cianjur dapat berubah-ubah/tidak konstan.

1. Penegakan Hukum Pembayaran BPHTB Di Kabupaten Cianjur Dihubungkan Dengan Asas Kepastian Hukum

Berdasarkan hal tersebut kemudian penulis melihat adanya kendala yang masih butuh perhatian serius dari semua pihak yang terlibat dalam upaya penegakan hukum pembayaran BPHTB di Kabupaten Cianjur. Secara teoritis terdapat beberapa hal yang menjadi faktor penyebab dan membutuhkan penjabaran akan dijelaskan dibawah ini:

1. Subtansi Hukum

Perlu digaris bawahi bahwa suatu substansi hukum yakni peraturan perundang-undangan harus jelas dan tegas, hal itu diperlukan agar penegak hukum tidak perlu melakukan interpretasi atau penafsiran yang beragam, yang tentunya hal ini mendorong penegakan supremasi hukum. Sebaiknya jika substansi suatu peraturan perundang-undangan bias dan tidak tegas, tentu hal tersebut membuka peluang bagi penegak hukum melakukan suatu penafsiran sesuai dengan alur berpikirnya masing-masing, hal ini yang kemungkinan membuka ruang dan celah terjadinya

misinterpretasi yang mengganggu pelaksanaan hukum yang adil.

2. Struktur Hukum

Struktur hukum dimaksudkan dalam tulisan ini aparat penegak hukum yang membidangi perpajakan.

3. Kultur Hukum

Legal Culture atau budaya hukum pada dasarnya mencakup nilai-nilai yang mendasari hukum yang berlaku, dan nilai-nilai mana merupakan konsepsi-konsepsi abstrak tentang apa yang dianggap baik sehingga patut untuk dipatuhi dan apa yang dianggap buruk sehingga harus dihindari. Dalam penegakan hukum nilai-nilai kultur tersebut diatas dapat dijabarkan dalam kaidah-kaidah dan pandangan yang mantap dalam sikap dan tindakan sebagai rangkaian nilai akhir untuk menciptakan suatu pembaharuan sosial (*law as a tool of social engineering*), memelihara dan mempertahankan control sosial guna tercipta kedamaian dalam pergaulan hidup masyarakat.

4. Sarana dan Prasarana

Dalam kerangka pelaksanaan hukum, sarana maupun fasilitasnya haruslah memadai sebab sering kali hukum sulit ditegakkan karena terbentur pada faktor fasilitas yang tidak memadai atau bahkan sama sekali tidak ada. Dengan kurangnya fasilitas

maupun sarana pendukung maka penegak hukum akan menjadi terhambat dan tentunya para aparat penegak hukum tidak dapat memaksimalkan perannya secara aktual. Sarana atau fasilitas yang cukup ampuh di dalam penegak hukum bisa dalam bentuk kepastian dalam penanganan perkara maupun kecepatan memproses perkara tersebut.

Penegakkan hukum pembayaran BPHTB terhadap peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan merupakan kesesuaian antara Wajib Pajak dan Pemerintah Daerah dalam melaksanakan hak dan kewajiban yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Apabila tidak sesuai, maka penegakkan hukum pembayaran BPHTB di Kabupaten Cianjur dapat dikategorikan gagal sehingga peraturan perundang-undangan perpajakan belum dapat menjamin kepastian hukum pembayaran BPHTB. Sejalan dengan pernyataan Soerjono Soekanto, menjelaskan bahwa penegakan hukum adalah kegiatan menyerasikan hubungan nilai-nilai yang terjabar dalam kaidah-kaidah, pandangan-pandangan nilai tahap akhir untuk menciptakan, memelihara, dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup sehingga hakikat dari penegakan hukum adalah untuk mewujudkan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang memuat

keadilan dan kebenaran. (Soerjono Soekanto, 1983 : 13).

Penegakkan hukum pembayaran BPHTB dapat ditinjau dalam Pasal 16 sampai Pasal 20 UU BPHTB meliputi pengaturan tentang keberatan, banding, dan pengurangan pembayaran BPHTB. Dalam Pasal 21 sampai Pasal 22 UU BPHTB yang mengatur pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB. Berdasarkan pengaturan tersebut, maka penegakkan hukum pembayaran BPHTB dapat dilakukan melalui permohonan banding atau keberatan terhadap pengurangan atau kelebihan pembayaran BPHTB secara tertulis disertai dengan bukti suarat ketetapan pembayaran BPHTB kepada Direkur Jendral Pajak sebagaimana ketentuan UU BPHTB.

Dalam hubungan dengan permasalahan penelitian ini, maka penegakkan hukum pembayaran BPHTB di Kabupaten Cianjur dihubungkan dengan asas kepastian hukum dapat ditinjau dalam Pasal 66 Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah Kabupaten Cianjur, bahwa Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan kepada Bupati atau pejabat lain yang ditunjuk berdasarkan ketetapan peraturan perundang-undangan. Apabila Bupati atau pejabat lain yang ditunjuk berdasarkan peraturan perundang-undangan tidak memberi keputusan

terhadap pengajuan keberatan pembayaran BPHTB, maka pengajuan keberatan tersebut dianggap telah dikabulkan. (Pasal 67 ayat (3) Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah Kabupaten Cianjur). Selain itu, Wajib Pajak juga dapat mengajukan permohonan banding pembayaran BPHTB kepada Pengadilan Pajak apabila keberatan terhadap keputusan Bupati atau Pejabat lain yang ditunjuk berdasarkan peraturan perundang-undangan sebagai upaya penegakkan hukum pembayaran BPHTB terhadap peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Cianjur. (*Ibid*, Pasal 68).

Selain itu, penegakkan hukum pembayaran BPHTB di Kabupaten Cianjur juga diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Kabupaten Cianjur.

Penegakkan hukum tidak hanya berdasarkan aturan yang ditetapkan Pemerintah Daerah, namun juga terhadap pelaksanaan aturan tersebut guna menjamin kepastian hukum pembayaran BPHTB yang dilakukan Wajib Pajak. Sejalan dengan pernyataan Sondang Edward Situngkir menjelaskan bahwa pembangunan nasional tidak hanya tergantung pada upaya Pemerintah Daerah menetapkan peraturan pemungutan pajak,

akan tetapi pelaksanaan terhadap aturan terkait pengelolaan, pembinaan, serta pengawasan yang dilakukan Negara terhadap pemungutan pajak yang sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan. (Sondang Edward Situngkir, *Penegakkan Hukum Bidang Perpajakan Dalam Rangka Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (Studi Di Kota Pontianak)*. Jurnal Nestor Magister Hukum. Universitas Tangjungpura. Pontianak. Tahun 2017 : 12).

Pemerintah Daerah beserta aparaturnya dianggap berperan penting dalam penegakkan hukum pembayaran BPHTB di Kabupaten Cianjur. Oleh karena itu, penegakkan hukum pembayaran BPHTB di Kabupaten Cianjur dapat ditempuh melalui Komite Pengawas Perpajakan yang dibentuk Menteri guna menjamin kepastian hukum Wajib Pajak terhadap Pemerintah Daerah (petugas pajak) yang menjalankan kewenangannya tidak sesuai aturan sebagaimana ketentuan Pasal 36C UU KUP, Pasal 27A UU BPHTB serta ditindaklanjuti dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 63/PMK.09/2016 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 54/PMK.09/2008 tentang Komite Pengawas Perpajakan.

Dengan demikian, penegakkan hukum pembayaran BPHTB di Kabupaten

Cianjur dihubungkan dengan asas kepastian hukum dapat ditempuh melalui permohonan banding dan pengajuan keberatan terhadap Pembetulan, Pembatalan, Pengurangan Ketetapan Dan Penghapusan Atau Pengurangan Sanksi Administratif serta Pengembalian Kelebihan Pembayaran BPHTB, serta pengaduan melalui Komite Pengawas Perpajakan yang ditetapkan berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, Pasal 27A Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB, serta Keputusan Menteri Keuangan Nomor 63/PMK.09/2016 tentang perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 54/PMK.09/2008 tentang Komite Pengawas Perpajakan.

C. PENUTUP

1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan, maka simpulan dari penelitian ini yaitu

1. Implementasi Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) Di Kabupaten Cianjur Dihubungkan Dengan UU BPHTB dan Asas Keadilan yakni kewenangan Pemerintah Kabupaten Cianjur dalam menetapkan dan melaksanakan Peraturan

Daerah sebagai landasan hukum pembayaran BPHTB. Namun, pelaksanaannya belum berjalan dengan baik karena tidak sesuai dengan *self assessment* sebagaimana ketentuan UU BPHTB dan asas keadilan yang memperhatikan keadilan bagi masyarakat dengan menghitung, memperhitungkan dan membayar pajaknya, terutama masyarakat golongan ekonomi lemah dan masyarakat yang berpenghasilan rendah yaitu dengan mengatur nilai perolehan hak atas tanah dan bangunan.

2. Penegakkan hukum pembayaran BPHTB di Kabupaten Cianjur dihubungkan dengan asas kepastian hukum yakni menjamin perlindungan dan kepastian hukum Wajib Pajak melalui permohonan banding dan pengajuan keberatan terhadap Pembetulan, Pembatalan, Pengurangan Ketetapan Dan Penghapusan Atau Pengurangan Sanksi Administratif, Pengembalian Kelebihan Pembayaran BPHTB serta pengaduan melalui Komite Pengawas Perpajakan berdasarkan Undang-Undang Perpajakan, Peraturan Daerah, dan Keputusan Menteri.

2. Saran

1. Perlu ditentukan nilai yang pasti sebagai dasar perhitungan BPHTB oleh instansi yang berwenang, misalnya dengan menggunakan Nilai Jual Obyek Pajak pada Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP

PBB) yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB), atau nilai yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

2. Agar segera disusun tatacara pemungutan BPHTB (*Standar Operating Procedures*) yang memenuhi landasar pembentukan peraturan Perundang-undangan yang baik. Untuk menjamin kepastian hukum wajib pajak di daerah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- F.C Susila Adiyanta. *Penyanderaan Wajib Pajak: Kewenangan Fiskus dan Pertimbangan Penggunaannya untuk Penagihan Pajak*. (Adiswara: Semarang, 2008).
- Marihot Pahala Siahaan. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. (Bandung: Rajawali Pers, 2005).
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010).
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. (Jakarta; Prenada Media, 2005).

B. Jurnal

- Nopyandri. Implikasi Berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Bagi Penyelenggaraan Pemerintah Daerah. *Jurnal Ilmu*

Hukum, Vol. 5 No. 1. Universitas
Jambi. Tahun 2015.

Solihyah Wulandari. *Pengaruh Persepsi
Keadilan Pajak Dalam Peraturan
Pemerintah Republik Indonesia
Nomor 46 Tahun 2013 Terhadap
Kepatuhan Dalam Memenuhi
Kewajiban Perpajakan*. Jurnal
Ekonomi Islam, Vol. 8 No. 2. UIN
Sultan Maulanan Hasanuddin
Banten. 2017.

Sondang Edward Situngkir. *Penegakkan
Hukum Bidang Perpajakan Dalam
Rangka Meningkatkan Pendapatan
Asli Daerah (Studi Di Kota
Pontianak)*. Jurnal Nestor Magister
Hukum. Universitas Tangjungpura.
Pontianak. Tahun 2017.

Tis'at Afandi. *Kewenangan Pemerintah
Daerah Dalam Menentukan Harga
Jual Dalam Transaksi Jual Beli
Tanah Atau Bangunan*. Jurnal
Hukum, Vol. 1, No. 2. Mimbar
Pendidikan Hukum Nasional. Tahun
2018.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar RI Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000
Tentang Perubahan Atas Undang-
Undang Nomor 21 Tahun 1997
Tentang BPHTB.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008
Tentang Perubahan Kedua Atas

Undang-Undang Nomor 32 Tahun
2004 Tentang Pemerintah Daerah
Dan Undang-Undang Nomor 33
Tahun 2004 Tentang Perimbangan
Keuangan Antara Pemerintah Pusat
Dan Pemerintah Daerah.

Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011
Tentang Pajak Daerah Kabupaten
Cianjur.

Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2012
tentang Pajak Bumi dan Bangunan
Perdesaan dan Perkotaan
Kabupaten Cianjur.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor:
54/PMK.09/2008 tentang Komite Pengawas
Perpajakan.