

IMPLEMENTASI PERATURAN DAERAH NOMOR 13 TAHUN 2011 TENTANG PAJAK DAERAH (STUDI TENTANG PELAKSANAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN PADA DINAS PENDAPATAN DAERAH DI KABUPATEN MALINAU)

Nurmaya Santi Panjaitan

Abstrak

Nurmaya Santi Panjaitan, Implementasi Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Studi Tentang Pelaksanaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Dinas Pendapatan Daerah di Kabupaten Malinau). Penelitian ini dilaksanakan pada Dinas Pendapatan Daerah di Kabupaten Malinau, Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif, tempat di Dinas Pendapatan Daerah di Kabupaten Malinau. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan penelitian kepustakaan, observasi, wawancara dan dokumentasi. Narasumber pada penelitian ini berjumlah 9 (sembilan) orang terdiri dari 1 orang Kepala Dispenda, 1 orang Kepala Bidang BPHTB dan PBB, 2 orang Staf Penilai Properti dan 4 orang masyarakat, Analisis data dilakukan dengan cara pengumpulan data, data kondensasi, penyajian data, penarikan kesimpulan/verifikasi.

Hasil penelitian adalah bahwa Dinas Pendapatan Daerah dalam Pelaksanaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Malinau telah dilaksanakan berdasarkan tugas dan fungsi Selain itu, sumber daya manusia, sistem pembayaran online, serta fasilitas transportasi yang memadai merupakan faktor pendukung pelaksanaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, sedangkan kebiasaan masyarakat sebagai wajib pajak yang sengaja tidak mau membayar pajak dan melengkapi persyaratan surat-menyurat kepemilikan tanah sebagai bukti hak milik merupakan faktor penghambat pelaksanaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Kata Kunci : *Implementasi, Dinas Pendapatan Daerah, Pajak Daerah, Kebijakan, Pembangunan.*

Pendahuluan

Dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan daerah sesuai dengan amanat Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945,

¹ Mahasiswa Program S1 Pemerintahan Integratif, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Mulawarman. Email: nurmayasantifey14@gmail.com

pemerintah daerah yang mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan, menurut asas otonomi dan tugas pembantuan, yang diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan, pelayanan, pemberdayaan dan peran serta masyarakat, serta peningkatan daya saing daerah dengan memperhatikan prinsip demokrasi pemerataan, keadilan, keistimewaan dan kekhususan suatu daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Perda pajak dan perda tentang retribusi seringkali justru tidak kondusif bagi aktivitas ekonomi daerah serta kontraproduktif bagi kepentingan masyarakat terhadap tujuan otonomi daerah. Sesuai Undang-Undang Pasal 1 ayat (8) bahwa Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut Pajak, adalah 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.

Perolehan hak atas tanah dan bangunan dapat terjadi karena adanya peralihan hak yang meliputi peristiwa hukum atau perbuatan hukum tertentu yang terjadi antara orang atau badan hukum sebagai subjek hukum yang oleh undang-undang dan peraturan hukum diberi kewenangan untuk memiliki hak atas tanah dan bangunan, dan menurut hukum peralihan hak terjadi karena dua hal yaitu hak beralih dan hak dialihkan. Berdasarkan Pasal 86 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi, dapat diketahui bahwa objek pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sendiri meliputi pemindahan hak dan pemberian hak baru.

Salah satu proses pemindahan hak atau pengalihan kepemilikan tanah dan/atau bangunan adalah melalui waris. Tanah dan/atau bangunan yang dikenai pajak adalah tanah dan/atau bangunan yang merupakan pengalihan kepemilikan, di antaranya yaitu tanah dan/atau bangunan warisan. Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan oleh pembeli, dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dalam jual beli tanah adalah harga transaksi. Hal ini berbeda misalnya dengan tukar menukar, hibah atau warisan, yang dasar Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) menggunakan nilai pasar (Nilai Jual Objek Pajak/NJOP).

Terdapat dua hal yang dapat mengakibatkan adanya perolehan hak atas tanah dan/ atau bangunan, yaitu pemindahan hak dan pemberian hak baru. Kedua hal tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Pendapatan Daerah dan Retribusi Daerah. Salah satu beralihnya hak dalam hal ini adalah melalui waris. Warisan berkenaan dengan berbagai hak dan

kewajiban tentang kekayaan seseorang pada waktu meninggal dunia yang beralih kepada orang lain yang masih hidup. Terdapat tiga unsur yang berkaitan dengan warisan, yaitu seorang peninggal warisan (erflater) yang pada wafatnya meninggalkan kekayaan, seorang atau beberapa orang ahli waris (erfgenaam) yang berhak menerima kekayaan yang ditinggal, serta harta kekayaan atau harta warisan (nalatenschap) sebagai wujud kekayaan yang ditinggalkan dan sekali beralih kepada para ahli warisnya.

Waris atau warisan sebagai objek pajak adalah sesuatu yang baru diatur dalam perundang-undangan pajak yaitu berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB. Sebelumnya warisan telah diatur sebagai subjek pajak, yaitu warisan yang belum terbagi sebagai satu kesatuan, menggantikan yang berhak sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a angka 2 Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000 tentang Pajak Penghasilan. Warisan yang belum terbagi sebagai satu kesatuan merupakan subjek pajak pengganti, menggantikan pihak yang berhak yaitu ahli waris. Penunjukan warisan yang belum terbagi sebagai subjek pajak pengganti dimaksudkan agar pengenaan pajak atas penghasilan yang berasal dari warisan tersebut tetap dilaksanakan. Warisan yang belum terbagi sebagai satu kesatuan berhenti menjadi objek pajak pada saat warisan itu dibagi. Warisan baru menjadi objek pajak apabila warisan yang belum dibagi tersebut telah mengeluarkan penghasilan.

Warisan sebagai objek pajak tidak ada penjelasan secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB, akan tetapi dapat diartikan bahwa warisan yang dimaksud dalam hal ini adalah segala harta kekayaan dari orang yang meninggal dunia berupa tanah dan atau bangunan. Warisan tersebut dapat timbul apabila proses pewarisan dari pewaris yaitu orang yang meninggal dunia yang meninggalkan harta kepada orang lain, dalam hal ini ahli waris, yaitu orang yang menggantikan pewaris di dalam kedudukannya terhadap warisan, baik untuk seluruhnya atau sebagian.

Adapun pendapatan asli daerah yang diperoleh melalui penerimaan dari pajak daerah Kabupaten Malinau ditargetkan Rp. 4,575,000,00.00 realisasinya sebesar Rp. 7,460,233,229.36 atau meningkat sebesar 163,07% dan penerimaan dari retribusi daerah, ditargetkan sebesar Rp. 1,318,690,000.00 realisasinya sebesar Rp. 2,082,584,165.00 atau meningkat sebesar 157,93%. Hal tersebut menunjukkan bahwa pendapatan asli daerah melalui pajak daerah dan retribusi mampu menjadi salah satu sumber peningkatan dalam memenuhi kewajiban pajak untuk dapat direalisasikan pada keuangan daerah.

Penyebab terjadinya masalah yang berhubungan dengan pajak bea

perolehan hak atas tanah dan bangunan, yaitu: Masalah yang berhubungan dengan wajib pajak, lebih disebabkan oleh masih saja ada masyarakat yang tidak tahu tentang pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Selain itu, masalah yang sering terjadi ialah masyarakat sebagai wajib pajak tidak melakukan kewajiban mereka untuk membayar pajak yang seharusnya mereka bayar sebagai konsekuensi kepemilikan atas tanah.

Dalam hal ini peran serta Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Malinau dalam menghadapi tantangan dimasa mendatang yang semakin kompleks, harus mampu menciptakan peluang dan inovasi untuk mencapai tujuannya sebagai organisasi pemerintah dengan semakin meningkatnya persaingan, tantangan dan tuntutan masyarakat akan pelayanan prima mendorong Dinas Pendapatan Kabupaten Malinau untuk mempersiapkan diri agar tetap eksis dan unggul dengan senantiasa mengupayakan perubahan kearah perbaikan. Perubahan tersebut dilakukan secara bertahap terencana, konsisten dan berkelanjutan sehingga dapat meningkatkan akuntabilitas kinerja yang berorientasi pada pencapaian hasil atau manfaat yang telah ditentukan.

Berdasarkan uraian latarbelakang yang ada, maka Implementasi Peraturan Daerah sangat penting dalam Pelaksanaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Dinas Pendapatan Daerah yang berada di Kabupaten Malinau. Sehingga penulis tertarik untuk mengetahui dan meneliti judul tentang “Implementasi Peraturan Daerah nomor 13 tahun 2011 tentang Pajak (Studi Tentang Pelaksanaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pada Dinas Pendapatan Daerah di Kabupaten Malinau”.

Kerangka Dasar Teori

1. Implementasi

Implementasi secara pendek berarti menyediakan sarana untuk melaksanakan sesuatu, menimbulkan dampak/akibat terhadap sesuatu. Jika lihat makna implementasi berarti suatu proses melaksanakan keputusan kebijaksanaan biasanya dalam bentuk undang-undang, peraturan pemerintah, keputusan pengadilan, perintah eksekutif atau dekrit presiden. Menurut Kamus Webster (dalam Abdul Wahab 2005:64).

Hakikat dari implementasi merupakan rangkaian kegiatan yang terencana dan bertahap yang dilakukan oleh instansi pelaksana dengan didasarkan pada kebijakan yang telah ditetapkan oleh otoritas berwenang. Sebagaimana rumusan yang mengemukakan “implementasi adalah pelaksanaan keputusan kebijaksanaan dasar, biasanya dalam bentuk Undang-undang namun dapat pula berbentuk perintah-perintah atau keputusan-keputusan eksekutif yang penting atau keputusan badan pengadilan”. Proses tersebut berlangsung setelah melalui sejumlah tahapan tertentu, biasanya diawali dengan tahapan

pengesahan Undang-undang kemudian *output* kebijakan dalam bentuk pelaksanaan keputusan oleh badan (instansi) pelaksana, dan akhirnya perbaikan-perbaikan penting terhadap Undang-Undang atau peraturan yang bersangkutan. Mazmanian dan Sabartier (dalam Wahab 2005:68-69).

Implementasi kebijakan sebagai tindakan-tindakan yang dilakukan baik oleh individu-individu atau pejabat-pejabat atau kelompok-kelompok pemerintah atau swasta yang diarahkan pada tercapainya tujuan-tujuan yang telah digariskan dalam keputusan kebijaksanaan. Implementasi kebijakan menyangkut tiga hal, yaitu : (1) adanya tujuan atau sasaran kebijakan; (2) adanya aktifitas atau kegiatan pencapaian tujuan; (3) adanya hasil kegiatan. Meter dan Horn (dalam Agustino, 2006:139).

Berdasarkan berbagai definisi implementasi diatas, penulis menarik kesimpulan bahwa implementasi adalah aktivitas terencana yang dilakukan yang dilandasi oleh norma dengan memperhatikan faktor-faktor pendukung dalam rangka untuk mencapai suatu tujuan yang di inginkan.

2. Teori Pajak

Pajak yaitu iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan undang- undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, SH, (2011).

Pajak adalah iuran masyarakat kepada Negara (yang dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan umum (undang-undang) dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran - pengeluaran umum berhubung tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan. menurut P. J. A. Andriani dalam bukunya Waluyo,(2009 :

Pajak adalah pembayaran yang bersifat paksaan kepada negara yang dibebankan pada pendapatan kekayaan seseorang yang diutamakan untuk membiayai pengeluaran Negara. Menurut Anderson, W.H.yang dikutip dari buku Diana Sari (2013:35).

Berdasarkan beberapa definisi di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa pajak adalah iuran wajib rakyat kepada negara (pemerintah) yang bersifat memaksa berdasarkan ketentuan yang telah ditetapkan (undang-undang) tanpa adanya kontraprestasi secara langsung yang dapat dirasakan oleh rakyat dan digunakan untuk menyelenggarakan kesejahteraan umum.

Ada dua hal penting yang terdapat pada pengertian pajak tersebut, Menurut Mohammad Zain (2007:11), yaitu:

- (a) Iuran yang dapat dipaksakan, artinya iuran yang mau tidak mau harus dibayar oleh rakyat yang dikenakan kewajiban membayar iuran

tersebut.

- (b) Tanpa jasa timbal/kontraprestasi/imbalan langsung, yang dapat ditunjukkan mengandung arti bahwa wajib pajak yang membayar iuran kepada negara tidak ditunjukkan secara langsung imbalan apa yang diperolehnya dari pemerintah atas pembayaran iuran tersebut. Imbalan yang secara tidak langsung diperoleh wajib pajak adalah berupa pelayanan pemerintah kepada seluruh anggota masyarakat, baik yang membayar pajak maupun yang dibebaskan dari pengenaan pajak, yaitu antara lain penyelenggaraan bidang keamanan, kesejahteraan, pembuatan jalan, saluran irigasi, pencegahan penyakit menular.

3. Kebijakan

Menurut Eulau dan Prewitt (dalam Jones 1985:47), dikatakan bahwa kebijakan adalah keputusan tetap yang dicirikan oleh konsistensi dan pengulangan tingkah laku dan mereka yang membuat dan dari mereka yang mematuhi keputusan tersebut. Suatu kebijakan dapat dikatakan sebagai kebijakan publik atau tidak dilihat dari komponen Public Policynya (Jones 1985:48-49) yang mencakup hal-hal sebagai berikut :

1. Niat dari sebuah tindakan.
2. Tujuan atau keadaan akhir yang hendak dicapai.
3. Rencana atau usaha untuk mencapai tujuan.
4. Program yang disyahkan untuk mencapai tujuan kebijakan.
5. Keputusan atau pilihan atas tindakan-tindakan yang diambil untuk mencapai tujuan, mengembangkan rencana melaksanakan dan mengevaluasi program.
6. Dampak atau pengaruh yang dapat diukur.

Pada dasarnya terdapat perbedaan antara konsep “kebijakan” dan “kebijaksanaan”. Kebijakan merupakan suatu rangkaian alternatif yang siap dipilih berdasarkan prinsip-prinsip tertentu, sedangkan kebijaksanaan berkenaan dengan suatu keputusan yang memperbolehkan sesuatu yang sebenarnya dilarang berdasarkan alasan-alasan tertentu seperti pertimbangan kemanusiaan, keadaan gawat dan lain-lain. Kebijakan merupakan suatu hasil analisis yang mendalam terhadap berbagai macam alternatif, sedangkan kebijaksanaan selalu mengandung makna melanggar segala sesuatu yang pernah ditetapkan karena alasan tertentu. Kebijaksanaan merupakan pengejawantahan aturan yang sudah ditetapkan sesuai situasi dan kondisi setempat oleh person pejabat yang berwenang. Pasolong (2007:38)

Pada umumnya kebijakan dapat dibedakan atas empat bentuk, yaitu: (1) *Regulatory*, yaitu mengatur perilaku orang, (2) *Redistributive*, yaitu

mendistribusikan kembali kekayaan yang ada, atau mengambil kekayaan dari yang kaya lalu memberikannya kepada yang miskin, (3) *Distributive*, yaitu melakukan distribusi atau memberikan akses yang sama terhadap sumber daya tertentu, dan (4) *Constituent*, yaitu ditujukan untuk melindungi negara. Pasalong (2007:39).

Kebijakan adalah serangkaian konsep tindakan yang diusulkan oleh seseorang atau sekelompok orang atau pemerintah dalam suatu lingkungan tertentu dengan menunjukkan hambatan-hambatan dan peluang, terhadap pelaksanaan tersebut dalam rangka untuk mencapai suatu tujuan. Carl J.Friedrich dalam M. Solly Lubis (2007 : 7).

4. Pembangunan

Dalam menjalankan perannya Dinas Pendapatan Daerah tentu akan melakukan dan meningkatkan pembangunan, baik berupa pembangunan fisik maupun pembangunan non fisik untuk masyarakat. Untuk itu, maka penulis memasukkan dan mencantumkan teori pembangunan.

Pelaksanaan pembangunan nasional merupakan usaha kegiatan yang dilakukan secara sadar terencana, dan bertanggung jawab dalam mencapai tujuan kearah-arrah perubahan lebih baik, yakni kesejahteraan dan kemakmuran yang merata dan adil bagi rakyat.

Mendefinisikan pembangunan sebagai transformasi ekonomi, sosial dan budaya secara sengaja melalui kebijakan dan strategi menuju arah yang diinginkan. Transformasi dalam struktur ekonomi, misalnya, dapat dilihat melalui peningkatan atau pertumbuhan produksi yang cepat disektor industri dan jasa, sehingga kontribusinya terhadap pendapatan nasional semakin besar. Sebaliknya, kontribusi sektor pertanian akan menjadi semakin kecil dan berbanding terbaik dengan pertumbuhan industrialisasi dan modernisasi ekonomi. Transformasi sosial dapat dilihat melalui pendistribusian kemakmuran melalui pemerataan memperoleh akses terhadap sumber daya sosial-ekonomi, seperti pendidikan, kesehatan, perumahan, air bersih, fasilitas rekreasi, dan partisipasi dalam proses pembuatan keputusan politik. Sedangkan transformasi budaya sering dikaitkan, antara lain, dengan bangkitnya semangat kebangsaan dan nasionalisme, disamping adanya perubahan nilai dan norma yang dianut masyarakat, seperti perubahan dan spiritualisme kematerialisme/ sekularisme. Pergeseran dari penilaian yang tinggi kepada penguasaan materi, dari kelembagaan tradisional menjadi organisasi moderen dan rasional. Portes (dalam Suharto, 2005:12).

Memberikan pengertian pembangunan adalah suatu upaya untuk meningkatkan segenap sumber daya yang dilakukan secara berencana dan berkelanjutan dengan prinsip daya guna dan hasil guna yang merata dan berkeadilan. Effendi (2002:9)

Dari pendapat-pendapat diatas, dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa

pembangunan itu tiada lain merupakan suatu rangkaian dari proses perbaikan mengarah kepada perubahan yang berencana dengan memanfaatkan sumber daya yang ada, dilakukan secara sadar oleh suatu masyarakat menuju kepada keadaan yang dipandang lebih bernilai/bermanfaat.

Metode Penelitian

Berdasarkan judul tentang Implementasi Peraturan Daerah Nomor 13 tahun 2011 tentang Pajak Daerah (studi tentang pelaksanaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan pada Dinas Pendapatan Daerah di Kabupaten Malinau), maka penelitian ini dapat dikategorikan dengan jenis penelitian deskriptif kualitatif. Penelitian deskriptif merupakan penelitian yang memaparkan dan bertujuan untuk menggambarkan penjelasan dari variabel yang akan diteliti. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan penelitian kepustakaan, observasi, wawancara dan dokumentasi. Narasumber pada penelitian ini berjumlah 9(sembilan) orang terdiri dari Kepala Dinas Pendapatan Daerah, Kepala Bidang BPHTB, Para Staf Tim Penilai Properti Bidang BPHTB dan Masyarakat sebagai Wajib Pajak. Analisis data dilakukan dengan cara pengumpulan data, data kondensasi, penyajian data, penarikan kesimpulan/verifikasi.

Hasil Penelitian

1. Implementasi Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (studi tentang Pelaksanaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Dinas Pendapatan Daerah di Kabupaten Malinau)

a. Pemindahan Hak, Karena :

1. Jual beli tanah adalah transaksi pengalihan hak yang terjadi karna adanya proses jual beli. Dalam implementasi peraturan daerah nomor 13 tahun 2011 tentang pajak daerah bahwa dalam implementasinya Dinas Pendapatan Daerah dibidang bea perolehan hak atas tanah dan bangunan melalui seksi pendataan dan penilaian, seksi penetapan dan seksi pengolahan data dan informasi telah melakukan survei langsung lapangan bersama tim penilai Dinas Pendapatan Daerah yang sudah dipilih dan dididik khusus mengenai pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sehingga dapat memudahkan Dinas Pendapatan Daerah untuk melakukan penilaian lapangan mengenai ukuran tanah, dan bagaimana keadaan tanah yang dilampirkan apakah benar sesuai dengan surat-suratnya atau tidaknya.
2. Tukar- menukar adalah proses pengalihan berupa perjanjian yang terjadi karena adanya tukar-menukar dari seseorang ke orang lain. Dari orang (pemilik) ke seseorang, Atau tukar-menukar adalah suatu persetujuan. Atau dalam pengertian lain tukar-menukar adalah

saling memberikan tanah antara satu sama lain seperti adanya suatu perjanjian yang dibuat antara pihak yang satu dengan pihak lainnya, dalam perjanjian itu pihak yang satu berkewajiban menyerahkan tanahnya. Adapun subjek dan objek dalam proses tukar-menukar yakni subjek hukum adalah pihak pertama dan pihak kedua sedangkan yang menjadi objek ialah tanah tersebut. Selain itu hak dan kewajiban dalam proses tukar-menukar, masing-masing berkewajiban untuk menyerahkan tanah yang ditukar sedangkan haknya untuk dapat menerima tanah yang ditukar.

3. Hibah adalah suatu persetujuan dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma tanpa dapat menariknya kembali untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu. Undang-undang hanya mengakui penghibahan-penghibahan antara orang-orang yang masih hidup. Dinas Pendapatan Daerah Dalam Pelaksanaan pajak khususnya bea perolehan hak atas tanah dan bangunan melalui objeknya yakni hibah, suatu hibah harus dilakukan dengan sesuatu akta dari notaris atau yang dikenal dengan singkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang aslinya disimpan oleh notaris.
4. Hibah Wasiat adalah Pemberian dari orang tua untuk anaknya, dari orang tua ke orang lain yang sifatnya ada hubungan kekeluargaan. Atau dalam pengertian lain hibah wasiat yaitu suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah dan bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah meninggal dunia.

b. Pemberian Hak Baru, Meliputi :

1. Kelanjutan pelepasan adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak atas tanah. Atau dalam hal ini kelanjutan pelepasan hak, yaitu pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.
2. Diluar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak. Diluar pelepasan hak, yaitu pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atau dari pemegang hak milik menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Faktor Penghambat dan pendukung Implementasi Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah (Studi Tentang Pelaksanaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pada Dinas Pendapatan Daerah Di Kabupaten Malinau)

a. Faktor Penghambat

Penghambat pelaksanaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan lebih kepada masyarakat yang sampai saat ini masih ada yang tidak tahu apa itu pajak bphtb sehingga pada saat melakukan transaksi seperti jual beli tanah masih banyak yang tidak memiliki surat keterangan kepemilikan yang jelas. Selain itu, penghambat lainnya yang juga terjadi yakni para wajib pajak yang dengan sengaja tidak mau membayar pajak sebelum mendapat peringatan dari pihak Dispenda. Sehingga hal ini membuat Dispenda kesulitan pada awal diterapkannya pajak bphtb. Untuk Dispenda sendiri hambatan masih pada sumber daya manusianya karna dapat dikatakan masih kurang meskipun demikian Disenda terus bekerja keras menjalankan Tupoksi agar dapat terlaksana dan mencapai tujuan yang sudah ditetapkan.

b. Faktor Pendukung

Pendukung pelaksanaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah Fasilitas Dinas Pendapatan Daerah sudah cukup mumpuni khusus untuk pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sudah ada sistem dan siap digunakan, bukan hanya berlaku untuk pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan tetapi juga bidang pajak lainnya seperti melalui sistem online masyarakat lebih mudah membayar pajak tanpa harus ke kantor Dinas Pendapatan Daerah sehingga mudah di jangkau selain itu untuk ke lapangan transportasi sudah ada. Jadi, khusus daerah Kalimantan Utara Kabupaten Malinau berbeda dalam hal sumber daya manusia dan fasilitas aplikasi sistem sudah siap digunakan. Kemudian sebagian dari sumber daya manusia walaupun tidak semua staf di khususkan untuk membidangi pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan ada 5 orang yang di didik instan untuk menangani masalah pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Selain itu juga adanya dukungan pimpinan daerah yang juga menjadi salah satu faktor pendukung, kalau tidak ada dukungan pimpinan daerah akan sulit dalam pelaksanaannya.

Kesimpulan

1. Pelaksanaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Dinas Pendapatan Daerah di Kabupaten Malinau

a. Pemindahan hak, karena:

1. Jual beli tanah di Kabupaten Malinau sering terjadi hampir 98%. Namun, dalam pelaksanaannya belum dapat dikatakan berjalan dengan baik, karena masyarakat melakukan transaksi jual beli tanah tanpa memperhatikan persyaratan yang seharusnya dilengkapi. Dalam pelaksanaannya Dinas Pendapatan Daerah telah berupaya melakukan tugasnya dengan sebaik-baiknya.
2. Tukar-menukar memang jarang terjadi di Kabupaten Malinau. Namun dalam pelaksanaan tukar-menukar barang baik barang bergerak maupun tidak bergerak berjalan dengan baik.

3. Hibah yang terjadi dilaksanakan dengan baik, dalam pelaksanaannya Dinas Pendapatan Daerah lebih mudah mengetahui apakah melalui hibah ini berdasar pada persyaratan yang ada yakni dengan adanya Akta Kepemilikan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) oleh Notaris.
4. Hibah wasiat termasuk objek pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan masyarakat. Namun, tidak sebanyak objek jual beli tanah. Dalam pelaksanaan Hibah wasiat dari Dinas Pendapatan Daerah berjalan dengan baik. Tetapi masih saja masyarakat tidak melengkapi persyaratan sebagai bukti surat-surat yang dapat menguatkan pemilik dari hasil hibah wasiat tersebut.

b. Pemberian hak baru, meliputi :

1. Kelanjutan pelepasan hak ini berjalan dengan baik. Dari Dinas Pendapatan Daerah dilakukannya pelepasan hak yakni dengan membuat sertifikat sebagai bukti kuat adanya peralihan kepemilikan hak atas tanah dari yang semulanya miliknya yang sudah menjadi milik orang lain yang membeli tanah tersebut.
2. Diluar pelepasan hak merupakan peralihan kepemilikan tanah dengan berdasarkan peraturan yang berlaku. Dari Dinas Pendapatan Daerah pelaksanaannya berjalan dengan baik.

2. Faktor Pendukung dan Penghambat dalam Pelaksanaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan

a. Faktor Pendukung

Faktor pendukung pelaksanaan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Dinas Pendapatan Daerah adalah fasilitas dari sistem online yang digunakan Dinas Pendapatan Daerah membuat pelayanan pembayaran pajak berjalan efektif, selain itu Dinas Pendapatan Daerah juga telah menunjuk 5 (lima) orang staf untuk dilatih secara khusus mengenai pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan baik dikantor dan lapangan secara langsung. Dukungan Pimpinan Pemerintah Daerah juga menjadi motivasi bagi Dinas Pendapatan Daerah.

b. Faktor Penghambat

Faktor penghambat pelaksanaan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Dinas Pendapatan Daerah adalah masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah tanpa adanya surat yang dapat dijadikan bukti atas kepemilikan tanah tersebut, selain itu kesadaran wajib pajak masih kurang seperti menjadi kebiasaan untuk menunggu diingatkan dari Dinas Pendapatan Daerah mengenai jatuh tempo pembayaran pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan barulah mau membayarnya.

Rekomendasi

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan yang dibuat penulis, maka penulis memberikan beberapa rekomendasi yaitu:

1. Perlunya melakukan sosialisasi lagi kepada masyarakat yaitu melakukan kerja sama dengan kepala desa dan aparat desa, agar masyarakat yang belum mengetahui mereka akan tahu tentang pajak terutama bagi para wajib pajak yang sengaja tidak mau membayar yang seharusnya menjadi kewajibannya yang memang sudah diatur berdasarkan peraturan yang sudah ada.
2. Laporan yang diberikan oleh Notaris dan BPN harus lebih ditingkatkan, karena dari laporan tersebut Dinas Pendapatan Daerah akan lebih mudah mengetahui berapa banyaknya proses transaksi di lingkungan masyarakat yang tidak diketahui.
3. Tim penilai dari staf kantor yang ditunjuk khusus survei lapangan harus ditingkatkan lagi dalam memeriksa kebenaran kepemilikan tanah dan ukuran ataupun batas-batas tanah dari adanya transaksi jual beli tanah.
4. Brosur yang dibagikan kepada masyarakat melalui tempat seperti rumah sakit, puskesmas, perusahaan listrik negara (PLN), perusahaan daerah air minum (PDAM) harus ditingkatkan lagi ditempat –tempat seperti lingkungan masyarakat umum seperti lokasi perdagangan yaitu toko, super market, pasar dan lainnya. Sehingga akan lebih memudahkan untuk masyarakat tahu pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Daftar Pustaka

- Abidin, Said Zainal. 2004. *Kebijakan Publik*. Jakarta : Pancar Siwah.
- Agustino, Leo. 2006. *Dasar-Dasar Kebijakan Publik*. Bandung: Alfabeta.
- Anderson, W.H dalam buku Diana Sari. 2013. *Konsep Dasar Perpajakan*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Arikunto, Suharsimi. 2002. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Pustaka Pulsar.
- Budiman, Arif. 2000. *Sosiologi Pembangunan dan Keterbelakangan Sosiologi*. Jakarta: Pustaka Pulsar.
- Davey, K.J, 1988. *Pembiayaan Pemerintah Daerah*. Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Djajadiningrat dalam buku Siti Resmi. 2013. *Perpajakan: Teori dan Kasus*. Edisi 7. Jakarta: Salemba Empat.
- Effendi, Bahtiar. 2002. *Pembangunan Daerah Otonom Berkeadilan*. Yogyakarta: Uhaido dan Offset.
- Eulau dan Prewitt dalam buku Jones. 1985. *School Finance : Technique and Social Policy*. London : Collier Macmillan Pub.
- Habibie, B. J. 1995. *Ilmu Pengetahuan Teknologi dan Pembangunan Bangsa*. Jakarta : Cides.

- Juliartha, Edward. 2009. *Model Implementasi Kebijakan Publik*. Jakarta: Trio Rimba Persada.
- Lemhanas. 1995. *Ketahanan Nasional*, Jakarta : PT. Ismoyojati Manunggal.
- Lubis Solly.M. 2007, *Kebijakan Publik*, Bandung : Mandar Maju.
- Masri Singarimbun & Sofian Effendi. 1989. *Metode Penelitian Survei*. Jakarta: LP3ES.
- Miles,Huberman and Saldana. 2014. *Qualitative data analysis: Third Edition*.Amerika : SAGE.
- Nasution, Zulkarnaen. 1996. *Komunikasi Pembangunan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Perkasa.
- Nyimas Dwi Koryati et al. 2004. *Kebijakan dan Manajemen Pembangunan Wilayah*. Yogyakarta: Yayasan Pembaruan Administrasi Publik Indonesia (YPAPI).
- Pasalong, Harbani. 2007. *Teori Administrasi Publik*. Bandung: Alfabeta.
- P.J.A Andriani Dalam Buku Waluyo . 2009. *Akuntansi Pajak*. Jakarta . Penerbit : Salemba Empat.
- Riyadi. 2004. *Perencanaan Pembangunan Daerah : Strategi menggali potensi Dalam mewujudkan Otonomi Daerah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Rochmat Soemitro, S.H dalam buku Mardiasmo. 2011. *Perpajakan*. Edisi Revisi 2011. Yogyakarta. Penerbit : Andi.
- Siagian,Sondang. P. 2005. *Administrasi Pembangunan*. Jakarta : Bumi Aksara.
- Suharto, Edi. 2005. *Membangun Masyarakat dan Memberdayakan Pembangunan*. Jakarta: PT. Bumi Aksara.
- Suryono, Agus. 2001. *Teori dan Isu Pembangunan*. Jakarta: UM. Pres.
- Syaukani, Dkk. 2005. *Otonomi Daerah Dalam Negara Kesatuan*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Tjokrowinoto, M. 1987. *Politik Pembangunan, Sebuah Analisis Konsep, Arah dan Strategi*. Yogyakarta: Tiara Wacana.
- Todaro, 1994. *Perencanaan Pembangunan*. Jakarta : CV. Haji Masagung.
- Wahab, Abdul. 2005. *Analisis Kebijakan dan Formulasi*. Dari Formulasi ke Implementasi Kebijakan Negara, Jakarta : PT. Bumi Aksara.
- Wahab, Abdul. 2008. *Pengantar Analisis Kebijakan Dari Formulasi Ke Implementasi Kebijakan Negara*. Jakarta : Bumi Aksara.
- Waluyo. 2013. *Perpajakan Indonesia (edisi 11)*,Buku 1. Jakarta: Salemba Empat.
- Westa. 1985. *Psikologi Pengajaran*. Jakarta: Media Abadi.
- Widodo, Joko. 2001. *Analisis Kebijakan Publik*. Malang : Bayu Media.
- Yuwono, Teguh. 2001. *Manajemen Otonom Daerah: Membangun Daerah Berdasarkan Paradigma Baru*. Semarang: Clogapps Diponegoro University.
- Zain, Mohammad. 2007. *Manajemen Perpajakan*, Salemba Empat, Jakarta.

Sumber lain

Dokumen-dokumen :

Otonomi Daerah Perimbangan Keuangan antara Pusat dan Daerah, Undang-undang RI. No. 32 Tahun 2004 dan Undang-undang RI. No. 33 Tahun 2004. Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2011 tentang *Pajak Daerah Kabupaten Malinau*.

Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2007 tentang *Organisasi Perangkat Daerah*.

Undang-undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*.

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang *Pemerintahan Daerah*.

Sumber Internet:

http://digilib.esaunggul.ac.id/public/UEU-Master-2575-tesis_bab1_5.pdf (diakses tanggal 11-05-2015)

<http://intan-isna.blogspot.com/2013/06/analisis-pelaksanaan-pemungutan-bea.html> (diakses 12-05-2015)

<http://ekhardhi.blogspot.com/2010/12/pelaksanaan.html> (diakses 14-052015)

https://id.wikipedia.org/wiki/Bea_Perolehan_Hak_atas_Tanah_dan_Bangunan (diakses 6-06-2015)

<http://duniabaca.com/definisi-pajak-menurut-para-ahli.html> (diakses 06-06-2015)

<http://2frameit.blogspot.com/2011/07/landasan-teori-definisi-pajak.html> (diakses 13-09-2015)

http://id.wikipedia.org/wiki/Pengertian_dan_Sumber-Sumber_Pendapatan_Asli_Daerah.htm (diakses 15-09-2015)

http://id.wikipedia.org/wiki/Pengertian_Pendapatan_Daerah.htm (diakses 18-09-2015)