**PENERAPAN ASAS *CERTAINTY* DALAM MEKANISME PEMBAYARAN KEWAJIBAN PERPAJAKAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

**(Studi di Badan Pendapatan Daerah Kota Malang)**

**Riskha Indah Respati[[1]](#footnote-1), Indah Dwi Qurbani[[2]](#footnote-2), R. Imam Rahmat Safi’i[[3]](#footnote-3)**

Program Studi Magister Kenotariatan

Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

Jl. MT. Haryono 169 Malang 65145, Telp (0341) 553898 Fax (0341) 566505

Email: riskhaindah.respati@gmail.com

**Abstract**

*It is necessary to understand how arrangements should be made for the payment mechanism for tax obligations on the acquisition of land and building rights in accordance with certainty principles and reflect legal certainty for taxpayers. The problem that arises at this time is the act of requesting research and inspection of the Obligation of Land and Building Rights (BPHTB) by the tax office of Malang City Revenue Agency in fulfilling the tax obligations of BPHTB. Requests for research and inspection of Acquisition of Land and Building Rights Fees often lead to conflicts or problems in their implementation.*

*The research method used in this research is empirical juridical using the statutory approach, conceptual approach and case approach. The results of the research in the field, that the Malang City Revenue Agency has not yet implemented the certainty principle in the BPHTB tax obligation payment mechanism specifically regarding the BPHTB research and examination requests, so that a legal reform is needed regarding Malang City Regulation Number 15 of 2010 concerning BPHTB.*

*Keywords: Application, Certainty Principle, BPHTB*

**Abstrak**

Diperlukan pemahaman bagaimana seharusnya pengaturan tentang mekanisme pembayaran kewajiban perpajakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sesuai dengan asas *certainty* serta mencerminkan kepastian hukum bagi wajib pajak. Permasalahan yang muncul saat ini adalah tindakan permohonan penelitian dan pemeriksaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh fiskus Badan Pendapatan Daerah Kota Malang dalam pemenuhan kewajiban perpajakan BPHTB. Permohonan penelitian dan pemeriksaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan seringkali menimbulkan konflik atau permasalahan dalam pelaksanaannya.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Hasil dari penelitian di lapangan, bahwa Badan Pendapatan Daerah Kota Malang belum menerapkan asas *certainty* dalam mekanisme pembayaran kewajiban perpajakan BPHTB khususnya mengenai permohonan penelitian dan pemeriksaan BPHTB, sehingga diperlukannya pembaharuan hukum mengenai Perda Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 tentang BPHTB.

**Kata Kunci**: Penerapan, Asas *Certainty*, BPHTB

**Latar Belakang**

Pungutan pajak yang menjadi keharusan dalam hidup masyarakat merupakan suatu hal yang pasti terjadi.[[4]](#footnote-4) Karenanya, segala kepentingan masyarakat tidak dapat dipenuhi tanpa pajak. Pungutan pajak oleh negara melalui Undang-Undang merupakan bagian dari cara mengontrol perilaku individual guna kepentingan bersama dan merupakan satu metode atau kebijakan mengumpulkan dana bagi kepentingan bersama yang dilakukan secara adil untuk kesejahteraan.[[5]](#footnote-5) Dapat disimpulkan pajak dan masyarakat tidak dapat dipisahkan untuk dapat terjadinya hidup layak. Karena pajak merupakan iuran yang dipungut yang didasarkan pada kesepakatan penguasa dengan rakyat lewat Undang-Undang. Dalam memungut pajak, hendaknya perlu diperhatikan prinsip-prinsip pemungutan pajak.

Pembentukan instrument pajak tentunya tidak terlepas dari prinsip pemungutan pajak, salah satunya yaitu asas *certainty*. Menurut Prof. Dr. H. Rochmat Soemitro dan Dewi Kania Sugiharti dаlаm bukunyа yаng berjudul “Asas Dan Dasar Perpajakan” yаng menjelаskаn bаhwа kepastian hukum adalah tujuan yang ingin dicapai oleh setiap undang-undang. Dimаnа dalam membuat Undang-Undang dan Peraturan-peraturan yang mengikat umum, harus diusahakan supaya ketentuan yang dimuat dalam undang-undang adalah jelas, tegas, dan tidak mengandung arti ganda atau memberikan peluang untuk ditafsirkan lain.[[6]](#footnote-6) Asas *certainty* bertujuаn agar pemungutan pajak tetap dalam koridor yang benar dan tidak ada penyelewengan. Selain secara formal harus dipungut berdasarkan undang-undang, dalam menyusun undang-undangnya nyata-nyata harus diusahakan oleh pembuat undang-undang tercapainya keadilannya dalam pemungutan pajak dengan mengindahkan keempat unsur dari Adam Smith.

Dаlаm kаitаnyа dengаn persoаlаn perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, mаkа kepastian hukum bаgi wajib pajak merupаkаn sаlаh sаtu pendekаtаn untuk melindungi wajib pajak. Аgаr kepastian hukum wajib pajak dаpаt dilаkukаn secаrа terаtur, tertib dаn bertаnggung jаwаb mаkа dаpаt diperlukаn perаturаn hukum yаng selаrаs dengаn perkembаngаn mаsyаrаkаt.

Salah satu kebijakan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal adalah pengalihan pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB) dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah. Bentuk kebijakannya dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Peraturan Daerah Kota Malang mengatur secara jelas dan tegas mengenai obyek, subyek, dasar pengenaan dan tarif BPHTB, dan juga mengatur hal-hal yang berkaitan dengan administrasi pemungutannya. Permohonan Penelitian dan Pemeriksaan BPHTB atas pembelian tanah dan bangunan di Kota Malang merupakan tahapan dalam proses kegiatan administrasi. Tujuan kegiatan ini untuk memperoleh, mengumpulkan, melengkapi, menatausahaan, dan meneliti kebenaran penghitungan BPHTB terutang dari (NPOP/NJOP), NPOPTKP, tarif, pengenaan atas objek tertentu, BPHTB terutang/yang harus dibayar. Proses tersebut masuk ke dalam pendataan objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan (selanjutnya disebut PBBP2) dilaksanakan oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Malang (BAPENDA) yang selalu diikuti dengan kegiatan penilaian. Hasil dari kegiatan penilaian digunakan sebagai pembentukan dan atau pemeliharaan basis data SISMIOP (Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak). Pemeliharaan SISMIOP dimaksudkan untuk menciptakan suatu basis data PBBP2 yang akurat dan *up to date*, sehingga diharapkan dapat tercipta pengenaan PBBP2 yang lebih adil dan merata, tertib administrasi, peningkatan pokok ketetapan dan penerimaan PBBP2, serta peningkatan pelayanan kepada wajib pajak.

Permasalahan yang muncul saat ini adalah tindakan permohonan penelitian dan pemeriksaan oleh fiskus Badan Pendapatan Daerah Kota Malang dalam pemenuhan kewajiban perpajakan BPHTB. Permohonan penelitian dan pemeriksaan BPHTB seringkali menimbulkan konflik atau permasalahan dalam pelaksanaannya, hal ini disebabkan oleh kesenjangan antara *das Sollen* sebagaimana tertuang dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan *das Sein* berupa kenyataan yang terjadi dilapangan. Di Kota Malang terdapat adanya kebijakan yang dikeluarkan oleh Badan Pendapatan Daerah dalam melakukan permohonan penelitian dan pemeriksaan BPHTB harus meneyelesaikan seluruh kewajiban perpajakan, yang mana harus menyelesaikan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan seluruhnya, namun dalam Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang menyebutkan bahwa tidak terdapat pajak terutang PBBP2 selama 5 (lima) tahun terakhir. Mengenai pelaksanaan dan penelitian terdapat dalam pasal 31 Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang berbunyi[[7]](#footnote-7):

1. Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk wajib melakukan kegiatan penelitian atas SSPD yang disampaikan Wajib Pajak.
2. Penelitian yang dilakukan harus memperhatikan hal-hal, sebagai berikut :
3. tarif dan NPOPTKP harus sesuai dengan yang ditetapkan;
4. pembayaran yang dilakukan harus sesuai dengan data basis pajak; dan
5. tidak terdapat pajak terutang PBB selama 5 (lima) tahun terakhir.
6. Apabila terdapat pajak terutang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, maka Wajib Pajak harus melunasi terlebih dahulu pajak terutangnya.

Beberapa permasalahan tersebut antara lain:

*Pertama*, alasan yang melatarbelakangi Badan Pendapatan Daerah dalam menerapkan suatu Perda berdasarkan kewenangan tanpa aturan yang jelas demi mengejar target Pendapatan Asli Daerah (PAD) utamanya berasal dari BPHTB, sebenarnya akan memperburuk iklim investasi dalam jangka panjang. Pembenaran dalam penerapan Perda secara sektoral terkait pajak inilah yang akhirnya memicu untuk menyelesaikan seluruh kewajiban perpajakan dalam permohonan penelitian dan pemeriksaan BPHTB yang dikeluarkan oleh BAPENDA bagi pelaku usaha dan merugikan masyarakat, karena terdapat ketidakpastian di dalam peraturan tersebut.

*Kedua*, pendekatan Badan Pendapatan Daerah terhadap penafsiran tentang undang-undang pajak yang terkait pajak BPHTB. Kalangan masyarakat, para wajib pajak merasa diberlakukan tidal adil, dikarenakan dalam hal pembelian tanah dan/atau bangunan yang dilakukan belum tentu memperoleh keuntungan dari setiap transaksi, dimana seringkali masyarakat atau wajib pajak merasa tidak mempunyai suatu kepastian berapa pajak seharusnya dibayarkan.

*Ketiga*, di tinjau dari aspek sosiologis bagi pemerintah daerah akan memperhambat proses pelayanan dan realisasi pajak, karena dari aspek tersebut wajib pajak akan seringnya pembayaran yang tidak tepat waktu. Hal ini disebabkan pelaksanaan permohonan penelitian dan pemeriksaan juga memerlukan waktu, tentu saja akan mempengaruhi lamanya proses pendaftaran pengalihan hak atas tanah dan bangunan di Badan Pertanahan Nasional (BPN), sehingga akan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak yang bertransaksi. Pelayanan ini terkait peralihan BPHTB atas tanah dan/atau bangunan yang terjadi di masyarakat, proses pelayanan dengan masuknya berkas dari masyarakat membutuhkan waktu 3 sampai 7 hari kerja.

Perlu diketahui bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan memiliki peranan yang cukup signifikan bagi Pendapatan Asli Daerah (PAD) di beberapa wilayah di Indonesia. Seperti misalnya di daerah Kota Malang terdapat adanya kebijakan yang dikeluarkan oleh Badan Pendapatan Daerah dalam melakukan permohonan penelitian dan pemeriksaan Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) harus meneyelesaikan seluruh kewajiban perpajakan, yang mana harus menyelesaikan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan seluruhnya, namun dalam Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang menyebutkan bahwa tidak terdapat pajak terutang PBBP2 selama 5 (lima) tahun terakhir.

Berdasarkan pemaparan latar belakang diatas maka ada beberapa permasalahan hukum yang akan diteliti dan dikaji yakni sebagai berikut:

* 1. Untuk mengetahui dan menganalisis penerapan dalam mekanisme pembayaran kewajiban perpajakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Badan Pendapatan Daerah Kota Malang sesuai dengan asas *certainty*;
  2. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaturan ideal tentang mekanisme pembayaran kewajiban perpajakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Badan Pendapatan Daerah Kota Malang berdasarkan asas *certainty*.

**Pembahasan**

1. **Penerapan Asas *Certainty* terhadap Mekanisme Pembayaran Kewajiban Perpajakan** **Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan**

**1. Berlakunya Asas *Certainty* Terhadap Wajib Pajak**

Asas *certainty* yang dikemukаkаn oleh Dr. Tunggul Anshari Setia Negara, S.H., M.Hum dalam bukunya yang berjudul “Ilmu Hukum Pajak” yang menjelaskan bahwa asas certainty adalah adanya kepastian. Oleh karena itu undang-undang pajak yang baik harus senantiasa dapat memberikan kepastian hukum kepada wajib pajak. Untuk itu, pembuat undang-undang pajak harus menguasai *legal drafting* dan yang harus menjadi perhatian dalam pembuat undang-undang agar ada kepastian hukum, yakni undang-undang harus jelas tegas tidak mengandung arti ganda, definisi harus jelas dan tegas supaya tidak diselundupi hukum, memberikan penafsiran yang otentik dan jelas terhadap pasal, uraian yang *limitatif* lebih diutamakan daripada yang *emunsiatif*, adanya jaminan hukum berupa perlindungan terhadap wajib pajak, adanya pengertian yang pasti pada objek pajak, adanya kepastian mengenai subjek pajaknya, adanya kepastian mengenai jumlah pajak yang harus dibayar, adanya kepastian tentang cara dan saat membayar pajak.[[8]](#footnote-8)

*In concerto* secara umum tidak boleh dilupakan hal-hal sebagai berikut:

*Pertama*, hak-hak fiskus yang telah diberikan oleh pembuat Undang-Undang harus dijamin dapat terlaksana dengan lancar; telah diketahui oleh umum, bahwa dalam praktik para wajib pajak suka mencoba dengan secara legal ataupun tidak, untuk menghindarkan diri dari yang telah ditentukan oleh Undang-Undang Pajak; keadaan yang semacam ini harus diatasi dengan penyempurnaan peraturan-peraturan dalam undang-undang, lengkap dengan sanksi-sanksinya.

*Kedua,* sebaliknyapara wajib pajak harus pula mendapat jaminan hukum, agar wajib pajak tidak diperlakukan dengan sewenang-wenang oleh fiksus dengan aparaturnya. Segala sesuatu harus diatur dengan terang dan tegas, bukan hanya mengenai kewajiban, melainkan juga hak-hak wajib pajak, antara lain: untuk dalam tingkat pertama mengajukan keberatan kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak yang menetapkan pajaknya, termasuk juga hak wajib pajak untuk mengajukan banding ke Pengadilan Pajak bilamana wajib pajak telah ditolak keberatannya mengenai suatu penetapan pajaknya.

*Ketiga,* yang tidak kurang pentingnya adalah jaminan terhadap tersimpannya rahasia-rahasia mengenai diri atau perusahaan-perusahaan wajib pajak yang telah dituturkannya kepada instansi-instansi pajak, dan yang tidak disalahgunakan oleh para pejabatnya.

Menurut penulis dalam membuat undang-undang, pembuatnya harus memperhatikan segala sesuatu yang berpangkal pada keadilan, tetapi adakalanya terdapat suatu hal yang belum terpikirkan dalam kondisi saat itu, sehingga berakibat kurang adil dalam pelaksanaan undang-undang pajak. Dalam hal ini asas *certainty* secara ideal belum diterapkan dalam peraturan perundang-undangan tentang pemungutan pajak di Indonesia karena belum tercapainya suatu kepastian hukum bagi wajib pajak di Kota Malang dalam melakukan pembayaran kewajiban perpajakan permohonan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan yang mana wajib pajak harus menyelesaikan tunggakan/seluruh kewajiban pembayaran PBBP2 dalam hal ini tidak diatur di dalam peraturan perundang-undangan, sedangkan di dalam Perda Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 tentang BPHTB menjelaskan dalam penelitian dan pemeriksaan tidak terdapat pajak terutang PBBP2 selama 5 (lima) tahun terakhir.

1. **Mekanisme Pembayaran Kewajiban Perpajakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan**

Mekanisme Pembayaran Kewajiban Perpajakan BPHTB:

1. Wajib Pajak akan menerima SSPD BPHTB yang telah diisi dengan lengkap dan benar. SSPD BPHTB merupakan surat yang oleh wajib pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak terutang ke Kas Daerah dan sekaligus melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
2. Wajib pajak kemudian melakukan proses permohonan penelitian dan pemeriksaan SSPD BPHTB pada Badan Pendapatan Daerah Kota Malang, selanjutnya jika sudah mendapatkan rekomendasi dapat melakukan verifikasi dan dapat divalidasi jika dianggap benar.Data dan informasi yang dikumpulkan dalam penelitian pendahuluan antara lain adalah:
   * + 1. Tarif dan NPOPTKP harus sesuai dengan yang ditetapkan
       2. Pembayaran yang dilakukan harus sesuai dengan data basis pajak
       3. Tidak terdapat pajak terutang PBBP2 selama 5 (lima) tahun terakhir

Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk berwenang melakukan pemeriksaan kepatuhan pemenuhan kewajiban Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, pemeriksaan terhadap wajib pajak atau pihak-pihak yang terkait meliputi pemeriksaan terhadap dokumen yang berhubungan dengan objek pajak dan keterangan-keterangan yang diperlukan.

Wajib Pajak menyerahkan SSPD BPHTB kepada Bendahara Penerimaan Badan Pendapatan Daerah Kota Malang, pada saat bersamaan wajib pajak membayarkan BPHTB terutang melalui Bendahara Penerimaan Badan Pendapatan Daerah Kota Malang.

Bendahara Penerimaan Badan Pendapatan Daerah Kota Malang menerima SSPD BPHTB dan uang pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak. Bendahara Penerimaan Badan Pendapatan Daerah Kota Malang kemudian memeriksa kelengkapan pengisian SSPD BPHTB dan kesesuaian besaran nila BPHTB terutang dengan uang pembayaran yang diterima dari Wajib Pajak

Bendahara Penerimaan Badan Pendapatan Daerah Kota Malang menandatangani SSPD BPHTB. Untuk lembar 4, 5 dan 6 disimpan sedangkan lembar 1-3 dikembalikan ke Wajib Pajak

1. **Persepsi Masyarakat dari Aspek Substansi Kebijakan yang Dikeluarkan Badan Pendapatan Daerah Kota Malang**

Dalam Peraturan daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 tentang BPHTB ini tidak mengatur mengenai penelitian dan pemeriksaan yang harus menyelesaikan seluruh kewajiban perpajakan, dimana dalam peraturan tersebut harus menyelesaikan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan 5 (lima) tahun terakhir. Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah berisi kaidah-kaidah hubungan antara instansi pemerintah sebagai penyelenggara administrasi publik dan individu atau masyarakat penerima layanan publik.

Undang-Undang tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dibutuhkan oleh Indonesia pada saat ini atas dasar beberapa alasan di bawah ini:

*Pertama*, tugas-tugas pemerintahan dewasa ini menjadi semakin kompleks, baik mengenai sifat pekerjaannya, jenis tugasnya maupun mengenai orang-orang yang melaksanakannya.

*Kedua*, selama ini para penyelenggara perpajakan daerah menjalankan tugas dan kewenangannya dengan standar yang belum sama sehingga sering kali terjadi perselisihan dan tumpang tindih kewenangan di antara mereka.

*Ketiga*, hubungan hukum antara penyelenggara perpajakan daerah dan masyarakat perlu diatur dengan tegas sehingga masing-masing-masing pihak mengetahui hak dan kewajiban masing-masing dalam melakukan interaksi diantara mereka.

*Keempat*, kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi telah mempengaruhi cara berpikir dan tata kerja penyelenggaraan perpajakan daerah

*Kelima*, untuk menciptakan kepastian hukum terhadap pelaksanaan tugas para penyelenggara perpajakan daerah.

Hak masyarakat tersebut secara filosofis merupakan kewajiban pemerintah untuk memberikan pelayanan pemerintahan kepada masyarakat sebaik-baiknya. Dengan demikian, fungsi pemerintahan tidak lain adalah tugas pemerintah dan negara untuk menciptakan kesejahteraan bagi rakyat Indonesia sebagaimana diamanatkan oleh UUD NRI 1945.

Dalam pelayanan pemerintahan yang ditentukan oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Malang (Bapenda) dalam proses permohonan penelitian dan pemeriksaan terkadang sedikit memakan waktu lama, dari hasil wawancara bahwa masyarakat cukup memahami proses penelitian dan pemeriksaan BPHTB berdasarkan kepentingan Bapenda, namun masyarakat menginginkan ketepatan waktu dalam menerima hasil permohonan penelitian dan pemeriksaan tersebut.

Kejelasan prosedur, menurut masyarakat alur dalam proses administrasi bisa dipahami dan diikuti, mulai proses pelayanan sampai proses menerima hasil penelitian dan pemeriksaan BPHTB. Untuk kejelasan struktur dan mekanisme pembayaran yang ditentukan, hampir sebagian besar masyarakat secara positif menerima hal tersebut, karena struktur secara administrasi proses pemungutan dan mekanisme pembayaran semuanya tercantum dalam undang-undang nomor 28 tahun 2009 tentang PDRD dan juga tercantum dalam Perda Kota Malang tentang BPHTB nomor 15 tahun 2010.

Aspek kesesuaian filosofi dan prinsip pungutan, kewenangan pemerintah, dalam permohonan penelitian dan pemeriksaan BPHTB jauh dari prinsip yang diatur dalam undang-undang. Sedangkan kewenangan pemerintah dalam hal ini Badan Pelayanan Daerah sebagai pemungut BPHTB, itu dilakukan oleh pemerintah daerah karena sudah diatur dalam undang-undang.

1. **Penerapan Asas *Certainty* dalam Mekanisme Pembayaran Kewajiban Perpajakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

Asas *certainty* (kepastian) menyatakan bahwa harus ada kepastian, baik bagi petugas pajak maupun semua wajib pajak dan seluruh masyarakat. Asas kepastian antara lain mencakup kepastian mengenai siapa-siapa yang harus dikenakan pajak, apa-apa saja yang dijadikan sebagai objek pajak, serta besarnya jumlah pajak yang harus dibayar dan bagaimana jumlah pajak yang terutang itu harus dibayar.

Penelitian dan pemeriksaan SSPD, dalam hal ini SSPD BPHTB dalam pelaksanaannya oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Malang, dilakukan untuk setiap SSPD BPHTB yang disampaikan oleh wajib pajak ke BAPENDA Kota Malang, dengan wajib pajak atau kuasa dari wajib pajak turut melampirkan formulir penyampaian SSPD BPHTB, beserta dengan kelengkapan surat ataupun dokumen pendukung lain, seperti fotocopy sertipikat, fotocopy identitas wajib pajak, fotokopi STTS PBB (Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi dan Bangunan) 5 (lima) tahun terakhir, dan fotocopy PPh Final.

Pada Pasal 31, menjelaskan bahwa Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk wajib melakukan kegiatan penelitian atas SSPD yang disampaikan Wajib Pajak. Penelitian yang dilakukan harus memperhatikan tarif dan NPOPTKP harus sesuai dengan yang ditetapkan, pembayaran yang dilakukan harus sesuai dengan data basis pajak, tidak terdapat pajak terutang PBB selama 5 (lima) tahun terakhir, dan apabila terdapat pajak terutang maka Wajib Pajak harus melunasi terlebih dahulu pajak terutangnya.

Sebagaimana diatur sebelumnya, dalam permohonan penelitian dan pemeriksaan BPHTB salah satu syaratnya menyelesaikan pajak terutang PBB selama 5 (lima) tahun terakhir. Sehingga wajib pajak sebelum melakukan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan harus menyelesaikan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) 5 tahun terakhir, yang telah diatur dalam Perda Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Dalam permohonan penelitian dan pemeriksaan BPHTB saat ini Badan Pendapatan Daerah Kota Malang telah mengeluarkan kewenangan yang mengatur wajib pajak sebelum membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) harus menyelesaikan seluruh kewajiban perpajakannya yang mana harus menyelesaikan keseluruhan pajak terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan (PBBP2). Dalam hal ini asas *certainty* belum diterapkan dengan baik, yang mana belum adanya kepastian hukum, yakni undang-undang harus jelas tegas tidak mengandung arti ganda, definisi harus jelas dan tegas supaya tidak diselundupi hukum, memberikan penafsiran yang otentik dan jelas terhadap pasal, uraian yang *limitatif* lebih diutamakan daripada yang *emunsiatif*, adanya jaminan hukum berupa perlindungan terhadap wajib pajak, adanya pengertian yang pasti pada objek pajak, adanya kepastian mengenai subjek pajaknya, adanya kepastian mengenai jumlah pajak yang harus dibayar, adanya kepastian tentang cara dan saat membayar pajak.[[9]](#footnote-9)

Berdasarkan data dari Badan Pendapatan Daerah Kota Malang dapat digambarkan bahwa, pada saat rekom BPHTB masih ditemukan kurang bayar, seperti yang terjadi pada bulan Pebruari 2020 dari 706 BPHTB/SSPD terdapat 164 BPHTB/SSPD kurang bayar atau sebesar: 23,22 %, sedangkan bulan Maret 2020 dari 764 BPHTB/SSPD terdapat 352 BPHTB/SSPD kurang bayar atau 46,07 %. Dari data tersebut menggambarkan dari hasil penelitian dan pemeriksaan BPHTB memang ada kemungkinan benar-benar terdapat kekurangan bayar, tetapi ada kemungkinan dari kurang bayar tersebut wajib pajak harus membayar lebih dari yang seharusnya diatur di dalam Perda Kota Malang. Sehingga ada kemungkinan dapat merugikan wajib pajak, karena harus membayar pajak lebih besar.

Berdasarkan uraian dari data dan keterangan yang diperoleh dari penelitian tersebut, terdapat permasalahan terutama yang berhubungan dengan pembayaran kewajiban perpajakan rekom BPHTB, yang berakibat ketidakpastian jangka waktu pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan untuk rekom BPHTB yang digunakan manakala terjadi perbedaan antara peraturan perundang-undangan yaitu Perda dengan penafsiran Badan Pendapatan Daerah, berakibat menghambat proses pendaftaran peralihan hak atas tanah lebih lanjut. Untuk itu dalam rangka menjamin kepastian dalam pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan saat rekom BPHTB, perlu adanya ketetapan jangka waktu pembayaran secara standar yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

Dapat disimpulkan bahwa, menguji kepatuhan dengan proses pemeriksaan, filosofinya adalah sebagai fungsi pengawasan pajak BPHTB. Artinya pengawasan merupakan hal yang perlu dilakukan oleh Fiskus dalam hal ini BAPENDA sebagai pemungut pajak daerah. Pengawasan yang dilakukan oleh Fiskus dimaksudkan agar Wajib Pajak dapat melaksanakan tanggung jawab yang telah diberikan kepadanya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Proses pengawasan dimaksud adalah dilakukan dengan membandingkan antara pajak terutang yang dihitung oleh Wajib Pajak dengan pajak terutang menurut peraturan pajak daerah. Jika terjadi perbedaan penghitungan Wajib Pajak dan Undang-undang, maka aparat pajak daerah atau fiskus berhak untuk menerbitkan Surat Tagihan Pajak (STP).

Persepsi terhadap hal-hal yang substansial mengenai pajak daerah dan retribusi daerah tidak boleh ditetapkan dengan peraturan yang lebih rendah dari peraturan daerah, misalnya berdasarkan keputusan atau kebijakan kepala daerah. Apalagi kebijakan atau keputusan tersebut hanya diutarakan secara lisan saja. Demikian juga terhadap pajak-pajak pusat hendaknya pengaturan substansial harus disusun sesuai dengan peraturan perundang-undangan tersebut.

Agar penerapan asas *certainty* dalam mekanisme pembayaran kewajiban perpajakan ini berjalan sesuai yang diharapkan, maka Badan Pendapatan Daerah Kota Malang dimana perlu adanya Peraturan Daerah maupun Peraturan Walikota perlu diperbarui untuk mengatur segala permasalahan yang ada. Hal ini bertujuan untuk terdapat adanya kepastian hukum bagi wajib pajak dalam membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah. Penerapan asas certainty dalam mekanisme pembayaran kewajiban perpajakan ini diharapkan juga mampu meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Malang. Karena dengan meningkatnya jumlah pajak yang harus dibayarkan oleh wajib pajak, tentu saja berpengaruh terhadap PAD Kota Malang.

1. **Pengaturan Mekanisme Pembayaran Kewajiban Perpajakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Sesuai Asas *Certainty***

Pengaturan terkait pembentukan peraturan perundang-undangan telah diatur dalam Undang-Undang tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan. Dalam Undang-Undang tersebut juga telah ada ketentuan evaluasi dan analisis peraturan perundang-undangan. Hal tersebut dilakukan untuk mengidentifikasi dan mengharmonisasi kompleksitas berbagai Peraturan Perundang-undangan, ada proses singkronisasi dan harmonisasi peraturan perundang-undangan. Artinya dalam mekanisme pembentukan peraturan perundang-undangan dalam tahapan dalam pembentukannya sejak perencanaan hingga pengundangannya dilaksanakan dan dilalui dengan benar maka akan menghasilkan peraturan perundang-undangan yang baik.[[10]](#footnote-10)

Pengaturan mengenai mekanisme pembayaran kewajiban Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan diatur di dalam UU No. 28 Tahun 2009, salah satu jenis pajak yang dialihkan kewenangan pemungutannya dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah adalah pajak BPHTB. Sebelum diundangkannya UU No. 28 Tahun 2009, BPHTB merupakan pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan sebagian besar penerimaannya dibagihasilkan kepada kabupaten/kota dan termasuk dalam kelompok dana perimbangan. Hal ini tentunya berdampak pada pemerintah daerah dalam menyelenggarakan pemerintahannya serta memberikan pelayanan terhadap masyarakat. Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) huruf k UU No. 28 Tahun 2009 dirumuskan bahwa salah satu jenis pajak kabupaten/kota adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Tentunya berdasarkan atas ketentuan tersebut pajak BPHTB yang awalnya dipungut dan dikelola oleh pemerintah pusat saat ini dipungut dan dikelola sendiri oleh pemerintah kabupaten/kota.[[11]](#footnote-11)

Sehingga ketentuan secara keseluruhan tentang BPHTB saat ini hanya mengacu pada UU Nomor 28 Tahun 2009 saja. Namun sesungguhnya secara umum pengaturan objek, subjek, tata cara perhitungan dan dasar pengenaan pajak BPHTB dalam UU No. 28 Tahun 2009 sama dengan pengaturan pajak BPHTB yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang BPHTB sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000.[[12]](#footnote-12)

Sebagai langkah nyata dari adanya pengalihan pajak pusat menjadi pajak daerah tersebut, pemerintah daerah dalam menindaklanjutinya dengan membentuk sebuah peraturan daerah. Pemerintah Kota Malang merupakan salah satu pemerintah daerah yang sudah membentuk peraturan daerah tentang pajak BPHTB. Segala jenis ketentuan-ketentuan tentang pajak BPHTB tersebut oleh Kota Malang dituangkan dalam Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (selanjutnya disebut Perda No. 15 Tahun 2010).

Sebagai amanat dari UU No. 28 Tahun 2009, Pemerintah Kota Malang juga telah membentuk Perda Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 yang didalamnya mengatur tentang pengenaan pajak BPHTB. Tentang pengaturan pajak BPHTB berdasarkan Perda Nomor 15 Tahun 2010, terdapat beberapa pasal-pasal yang menjadi dasar dalam pengenaan pajak BPHTB. Yang menjadi subjek pajak dalam Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak BPHTB menurut Undang-undang BPHTB.

Tujuan terbesar pengalihan BPHTB berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tidak lain adalah untuk meningkatkan *local taxing power* Kabupaten dan Kota yang selama ini belum berjalan secara maksimal, walaupun lokalitas objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan BPHTB berlokasi di daerah kabupaten dan kota. Pengalihan pemungutan BPHTB dari Pusat ke Daerah tidak hanya sebatas pemungutan atau penagihan saja, melainkan juga pada pendataan, penilaian, penetapan, pelayanan yang menyeluruh disamping pengadministrasian yang harus dilaksanakan daerah.

Bentuk penerimaan pajak daerah salah satunya berasal dari Bea Perolehan Atas Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB). Transaksi paling besar yang menghasilkan pemasukan dari BPHTB adalah transaksi peralihan hak atas dan bangunan terutama transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan. Saat pajak terutang atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan karena jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta jual beli, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 90 ayat 1 huruf a Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Pembentukan instrument pajak tentunya tidak terlepas dari prinsip pemungutan pajak, salah satunya yaitu asas *certainty*. Menurut Prof. Dr. H. Rochmat Soemitro dan Dewi Kania Sugiharti dаlаm bukunyа yаng berjudul “Asas Dan Dasar Perpajakan” yаng menjelаskаn bаhwа kepastian hukum adalah tujuan yang ingin dicapai oleh setiap undang-undang. Dimаnа dalam membuat Undang-Undang dan Peraturan-peraturan yang mengikat umum, harus diusahakan supaya ketentuan yang dimuat dalam undang-undang adalah jelas, tegas, dan tidak mengandung arti ganda atau memberikan peluang untuk ditafsirkan lain.[[13]](#footnote-13) Asas *certainty* bertujuаn agar pemungutan pajak tetap dalam koridor yang benar dan tidak ada penyelewengan. Selain secara formal harus dipungut berdasarkan undang-undang, dalam menyusun undang-undangnya nyata-nyata harus diusahakan oleh pembuat undang-undang tercapainya keadilannya dalam pemungutan pajak, memberikan kepastian hukum kepada wajib pajak. Untuk itu, pembuat undang-undang pajak harus menguasai *legal drafting* dan yang harus menjadi perhatian dalam pembuat undang-undang agar ada kepastian hukum, yakni undang-undang harus jelas tegas tidak mengandung arti ganda, memberikan penafsiran yang otentik dan jelas terhadap tiap pasal, jaminan hukum berupa perlindungan terhadap wajib pajak, adanya pengertian yang pasti pada objek pajak, kepastian mengenai subjek pajaknya, kepastian mengenai jumlah pajak yang harus dibayar, dan kepastian tentang cara dan saat membayar pajak.

Dаlаm kаitаnyа dengаn persoаlаn perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, mаkа kepastian hukum bаgi wajib pajak merupаkаn sаlаh sаtu pendekаtаn untuk melindungi wajib pajak. Аgаr kepastian hukum wajib pajak dаpаt dilаkukаn secаrа terаtur, tertib dаn bertаnggung jаwаb mаkа dаpаt diperlukаn perаturаn hukum yаng selаrаs dengаn perkembаngаn mаsyаrаkаt.

Peraturan Daerah Kota Malang mengatur secara jelas dan tegas mengenai obyek, subyek, dasar pengenaan dan tarif BPHTB, dan juga mengatur hal-hal yang berkaitan dengan administrasi pemungutannya. Permohonan Penelitian dan Pemeriksaan BPHTB atas pembelian tanah dan bangunan di Kota Malang merupakan tahapan dalam proses kegiatan administrasi. Tujuan kegiatan ini untuk memperoleh, mengumpulkan, melengkapi, menatausahaan, dan meneliti kebenaran penghitungan BPHTB terutang dari (NPOP/NJOP), NPOPTKP, tarif, pengenaan atas objek tertentu, BPHTB terutang/yang harus dibayar. Proses tersebut masuk ke dalam pendataan objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan (selanjutnya disebut PBBP2) dilaksanakan oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Malang (BAPENDA) yang selalu diikuti dengan kegiatan penilaian. Hasil dari kegiatan penilaian digunakan sebagai pembentukan dan atau pemeliharaan basis data SISMIOP (Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak). Pemeliharaan SISMIOP dimaksudkan untuk menciptakan suatu basis data PBBP2 yang akurat dan *up to date*, sehingga diharapkan dapat tercipta pengenaan PBBP2 yang lebih adil dan merata, tertib administrasi, peningkatan pokok ketetapan dan penerimaan PBBP2, serta peningkatan pelayanan kepada wajib pajak.

Secara substansi Perda Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah belum mengacu terhadap asas *certainty* karena terdapatnya peraturan yang mengatur mengenai permohonan penelitian dan pemeriksaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tidak berdasarkan Perda Kota Malang, karena terdapatnya kebijakan yang dikeluarkan oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Malang untuk menyelesaikan seluruh kewajiban perpajakan PBBP2

Sehingga dapat dikatakan bahwa asas *certainty* diperlukan dalam mekanisme pembayaran kewajiban perpajakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Menurut peneliti diperlukan pembaharuan hukum dalam Peraturan Daerah Kota Malang tentang BPHTB dan melihat sesuai dengan perkembangan perilaku masyarakat. Pada konteks ini asas *certainty* yang dimaksud peneliti, dapat memberikan penguatan terhadap kepastian masyarakat atau wajib pajak di Kota Malang.

Keputusan dan/atau tindakan yang dikeluarkan Badan Pendapatan Daerah Kota Malang terhadap warga masyarakat harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Atas dasar itu perlu adanya pengawasan terhadap Keputusan dan/atau Tindakan merupakan pengujian terhadap perlakuan kepada warga masyarakat yang terlibat telah diperlakukan sesuai dengan hukum dan memperhatikan prinsip-prinsip kepastian hukum yang secara efektif dapat dilakukan oleh lembaga negara.

1. **Faktor Pendukung Eksternal dari Desentralisasi dan Otonomi Daerah Serta Faktor Penghambat Dari Lingkungan Eksternal dan Internal**

Bahwa peran desentralisasi dan otonomi daerah akan memberikan kebijakan seluas-luasnya kepada daerah Kota Malang secara nyata dan bertanggung jawab. Atas dasar tersebut, persepsi hasil wawancara dengan pihak dispenda, Kota Malang diberikan keleluasaan atau peluang untuk melaksanakan pemungutan BPHTB maupun menggali objek-objek BPHTB yang belum terdata.

Namun di sisi lain, BAPENDA Kota Malang memberikan catatan, bahwa Pemerintah Daerah Kota Malang menyadari dibutuhkan kewenangan yang proporsional untuk mendukung penyelenggaraan otonomi daerah. Wujudnya berupa peraturan dalam hal pelaksanaan pemungutan BPHTB, peraturan tersebut memudahkan Pemerintah daerah untuk membuat landasan hukum, kebijakan, maupun menggali objek BPHTB yang baru.

Sisi lain, faktor penghambat internal dan eksternal dalam pemungutan pajak BPHTB di Kota Malang, diakui pihak BAPENDA strategi yang dijalankan Badan Pelayanan Daerah Kota Malang bukan tanpa hambatan. Ada faktor-faktor penghambat yang turut mempengaruhi implementasi tersebut. Faktor tersebut berasal dari lingkungan internal dan eksternal, yaitu produk hukum daerah masih ada yang belum lengkap, dimana adanya Peraturan Daerah maupun Peraturan Walikota ternyata belum mampu mengatur segala permasalahan yang ada merupakan faktor penghambat internal yang pertama. Permasalahan permohonan penelitian dan pemeriksaan misalnya, dalam Peraturan Daerah maupun Peraturan Walikota, pelaksanaan permohonan penelitian dan pemeriksaan BPHTB masih terus terjadi perdebatan antara masyarakat dengan pihak BAPENDA itu sendiri. Persepsi masyarakat menyatakan aturan tentang permohonan penelitian dan pemeriksaan belum diatur, dan jika pelaksanaannya sekarang sangat jauh dari peraturan yang ada. Sedangkan BAPENDA sendiri mempersepsikan aturan hukum sudah ada.

BAPENDA juga mempersepsikan proses permohonan penelitian dan pemeriksaan terjadi akibat wajib pajak berusaha meringankan atau memperkecil beban BPHTB. Ini yang dikatakan BAPENDA Kota Malang sebagai faktor penghambat eksternal. Dalam praktiknya, sistem pelaporan dan pembayaran BPHTB menganut *self assessment system*, sehingga Wajib Pajak memiliki kewajiban menghitung, menyetor, dan melaporkan jumlah BPHTB yang terutang dan juga membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

Percepatan Perkembangan Teknologi Informasi Belum Dapat Diaplikasikan dalam sistem penerimaan BPHTB di Kota Malang merupakan faktor penghambat eksternal yang terakhir adalah perkembangan teknologi informasi. Perkembangan informasi merupakan suatu hal yang tidak dapat dihindari di era globalisasi ini. Hampir semua birokrasi memanfaatkan teknologi informasi untuk pelayanan maupun untuk sosialisasi, tidak terkecuali bidang perpajakan. Badan Pendapatan Daerah Kota Malang selaku pemungut Pajak Daerah telah memaksimalkan teknologi informasi untuk menunjang pekerjaan.

**Kesimpulan**

Berdasarkan uraian dan pembahasan sebagaimana diatas, maka dapat disimpulkan bahwa:

Belum diterapkannya asas *certainty* secara ideal di dalam peraturan perundang-undangan tentang pemungutan pajak di Kota Malang dengan adanya peraturan yang mengharuskan wajib pajak membayar seluruh kewajiban perpajakan terkait permohonan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Pengaturan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam Perda Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 yang didasarkan pada UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, khusus mengenai permohonan penelitian dan pemeriksaan BPHTB harus memperhatikan tidak terdapatnya pajak terutang PBB selama 5 (lima) tahun terakhir. Sedangkan Badan Pendapatan Daerah Kota Malang mengeluarkan kebijakan mengenai permohonan BPHTB yang mana wajib pajak diharuskan menyelesaikan seluruh kewajiban perpajakan. Dengan ini membuktikan adanya perbedaan mekanisme pembayaran kewajiban perpajakan BPHTB. Maka dari itu asas *certainty* diperlukan dalam Peraturan Daerah Kota Malang tentang BPHTB seharusnya pemungutan pajak dapat memberikan kepastian hukum kepada wajib pajak.

**DAFTAR PUSTAKA**

Bruno Peeters, **The Concept of Tax**, EATLP Congress, Naples (Caserta), 2005.

Hartoyo, Harry dan Untung Supardi, **Membedah Pengelolaan Administrasi PBB & BPHTB**, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2010.

I Gusti Agung Putra Wiryawan, **Pengaturan Tentang Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Atas Hibah Wasiat**, Magister Kenotariatan, Universitas Udayana, Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenot ariatan, 2017–2018.

Indah Dwi Qurbani, **RUU Omnibus Law Cipta Kerja dan Problematikanya Di Sektor Energi Dan Sumber Daya Mineral**.

MatthijsAlink and Victor van Kommer, **Handbook on Tax Administration**, IBFD, H.J.E. Wenckebachweg 210, 1096 AS Amsterdam, The Netherlands, PO. Box 20237, 1000 HE Amsterdam, 2011. Benjamim Franklin said, **“ln this world nothing is certain but death and taxes.”**

Rochmat Soemitro dan Dewi Kania Sugiharti, **Asas Dan Dasar Perpajakan I**, cetakan pertama, PT. Refika Aditama, Bandung, 2004.

Tunggul Anshari, **Ilmu Hukum Pajak**, Setara Press, Malang, 2007.

1. Mahasiswa Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya Malang. [↑](#footnote-ref-1)
2. Pembimbing I, Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya Malang. [↑](#footnote-ref-2)
3. Pembimbing II, Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Brawijaya Malang. [↑](#footnote-ref-3)
4. MatthijsAlink and Victor van Kommer, Handbook on Tax Administration, IBFD, H.J.E. Wenckebachweg 210, 1096 AS Amsterdam, The Netherlands, PO. Box 20237, 1000 HE Amsterdam, 2011, hlm. 163. Benjamim Franklin said, “ln this world nothing is certain but death and taxes.” [↑](#footnote-ref-4)
5. Bruno Peeters, The Concept of Tax, EATLP Congress, Naples (Caserta), 2005, hlm. 19. [↑](#footnote-ref-5)
6. Rochmat Soemitro dan Dewi Kania Sugiharti, **Asas Dan Dasar Perpajakan I**, cetakan pertama, PT. Refika Aditama, Bandung, 2004, hlm. 21. [↑](#footnote-ref-6)
7. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan [↑](#footnote-ref-7)
8. Tunggul Anshari, **Ilmu Hukum Pajak**, Setara Press, Malang, 2007, hlm.47-48 [↑](#footnote-ref-8)
9. Tunggul Anshari, **Ilmu Hukum Pajak**, Setara Press, Malang, 2007, hlm. 47-48. [↑](#footnote-ref-9)
10. Indah Dwi Qurbani, **RUU Omnibus Law Cipta Kerja dan Problematikanya Di Sektor Energi Dan Sumber Daya Mineral**. [↑](#footnote-ref-10)
11. I Gusti Agung Putra Wiryawan, **Pengaturan Tentang Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Atas Hibah Wasiat**, Magister Kenotariatan, Universitas Udayana, Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenot ariatan, 2017–2018, hlm. 178. [↑](#footnote-ref-11)
12. Hartoyo, Harry dan Untung Supardi, **Membedah Pengelolaan Administrasi PBB & BPHTB**, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2010, hlm. 214. [↑](#footnote-ref-12)
13. Rochmat Soemitro dan Dewi Kania Sugiharti, **Asas Dan Dasar Perpajakan I**, cetakan pertama, PT. Refika Aditama, Bandung, 2004, hlm. 21. [↑](#footnote-ref-13)