IMPLEMENTASI PERATURAN DAERAH NOMOR 4 TAHUN 2010 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA PEKANBARU

HAYYU DWI PUTRI
Email : hayyu_DP@gmail.com
Pembimbing : Drs. H. Muhammad Ridwan

Jurusan Ilmu Pemerintahan Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik
Universitas Riau

Program Studi Ilmu Pemerintahan FISIP Universitas Riau
Kampus bina widya jl. H.R. Soebrantas Km. 12,5 Simp. Baru Pekanbaru 28293-
Telp/Fax. 0761-63277

ABSTRACT

This research concluded in communication, indicators that the policy has been issued to do the re-election BPHTB in Pekanbaru was according to the author has yet to show a good policy, In bureaucratic structures indicators are pretty good with formed by power that deal with problems BPHTB so it needs internal coordination in all fields. On the sub resources indicators, the ability to officials in system implementation Perda No. 4 in 2010 was still not and it is very necessary to promote motivation and working spirit from the officials of Regional income Pekanbaru . In this appointment or indicators tendencies members who are found in tax collection fees for acquisition of rights to land and building (BPHTB of Regional income) in Pekanbaru have not yet been held in accordance with the procedure. This can be seen from procedure or The initial Regional Taxes (SSPD BPHTB), and payment procedure BPHTB that in stages the procedure is not in accordance with the rule that is determined. While for the procedure Billing BPHTB did not walk because during in 2011 there was no error in calculating tax, a mistake in writing, or tax that touches interest/fines and tax that has not been fully pay taxes terutangnya. Reduction procedure BPHTB has not yet occurred because of lack of knowledge officers tax collectors and the lack of facilities and infrastructure that supports the process.

Key words : Fees For Acquisition Of Rights To Land And Building, Pekanbaru

PENDAHULUAN

Sebagai upaya untuk memenuhi kebutuhan tersebut, negara melalui pemerintah sebagai penyelenggara pemerintahan memperoleh kebutuhan tersebut ada yang berasal dari dalam negeri dan ada yang dari luar negeri. Yang berasal dari luar negeri biasanya merupakan dana pelengkap, baik berupa penanaman modal asing maupun berupa pinjaman yang dilakukan secara bilateral atau multilateral. Sedangkan dari dalam negeri dapat berasal dari tabungan masyarakat, tabungan pemerintah

ataupun dari pajak yang dibayar oleh masyarakat sebagai salah satu sumber pemenuhan kebutuhan tersebut.

Besarnya peran yang diberikan oleh pajak sebagai sumber dana dalam pembangunan nasional, maka tentunya perlu lebih digali lagi potensi pajak yang ada dalam masyarakat sesuai dengan situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan bangsa ini. Salah satu sumber potensi pajak yang patut digali sesuai situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa sekarang ini adalah jenis Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (Marihot, 2003 : 6).

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (*selanjutnya disebut* BPHTB), sebenarnya bukanlah hal yang baru dalam bidang perpajakan yang dipungut oleh pemerintah. Karena pajak jenis ini telah pernah diberlakukan di Indonesia ketika masih di bawah penjajahan Belanda. Pajak jenis ini terhapus dengan berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), tetapi kemudian diberlakukan lagi sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam UUPA.

Dasar hukum pemungutan atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dikeluarkan pada tanggal 29 Mei 1997. Dalam memori penjelasan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) disebutkan, bahwa tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa serta memiliki fungsi sosial, disamping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Di samping itu bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajib menyetorkan kepada negara melalui pembayaran pajak, dalam hal ini Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton (2007 : 90) mengatakan, bahwa Obyek dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang dapat berupa tanah (termasuk tanaman di atasnya), tanah dan bangunan, atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan terjadi karena adanya peralihan hak yang meliputi peristiwa hukum dan perbuatan hukum yang terjadi antara orang atau badan hukum sebagai subyek hukum yang oleh Undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diberikan kewenangan untuk memiliki hak atas tanah dan bangunan, dan menurut hukum peralihan hak terjadi karena dua hal, yaitu hak beralih dan hak dialihkan.

Hak beralih adalah suatu peralihan hak atas tanah dan atau bangunan yang disebabkan oleh orang yang memiliki suatu hak atas tanah dan atau bangunan meninggal dunia sehingga hak tersebut beralih secara langsung kepada ahli waris. Atau dapat juga dikatakan peralihan hak terjadi dengan tidak sengaja melalui suatu perbuatan melainkan

terjadi karena hukum atau dapat juga dikatakan bahwa hak atas tanah dan atau bangunan beralih karena peristiwa hukum. Sedangkan hak dialihkan adalah suatu peralihan hak atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan dengan sengaja sehingga hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain, dengan kata lain peralihan hak terjadi melalui perbuatan hukum tertentu yang dapat berupa jual beli atau hibah,wasiat dan sebagainya.

Untuk menentukan apakah suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagai obyek pajak adalah, bahwa peralihan yang terjadi baik karena peristiwa hukum maupun perbuatan hukum, mengakibatkan terjadinya perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh seseorang atau badan hokum secara permanen. Selain itu peralihan hak yang terjadi juga harus sesuai dan tunduk kepada ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, yaitu dilakukan dengan menggunakan akta autentik, oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang. Selain peralihan hak, pemberian hak baru juga dikenakan BPHTB.

Pada pelaksanaanya, BPHTB melibatkan banyak pihak yang terkait seperti: Kantor Pertanahan, Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bank, Pemerintahan Daerah, Pengadilan termasuk lembaga-lembaga yang ada di bawahnya, selain itu peraturan-peraturan yang mendukung pelaksanaan BPHTB juga saling terkait antara satu dengan lainnya. Karena saling keterkaitan tersebut, baik keterkaitan peraturan maupun lembaga-lembaganya, maka dalam prakteknya tidak jarang malah menimbulkan masalah.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Pajak yang sebelumnya dipungut oleh Pemerintah Pusat, yang kemudian dengan ditetapkannya Undang – Undang No 28 Tahun 2009 tentang pajak dan retribusi daerah, maka Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dilimpahkan ke Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota masing-masing, salah satunya Peraturan Daerah No. 4 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di kota Pekanbaru yang dilaksanakan oleh Dinas Pendapatan Kota Pekanbaru selaku instansi pemerintahan kota Pekanbaru.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Pajak yang dikenakan atas Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Adapun Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan, sedangkan subjeknya adalah orang pribadi atau yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan tolak ukur pertama dalam proses peningkatan maupun peralihan Hak atas tanah dan Bangunan. Wajib pajak harus membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terlebih dahulu agar diproses di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tarif pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah 5% dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dikurangi dengan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak

(NJOPTKP). NJOPTKP untuk kota Pekanbaru sebesar Rp 60.000.000,-.

Di Kota Pekanbaru Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan(BPHTB) adalah Pajak yang sangat Potensial. Hal tersebut dikarenakan Kota Pekanbaru adalah Ibukota Provinsi Riau dan merupakan pusat investasi yang sangat pesat. Gejala yang terjadi di Kota Pekanbaru adalah Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan dijadikan tolak ukur pertama dalam pengurusan sertifikat tanah misalnya untuk peminjaman uang di Bank, oleh sebab itu banyak wajib pajak maupun PPAT dalam pelaksanaan Perdanya seringkali ingin secepatnya selesai, sehingga pelaksanan pelayanan BPHTB oleh Dinas Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru kurang maksimal. PPAT adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu pejabat yang memiliki hak dalam pembuatan akta jual beli tanah. Fokus dan sasaran dalam perda ini adalah Wajib pajak melalui PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Pada Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2010, pada pasal 3 ayat 3 juga disebutkan, "Apabila nilai perolehan objek pajak lebih rendah dari pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan". Hal tersebut menerangkan bahwa dasar pengenaan pajak BPHTB adalah NJOP atau Nilai transaksi jual beli sebenarnya. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah : Untuk mengetahui Bagaimana implementasi Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Pada penelitian ini penulis menggunakan beberapa konsep teori yang ada kaitannya dengan permasalahan yang akan diteliti sebagai berikut :

IMPLEMENTASI

Implementasi merupakan salah satu tahap dalam proses kebijakan publik. Biasanya implementasi dilaksanakan setelah sebuah kebijakan dirumuskan dengan tujuan yang jelas. Implementasi adalah suatu rangkaian aktifitas dalam rangka menghantarkan kebijakan kepada masyarakat sehingga kebijakan tersebut dapat membawa hasil sebagaimana yang diharapkan (Gaffar, 2009: 295).

Implementasi kebijakan pada prinsipnya adalah cara agar sebuah kebijakan dapat mencapai tujuannya, tidak lebih dan kurang. Untuk mengimplementasikan kebijakan publik, maka ada dua pilihan langkah yang ada, yaitu langsung mengimplementasikan dalam bentuk program-program atau melalui formulasi kebijakan *derivate* atau turunan dari kebijakan tersebut. Kebijakan publik dalam bentuk undang-undang atau Peraturan Daerah adalah jenis kebijakan yang memerlukan kebijakan publik penjelas atau sering diistilahkan sebagai peraturan pelaksanaan. Kebijakan publik yang bisa langsung dioperasionalkan antara lain Keputusan Presiden, Instruksi Presiden, Keputusan Menteri, Keputusan Kepala Daerah, Keptusan Kepala Dinas, dan lain-lain

(Nugroho, 2006: 158-160).

Daniel A. Mazmanian dan Paul A. Sabatier (1979) yang dikutip oleh Solichin Abdul Wahab, menjelaskan makna implementasi ini dengan mengatakan bahwa: memahami apa yang senyatanya terjadi sesudah suatu program dinyatakan berlaku atau dirumuskan merupakan fokus perhatian implementasi kebijakan, yakni kejadian-kejadian dan kegiatan-kegiatan yang timbul sesudah disahkannya pedoman-pedoman kebijakan Negara, yang mencakup baik usaha-usaha untuk mengadministrasikannya maupun untuk menimbulkan akibat/dampak nyata pada masyarakat atau kejadian-kejadian (Wahab, 2006: 64-65).

Pengertian implementasi di atas apabila dikaitkan dengan kebijakan adalah bahwa sebenarnya kebijakan itu tidak hanya dirumuskan lalu dibuat dalam suatu bentuk positif seperti undang-undang dan kemudian didiamkan dan tidak dilaksanakan atau diimplmentasikan, tetapi sebuah kebijakan harus dilaksanakan atau diimplementasikan agar mempunyai dampak atau tujuan yang diinginkan. Implementasi kebijakan merupakan suatu upaya untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu dengan sarana-sarana tertentu dan dalam urutan waktu tertentu (Sunggono 2004:137).

Proses implementasi kebijakan publik baru dapat dimulai apabila tujuan-tujuan kebijakan publik telah ditetapkan, program-program telah dibuat, dan dana telah dialokasikan untuk pencapaian tujuan kebijakan tersebut.

Menurut Tachjan (2006:26) menjelaskan tentang unsur-unsur dari implementasi kebijakan yang mutlak harus ada yaitu :

1. Unsur pelaksana
2. Adanya program yang dilaksanakan
3. Target group atau kelompok sasaran.

Berdasarkan definisi dapat diketahui bahwa implementasi kebijakan menyangkut tiga hal, yaitu: (1) adanya tujuan atau sasaran kebijakan; (2) adanya aktivitas atau kegiatan pencapaian tujuan; dan (3) adanya hasil kegiatan.

Implementasi kebijakan bila dipandang dalam pengertian yang luas, merupakan alat administrasi hukum dimana berbagai aktor, organisasi, prosedur, dan teknik yang bekerja bersama-sama untuk menjalankan kebijakan guna meraih dampak atau tujuan yang diinginkan (Budi Winarno, 2004:102).

a) Komunikasi

Implementasi akan berjalan efektif apabila ukuran-ukuran dan tujuan-tujuan kebijakan dipahami oleh individu-individu yang bertanggungjawab dalam pencapaian tujuan kebijakan. Kejelasan ukuran dan tujuan kebijakan dengan demikian perlu dikomunikasikan secara tepat dengan para pelaksana. Konsistensi atau keseragaman dari ukuran dasar dan tujuan perlu dikomunikasikan sehingga implementor mengetahui secara tepat ukuran maupun tujuan kebijakan itu (**Sadily, 2005**:**70**).

Hal ini sangat penting karena kinerja implementasi kebijakan publik akan sangat banyak dipengaruhi oleh ciri-ciri yang tepat serta cocok dengan para

badan atau instansi pelaksananya. Menurut Subarsono kualitas dari suatu kebijakan dipengaruhi oleh kualitas atau ciri-ciri dari para aktor, kualitas tersebut adalah tingkat pendidikan, kompetensi dalam bidangnya, pengalaman kerja, dan integritas moralnya (Subarsono, 2006:7).

Ada tiga indikator yang dapat digunakan dalam mengukur keberhasilan aspek komunikasi ini, yaitu (Islamy, 2004 : 70) :

(1) Transmisi, yaitu penyaluran komunikasi yang baik akan dapat menghasilkan suatu hasil implementasi yang baik pula. Seringkali yang terjadi dalam proses transmisi ini yaitu adanya salah pengertian, hal ini terjadi karena komunikasi implementasi tersebut telah melalui beberapa tingkatan birokrasi, sehingga hal yang diharapkan terdistorsi di tengah jalan.

(2) Kejelasan informasi, dimana komunikasi atau informasi yang diterima oleh para pelaksana kebijakan haruslah jelas dan tidak membingungkan. Kejelasan informasi kebijakan tidak selalu menghalangi implementasi kebijakan, dimana pada tataran tertentu para pelaksana membutuhkan fleksibilitas dalam melaksanakan kebijakan, tetapi pada tataran yang lain maka hal tersebut justru akan menyelewengkan tujuan yang hendak dicapai oleh kebijakan yang telah ditetapkan.

(3) Konsistensi informasi yang disampaikan, yaitu perintah ataupun informasi yang diberikan dalam pelaksanaan suatu komunikasi haruslah jelas dan konsisten untuk dapat diterapkan dan dijalankan. Apabila perintah yang diberikan seringkali berubah-ubah, maka dapat menimbulkan kebingungan bagi pelaksana di lapangan.

b) Sumber daya

Walaupun isi kebijakan sudah dikomunikasikan secara jelas dan konsisten, tetapi apabila implementor kekurangan sumberdaya untuk melaksanakan, implementasi tidak akan berjalan efektif. Sumberdaya tersebut dapat berwujud sumberdaya manusia, yakni kompetensi implementor dan sumber daya finansial. Sumberdaya adalah faktor penting untuk implementasi kebijakan agar efiktif. Tanpa sumber daya, kebijakan hanya tinggal di kertas menjadi dokumen saja (Harsono, 2005:44).

c) Disposisi

Disposisi adalah watak dan karakteristik yang dimiliki oleh implementor, seperti komitmen, kejujuran, dan sifat demokratis. Salah satu faktor yang mempengaruhi efektifitas implementasi kebijakan adalah sikap implementor. Jika implemetor setuju dengan bagian-bagian isi dari kebijakan maka mereka akan melaksanakan dengan senang hati tetapi jika pandangan mereka berbeda dengan pembuat kebijakan maka proses implementasi akan

mengalami banyak masalah.

d) Struktur birokrasi

Struktur organisasi yang bertugas mengimplementasikan kebijakan memiliki pengaruh yang signifikan terhadap implementasi kebijakan. Salah satu dari aspek struktur yang penting dari setiap organisasi adalah adanya prosedur operasi yang standar (*standard operating procedures* atau SOP). SOP menjadi pedoman bagi setiap implementor dalam bertindak. Struktur organisasi yang panjang akan cenderung melemahkan pengawasan dan menimbulkan red-tape yaitu prosedur birokrasi yang rumit dan kompleks.ini pada gilirannya menyebabkan aktivitas organisasi tidak fleksibel.Birokrasi merupakan salah satu badan yang paling sering bahkan secara keseluruhan menjadi pelaksana kebijakan, baik itu struktur pemerintah dan juga organisasi-organisasi swasta (Winarno,2004 : 151).

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Metode kualitatif berusaha memahami dan menafsirkan makna suatu peristiwa interaksi tingkah laku manusia dalam situasi tertentu menurut perspektif peneliti sendiri. Untuk mendapatkan kesimpulan yang objektif, penelitian kualitatif mencoba mendalami dan menerobos gejalanya dengan menginterprestasikan masalah atau dengan mengumpulkan kombinasi dari berbagai permasalahan sebagaimana disajikan dalam situasinya. Lokasi Penelitian dilaksanakan pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru yang terletak di Jalan Teratai. Dan menjadi titik fokus yaitu seluruh yang berhubungan dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dipilih dengan alasan karena masih banyak ditemui implementor atau wajib pajak yang bertentangan dengan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2010.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Komunikasi

Komunikasi yang diteliti dalam permasalahan ini meliputi transmisi atau kecukupan informasi, kejelasan informasi serta konsistensi (ketepatan) yang diterima oleh setiap bidang di Dinas Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru, dalam menyampaikan informasi mengenai implementasi Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di kota Pekanbaru.

Pelaksanaan Perda No. 4 Tahun 2010 di Dinas Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru tidak terlepas dari kinerja Pegawai Dispenda Kota Pekanbaru yang memberikan sosialisasi kepada seluruh wajib pajak baik secara individu maupun melalui badan organisasi swasta dan Pejabat Lelang atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di kota Pekanbaru.

Dari wawancara tersebut dapat diambil kesimpulan wajib pajak kurang memahami tentang pelaksanaan tata cara pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan Perda No. 4 Tahun 2010 yang telah disampaikan

Dinas Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru.

Karena kurangnya pemahaman wajib pajak tentang pelaksanaan tata cara pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan Perda No. 4 Tahun 2010, yang menyatakan bahwa wajib pajak diwajibkan untuk menghitung, memperhitungkan, membayar sendiri dan melaporkan pajak yang terutang sesuai peraturan perundang-undangan perpajakan, sehingga penentuan besarnya pajak yang terutang dipercayakan kepada wajib pajak. ini tidak menutup kemungkinan wajib pajak akan melakukan kecurangan dalam melaporkan nilai jual beli tanah bangunan.

Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat disimpulkan bahwa dasar pengenaan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah dilihat berdasarkan kepentingan pengurusan apakah milik individu atau suatu badan organisasi pemerintah maupun swasta dan bukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dipilih mana yang lebih besar. Jika pengurusan tersebut milik perorangan maka dikenakan harga transaksi sedangkan untuk suatu badan organisasi pemerintah maupun swasta dikenakan berdasarkan nilai pasar.

Berdasarkan hasil wawancara diatas tentang adanya kecenderungan wajib pajak yang menggunakan NJOP yang rendah hal ini dapat diperhatikan berdasarkan kondisi ekonomi masyarakat berdasarkan persetujuan walikota, akan tetapi jika wajib pajak dengan sengaja melaporkan NJOP yang rendah tentunya ada sanksi yang memberatkan. Berdasarkan penelitian dari penulis mengenai kecurangan tersebut, ternyata kecil sekali terjadi kecurangan penghitungan NJOP objek pajak BPHTB, bahkan tidak mungkin terjadi, sebab dasar pengenaan BPHTB adalah luas tanah dan atau bangunan yang dihitung permeternya, selain itu nantinya Nilai Perolehan Objek Pajak tersebut akan dihitung atau dicocokkan sesuai harga transaksi letak tanah dan atau bangunan. Jika Nilai Jual Objek Pajak tidak diketahui, maka Dispenda Kota Pekanbaru dapat menetapkan nilai transaksi objek pajak tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara tersebut dapat disimpulkan menuntut juga kesiapan dari pejabat pajak untuk bersedia membantu wajib pajak yang merasa kesulitan dalam pembayaran pajak, misalnya kesulitan mengisi formulir pembayaran pajak. Formulir perpajakan yang tidak begitu mudah untuk dipahami, akan menyulitkan mereka dalam pembayaran pajak, karena sistem perpajakan yang baru menerapkan atas sistem *self assessment* menuntut Wajib Pajak untuk aktif mengisi formulir tersebut. Oleh karena itu petugas pajak diharapkan dapat mengurangi tingkat kesulitan wajib pajak dengan cara membantu sebaik-baiknya terhadap wajib pajak. Dengan demikian rasa tanggung jawab wajib pajak tetap terjaga dalam memenuhi kewajibannya setiap akan membayar pajak.

Berdasarkan hasil wawancara diatas dapat disimpulkan implementasi Perda No. 4 Tahun 2010 bertujuan untuk mencapai dan menciptakan masyarakat yang

sejahtera, dibutuhkan biaya-biaya yang cukup besar. demi berhasilnya tujuan Dispenda kota Pekanbaru tersebut. Pemerintah melalui Dispenda kota Pekanbaru mencari pembiayaan antara lain dengan cara menarik pajak salah satunya Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB). Penarikan atau pemungutan BPHTB adalah suatu fungsi yang harus dilaksanakan oleh Dispenda sebagai suatu fungsi esensial.

Berdasarkan hasil observasi dan wawanacara pada indikator komunikasi bahwa kebijakan yang telah dikeluarkan untuk melakukan pemungutan BPHTB di kota Pekanbaru ini menurut penulis belum menunjukkan kebijakan yang baik misalnya dalam pengenaan BPHTB yang dalam proses validasi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), data Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang digunakan sebagai dasar penentuan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) antara Pemerintah Daerah (dalam hal ini Dinas Pendapatan Daerah) kota Pekanbaru dengan Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama. Perbedaan basis data inilah yang kemudian menimbulkan permasalahan di masyarakat karena berdampak pada jumlah pajak yang harus dibayarkan. Selain itu dengan adanya tindakan validasi SSPD yang dilakukan oleh pihak Dinas Pendapatan Daerah (Dipenda) kota Pekanbaru menyebabkan waktu dalam pengurusan BPHTB semakin panjang jika dibandingkan sebelum diserahkan kepada daerah.

B. Sumberdaya

Berdasarkan jumlah pegawai Dinas Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru tahun 2014, jumlah tenaga Bidang Pengembangan Pendapatan Daerah dinas ini mencapai 42 orang. Jikalau dipandang dari segi kuantitas untuk beban kerja yang ditanggung oleh Dinas Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru pada Bidang Pengembangan Pendapatan Daerah sebenarnya sudah melebihi kapasitas. Hal ini menyebabkan kerancuan dalam pembagian kerja, misalnya beban itu menumpuk di satu orang pegawai dan 3 pegawai lainnya tidak memiliki pekerjaan. Akhirnya hal ini berdampak pada kehadiran dari pegawai Dinas Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru yang sering tidak tepat waktu, bahkan jarang berada di kantor pada jam kerja.

Berdasarkan hasil wawancara diatas untuk keahlian pegawai yang khusus di bidangnya masih perlu untuk dilatih lagi untuk mempersiapkan sumber daya manusia yang profesional. Hal ini disebabkan karena proses penerimaan PNS yang bersifat umum dan keseluruhan dalam artian tidak dipersiapkan untuk satu keterampilan khusus. Memandang hal itu, Dinas Pendapatan Daerah selalu mengarahkan pegawainya untuk mengikuti diklat-diklat dan pelatihan-pelatihan tentang perpajakan yang bertujuan untuk meningkatkan keterampilan dan keahlian dari bidang yang ditanganinya.

Namun hal yang bertentangan juga terjadi pada beberapa pegawai pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru. Ada juga pegawai yang cenderung cuek dan tidak mau mencari pengembangan dirinya dan kurang giat untuk belajar dari teman-

teman satu bidangnya yang cukup punya potensial. Hal ini disampaikan oleh seorang Informan, yaitu Kepala Seksi BPHTB Dinas Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru.

Selain dari segi kuantitas dan kualitas, kondisi motivasi kerja pegawai Dinas Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru pun merupakan hal yang perlu untuk diperhatikan. Sebagai pelayanan publik yang memberikan pelayanan sangat dituntut komitmen untuk mengerjakan kewajibannya. Namun di Dinas Pendapatan Daerah sendiri motivasi kerja pegawai masih kurang baik, sehingga senantiasa harus terus didorong. Hal utama yang menyebabkan ini adalah minimnya gaji atau pendapatan mereka, kurangnya tantangan kerja dan rancunya pembagian tugas antar pegawai dalam satu bidang.

C. Struktur Birokrasi

Birokrasi merupakan salah satu badan yang paling sering bahkan secara keseluruhan menjadi pelaksana kebijakan. Birokrasi baik secara sadar atau tidak sadar memilih bentuk-bentuk organisasi untuk kesepakatan kolektif, dalam rangka memecahkan masalah-masalah sosial dalam kehidupan modern.

D. Disposisi (Kecenderungan)

Adapun Fenomena identifikasi masalah yang terjadi dalam implementasi Peraturan Daerah No. 4 Tahun 2010 adalah : Dasar perhitungan Bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan Nilai Transaksi Jual Beli, dipilih mana yang lebih besar. Akan tetapi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tidak sesuai dengan harga terkini dalam arti masih sangat rendah. Padahal di Peraturan daerah telah disebutkan bahwa nilai yang digunakan adalah nilai tertinggi.

Wajib pajak cenderung menggunakan NJOP yang rendah dibandingkan nilai transaksi jual beli ataupun nilai pasar sebenarnya. Zona nilai tanah yang kurang up to date. Wajib pajak yang tidak melaporkan kondisi tanah dan bangunan sebenarnya, misalnya di PBB belum ada bangunan, sementara data sebenarnya ditanah tersebut sudah ada bangunan, hal ini mempengaruhi nilai pajak yang akan dipungut.

Jual beli tanah dan atau bangunan didasarkan pada nilai transaksi, yaitu harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan: Selain didasarkan oleh nilai transaksi,khusus diluar jual beli didasarkan pada nilai pasar, yaitu harga rata-rata dari transaksi jual beli secara wajar yang terjadi disekitar letak tanah dan atau bangunan.

Orang pribadi atau badan hukum melakukan transaksi jual beli di hadapan PPAT/Notaris, setelah ada kata sepakat dari para pihak dan melalui perhitungan sesuai harga transaksi, ternyata diperoleh bahwa Nilai Perolean Objek Pajak (NPOP) lebih besar atau tidak sama dengan NPOPTKP ataupun hasilnya tidak nihil setelah dikurangi dengan Nilai Perolelan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) sebesar Rp 60.000.000;00 (Enam puluh juta rupiah), maka orang pribadi atau badan hukum tersebut dikenakan pajak BPHTB sesuai yang terutang.

Berdasarkan penelitian dari penulis mengenai kecurangan

tersebut, ternyata kecil sekali terjadi kecurangan penghitungan NPOP objek pajak BPHTB, bahkan tidak mungkin terjadi, sebab dasar pengenaan BPHTB adalah luas tanah dan atau bangunan yang dihitung permeternya, selain itu nantinya Nilai Perolehan Objek Pajak tersebut akan dihitung atau dicocokkan sesuai harga transaksi letak tanah dan atau bangunan. Jika Nilai Perolehan Objek Pajak tidak diketahui, maka bidang PBB dan BPHTB dapat menetapkan nilai transaksi objek pajak tersebut.

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian pembahasan sebelumnya maka penulis dapat menarik kesimpulan dari hasil penelitian, yaitu : Pada indikator komunikasi, bahwa kebijakan yang telah dikeluarkan untuk melakukan pemungutan BPHTB di kota Pekanbaru ini menurut penulis belum menunjukkan kebijakan yang baik misalnya dalam pengenaan BPHTB yang dalam proses validasi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), data Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang digunakan sebagai dasar penentuan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) antara Pemerintah Daerah (dalam hal ini Dinas Pendapatan Daerah) kota Pekanbaru dengan Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama. Perbedaan basis data inilah yang kemudian menimbulkan permasalahan di masyarakat karena berdampak pada jumlah pajak yang harus dibayarkan. Selain itu dengan adanya tindakan validasi SSPD yang dilakukan oleh pihak Dinas Pendapatan Daerah (Dipenda) kota Pekanbaru menyebabkan waktu dalam pengurusan BPHTB semakin panjang jika dibandingkan sebelum diserahkan kepada daerah. Pada indikator struktur birokrasi sudah cukup baik dengan dibentuknya tenaga yang mengurus masalah BPHTB sehingga dibutuhkan koordinasi internal dalam tiap bidang. Sejauh ini, koordinasi tiap bidang masih berjalan dengan baik secara khusus dalam penyerahan laporan pertanggungjawaban bidang pada, walaupun dalam beberapa kondisi terjadi *misscomunication* dalam hal waktu dan kesibukan masing-masing pihak. Pada sub indikator sumber daya, kemampuan pegawai dalam pelaksanaan sistem Perda No. 4 Tahun 2010 masih kurang baik dan sangat perlu untuk meningkatkan motivasi serta semangat kerja dari para pegawai Dinas Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru. Kewenangan yang diliki oleh Dinas Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru pun secara legal diatur dalam Peraturan Walikota Pekanbaru tentang Rincian Tugas Pokok dan Fungsi Dinas Pendapatan Daerah Kota Pekanbaru. Disposisi atau kecenderungan-kecenderungan implementor yang ditemukan pada pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Dinas Pendapatan Daerah kota Pekanbaru belum terlaksana sesuai dengan prosedur. Hal ini terlihat dari prosedur Penelitian Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD BPHTB), dan prosedur Pembayaran BPHTB yang dalam tahapan prosedurnya tidak sesuai dengan aturan yang ditetapkan. Sementara untuk prosedur Penagihan BPHTB tidak berjalan karena selama tahun 2011 tidak ada terjadi kesalahan dalam

menghitung pajak, kesalahan dalam penulisan, atau wajib pajak yang kena bunga/denda maupun wajib pajak yang belum lunas membayar pajak terutangnya. Prosedur Pengurangan BPHTB belum terlaksana karena kurangnya pengetahuan petugas pemungut pajak dan kurangnya sarana dan prasarana yang mendukung proses tersebut.

Saran

Berdasarkan temuan atau fakta dilapangan yang telah disajikan, maka dapat diberikan saran :

1. Bagi pemerintah kota Pekanbaru sebaiknya membuat peraturan daerah tentang ketetapan harga tanah diwilayah kota Pekanbaru.
2. Mengadakan pelatihan bagi petugas pemungut pajak.
3. Bagi pihak Dispenda kota Pekanbaru sebaiknya memberikan sosialisasi dan informasi kepada masyarakat, terutama tentang pajak BPHTB karena pajak BPHTB merupakan pajak baru di kota Pekanbaru.
4. Merubah sistem yang digunakan yakni sistem manual menjadi sistem komputerisasi.
5. Bagi wajib pajak BPHTB diharapkan lebih transparan dan lebih jujur dalam memberi data pajak.
6. Bagi wajib pajak yang melanggar agar dapat dikenakan sanksi yang tegas.
7. Bagi wajib pajak yang telah menunaikan kewajibannya, sebaiknya pihak Dispenda kota Pekanbaru harusnya memberi penghargaan (*reward*) agar dapat menjadi motivasi.

DAFTAR PUSTAKA

Abdullah, Rozali. (2005). *Pelaksanaan Otonomi Luas Dengan Pemilihan Kepala Daerah Secara Langsung.* Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.

Agustino, Leo. (2006). *Dasar-Dasar Kebijakan Publik*. Bandung: CV. Alfabeta.

Anwar Khairul (2011), *Ekonomi Politik Formulasi Kebijakan Dalam Konteks yang Berubah*, Pekanbaru : Alaf Riau

Arifin Anwar (2011) *Komunikasi Politik*, Yogyakarta, Graha ilmu

Gaffar, Afan, (2009). *Politik Indonesia: Transisi Menuju Demokrasi*, Yogyakarta, Cetakan V, Pustaka Pelajar.

Mardiasmo (2001) *Perpajakan*, Yogyakarta: Andi Offset

Marihot Pahala Siahaan, (2003). *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*, Ed. I ,Cet. I, Jakarta : PT. Raja Grafindo.

Moleong (2001) *Metode Penelitian Kualitatif,* Bandung: Remaja Rosdakarya

Nugroho D, Riant. (2006). *Kebijakan untuk Negara-negara Berkembang (Model-model*

Perumusan Implementasi dan Evaluasi). Jakarta: PT Elex Media Komputindo.

Nurudin (2010) *Sistem Komunikasi Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers

Peraturan Daerah Kota Pekanbaru No 4 Tahun 2010 *Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan*

Robert K.Yin (2008) *Studi Kasus, Desain dan Metode*, Jakarta: Raja Grafindo Persada

Sumardjono Maria, (2005), *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta : Buku Kompas

Soemitro Rachmad (2000) *Pengantar Singkat Hukum Pajak*, Bandung: Eresco

Suandi, Erly (2000) *Perencanaan Pajak*, Jakarta: Salemba Empat

Sunggono, Bambang. (2004). *Hukum dan Kebijaksanaan Publik*. Jakarta: Sinar Grafika.

Sugiyono (2009) *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta

Tangkilisan, Hesel Nogi (2003), *Kebijakan dan Manajemen Otonomi Daerah.* Yogyakarta : Lukman Offset

Wahab Abdul Solichin, MA (2005) *Analisis Kebijakan*, Jakarta : Bumi Aksara

Winarno, Budi. 2004. *Teori dan Proses Kebijakan Publik*. Yogyakarta: Media Pressindo.

Wirawan ilyas B. Richard Burton (2007) *Hukum pajak edisi 4*, Jakarta: Salemba Empat.

Wisnu, Nyimas, Hessel (2002), *Kebijakan dan Manajemen Pembangunan Partisipatif*, Yogyakarta : Yayasan Pembaruan Administrasi Publik Indonesia.