

Peran Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah dalam Mengontrol Tax Avoidance Terhadap Transaksi Jual Beli Tanah di Kabupaten Sorong

The Role of the Regional Tax and Retribution Management Agency in Controlling Tax Avoidance in Land Sale Transactions in Sorong Regency

**Sri Juliana Syam, Aldilla Yulia Wiellys Sutikno, Mariya Azis, Adi Randi M. Rajab,
Sulung Nugroho**

Program Studi Hukum Fakultas Hukum Ilmu Sosial dan Politik Universitas Pendidikan Muhammadiyah Sorong,
Jl. KH. Ahmad Dahlan Malawele, Kec. Aimas, Kabupaten Sorong, Papua Bar. 98414,
Email: srijuliana317@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui peran Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BP2RD) dalam mengontrol tindakan penghindaran pajak (*Tax Avoidance*) dalam transaksi jual beli tanah, khususnya terkait Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Sorong. Penelitian ini menggunakan pendekatan *socio-legal research* dan perundang-undangan (*Statute Approach*) dengan menganalisis dan memahami mengenai hierarki perundang-undangan serta bagaimana hukum beroperasi dalam kehidupan nyata, tidak hanya dari perspektif normatif tetapi juga empiris. Penelitian ini menunjukkan bahwa BP2RD memiliki tanggung jawab penting dalam memastikan ketaatan wajib pajak melalui verifikasi lapangan sebelum penerbitan surat lembar BPHTB. Namun kenyataannya, penghindaran pajak masih terjadi karena kurangnya pengawasan dari BP2RD. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan bagi pemerintah daerah dalam meningkatkan pengawasan dan penegakan aturan terkait BPHTB guna memaksimalkan penerimaan kas negara dari sektor pajak.

Kata Kunci: Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah; Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan; *Tax Avoidance*.

Abstract

This study aims to determine the role of the Regional Tax and Retribution Management Agency (BP2RD) in controlling tax avoidance in land sale and purchase transactions, especially related to Land and Building Acquisition Fees (BPHTB) in Sorong Regency. This study uses a socio-legal research and legislation approach (Statute Approach) by analyzing and understanding the hierarchy of legislation and how the law operates in real life, not only from a normative perspective but also empirically. This study shows that BP2RD has an important responsibility in ensuring taxpayer compliance through field verification before the issuance of the BPHTB sheet letter. However, in reality, tax avoidance still occurs due to lack of supervision from BP2RD. The results of this study are expected to provide insight for local governments in improving supervision and enforcement of regulations related to BPHTB in order to maximize state cash receipts from the tax sector.

Keywords: Customs Acquisition of Land and Building Rights; Regional Tax and Levy Management Agency; Tax Avoidance.

1. PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Secara fundamental tanah memainkan peran vital bagi keberlangsungan hidup manusia, maka dari itu fungsi tanah pada umumnya banyak dipergunakan oleh manusia sebagai tempat untuk tinggal, tempat berbisnis maupun bertani guna menghasilkan sumber daya alam menggunakan pemanfaatan tanah/lahan, yang ada di dalam maupun di permukaan tanah. Tanah merupakan suatu sumber penghasilan yang bernilai cukup tinggi di masa peradaban saat ini.

Sifat tanah yang tetap dan tidak bergerak memungkinkan nilainya meningkat seiring dengan perkembangan manusia yang memerlukan tanah untuk hunian maupun kegiatan usaha. investasi jangka panjang dilingkup pertanahan berupa tanah dan bangunan sebagai *property* merupakan suatu cara yang konservatif, jumlah tanah yang terbatas dan pemeliharaannya yang menggunakan biaya kecil memungkinkan *property* ini dapat bertahan lama dengan keuntungan yang besar pada saat jual beli di masa depan.

Oleh sebab itu transaksi jual beli tanah menjadi salah sebuah bentuk yang sering terjadi, biasanya dimanfaatkan untuk tempat usaha atau hunian. Dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dijelaskan bahwa, Jual beli merupakan sebuah perjanjian antara satu pihak yang berkomitmen untuk menyerahkan barang tertentu, sementara pihak

lainnya Menyetujui pembayaran sesuai dengan harga yang telah ditetapkan.¹

Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata proses jual beli dinilai sah di antara kedua pihak segera setelah mereka mencapai kesepakatan tentang barang dan harganya, kendati barang itu belum diberikan dan pembayaran belum diproses.² Ini terkait melalui prosedur jual beli tanah secara yuridis, pindah tangan hak atas tanah melalui transaksi aktivitas jual beli dilaksanakan secara tertulis setelah kedua belah pihak sepakat, melalui akta yang telah disusun pejabat berwenang dan didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, Prosedur ini menentukan legalitas peralihan hak tersebut.³

Pada dasarnya, terdapat dua jenis pungutan pajak yang dibebankan pada kesepakatan peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah yaitu, untuk penjual adalah Pajak Penghasilan Final, Pasal 4 Ayat 2 huruf D Undang-Undang No. 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan menjelaskan bahwa Pajak Penghasilan Final yang berikutnya disingkat PPh Final merupakan pajak atas pendapatan yang diperoleh dari transaksi alih kepemilikan aset seperti tanah dan/atau bangunan, jasa konstruksi, kegiatan *real estate*, serta sewa tanah dan/atau bangunan.⁴

Pasal 2 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 yaitu, Atas pendapatan yang diterima atau diperoleh individu atau badan dari alih hak atas tanah dan/atau bangunan atau kontrak jual beli tanah dan/atau bangunan serta perubahan-perubahannya, Besaran Pajak Penghasilan dari alih hak atas tanah dan/atau bangunan adalah 2,5% (dua koma lima persen) dari nilai bruto pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.⁵ Kemudian untuk pembeli adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, didasari pada Pasal 1 angka 37 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 “Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan berikutnya disingkat BPHTB adalah Pajak perolehan hak atas tanah dan/atau

¹ Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1457

² *Ibid.*, Pasal 1458

³ Hartanto, A.J. (2013). "HUKUM PERTANAHAN Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya". LaksBang Justitia Surabaya

⁴ Undang-Undang No. 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan, Pasal 4 Ayat 2 huruf D

⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya, Pasal 2 Ayat 1

Bangunan".⁶

Pada Pasal 1 angka 38 Undang-Undang Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah Tahun 2022, Akuisisi hak atas tanah dan/atau bangunan adalah kegiatan atau peristiwa hukum yang menyebabkan individu atau badan memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan,⁷ lalu pada pasal 44 Ayat 1 dan 2 bentuk perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah pemindahan hak akibat jual beli, kemudian pada Ayat (3) Objek Hak atas tanah dan/atau bangunan terdiri dari hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik satuan rumah susun, dan hak pengelolaan.⁸

Pada Pasal 46 Ayat (5) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Besaran jumlah nilai objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sekurang-kurangnya sebesar Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) Bagi perolehan hak pertama oleh Wajib Pajak di wilayah Daerah di mana pajak terutangnya BPHTB dan pada pasal 47 Ayat (1) Tarif BPHTB ditentukan hingga maksimum 5% (lima persen).⁹

Dalam proses jual beli tanah banyak kendala yang timbul, terutama adanya masalah penghindaran pajak (*Tax Avoidance*) dalam transaksi Jual beli tanah, khususnya terkait BPHTB menyebabkan fungsi pajak untuk mengisi pendapatan kas negara tidak terlaksana dengan optimal. Oleh karenanya negara mengalami kerugian dari penghindaran pajak tersebut.

Menurut Chairil Anwar Pohan, Penghindaran pajak (*Tax Avoidance*) adalah upaya menghindari pajak secara legal dan aman bagi wajib pajak tanpa melanggar ketentuan perpajakan yang berlaku. Metode dan teknik yang digunakan cenderung memanfaatkan kelemahan-kelemahan dalam undang-undang dan peraturan perpajakan itu sendiri untuk mengurangi jumlah pajak yang harus dibayar.¹⁰

⁶ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah Pasal 1 angka 37

⁷ *Ibid.*, Pasal 1 angka 38

⁸ *Ibid.*, Pasal 44 ayat 1 dan 2

⁹ *Ibid.*, Pasal 46 ayat 5 dan Pasal 47 ayat 1

¹⁰ Roslita, E., & Safitri, A, "Pengaruh kinerja dan ukuran perusahaan terhadap tindakan penghindaran pajak", *ESENSI: Jurnal Manajemen Bisnis*, 25 (2), 2022, hal. 193

Menurut Erly Suandy, Penghindaran Pajak (*Tax Avoidance*) adalah usaha untuk mengurangi pajak secara legal dengan memanfaatkan ketentuan-ketentuan perpajakan secara optimal, seperti pengecualian dan pemotongan yang diizinkan, serta memanfaatkan hal-hal yang belum diatur dan kelemahan dalam peraturan perpajakan yang berlaku.¹¹

Jadi, penghindaran pajak (*Tax Avoidance*) adalah perbuatan yang dilakukan oleh wajib pajak guna meringankan atau menurunkan tanggungan beban pajaknya melalui pemanfaatan kelemahan undang-undang perpajakan yang artinya dapat merugikan negara dalam pengelolaan pendapatan Asli Daerah dan melemahkan peningkatan perekonomian suatu daerah.

Selain itu, penghindaran pajak (*Tax Avoidance*) menjadi celah bagi wajib pajak yang tidak taat dan jujur. Negara Indonesia melakukan pemungutan pajak melalui *Self Assessment System*, yang memberi wewenang sepenuhnya bagi wajib pajak untuk melakukan perhitungan, pembayaran, dan pelaporan kewajiban pajaknya. Sistem ini memberikan keleluasaan kepada wajib pajak untuk bertindak aktif tanpa intervensi otoritas pajak dalam menentukan jumlah pajak yang harus dibayar, kecuali apabila wajib pajak menyalahi aturan yang berlaku.¹²

Tabel 1.1 Data luas wilayah dan jumlah penduduk kabupaten sorong

No	Tahun	Luas Wilayah	Jumlah Penduduk
1.	2020	13.603,46 km ²	123.172 jiwa
2.	2022	13.075,28 km ²	121.963 jiwa
3.	2024	13.075,28 km ²	129.963 jiwa

Sumber:Badan Pusat Statistik Kabupaten Sorong 2020, 2022,2024

¹¹ *Ibid.*

¹² Iszanudin, Fariq P., Akhmad S. Anwar, and Siti Aisyah. 2022. "Sistem Self Assesment, Dan Pengetahuan Mekanisme Dalam Pemungutan Wajib Pajak Di Indonesia." OSF Preprints. January 12. doi:10.31219/osf.io/ya4xd.

Kabupaten sorong yang saat ini memiliki luas wilayah 13.075,28 km²¹³ dan Populasi penduduk kabupaten Sorong berjumlah 129.963 jiwa¹⁴ (Kabupaten Sorong Dalam Angka Badan Pusat Statistik Kabupaten Sorong, 2024) memberikan dampak yang cukup signifikan dalam penambahan kas negara, karena pertumbuhan penduduk di kabupaten sorong yang meningkat membuat pengelolaan Pendapatan Asli Daerah yang disingkat PAD, seharusnya dalam berbagai bidang juga meningkat.

Namun dalam realita pelaksanaannya ada isu mengenai penghindaran pajak (*Tax Avoidance*) di dalam proses transaksi jual beli tanah di kabupaten sorong melalui Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dengan membuat perjanjian jual beli tanah dan kuasa jual di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Wajib pajak mampu bekerja sama untuk menghindari pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB), terutama dalam pembuatan dan penyusunan surat-surat berkaitan dengan pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan dihadapan pejabat berwenang kemudian diajukan ke Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Sorong.

Badan Pengelola Pajak dan Retribusi daerah Kabupaten Sorong yang selanjutnya disingkat menjadi BP2RD memiliki tugas yang seharusnya melakukan Verifikasi Lapangan terlebih dahulu sebelum menerbitkan lembar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Dalam kasus penghindaran pajak (*Tax Avoidance*) yang terjadi di kabupaten sorong, BP2RD tidak melakukan Verifikasi Lapangan terlebih dahulu sebagai upaya dalam mengawasi ketaatan dan ketidakjujuran para wajib pajak padahal ini merupakan bagian dari tugas dan wewenangnya.

Oleh karena itu hingga kini Badan Pengelola Pajak dan Retribusi daerah Kabupaten Sorong tidak menerapkan sistem Verifikasi Lapangan untuk menegakkan pengawasan pada wajib pajak dalam transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan makna Pendapatan Asli Daerah melalui penerimaan BPHTB tidak berjalan optimal sebagaimana mestinya dan menyebabkan kerugian pada penghasilan Pajak yang berimbang pada pergerakan dan perkembangan ekonomi di kabupaten sorong.

Sistem pemungutan pajak dalam tahap peralihan hak atas tanah dan bangunan

¹³ Badan Pusat Statistik, *Kabupaten Sorong Dalam Angka*, Kabupaten Sorong: ©BPS Kabupaten Sorong/BPS-Statistics of Sorong Regency, 2024. hal. 8

¹⁴ *Ibid.*, hal. 45-46

menggunakan sistem *self assessment* yang mengamanatkan kepercayaan dan kewajiban kepada wajib pajak untuk secara aktif mendaftar dan memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), serta mengurus semua urusan perpajakannya secara mandiri.

Sistem *Self Assessment* yang diterapkan tersebut seharusnya menjadi bagian penting yang dapat diawasi Badan Pengelola Pajak dan Retribusi daerah (BP2RD) Kabupaten Sorong dalam penghindaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), karena wewenang penting pihak Badan Pengelola Pajak dan Retribusi daerah (BP2RD) adalah memajukan pendapatan asli daerah di kabupaten sorong.

2. Perumusan Masalah

Dengan merujuk uraian latar belakang diatas untuk mencegah pembahasan yang terlalu ekstensif, maka peneliti merumuskan permasalahannya adalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana Peran Badan Pengelola Pajak dan Retribusi daerah dalam Mengontrol *Tax Avoidance* Terhadap Transaksi Jual Beli Tanah di Kabupaten Sorong
- b. Apakah Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 sudah memberikan kewenangan bagi Badan Pengelola Pajak dan Retribusi daerah yang ada di Kabupaten Sorong untuk dapat menguji setiap proses Transaksi Jual Beli Tanah

3. Metode Penelitian

Pada penelitian ini menerapkan jenis penelitian socio-legal research, pendekatan yang menggabungkan studi hukum dengan analisis terhadap perilaku sosial, budaya, ekonomi, dan faktor-faktor lain yang mempengaruhi atau dipengaruhi oleh hukum. Penelitian dilakukan dengan Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*) dengan memahami jelas mengenai hierarki perundang-undangan yang akan digunakan sehingga menjadi salah satu bahan primer dalam penelitian.

Dengan menggunakan metode socio-legal research, peneliti dapat menganalisis bagaimana hukum beroperasi dalam kehidupan nyata, tidak hanya dari perspektif normatif (apa yang seharusnya) tetapi juga empiris (apa yang terjadi di lapangan). Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk mendapatkan gambaran yang lebih komprehensif tentang interaksi antara hukum dan masyarakat

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan fokus pada analisis dinamika hubungan antar fenomena dalam kondisi alami, menggunakan manusia sebagai instrumen utama. Prosesnya dimulai dengan penyusunan asumsi dasar dan logika ilmiah yang diterapkan sepanjang penelitian. Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Sorong.

Data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi data primer dan sekunder. Data pokok dapat dideskripsikan sebagai jenis data yang diperoleh secara langsung dari sumber subjek penelitian atau responden maupun informan. Data primer ini diperoleh langsung oleh peneliti di lapangan dengan cara analisis dokumen yaitu peraturan perundang-undangan sedangkan data sekunder didapatkan melalui observasi, dan wawancara semi terstruktur dan dipergunakan untuk melengkapi data pokok yaitu data primer.

2. PEMBAHASAN

1. Peran Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah dalam Mengontrol Tax Avoidance Terhadap Transaksi Jual Beli Tanah di Kabupaten Sorong

Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Sorong merupakan lembaga yang menjalankan pemerintahan daerah sesuai dengan amanat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Lembaga ini mengelola dan menangani urusan pemerintahan berdasarkan prinsip otonomi dan tugas pembantuan. Tujuannya adalah mempercepat kesejahteraan masyarakat melalui perbaikan pelayanan, pemberdayaan, partisipasi masyarakat, dan peningkatan daya saing daerah dengan tetap berpedoman pada prinsip-prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, keistimewaan, dan kekhususan dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Tugas penting BP2RD sepanjang pelaksanaan pemungutan pajak dan retribusi daerah, masuk dalam susunan perangkat daerah berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sorong No. 7 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Sorong pasal 2 huruf e angka 3 “Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Sorong Tipe A menjalankan urusan fungsi penunjang pendapatan” selain itu dalam Pasal 4 Peraturan Bupati Sorong No. 38 tahun 2017 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Sorong, yaitu:

(1) Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah bertugas mendukung Bupati dalam menjalankan fungsi-fungsi terkait urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah, terutama dalam pengelolaan pajak dan retribusi daerah.

(2) Dalam melaksanakan tugas tersebut, Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah menjalankan fungsi tugas berikut:

- a. Merumuskan kebijakan teknis dalam pengelolaan pajak dan retribusi daerah;
- b. Melaksanakan tugas dukungan teknis terkait pengelolaan pajak dan retribusi daerah;

- c. Melakukan pemantauan, evaluasi, dan pelaporan atas pelaksanaan tugas di bidang pengelolaan pajak dan retribusi daerah;
- d. Memberikan pembinaan teknis untuk mendukung pelaksanaan fungsi pemerintahan daerah dalam pengelolaan pajak dan retribusi daerah;
- e. Menyelenggarakan administrasi Badan;
- f. Melaksanakan tugas lain yang diberikan oleh Bupati sesuai dengan tugas dan fungsinya.

Selain itu penghasilan daerah yang seharusnya dapat dipergunakan untuk menunjang pembangunan daerah sebagai bentuk perwujudan desentralisasi pelaksanaan otonomi daerah justru dilakukan penghindaran pajak (Tax Avoidance) oleh para wajib pajak dalam proses transaksi jual beli tanah yang mereka lakukan guna meringankan beban pajak atau menghindari beban pajak yang seharusnya mereka bayarkan.

Notaris/PPAT merupakan salah satu jembatan penghubung antara BP2RD dan para wajib pajak dalam setiap proses transaksi yang memiliki nilai pajak di dalamnya. Hal ini berkaitan dengan pengurusan BPHTB yang dilakukan oleh Notaris/PPAT di setiap proses transaksi jual beli tanah yang akan diterbitkan lembar BPHTB. Oleh karenanya peneliti melakukan sesi wawancara terhadap salah satu Notaris/PPAT yang ada di kabupaten sorong yaitu Retna Purbawanti SH., SE., M.Kn.

Berpraktik sebagai Notaris sejak tahun 2010 dan sebagai Ppat sejak 2013, dengan pengalaman kerja sekitar 14 tahun dalam bidang ini. Berdasarkan pengalamannya bahwa Notaris/PPAT tidak ikut andil dalam melakukan penentuan harga dalam proses jual beli tanah. Pada dasarnya setiap proses pengurusan transaksi jual beli diketahui ketika pihak penjual dan pembeli telah sepakat kemudian langsung diajukan ke BP2RD guna melakukan penerbitan BPHTB. Sebab untuk melihat proses kesepakatan penentuan harga dari awal proses jual beli para Notaris/PPAT tidak memiliki wewenang untuk melihat dan meneliti kesesuaian kesepakatan jual beli para pihak, sehingga Notaris/Ppat hanya melihat berdasarkan kesesuaian pada pasal Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. PPAT tidak berwenang dalam melakukan penentuan harga maupun penaksiran harga tanah, dan Notaris/Ppat hanya melihat berdasarkan kesepakatan pihak yang menjual dan pihak yang

membeli.¹⁵

Pada dasarnya penjual dan pembeli biasanya akan melakukan penghindaran pajak (*Tax Avoidance*) yang artinya pihak pembeli akan diuntungkan dalam pembayaran pajaknya, peneliti kemudian menanyakan hal ini pada salah satu subjek penelitian yang sering kali melakukan transaksi jual beli tanah, yaitu Pelaku Usaha Pengembang Perumahan Kredit Pemilikan Rumah (KPR).

Peneliti menanyakan melalui sesi wawancara mengenai fakta dilapangan mengenai peninjauan lapangan yang dilakukan oleh BP2RD khususnya di bagian BPHTB kepada Taryadi selaku Direktur PT. Papua Syariah Mandiri Property. Setiap transaksi jual beli yang dilakukan hanya dilaporkan ke Notaris/Ppat, kemudian Notaris/Ppat yang mengajukan ke BP2RD. Jadi layaknya pihak ketiga yang melakukan pungutan pajak, BP2RD tidak pernah datang untuk melakukan verifikasi lapangan pada proses jual beli tanah hingga saat ini.¹⁶

Salah bentuk kerja sama yang disampaikan oleh kepala BP2RD guna menghindari penghindaran pajak (*Tax Avoidance*) adalah berintegrasi bersama Badan Pertanahan Nasional kabupaten sorong, maka dari itu peneliti mengajukan beberapa pertanyaan kepada Lembaga tersebut melalui perwakilan dari Kepala Sub Bagian Tata Usaha di Kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Sorong yaitu Dedi Nur Wahib, S.E.

Mengenai peran BP2RD dalam melakukan peninjauan lapangan pada setiap proses transaksi jual beli tanah yang terjadi di kabupaten sorong, BP2RD tidak mengikuti verifikasi lapangan di setiap proses jual beli dan juga tidak mengikuti proses verifikasi lapangan pada jual beli KPR subsidi maupun komersial. Hal ini diperoleh melalui verifikasi pertanyaan yang dijawab langsung melalui wawancara pesan *whatsapp* oleh Kepala Sub Bagian Tata Usaha Badan Pertanahan Nasional.¹⁷

Dari hasil penelitian, BP2RD selaku badan pemungut pajak di wilayah kabupaten sorong tidak melakukan verifikasi lapangan yang semestinya pada setiap proses transaksi

¹⁵ Wawancara dengan Retna Purbawanti SH., SE., M.Kn, Notaris/PPAT kabupaten sorong, 2024

¹⁶ Wawancara dengan Taryadi, Direktur PT. Papua Syariah Mandiri Property, 2024

¹⁷ Wawancara dengan Dedi Nur Wahib, S.E., Kepala Sub Bagian Tata Usaha di Kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kabupaten Sorong, 2024

jual beli tanah guna melindungi dan mengontrol penghindaran pajak yang terjadi di kabupaten sorong. Pada dasarnya para wajib pajak melakukan pembayaran pajak melalui sistem *Self Assessment* yaitu, para wajib pajak menjumlah dan melaporkan secara mandiri beban pajak yang harus mereka bayarkan ketika melakukan transaksi jual beli tanah, terutama bagi pembeli tanah yaitu pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Selanjutnya ialah rekap tahunan pendapatan asli daerah di lingkungan pemerintah kabupaten sorong bagian BPHTB.

Tabel 4. 1 Laporan Pendapatan Asli Daerah BPHTB Kabupaten Sorong

No	Tahun	Total Penerimaan Nihil	Total Data Terbayar	Total Penerimaan Pembayaran BPHTB	Total Penerimaan BPHTB
1.	2020	-	-	-	Rp1.970.660.612,00
2.	2021	1108 Data	417 Data	1525 Data	Rp2.409.696.875,00
3.	2022	1191 Data	481 Data	1672 Data	Rp3.200.138.142,00
4.	2023	878 Data	670 Data	1548 Data	Rp3.578.510.625,00

Sumber: Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Sorong

Berdasarkan hasil perhitungan tiap tahunnya, pendapatan asli daerah di kabupaten sorong khususnya bidang BPHTB cukup meningkat dengan baik, dengan ini dapat dipastikan bahwa kabupaten sorong mulai berkembang pesat dengan naiknya proses transaksi jual beli tanah dalam setiap tahunnya.

Kinerja BP2RD dalam tugas pembantuan pajak dan retribusi daerah semakin banyak di masa depan seiring berjalannya waktu, dengan melakukan berbagai upaya terutama dalam mengontrol penghindaran pajak (*Tax Avoidance*) yaitu dengan memastikan pelaporan para wajib pajak yang sesuai sehingga kejujuran dalam pembayaran para

pembayar pajak tercermin sebagai individu yang taat terhadap kewajiban pajak.

Penghindaran pajak (*Tax Avoidance*) terjadi karena ketidakpatuhan dalam membayar pajak seharusnya dibayarkan, sehingga menyebabkan kerugian bagi negara. Pajak yang dikumpulkan oleh negara pada dasarnya akan dikelola kembali oleh pemerintah daerah untuk pembangunan daerah. Penghindaran pajak (*Tax Avoidance*) yang terjadi pada mekanisme jual beli tanah yang dilakukan oleh penjual dan pembeli sebagai dua subjek hukum.

Jika terjadi penghindaran pajak (*Tax Avoidance*), BP2RD melakukan pengawasan dan pengontrolan melalui verifikasi dokumen dan lapangan berdasarkan penyampaian kepala BP2RD Kabupaten sorong dan Kepala bidangnya, yaitu melakukan pemeriksaan lapangan dengan tujuan membuktikan bahwa laporan yang disampaikan para wajib pajak dengan fakta di lapangan sesuai atau tidak.

Tujuannya untuk menghindari kegiatan penghindaran pajak (*Tax Avoidance*), sehingga antara yang dilaporkan dan fakta yang ada di lapangan sesuai maka perlu ditinjau kembali dan dimintai pertanggung jawabannya jika benar bahwa yang dilaporkan tidak sesuai dengan faktanya, maka para pembayar pajak, wajib untuk melunasi tambahan pajak yang seharusnya dibayarkan. Tetapi jika para wajib pajak tidak melakukan tambahan pembayarannya maka BP2RD kabupaten sorong khususnya bidang BPHTB tidak akan menerbitkan BPHTB wajib pajak tersebut, selama pembayaran BPHTB mereka belum dilunasi.

Tetapi dalam wawancara penelitian yang dilakukan oleh peneliti ditemukan perbedaan dengan yang dinyatakan oleh kepala BP2RD dan Kepala Sub Bagian BPHTB dengan Narasumber lainnya, hal ini menunjukkan ketidakselarasan cara kerja BP2RD khususnya bidang BPHTB dalam melakukan penelitian di lapangan dan verifikasi dokumen yang mereka katakan pada saat wawancara penelitian. padahal dalam Bagian Keenam Peraturan Bupati Sorong Nomor 38 Tahun 2017 tertulis jelas penelitian lapangan yang seharusnya mereka lakukan pada setiap pelaporan para wajib pajak khususnya bidang BPHTB dalam jual beli tanah. Berikut dasar hukumnya pada Pasal 14 ayat (1) huruf a dan b yaitu:

Sub Bidang Pendataan, Penilaian dan Penetapan memiliki tugas:

- a. menerima dan meneliti kelengkapan berkas permohonan wajib pajak untuk pendaftaran objek pajak baru, pembetulan SPPT, balik nama SPPT, penghapusan SPPT, keberatan pajak terutang, pengurangan pajak terutang:

b. melakukan penelitian berkas di kantor dan atau penelitian lapangan¹⁸

2. Kewenangan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Kabupaten Sorong dalam Menguji Setiap Proses Transaksi Jual Beli Tanah Berdasarkan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022

Berdasarkan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 seorang wajib pajak yang melakukan transaksi jual beli tanah khususnya pembeli, wajib membayar BPHTB jika transaksi jual beli tanahnya diatas Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) yang besaran nilai perolehannya ditetapkan paling sedikit sebesar Rp.80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) dan ditetapkan tarif BPHTB paling tinggi sebesar 5%.¹⁹

$$\text{BPHTB} = 5\% \times (\text{NJOP} - \text{NPOPTKP})$$

$$\text{Misalnya, BPHTB} = 5\% \times (\text{Rp}95 \text{ juta} - \text{Rp}80 \text{ Juta})$$

$$\text{BPHTB} = 5\% \times \text{Rp}15 \text{ Juta}$$

$$\text{BPHTB} = \text{Rp}750.000,00$$

Gambar 4. 1 Rumus penghitungan BPHTB

BPHTB adalah pungutan pajak daerah yang fungsinya untuk pengelolaan penyelenggaraan otonomi daerah sebagai perwujudan desentralisasi. Tetapi terjadinya penghindaran pajak (*Tax Avoidance*) dilakukan oleh wajib pajak khususnya pembeli dalam transaksi jual beli tanah mengakibatkan negara mengalami kerugian pengelolaan pendapatan asli daerah dan melemahkan peningkatan perekonomian daerah, yang dikelola oleh BP2RD Kabupaten Sorong sebagai badan pelaksanaan pungutan pajak retribusi daerah.

Dalam pasal 47 ayat 2 Undang-undang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, "Tarif BPHTB sebagaimana dijelaskan pada ayat (1) ditetapkan dengan Perda (Peraturan Daerah)"²⁰ Kemudian dijelas kembali pada pasal 48 ayat 1 bahwa;

"Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar

¹⁸ Peraturan Bupati Sorong Nomor 38 Tahun 2017, Pasal 14 ayat (1) huruf a dan b

¹⁹ Undang-undang No. 1 Tahun 2022

²⁰ *Ibid.*, Pasal 47 ayat 2

pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1) setelah dikurangi nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (5) atau ayat (6), dengan tarif BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (2)”²¹

Berdasarkan aturan tersebut daerah seharusnya memiliki peran penting dalam menjalankan proses pemungutan pajak, khususnya BPHTB di daerah masing-masing. Hal ini menunjukkan keterkaitan wewenang antara BP2RD di setiap daerah terutama di wilayah kabupaten sorong dengan undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 dalam menguji setiap proses transaksi jual beli tanah. Lahirnya Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BP2RD) berlandaskan Pasal 18 Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Bab VI mengenai Pemerintahan Daerah yaitu:

“Pembagian daerah di Indonesia, baik yang besar maupun kecil, serta struktur pemerintahannya, ditetapkan oleh undang-undang dengan memperhatikan asas permusyawaratan dalam sistem pemerintahan dan hak-hak istimewa di daerah yang bersifat khusus”²²

Kemudian untuk melaksanakan ketetapan hukum pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah yaitu “Pembentukan dan susunan Perangkat Daerah ditetapkan dengan Perda”²³, dan menghasilkan pasal 4 Peraturan Daerah Kabupaten Sorong Nomor 7 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Sorong yang berbunyi:

Detail mengenai kedudukan, susunan organisasi, tugas dan fungsi, serta tata kerja Perangkat Daerah yang tercantum dalam Pasal 2, Pasal 3, dan unit kerja terkait, akan ditetapkan lebih lanjut melalui Peraturan Bupati.²⁴

Selanjutnya melahirkan Peraturan Bupati Sorong Nomor 38 tahun 2017 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Sorong melalui peraturan Bupati ini berjalannya landasan peraturan BP2RD di Kabupaten Sorong. Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Sorong adalah salah satu aspek pendukung dalam urusan pemerintahan terkait

²¹ *Ibid.*, Pasal 48 ayat 1

²² Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia, Pasal 18

²³ Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah, Pasal 3 ayat (1)

²⁴ Peraturan Daerah Kabupaten Sorong Nomor 7 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Sorong, Pasal 4

pengelolaan pajak dan retribusi daerah, sebagai bentuk tugas pembantuan pemerintah pusat kepada daerah otonom guna membantu proses berjalannya birokrasi pemerintahan dalam pembangunan di daerah.²⁵

Dalam proses penelitian ditemukan fakta yang sejalan dengan isi Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 mengenai kewenangan BP2RD kabupaten sorong, melalui pernyataan Josephus Siahay SE.M.Ec.Dev, bahwa Undang-undang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah memberikan wewenang pada BP2RD untuk melaksanakan pungutan pajak dan bertanggung jawab untuk mengontrol dan menguji setiap proses transaksi, dengan dilakukannya peninjauan lapangan melalui surat keputusan bupati.

Fungsi kontrol yang digunakan berdasarkan aturan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 merupakan acuan BP2RD untuk menerbitkan peraturan daerah masing-masing, tetapi untuk wilayah kabupaten sorong belum memiliki Undang-undang khusus di bagian pungutan pajak dan retribusi daerah, sehingga menggunakan surat Peraturan Bupati Sorong Nomor 38 tahun 2017 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Sorong sebagai dasar pungutan pajak untuk pemerintah daerah wilayah kabupaten sorong.²⁶

Pada pasal 14 ayat (3) Peraturan Bupati Nomor 38 tahun 2017 yaitu:

- (3) Sub Bidang Monitoring dan Evaluasi PBB-P2, dan BPHTB mempunyai tugas:
- melaksanakan rekonsiliasi data penerimaan PBB-P2 dan BPHTB;
 - mengonfirmasi penerimaan PBB-P2 dan BPHTB;
 - melaksanakan penagihan PBB-P2 dan penagihan kurang bayar PBB-P2 dan BPHTB;
 - mengevaluasi faktor-faktor yang menghambat pencapaian target penerimaan PBB-P2 dan BPHTB;
 - merumuskan upaya-upaya untuk meningkatkan penerimaan PBB-P2, dan BPHTB;²⁷

²⁵ Peraturan Bupati Sorong Nomor 38 tahun 2017 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Sorong

²⁶ Wawancara dengan Josephus Siahay, SE.M.Ec.Dev, Kepala bidang BPHTB Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BP2RD) Kabupaten Sorong, 2024

²⁷ Peraturan Bupati Nomor 38 tahun 2017, Pasal 14 ayat (3)

Bahwa seluruh kegiatan mengenai pengawasan, peningkatan, maupun tindak lanjut pengujian pelaporan proses transaksi jual beli tanah oleh wajib pajak merupakan bagian dari tugas pokok dan fungsi bidang BPHTB Kabupaten Sorong.²⁸

2. KESIMPULAN

1. Terdapat ketidaksesuaian antara pernyataan peran, kepala BP2RD dan Kepala Bidang BPHTB dengan temuan di lapangan yang menunjukkan adanya ketidakselarasan dalam pelaksanaan tugas verifikasi lapangan sebagaimana diamanatkan oleh Peraturan Bupati Sorong No. 38 Tahun 2017, ini menunjukkan ketidakefektifan peran BP2RD sehingga perlu memperkuat mekanisme verifikasi dan pengawasan untuk mencegah kerugian negara akibat penghindaran pajak, serta memastikan bahwa pajak yang dikumpulkan dapat digunakan untuk pembangunan daerah secara efektif.
2. BP2RD Kabupaten Sorong didirikan berdasarkan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 dan didukung oleh Peraturan Bupati Sorong Nomor 38 Tahun 2017, bertugas untuk mengelola pajak daerah serta melakukan monitoring dan evaluasi atas penerimaan BPHTB. Namun, penelitian ini menemukan adanya ketidakselarasan antara fungsi kontrol yang seharusnya dilakukan oleh BP2RD dengan praktik di lapangan. Meskipun secara hukum BP2RD memiliki wewenang untuk melakukan verifikasi lapangan guna mencegah penghindaran pajak, dalam kenyataannya, proses verifikasi ini tidak selalu dilakukan secara efektif. BP2RD Kabupaten Sorong memiliki landasan hukum yang kuat untuk melaksanakan pengawasan dan pengelolaan pajak, implementasi di lapangan masih memerlukan peningkatan, terutama dalam mencegah penghindaran pajak yang merugikan pendapatan daerah. Hal ini penting untuk memastikan bahwa kewajiban pajak dipenuhi oleh wajib pajak, sehingga mendukung pembangunan daerah yang lebih adil dan merata.

²⁸ Siahay, Op. Cit.,

DAFTAR PUSTAKA

Book

Hartanto, A.J. (2013). *HUKUM PERTANAHAN Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya* (H. Thamrin, Ed.; First). LaksBang Justitia Surabaya.

Marzuki M,P. (2016) Penelitian Hukum Edisi Revisi (Revisi, Kencana Prenada Media Group)

Kabupaten Sorong Dalam Angka Badan Pusat Statistik Kabupaten Sorong, 2020

Kabupaten Sorong Dalam Angka Badan Pusat Statistik Kabupaten Sorong, 2022

Kabupaten Sorong Dalam Angka Badan Pusat Statistik Kabupaten Sorong, 2024

Journal

Iszanudin, Fariq P., Akhmad S. Anwar, and Siti Aisyah. 2022. "Sistem Self Assesment, Dan Pengetahuan Mekanisme Dalam Pemungutan Wajib Pajak Di Indonesia." OSF Preprints. January 12. doi:10.31219/osf.io/ya4xd

Roslita, E., & Safitri, A, "Pengaruh kinerja dan ukuran perusahaan terhadap tindakan penghindaran pajak", *ESENSI: Jurnal Manajemen Bisnis*, 25 (2), 2022, hal. 193

Undang-undang:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Bupati Sorong Nomor 38 Tahun 2017 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Sorong

Peraturan Pemerintah No.34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah

Undang-undang No. 36 Tahun 2008 Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria