PELAKSANAAN PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA PONTIANAK

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Persyaratan

Mencapai derajat S-1

ELSA MAULI TAUFIK

A1011211103

PROGRAM SARJANA PROGRAM STUDI HUKUM



KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI REPUBLIK INDONESIA

UNIVERSITAS TANJUNGPURA

FAKULTAS HUKUM

PONTIANAK

2024

CamScanner

PELAKSANAAN PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA PONTIANAK

SKRIPSI

O l e h :

ELSA MAULI TAUFIK

A1011211103

PROGRAM SARJANA PROGRAM STUDI HUKUM

Skripsi Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI REPUBLIK INDONESIA

UNIVERSITAS TANJUNGPURA

FAKULTAS HUKUM

PONTIANAK

2024

CamScanner

PELAKSANAAN PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA PONTIANAK

Tanggung-Jawab Yuridis Pada:

ELSA MAULI TAUFIK

A1011211103

Disetujui oleh

Pembimbing I	Pembimbing II
Dr. Aktris Nuryanti, S.H., M.Hum.	Devina Puspita Sari, SH.M.H
NIP.196103031987032002	NIP. 198912152022032008

Disahkan Oleh:

Dekan,

Dr. Hj. Sri Ismawati, S.H., M.Hum.

NIP. 196610291992022001

Tanggal Lulus: 5 Desember 2024

CamScanner

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS TANJUNGPURA
FAKULTAS HUKUM
PONTIANAK
2024

TIM PENGUJI :

Jabatan	Nama dan NIP	Pangkat/ Golongan	Tanda Tangan
Ketua Penguji / Pembimbing I	Dr. Aktris Nuryanti, S.H., M.Hum. NIP. 196103031987032002	Pembina / IV b	
Sekretaris Penguji / Pembimbing II	Devina Puspita Sari, SH.M.H. NIP. 198912152022032008	Penata Muda Tingkat I / III b	
Penguji I	Hj. Ismawartati, S.H., M.H NIP. 196107251990022000	Pembina / IV b	
Penguji II	Dina Karlina, S.H., M.Hum. NIP. 197308062000122001	Penata Tingkat I / III d	

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum

Universitas Tanjungpura

Pontianak

Nomor : 4075/UN22.1/DT.00.10/2024

Tanggal : 26 November 2024

CamScanner

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Pontianak, 15 Agustus 2024

Yang Membuat Pernyataan



ELSA MAULI TAUFIK
A101121103

CamScanner

KATA PENGANTAR

Segala puji dan Syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala berkat dan Rahmat dan hidayah-Nya sehingga dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul "**PELAKSANAAN PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA PONTIANAK**" tepat pada waktunya. Penulisan skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi persyaratan untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum, Universitas Tanjungpura.

Selama penyelesaian skripsi ini, penulis mendapatkan bimbingan, arahan, petunjuk, dukungan, dan saran-saran yang bermanfaat dari berbagai pihak sehingga akhirnya skripsi ini dapat diselesaikan dengan lancar. Maka dari itu, penulis ingin memberikan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada para pihak yang telah membantu proses penulisan skripsi ini. Dengan adanya kesempatan ini, penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Garuda Wiko, S.H., M.Si. selaku rektor Universitas Tanjungpura Pontianak.
2. Ibu Dr. Hj. Sri Ismawati, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak.
3. Ibu Dr. Evi Purwanti, S.H., LLM. selaku Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak.
4. Ibu Dr. Sri Widiyastuti, S.H.,LL.M.M.Si selaku Ketua Bagian Hukum Ekonomi Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak.

CamScanner

5. Ibu Dr. Siti Rohani, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan masa perkuliahan dengan baik.
6. Ibu Dr. Hj. Aktris Nuryanti, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan dan saran kepada penulis selama penyelesaian skripsi ini.
7. Ibu Devina Puspita Sari, SH.M.H. selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan saran kepada penulis selama penyelesaian skripsi ini.
8. Ibu Hj. Ismawartati, S.H., M.H., selaku Dosen Penguji I yang telah memberikan masukan dan arahan kepada penulis selama penyelesaian skripsi ini.
9. Ibu Dina Karlina, S.H., M.Hum., selaku Dosen Penguji II yang telah memberikan masukan dan arahan kepada penulis selama penyelesaian skripsi ini.
10. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis selama menjalani perkuliahan.
11. Seluruh Staff Fakultas Hukum Universitas Tanjugpura Pontianak yang telah membantu penulis dalam sistem administrasi selama menjalani perkuliahan.
12. Teristimewa ucapan untuk kedua orang tua sebagai cinta pertama serta panutanku, Bapak Muhammad Taufik Amkari dan Ibu Ulima Lusiana yang telah mencurahkan kasih sayang tak terhingga kepada penulis. Terima kasih selalu memberikan yang terbaik, mendoakan, memberikan dukungan secara material

CamScanner

maupun immaterial sehingga penulis mampu menyelesaikan studi hingga meraih gelar sarjana.

13. Kepada kakak semata wayang, Beatrice Ellen Taufik. Terima kasih telah menjadi alasan kehadiranku di dunia. Terima kasih banyak atas segala dukungan secara moril maupun materil, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi. Semoga kita selalu berjalan beriringan didunia maupun akhirat.
14. Kepada Pasukan Roro Jonggrang 2024 Chania Elga Nindya dan Wahyu Putra Pradana yang telah membersamai serta memberikan dukungan kepada penulis dalam keadaan susah dan senang selama penulisan skripsi. Semoga Allah selalu menyertai perjalanan karier kita, see u on top guys!
15. Kepada Elsa Mauli Taufik, apresiasi setinggi-tingginya untuk diri saya sendiri. Terima kasih karena telah konsisten mempertahankan pilihan hidup ini. Terima kasih karena telah menyelesaikan apa yang telah dimulai. Terima kasih karena memilih bertahan dan berjuang serta senantiasa menikmati setiap proses yang tidak mudah. Semoga pilihan hidup ini dapat membawa penulis kepada kehidupan yang baik.

CamScanner

Penulis sepenuhnya menyadari bahwa pada penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna dan terdapat kekurangan. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati penulis mengharapkan kritik dan saran yang konstruktif demi kesempurnaan skripsi ini.

Pontianak, 15 Agustus 2024

Penulis

ELSA MAULI TAUFIK

NIM. A1011211103

CamScanner

DAFTAR ISI

COVER i
HALAMAN JUDUL ii
HALAMAN PENGESAHAN ii
HALAMAN PERNYATAAN iii
KATA PENGANTAR vi
DAFTAR ISI x
DAFTAR LAMPIRAN xii
ABSTRAK xiii
BAB I 1
PENDAHULUAN 1
A. Latar Belakang 1
B. Rumusan Masalah 12
C. Tujuan Penelitian 12
D. Manfaat Penelitian 13
E. Keaslian Penelitian 14
BAB II 19
TINJAUAN PUSTAKA 19
1. Pajak 19
2. Pajak Daerah 31
3. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) 34
4. Hukum Pajak 44
5. Pengembalian Kelebihan Pembayaran BPHTB 44
BAB III 46
METODE PENELITIAN 46
A. Jenis Penelitian 46
B. Sifat Penelitian 47
C. Jenis Data 47
D. Teknik Pengumpulan Data 50

CamScanner

E. Teknik Penentuan Sampel Penelitian 51
F. Teknik dan Analisis Data 52
BAB IV 54
PEMBAHASAN ..... **Error! Bookmark not defined.**
1. Prosedur Pengembalian Kelebihan Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah Bangunan di Kota Pontianak 54
2. Kendala Pelaksanaan Pengembalian Kelebihan Pembayaran BPHTB 61
BAB V 66
PENUTUP ..... **Error! Bookmark not defined.**
A. Kesimpulan 66
B. Saran 68
DAFTAR PUSTAKA 69

CamScanner

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I	Dokumentasi Hasil Wawancara Badan Pendapatan Daerah Kota Pontianak
Lampiran II	Dokumentasi Hasil Wawancara Notaris Budi Prasetiyono, S.H
Lampiran III	Surat Pengantar Penelitian Badan Pendapatan Daerah Kota Pontianak
Lampiran IV	Surat Pengantar Penelitian Notaris Budi Prasetiyono, S.H
Lampiran V	Surat Keterangan Penelitian Badan Pendapatan Daerah Kota Pontianak

CamScanner

PELAKSANAAN PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA PONTIANAK

ABSTRAK

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. BPHTB merupakan pajak yang menganut sistem pembayaran *self assessment* sehingga dalam pelaksanaannya rentan terjadi kesalahan perhitungan sehingga mengakibatkan Wajib Pajak kelebihan atau kurang membayar pajak yang seharusnya terhutang. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana prosedur pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB di Kota Pontianak serta apa kendala yang dihadapi pihak Bapenda Kota Pontianak dalam pelaksanaan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB. Tujuan penelitian untuk mengetahui prosedur pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB wajib pajak di Kota Pontianakdan untuk mengetahui kendala yang dihadapi Bapenda Kota Pontianak dalam pelaksanaan pengembalian kelebihan bayar BPHTB.

Metode penelitian yang penulis gunakan adalah yuridis-empiris. Dalam penulisan ini, penulis menggunakan data primer dan data sekunder. Penulis menggunakan teknik wawancara sebagai cara memperoleh data primer, menggunakan teknik dokumentasi untuk menelusuri bahan Pustaka berupa Peraturan Wali Kota Nomor 80 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pengembalian Kelebihan Pembayaran Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Wawancara dilakukan bersama Pegawai Divisi Perencanaan dan Pengembangan Pajak dan Retribusi Daerah Badan Pendapatan Daerah Kota Pontianak serta Staff Lapangan Pengurusan BPHTB Kantor Notaris Budi Prasetiyono, S.H.

Hasil analisis dari penelitian ini adalah bahwa Badan Pendapatan Daerah Kota Pontianak belum melaksanakan pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB Tahun 2024 kepada Wajib Pajak karena pemberlakuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah yang baru diberlakukan Januari 2024. Namun, apabila dilihat dari perspektif ilmu hukum kita mengenal asas non-retroaktif. Asas non-retroaktif menyatakan bahwa hukum tidak berlaku surut, sehingga adanya pembaharuan regulasi tidak memiliki keterkaitan dengan belum direalisasikannya pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB oleh wajib pajak Kota Pontianak.

Kata Kunci: Pengembalian Kelebihan Pembayaran BPHTB, Pajak, Kota Pontianak

CamScanner

IMPLEMENTATION OF REFUND OF OVERPAYMENT OF LAND AND BUILDING RIGHTS ACQUISITION DUTY IN PONTIANAK CITY

ABSTRACT

Land and Building Rights Acquisition Duty (BPHTB) is a tax imposed on the acquisition of land and or building rights. BPHTB is a tax that adheres to the payment system *self assessment* so that in its implementation, it is prone to miscalculation that results in taxpayers overpaying or underpaying taxes that should be owed. The formulation of the problem in this study is how the procedure for returning BPHTB overpayment in Pontianak City and what obstacles are faced by the Pontianak City Bapenda in the implementation of BPHTB overpayment refund. The purpose of the study is to find out the procedure for refunding overpayment of BPHTB for taxpayers in Pontianak City and to find out the obstacles faced by the Pontianak City Bapenda in the implementation of the refund of overpayment of BPHTB.

The research method used by the author is juridical-empirical. In this writing, the author uses primary data and secondary data. The author uses interview techniques as a way to obtain primary data, using documentation techniques to browse library materials in the form of Mayor Regulation Number 80 of 2020 concerning Procedures for Returning Overpayment of Regional Taxes and Regional Levies. The interview was conducted with Employees of the Regional Tax and Levy Planning and Development Division of the Pontianak City Regional Revenue Agency and BPHTB Management Field Staff of the Notary Office Budi Prasetiyono, S.H.

The results of the analysis of this study are that the Pontianak City Regional Revenue Agency has not implemented the return of the 2024 BPHTB overpayment to Taxpayers due to the enactment of Law Number 1 of 2022 concerning Financial Relations between the Central Government and Regional Governments, which was newly enacted in January 2024. However, when viewed from the perspective of legal science, we know the principle of non-retroactivity. The non-retroactive principle states that the law does not apply retroactively, so that the renewal of regulations has no connection with the non-realization of the return of BPHTB overpayment by Pontianak City taxpayers.

Keywords: BPHTB Overpayment Refund, Tax, Pontianak City

CamScanner

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia adalah sebuah negara berkembang yang memiliki tujuan bernegara untuk melakukan pembangunan dan pemerataan di semua sektor, hal tersebut sebagaimana yang telah diamanatkan dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945. Untuk merealisasikan tujuan tersebut, Indonesia memerlukan sumber pendanaan yang relative besar dan pasti setiap tahunnya untuk tetap konsisten melanjutkan pertumbuhan pembangunan yang menyeluruh. Pendanaan untuk belanja negara tersebut disebut APBN atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara APBN lebih lanjut adapun pengertian APBN sebagaimana disebutkan dalam Pasal 23 Ayat 1 UUD 1945 (Perubahan), dimana dinyatakan bahwa, ”Anggaran pendapatan dan belanja negara sebagai wujud dari pengelolaan keuangan negara ditetapkan setiap tahun dengan undang-undang dan dilaksanakan secara terbuka dan bertanggungjawab untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.[1] Dalam hal pemenuhan pendanaan APBN, pendapatan dari pajak merupakan pilar utama penerimaan negara, bahkan sekitar 70% pengeluaran negara dibiayai dari pajak.[2]

[1] Pasal 23 Ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

[2] Mekari Klikpajak. *“Jawaban Mengapa Data Penerimaan Pajak Tercantum dalam APBN”. Available from:* https://klikpajak.id/blog/mengapa-data-penerimaan-pajak-tercantum-dalam-apbn-2/. (Accessed Juli 01,2024)

CamScanner

Pajak merupakan kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.[3] Pajak sebagai sumber pemasukan yang utama menjadi hal yang penting dalam proses keberlangsungan kehidupan berbangsa dan bernegara. Pendapatan dari hasil pajak dipergunakan untuk membiayai segala bentuk usaha negara mewujudkan pembangunan dan kesejahteraan rakyat yang merata. Di Indonesia, pajak dibedakan menjadi 2 (dua) yakni pajak pusat dan pajak daerah. Pajak pusat adalah pajak yang dipungut dan dikelola oleh Pemerintah Pusat, dalam hal ini sebagian besar dikelola oleh Direktorat Jenderal Pajak. Hasil dari pungutan jenis pajak ini kemudian digunakan untuk membiayai belanja negara seperti pembangunan jalan, pembangunan sekolah, bantuan kesehatan dan lain sebagainya. Proses administrasi yang berkaitan dengan pajak pusat dilaksanakan di Kantor Pelayanan Pajak (KPP) atau Kantor Pelayanan Penyuluhan dan Konsultasi Perpajakan (KP2KP) dan Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak serta Kantor Pusat Direktorat Jenderal Pajak.[4] Adapun yang termasuk pajak pusat yakni Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPn), dan Pajak Pertambahan Nilai dan Barang Mewah (PPnBm). Sedangkan Pajak daerah, sebagaimana yang dijelaskan dalam pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang

[3] Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007, Ketentuan Umum Tata Cara Perpajakan.
[4] Yudha Budi Arianto. 2021. "Jenis-Jenis Pajak Di Indonesia". Available from: https://www.smkn1jatiroto.sch.id/read/86/jenis-jenis-pajak-di-indonesia. (Accessed Juli 11, 2024).

CamScanner

Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah bahwa pajak daerah merupakan kontribusi wajib kepada daerah yang terhutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang dengan tidak menerima imbalan secara langsung dan digunakan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.[5] Berdasarkan pasal 4 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang hubungan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah bahwa pajak daerah dibedakan menjadi pajak daerah yang dipungut oleh pemerintah provinsi dan pajak daerah yang dipungut kabupaten/kota. Adapun pajak daerah yang dipungut oleh pemerintah provinsi yakni pajak kendaraan bermotor, bea balik nama kendaraan bermotor, pajak alat berat, pajak bahan bakar kendaraan bermotor, pajak air permukaan, pajak rokok, dan opsen pajak mineral bukan logam dan batuan. Sedangkan pajak daerah yang dipungut oleh kabupaten/kota adalah pajak bumi dan bangunan pedesaan & perkotaan, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, pajak barang dan jasa tertentu, pajak reklame, pajak air tanah, pajak mineral bukan logam dan batuan, pajak sarang burung walet, opsen pajak kendaraan bermotor, dan opsen bea balik nama kendaraan bermotor.

Adanya pemisahan pemungutan pajak merupakan upaya pemerintah untuk mendukung pertumbuhan dan pembangunan ekonomi di daerah. Sebagaimana diatur dalam pasal 1 ayat 6 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Otonomi Daerah yang menyatakan bahwa Otonomi Daerah adalah hak,

[5] Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

CamScanner

wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan Pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.[6] Dalam menjalankan pemerintahannya, setiap wilayah daerah diberikan kewenangan seluasluasnya mencakup kewenangan pemerintahan seperti perencanaan, pembiayaan dan pengelolaan keuangan daerah. wewenang dalam melakukan pengelolaan, mengeksplorasi, serta mengekploitasi semua sumber daya tersebut ialah peluang besar untuk pemda buat menaikkan pemasukan serta penerimaan wilayah sebagai akibatnya bisa menyelenggarakan pemerintahan dan pembangunan di wilayah guna mewujudkan kesejahteraan rumah tangganya masing-masing.[7]

Indonesia merupakan negara hukum, kebijakan pemungutan pajak harus dibuatkan landasan hukum, apabila tidak dibuatkan landasan hukumnya maka pemungutan yang dilakukan oleh Negara bukan masuk katagori pemungutan pajak tetapi merupakan pungutan liar (pungli).[8] Pemungutan pajak merupakan peralihan kekayaan dari rakyat kepada negara yang hasilnya juga akan dikembalikan kepada masyarakat. Oleh sebab itu, pemungutan pajak harus mendapat persetujuan dari rakyat itu sendiri mengenai jenis pajak apa saja yang akan dipungut serta berapa besar pemungutan pajak. Sifat pemungutan pajak yang dapat dipaksakan dapat dijelaskan bahwa uang yang dikumpulkan dari pajak akan

---

[6] Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014, Pemerintahan Daerah.

[7] Syela Azmi Mawaddah, Nazmel Nazir. 2023. "Analisis Kontribusi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Lebong", *Jurnal Ekonomi Trisakti*, hlm.1330.

[8] Dr. Khalimi, S.E., S.H., M.M., M.H. Moch. Iqbal, S.H., M.H. 2020. Hukum Pajak: Teori dan Praktek. CV. Augrah Utama Raharja, Bandar Lampung. hlm. 2.

CamScanner

dikembalikan kepada rakyat dalam bentuk pembangunan serta pelayanan yang diberikan oleh pemerintah.[9] Hukum pajak adalah kumpulan peraturan peraturan yang dipergunakan untuk mengatur hubungan hukum antara negara (fiscus) sebagai pemungut pajak dan masyarakat sebagai pembayar pajak.[10] Hal itu, menunjukan bahwa di bidang perpajakan akan berhadapan dua subyek hukum, ialah Negara dengan masyarakat sebagai wajib pajak. Karena keduanya berstatus sebagai subyek hukum, maka secara yuridis memiliki hak dan kewajiban yang harus diadopsi dalam peraturan perundang undangan perpajakan. Adapun dasar hukum pemungutan pajak daerah yakni Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang mulai diberlakukan sejak tanggal 1 Januari 2010 menandai reformasi perpajakan daerah dan retribusi daerah di Indonesia. UU No. 28 Tahun 2009 mengatur terkait penambahan jenis pajak baru, perluasan basis pajak, serta keleluasaan penetapan tarif pajak. Selain itu, undang-undang ini mengubah salah satu pajak yang dipungut oleh pusat menjadi pajak yang dipungut oleh daerah adapun pajak tersebut adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Berdasarkan pasal 1 Angka 37 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, BPHTB atau Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan. Sebagaimana dimaksud dalam

[9] Dr. Hasanal Mulkan, S.H., M.H. Dr. Serlika Aprita, S.H., M.H. 2023. Hukum Pajak. Penerbit Mitra Wacana Media, Bogor. hlm.5.

[10] *Ibid.*

CamScanner

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang rumah susun dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku lainnya. Terjadi beberapa perubahan terkait regulasi BPHTB, hal tersebut dikarenakan BPHTB bersifat dinamis dengan mengikuti alur perkembangan ekonomi nasional. BPHTB bersifat dinamis artinya besaran tarif nilai perolehan objek pajak terus berubah-ubah menyesuaikan perkembangan ekonomi. Berdasarkan hal tersebut adapun perubahan regulasi tersebut dimulai dari Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 dan sekarang Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022. Perubahan regulasi pemungutan tersebut senantiasa akan memberi dampak bagi pemasukan BPHTB.

Pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah dilaksanakan sejalan dengan tujuan untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dan mendorong kemandirian daerah. Dalam era otonomi daerah dewasa ini, pemerintah daerah diberi keleluasaan untuk mengatur rumah tangga daerah sesuai karakteristik masing-masing. Hal ini termasuk juga mengatur tentang tata cara pengenaan pajak daerah sebagai salah satu sumber pendapatan asli daerah.[11] Hasil dari pemungutan pajak BPHTB dipergunakan seluruhnya untuk membiayai pengeluaran

[11] Marihot Pahala Siahaan,S.E.,M.T. 2011. "Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan(BPHTB) Sebagai Pajak Daerah. Jakarta, hlm. 2

CamScanner

pemerintah daerah dalam pelaksanaan pemerintahan dan pembangunan. Pada hakikatnya, pajak daerah merupakan pungutan yang menjadi pengurang hak rakyat yang dikenakan oleh pemerintah daerah, oleh karena itu pemungutan pajak harus objektif, adil, dan tidak boleh diskriminatif. Untuk mewujudkan pemungutan pajak tersebut maka diperlukan pemikiran mengenai asas, teori, dasar, dan sistem pemungutan pajak daerah.[12]

Berdasarkan uraian diatas dapat kita ketahui bahwa pajak daerah adalah salah satu sumber pendapatan yang penting untuk kemaslahatan kehidupan di suatu daerah. Untuk mencapai keberhasilan melakukan pemungutan pajak yang teratur, pemerintah daerah harus membuat peraturan daerah yang mengatur ketentuan pajak yang akan dipungut disesuaikan dengan kebutuhuan daerah masing-masing. Pemerintah Kota Pontianak memberlakukan aturan terkait pemungutan pajak daerah yang diatur dalam Peraturan Daerah Kota Pontianak Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2020 tentang Pajak Daerah Kota Pontianak. Pada peraturan tersebut telah diatur segala sesuatu yang berkaitan dengan pajak daerah, termasuk BPHTB. BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau Bangunan oleh orang pribadi atau badan.[13]

---

[12] *op.cit*

[13] Pasal 37 & 38 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

CamScanner

Berdasar pada pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 sistem pemungutan BPHTB secara *self assesment* sehingga Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya surat ketetapan pajak.[14] Sistem pembayaran pajak dengan metode *self assessment* adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan (menghitung) sendiri besarnya pajak yang terhutang dan selanjutnya membayar sendiri pajak terutang tersebut.[15] Dalam hal ini Bapenda Pontianak sebagai fiskus memiliki kewenanangan untuk memastikan kewajaran pembayaran yang dihitung dan dibayarkan oleh wajib pajak kepada pihaknya. Oleh karena pembayaran pajak BPHTB bersifat *self assesment,* mengakibatkan jenis pajak ini rentan dalam kesalahan perhitungan. Kesalahan dalam perhitungan tersebut dapat terjadi oleh beberapa faktor, diantaranya terkait pemahaman wajib pajak terhadap aturan BPHTB. Pemahaman terkait BPHTB sering membuat terjadinya selisih dalam praktek pemungutan BPHTB di masyarakat. Sistem pemungutan pajak ini memiliki kekuarangan, yaitu karena wajib pajak memiliki wewenang menghitung sendiri besaran pajak terutang yang perlu dibayarkan, maka wajib pajak biasanya

[14] Pasal 10 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

[15] Dwi Edi Wibowo, Anik Kunantiyorini. 2016. "Penerapan Sistem Self Assesment dalam Pemungutan Pajak Daerah (Studi Panti Pijat di Kabupaten Batang)", *Jurnal Riset, Inovasi, dan Teknologi Kabupaten Batang.* Hlm.72

CamScanner

akan berusaha untuk menyetorkan pajak sekecil mungkin dengan membuat laporan palsu atas pelaporan kekayaan.[16]

Dalam pelaksanaan pembayaran BPHTB terdapat beberapa permasalahan yang dihadapi pemerintah maupun wajib pajak yakni kesalahan dalam perhitungan yang seharusnya tidak terhutang, maupun perhitungan jumlah BPHTB terhutang. Untuk mengatasi permasalahan tersebut pemerintah memberlakukan kebijakan untuk mengadakan pengembalian kelebihan bayar BPHTB yang mana kebijakan tersebut diselaraskan dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Keuangan Nomor 51/PMK.07/2016 tentang Penyelesaian Pengembalian Kelebihan bayar BPHTB. Dengan diberlakukannya regulasi ini tentunya pemerintah berharap dapat melindungi hak fundamental wajib pajak. Pengembalian Kelebihan Bayar BPHTB memberikan kesempatan kepada wajib pajak untuk meminta Kembali pembayaran pajak yang berlebih. Pada dasarnya dalam pelaksanaan pengembalian kelebihan bayar, wajib pajak hanya harus memenuhi kewajiban melakukan pembayaran dengan nominal yang ‘tidak lebih dari yang seharusnya terhutang. Apabila terjadi kelebihan dalam pembayaran pihak yang berwenang dalam pajak maupun pemerintah daerah wajib memenuhi kewajiban untuk mengembalikan kelebihan bayar pajak tersebut kepada wajib pajak. Proses pengembalian kelebihan bayar BPHTB akan dilaksanakan jika setelah diadakan perhitungan kembali jumlah pajak yang dibayarkan menunjukkan selisih lebih. Wajib pajak wajib mengajukan permohonan meminta

[16] *op.cit.*

CamScanner

pengembalian kelebihan bayar pajak dengan catatan wajib pajak tidak memiliki utang pajak.[17]

Permasalahan kelebihan dalam pembayaran BPHTB ini tentunya terjadi di berbagai daerah di Indonesia, salah satunya pada Kota Pontianak. Berdasarkan Prapenelitian yang penulis lakukan pada Kantor Notaris dan P.P.A.T Budi Prasetyono, S.H, penulis memperoleh informasi terkait adanya kasus kelebihan pembayaran BPHTB. Adapun kasus tersebut terjadi pada salah satu wajib pajak A yang mengalami kelebihan pembayaran BPHTB hibah pada Tahun 2023, kelebihan pembayaran BPHTB tersebut terjadi karena adanya kesalahan wajib pajak dalam pengukuran luas tanah (bumi), yang mana wajib pajak menulis ukuran yang lebih besar pada Surat Setoran Pajak Daerah - BPHTB namun saat diadakan verifikasi oleh Bapenda Kota Pontianak, luas tanah (bumi) tersebut lebih kecil daripada yang dilaporkan oleh wajib pajak A pada Surat Setoran Pajak Daerah - BPHTB tersebut. Sehingga wajib pajak A membayar lebih daripada nominal yang seharusnya terhutang. Kelebihan pembayaran BPHTB juga dialami oleh wajib pajak B pada Tahun 2024 yang mengalami kelebihan pembayaran, yang dikarenakan peralihan dari BPHTB jual-beli menjadi BPHTB waris. Peralihan tersebut akhirnya mengakibatkan perubahan cara perhitungan yang mana dengan perbedaan rumus perhitungan tersebut akan mendapatkan hasil yang

[17] Rani Maulida.2018. Restitusi Pajak: Pengertian,Tujuan dan Syarat Percepatan Restitusi. Available from: https://www.online-pajak.com/tentang-pajak/restitusi-pajak/. Accessed (Mei 15,2024).

CamScanner

berbeda juga, karena setiap jenis pemindahan hak BPHTB memiliki rumus perhitungannya masing-masing.

Ketentuan pelaksanaan pengembalian kelebihan bayar pajak di Kota Pontianak diatur dalam Peraturan Wali Kota Pontianak Nomor 80 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pengembalian Kelebihan Bayar Pajak Daerah dan Retribusi Daerah diupayakan berjalan sebaik mungkin oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Pontianak, seperti dasar pengembalian kelebihan bayar pajak, syarat mengajukan permohonan pengembalian kelebihan bayar pajak termasuk didalamnya diatur juga masa kadaluarsa pengajuan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak adalah 3 tahun untuk pajak dan 2 tahun untuk retribusi sebagaimana tercantum dalam pasal 5 ayat (5) Peraturan Wali Kota Pontianak nomor 80 tahun 2020, tata cara pengembalian kelebihan pembayaran pajak daerah penatausahaan pengembalian kelebihan pembayaran pajak daerah, kewenangan pemberian pengembalian kelebihan bayar pajak, serta pembebanan pengembalian kelebihan pembayaran pajak nya pun diupayakan implementasinya sebaik mungkin.[18]

Uraian masalah diatas menjadi latar belakang dilakukannya penelitian terhadap proses pengembalian kelebihan bayar BPHTB khususnya di Kota Pontianak. Penelitian tersebut akan dilakukan di Badan Pendapatan Daerah Kota Pontianak. Penelitian dilakukan dengan cara bagaimana proses pengembalian

[18] Pemerintah Kota Pontianak.Peraturan Wali Kota Pontianak Nomor 80 Tahun 2020 tentang Tata Cara Pengembalian Kelebihan Bayar Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

CamScanner

kelebihan bayar pajak BPHTB wajib pajak di Kota Pontianak serta apakah terdapat kendala yang dihadapi oleh pihak Badan Pendapatan Daerah dalam melaksanakan proses pengembalian kelebihan bayar pajak tersebut. Peneliti tertarik untuk melakukan penelitian terkait dengan proses pengembalian kelebihan bayar BPHTB di Kota Pontianak dengan mengambil judul "**PELAKSANAAN PENGEMBALIAN KELEBIHAN PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA PONTIANAK"** (Studi kasus pada Kota Pontianak)

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang masalah tersebut, maka penulis merumuskan suatu permasalahan pokok yang dikaji yaitu:

1) Bagaimana prosedur pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB di Kota Pontianak?
2) Apa kendala yang dihadapi pihak Bapenda Kota Pontianak dalam Pelaksanaan Pengembalian Kelebihan Pembayaran BPHTB? \

C. Tujuan Penelitian

1) Untuk mengetahui prosedur pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB wajib pajak di Kota Pontianak.
2) Untuk mengetahui kendala yang dihadapi Bapenda Kota Pontianak dalam pelaksanaan pengembalian kelebihan bayar BPHTB.

CamScanner

D. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian sebagai berikut:

1. Manfaat secara Teoritis

Manfaat dari penelitian ini secara teoritis adalah diharapkan untuk memberikan pengetahuan dan menambah wawasan bagi penulis maupun pihak yang membutuhkan mengenai hukum pajak, sebagai bahan kajian lebih lanjut terkait Pelaksanaan Pengembalian Kelebihan Bayar Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Sehingga nantinya dapat dipergunakan sebagai referensi dan bahan pembanding dengan kajian yang memiliki topik serupa yakni tentang pengembalian kelebihan bayar pajak.

2. Manfaat secara Praktis

a. Hasil dari penelitian ini diharapkan mampu memberikan memberikan informasi kepada pembaca dan peneliti selanjutnya terkait prosedur pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB yang sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Pontianak.

b. Hasil dari penelitian ini diharapkan mampu memberikan solusi kepada Badan Pendapatan Daerah serta wajib pajak terkait kendala-kendala yang dihadapi dalam melaksanakan proses pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB.

CamScanner

E. Keaslian Penelitian

No	Nama Peneliti	Judul	Hasil	Perbedaan
1	Ramadhani Arinda Valentin	Analisis Restitusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (studi kasus pada Dispenda Kab. Lamongan)	-Mekanisme restitusi BPHTB yang ada pada Dispenda Kabupaten Lamongan dinilai masih belum cukup baik. Hal tersebut dikarenakan di Kabupaten Lamongan masih belum ada peraturan khusus yang mengatur tentang pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB. Selain itu, kemampuan petugas validasi/verifikasi juga dinilai masih kurang teliti dalam melakukan penelitian/verifikasi SSPD BPHTB wajib pajak	-Perbedaan penggunaan peraturan perundang-undangan. Pada penelitian sebelumnya menggunakan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah. Sedangkan pada penelitian penulis telah menggunakan peraturan pembaharuan yakni Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang hubungan Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

CamScanner

			sehingga sampai terjadi masalah kelebihan pembayaran pajak. -Kendala-kendala yang dihadapi oleh Dispenda yang menyebabkan lambatnya proses restitusi BPHTB di Kabupaten Lamongan yaitu belum adanya rekening khusus untuk penampungan dana restitusi, belum adanya SOP pasti mengenai restitusi, dan perbedaan penafsiran peraturan.	- Perbedaan Lokasi. Pada penelitian sebelumnya, penelitian dilakukan pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Lamongan. Sedangkan pada penelitian penulis, penulis melakukan penelitian pada Badan Pendapatan Daerah Kota Pontianak. Hal tersebut mengindikasikan akan terjadinya perbedaan hasil penelitian,karena masing-masing daerah memiliki permasalahan yang berbeda-beda dalam pelaksanaannya. Selain itu,dengan perbedaan Lokasi

CamScanner

				penelitian mengakibatkan perbedaan peraturan daerah yang digunakan. -Pada penelitian sebelumnya, peneliti membahas terkait penyelesaian kasus restitusi. Sedangkan pada penelitian ini, penulis tidak membahas masalah penyelesaian kasus, melainkan membahas mekanisme pelaksanaanpembayaran kelebihan bayar BPHTB dan kendala-kendala yang dihadapi pihak Bapenda Pontianak dalam praktik pelaksanaan

CamScanner

				pengembalian kelebihan bayar BPHTB saja. Berdasarkan uraian perbedaan yang telah dipaparkan diatas, dapat disimpulkan bahwa penelitian yang dilakukan penulis berbeda dan tidaklah sama dengan penelitian sebelumnya.
2	Juventus Sianturi	Pengembalian Kelebihan Pembayaran Pajak Pertambahan Nilai Kepada Pengusaha Kena Pajak Pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Padang.	Mekanisme Restitusi PPN kepada Pengusaha Kena Pajak Pada KPP Pratama Padang satu dan KPP Pratama Padang Dua masih belum terlaksana secara effektif. Hal tersebut terbukti dari adanya Pengusaha Kena Pajak (Wajib Pajak) yang tidak	Perbedaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah perbedaan jenis pajak, pada penelitian ini menjadikan pajak pertambahan nilai sebagai objek yang diteliti, sedangkan

CamScanner

			mengetahui mengenai mekanime Restitusi ini dan juga adanya Wajib Pajak yang mengakui kesulitan dan tidak efektifnya mekanisme Restitusi ini -Kendala yang dihadapi pihak KPP Pratama Padang satu dan KPP Pratam Padang dua yakni proses yang rumit, serta kurangnya kelengkapan data Wajib Pajak	penulis meneliti jenis pajak BPHTB.

CamScanner