



**Analisis Hukum Perpajakan terhadap Investasi Properti
Terkait dengan Penerimaan Pajak di Kota Medan
Tax Law Analysis of Property Investment Related to Tax
Revenue in Medan City**

**Syarioto Budima¹⁾, Budiman Ginting²⁾, Utari Maharani²⁾ &
Anggreni Atmei Lubis³⁾**

1) Program Pasca Sarjana, Magister Ilmu Hukum, Universitas Medan Area, Indonesia

2) Fakultas Hukum Universitas Sumatra Utara, Indonesia

3) Fakultas Hukum Universitas Medan Area, Indonesia

sbudiman07@gmail.com

Abstrak

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif yang bersifat preskriptif dengan meneliti sumber-sumber pustaka yang relevan dengan tema penelitian, meliputi penelitian terhadap asas-asas hukum, peraturan perundang-undangan, serta ketentuan-ketentuan tentang penerimaan kas dari sektor pajak properti. Pelaksanaan pemungutan pajak PBB dan BPHTB mencakup pendataan, penilaian, penetapan, administrasi dan pelayanan yang menyeluruh, tentu hal ini tidak mudah dan mengalami banyak kendala. Hambatan-hambatan yang dihadapi daerah dalam pemungutan pajak properti berasal dari sisi internal maupun dari sisi eksternal. Dari segi internal diperlukan investasi biaya yang tinggi dalam penyediaan sarana, keterbatasan sumber daya manusia dalam memungut pajak, pemutahiran data base, sedangkan dari segi eksternal yaitu kesadaran masyarakat yang kurang dalam membayar pajak, adanya modus penyelewengan hukum dan administrasi wajib pajak, serta peran PPAT/Notaris masih kurang maksimal membantu dalam pemungutan pajak properti.

Kata kunci : Pajak Properti, PBB, BPHTB, Penerimaan Pajak

Abstract

The method used in this research is normative juridical approach is prescriptive to examine the sources of literature relevant to the theme of research, including research on the general principles of law, legislation, as well as provisions on the cash receipts from the tax sector property. Implementation of the UN tax collection and BPHTB include data collection, assessment, determination, administration and comprehensive services, of course this is not easy and has many obstacles. The obstacles encountered in the area of property tax collection comes from internal and external side. In terms of internal investment required a high cost in the provision of facilities, shortage of human resources in collecting taxes, updating the data base, while in terms of the external is the awareness of the community in paying taxes, their mode of misappropriation of law and the administration of the taxpayer, as well as the role of notary still less than the maximum help in the collection of property taxes.

Keywords: Property Tax, Land and Building Tax, Duty on Land and Building Right Acquisition, Tax Receipts

How to cite: Syarioto Budiman, Budiman Ginting & Utari Maharani. (2020). Analisis Hukum Perpajakan Terhadap Investasi Properti Terkait Dengan Penerimaan Pajak Di Kota Medan. *ARBITER: Jurnal Ilmiah Magister Hukum*, 2(1) 2020: 13-22,



PENDAHULUAN

Pajak merupakan salah satu sumber pemasukan kas negara terbesar, yang digunakan untuk pembangunan dengan tujuan akhir kesejahteraan dan kemakmuran rakyat, oleh karena itu sektor perpajakan memegang peranan penting dalam perkembangan kesejahteraan bangsa (Sutedi, 2011: vii). Ketika mendengar kata pajak, biasanya setiap orang akan cenderung menghindari seakan pajak merupakan sesuatu yang merugikan bagi semua orang. Kita sadar bahwa kelancaran dan keberhasilan pembangunan suatu negara sangat tergantung dari pajak, pajak merupakan salah satu bentuk tanggung jawab bersama antara pemerintah dan masyarakat. Pajak merupakan suatu kewajiban sekaligus bentuk pengabdian dan peran aktif warga negara dalam rangka ikut melaksanakan pembangunan nasional.

Pajak dapat menyentuh segala bidang jenis transaksi, termasuk transaksi dalam berinvestasi di bidang properti. Saat ini bisnis properti sedang berkembang pesat di Indonesia khususnya di kota Medan, seiring dengan pertumbuhan ekonomi yang semakin baik dan kebutuhan masyarakat terhadap perumahan juga semakin besar pula. Investasi di bidang properti saat ini sangat menyenangkan karena properti merupakan sarana investasi yang dapat dikontrol dan hasilnya dapat dimaksimalkan. Nilai jual tanah dan atau bangunan senantiasa naik seiring dengan waktu dan merupakan suatu kontrol yang baik terhadap inflasi, dapat dijadikan jaminan pinjaman ke Bank. Disamping itu berinvestasi di bidang properti punya karakteristik dan kepuasan tersendiri, karena sebagian orang menganggap bahwa terdapat unsur kemegahan atau kemewahan jika seseorang menjadi tuan tanah (pemilik tanah) merupakan lambang status sosial seseorang (Rusnandi: <http://www.hukumproperti.com>, akses 26 Pebruari 2016).

Hukum perpajakan merupakan bagian dari hukum publik, hukum perpajakan biasa juga disebut dengan hukum fiskal yaitu keseluruhan dari peraturan-peraturan yang meliputi wewenang pemerintah untuk mengambil kekayaan seseorang dan menyerahkannya kembali kepada masyarakat melalui kas negara, sehingga hukum perpajakan merupakan bagian dari hukum publik yang mengatur hubungan hukum antara negara dengan orang-orang atau badan usaha maupun badan hukum yang disebut dengan Wajib Pajak (Sutedi, 2011: 6).

Pajak Penghasilan (PPh), adalah setiap tambahan kemampuan ekonomis yang diterima wajib pajak, baik yang berasal dari Indonesia maupun dari luar Indonesia, yang dapat dipakai untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan wajib pajak dengan nama dan dalam bentuk apapun. Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM), adalah pajak yang dikenakan terhadap setiap pertambahan nilai dari suatu produk atau jasa yang dihasilkan oleh Pengusaha Kena Pajak. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), adalah pajak yang dikenakan terhadap bumi dan tubuh bumi serta bangunan yang terletak diatas bumi.

Pertumbuhan properti di Indonesia secara umum masih dalam tahap pemulihan, setelah sebelumnya mengalami penurunan di tahun 2014 dan 2015. Meski demikian, minat dan daya beli masyarakat diyakini terus naik dan mengalami peningkatan karena kebutuhan tempat tinggal dan berinvestasi di property dapat menjadi aset masa depan

yang menjanjikan, mengingat harga tanah dan bangunan terus meningkat. Menurut survey yang dilakukan Bank Indonesia, kenaikan harga properti perumahan yang terjadi pada tahun 2012 dan 2013, diperkirakan akan terus berlanjut.

Perkembangan pertumbuhan investasi property di kota Medan semakin meningkat, diperkirakan mencapai 10%, karena masyarakatnya banyak menginvestasikan hartanya untuk membeli property. Hal ini disebabkan karena kebutuhan masyarakat kota Medan untuk tempat tinggal semakin meningkat dan juga sebagai sarana untuk berinvestasi, yang diyakini dalam jangka waktu lama, harga property mengalami kenaikan nilai yang fantastis dari harga pembelian awal. Peningkatan kebutuhan property untuk tempat tinggal maupun non tempat tinggal diperkirakan akan terus berkembang pada masa yang akan datang, karena kota Medan sebagai kota Metropolitan dan pusat perdagangan jasa keuangan. Perkembangan sektor property ini tentunya akan memberikan dampak positif terhadap perekonomian kota diantaranya semakin terbuka lapangan kerja, peningkatan pendapatan masyarakat serta dampak positif lainnya.

Penerimaan pajak dari sektor properti di Sumatera Utara, khususnya di wilayah Kanwil Ditjen Pajak Sumut I (Medan, Belawan, Binjai dan Deliserdang) cukup memprihatinkan. Kontribusi pajak dari sektor properti hanya 0,01 persen saja terhadap penerimaan kas di Kanwil Ditjen Pajak Sumut I. Hal ini disebabkan karena sistem pemungutan pajak yang kurang baik, implementasi sistem perpajakannya kurang memadai, karena sebaik apapun peluang maupun implikasi dari investasi properti di suatu daerah, jika tidak diimbangi dengan implementasi sistem perpajakan yang baik, maka tidak akan menguntungkan daerah tersebut.

Adanya modus penyelewengan hukum dan administrasi dari Wajib Pajak nakal dalam menunaikan kewajiban perpajakan, seperti halnya modus dalam surat kuasa jual yang merupakan pengalihan namun kenyataan hanya bersifat perjanjian biasa saja. Dengan demikian pajak dari transaksi tersebut tidak dapat dipungut karena tidak memiliki kekuatan hukum.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah dengan pendekatan yuridis normatif yaitu meneliti sumber-sumber bacaan yang relevan dengan tema penelitian, meliputi penelitian terhadap asas-asas hukum, peraturan perundang-undangan yang bersifat teoritis ilmiah serta dapat menganalisa permasalahan yang akan dibahas. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atas data sekunder (Mamuji, 1995).

Data: Studi kepustakaan (Library Research); Studi Lapangan. Sumber Data: Bahan hukum primer, peraturan perundang-undangan yang terkait dengan masalah yang dikaji; Bahan hukum sekunder, yaitu jurnal, makalah atau dokumen-dokumen yang terkait dengan masalah yang dikaji; Bahan hukum tertier, yaitu Kamus Hukum, Kamus Bahasa Indonesia, Ensiklopedia dan lain-lain.

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk melakukan penelitian terhadap undang-undang dan

peraturan pajak yang terkait dengan aspek hukum perpajakan di bidang investasi properti, sedangkan pendekatan konseptual digunakan untuk melakukan pendekatan atas pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam hukum perpajakan, khususnya yang terkait dengan investasi properti

Studi dokumen atau studi pustaka, yaitu memanfaatkan berbagai literatur berupa peraturan perundang-undangan, buku buku, majalah, berita, karya karya ilmiah, maupun bahan kuliah yang berhubungan dengan aspek hukum perpajakan di bidang investasi properti. Pedoman Wawancara, yang telah disiapkan terlebih dahulu dengan sistematika yang ada berdasarkan pokok bahasan.

Dilakukan pemilahan dokumen atau data-data yang diperoleh, yang relevan dengan aspek hukum perpajakan terhadap investasi properti, dan kemudian dilakukan analisis sehingga dapat menghasilkan kesimpulan sesuai dengan permasalahan dan tujuan penelitian.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Hukum Perpajakan di Indonesia

Pajak merupakan iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-Undang, sifatnya dapat dipaksakan dengan tidak mendapat imbalan balas jasa secara langsung. Pajak dipungut penguasa berdasarkan norma-norma hukum untuk menutup biaya produksi barang-barang dan jasa kolektif untuk mencapai kesejahteraan umum (Sutedi, 2011).

Menurut P.J.A Adriani, pajak adalah iuran masyarakat kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan (undang-undang) dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.

Hukum pajak adalah keseluruhan dari peraturan-peraturan yang meliputi wewenang pemerintah untuk mengambil kekayaan seseorang dan menyerahkannya kembali kepada masyarakat melalui kas negara, sehingga hukum pajak merupakan hukum publik yang mengatur hubungan negara dan orang-orang atau badan-badan hukum yang berkewajiban membayar pajak. Hukum pajak dapat dibedakan atas dua bagian yaitu hukum pajak materiil dan hukum pajak formal. Hukum pajak materiil, memuat ketentuan-ketentuan tentang siapa saja yang dikenakan pajak dan siapa saja yang dikecualikan dengan pajak dan berapa harus dibayar. Hukum pajak formal, memuat ketentuan-ketentuan bagaimana mewujudkan hukum pajak materiil menjadi kenyataan (Sutedi, 2011).

Syarat-syarat Dalam Pemungutan Pajak

Pemungutan pajak harus adil (syarat keadilan), Adil dalam perundang-undangannya maksudnya mengenakan pajak secara umum dan merata serta disesuaikan dengan kemampuan masing-masing wajib pajak, sedangkan adil dalam pelaksanaan maksudnya dengan memberikan hak bagi wajib pajak untuk mengajukan keberatan, penundaan dalam pembayaran, dan mengajukan banding kepada majelis pertimbangan pajak

- a. Pemungutan pajak harus berdasarkan undang-undang (syarat yuridis)
 - b. Tidak mengganggu perekonomian (syarat ekonomis)
 - c. Pemungutan pajak harus efisien (syarat finansial)
 - d. Pemungutan pajak harus sederhana
1. Pengaturan Hukum Pajak Properti

- a. Penerimaan Pajak Dalam Investasi Properti

Dalam melakukan transaksi bisnis jual beli properti, tidak hanya dibutuhkan kesepakatan di antara penjual dan pembeli, namun terdapat beberapa hal yang harus dilakukan oleh kedua belah pihak sebagai salah satu kewajiban kepada Negara. Kewajiban tersebut adalah pembayaran pajak dalam pengalihan properti yang harus dilakukan oleh pembeli dan penjual. Beberapa kewajiban pajak yang harus dipenuhi oleh penjual dan pembeli dalam transaksi jual beli properti, adalah sebagai berikut:

- 1) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Adalah pajak yang dipungut atas tanah dan bangunan karena adanya keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan yang mempunyai suatu hak atasnya atau memperoleh manfaatnya dari padanya. Dasar hukum Pajak Bumi Bangunan adalah Undang-undang Nomor 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 12 tahun 1994 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan ("UU PBB").

- 2) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Pajak jenis ini adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang selanjutnya disebut Bea 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. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan ini berlaku bagi kepemilikan dengan status Sertifikat Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Milik atas Tanah Satuan dan Hak Pengelolaan (Mardiasmo, 2006: 324). Dasar hukum BPHTB adalah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (UU BPHTB).

2. Pelaksanaan Pemungutan Pajak

- a. Prosedur Pemungutan Pajak Properti

Merupakan suatu langkah maju dan titik balik positif dalam pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2). Dengan pengalihan ini maka kegiatan proses pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan/penagihan dan pelayanan BPHTB dan PBB P2 akan diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah (Kabupaten/Kota).

- 1) Mekanisme Pemungutan Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2)

PBB Perdesaan dan Perkotaan pada dasarnya adalah pajak atas objek berupa tanah dan atau bangunan, yang system pemungutannya bersifat *official assessment*, artinya ketetapan pajaknya harus dipersiapkan terlebih dahulu oleh pemerintah daerah sebelum ditagihkan ke wajib pajak atas properti tanah dan atau bangunan yang dimiliki atau dikuasai.

2) Mekanisme Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada dasarnya adalah pajak atas objek berupa tanah dan atau bangunan, yang system pemungutannya bersifat *self assessment*, artinya wajib pajak diberi wewenang untuk menghitung sendiri pajak terutang. Secara umum prosedur pembayaran BPHTB sangat sederhana karena tidak menggunakan Surat Ketetapan Pajak.

Dasar hukum untuk melakukan pemungutan pajak memunculkan hukum pajak yang mencakup peraturan dasar pungutan pajak, ketentuan-ketentuan untuk melakukan pungutan pajak tersebut, didalamnya juga menerangkan mengenai subyek dan objek pajak, bentuk dan besarnya pembayaran, saat terutangnya pajak, saat timbulnya kewajiban bagi Wajib Pajak, dan lain-lain. Undang-undang perpajakan yang berlaku saat ini lebih sederhana dibandingkan dengan undang-undang lama, namun masyarakat masih merasa sulit untuk memahami undang-undang tersebut, sebab dalam kenyataannya masih ditemukan wajib pajak kurang memahami peraturan BPHTB. Dari hasil wawancara dan penelitian di lapangan, ditemukan beberapa hal informasi sebagai berikut: (Staf kantor Pajak Pratama, wawancara: 18 april 2016)

Database terkait dengan luas tanah dan bangunan menunjukkan nilai yang tidak akurat. Namun demikian data-data tersebut mengemukakan bahwa masih ada beberapa objek pajak yang belum tercatat pada data statistik Kantor Pelayanan Pajak, selain itu *pemutahiran data* sangat jarang dilakukan sehingga data tersebut (NJOP) dianggap sudah tidak sesuai lagi dengan kondisi sekarang (memerlukan pemutakhiran data). Masalah lain yang banyak dikeluhkan Pemerintah Daerah dalam pengalihan BPHTB adalah minimnya ketersediaan SDM baik dari aspek kualitas maupun kuantitas, serta minimnya ketersediaan data, SOP, dan IT. Sampai tahun 2010 pemungutan BPHTB memang dilakukan oleh Pemerintah Pusat melalui KPP Pratama, maka sudah barang tentu KPP Pratama memiliki SDM, data, SOP, dan IT yang jauh lebih baik dari daerah (staf pemkot Medan, wawancara, 19 april 2016).

Dari penelitian di lapangan diperoleh informasi, bahwa wajib pajak masih kesulitan dalam menghitung dan memahami pajak BPHTB (wajib pajak, wawancara, 19 april 2016). Wajib Pajak juga menuntut 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 (wajib pajak) 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. Ketersediaan sumber daya manusia di daerah yang menangani perpajakan perlu dipersiapkan lebih baik.

Mengingat pengelolaan BPHTB sudah dilakukan oleh pemerintah pusat, KPP sudah memiliki informasi data tentang tanah dan bangunan, SOP, NJOP maupun ZNT (Zona Nilai Tanah) serta SDM yang handal. Maka sangat diperlukan "*transfer knowledge*" dari lembaga ini kepada lembaga pelaksana yang baru, dalam hal ini dispenda. Dengan demikian, sangat penting *kerjasama antar lembaga* yang terkait tersebut baik oleh pengelolah BPHTB seperti KPP, Dispenda, BPN maupun notaris dan PPAT. Kerjasama ini dilakukan untuk memperlancar kegiatan pengelolaan BPHTB di pemerintah daerah, termasuk didalamnya adalah pengadaan *training* dan pendampingan bagi pegawai dispenda. Selain itu, keahlian penilaian (*appraisal*) perlu diperkuat pada pegawai dispenda untuk bisa menjalankan tugasnya sesuai dengan SOP yang sudah ditetapkan oleh DJP. Faktor penting lain dalam kerjasama tersebut adalah diserahkannya data-data tentang tanah dan bangunan, termasuk NJOP sekaligus juga Zona Nilai Tanah (ZNT) yang sangat penting untuk perbaruan NJOP yang ada di daerah tersebut. Pada prinsipnya tidak ada lembaga yang paling penting perannya, tetapi lembaga-lembaga tersebut seperti KPP, Dispenda, BPN, dan notariat sangat berperan penting untuk optimalisasi penerimaan BPHTB di daerah.

Masalah yang banyak dikeluhkan oleh Pemerintah Daerah dalam pemungutan pajak BPHTB adalah wajib pajak mencantumkan nilai transaksi jual beli properti di bawah harga yang seharusnya (dibawah 60 juta), hal ini tentu tidak dikenai pajak final dan pajak BPHTB, dan tentu ini sangat merugikan daerah karena realisasi penerimaan BPHTB menjadi jauh lebih rendah dari yang seharusnya, sehingga sulit untuk mencapai target Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang ditetapkan dalam APBD.

Prinsip keadilan dalam pengenaan pajak perlu diberlakukan, mengingat adanya masyarakat yang masih hidup dibawah garis kemiskinan. Bagi kelompok masyarakat yang seperti itu, maka negara membebaskan mereka untuk tidak dikenakan pajak. Wajib Pajak yang memiliki Nilai Jual Objek Pajak di bawah Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) tidak dikenakan pajak, batasan ini diharapkan mencerminkan keadilan kepada semua wajib pajak.

Wajib Pajak BPHTB harus sudah membayar pajak yang terutang sebelum akta jual beli tersebut diterbitkan atau ditandatangani oleh PPAT/Notaris. Akta disini sebagai bukti telah terjadi jual beli tanah dan atau bangunan. Jika akta tersebut ditandatangani sebelum dilunasinya pajak BPHTB yang terutang, maka PPAT/Notaris tersebut akan terkena sanksi sesuai peraturan yang berlaku, yaitu Disiplin Pegawai Negeri Sipil.

Di Kota Medan pembayaran terhadap BPHTB (walaupun nilainya dibawah NPOPTKP) tetap dilakukan oleh wajib pajak dengan harapan bukti pembayaran

tersebut, dapat dianggap sebagai bukti kepemilikan atas tanah dan bangunan. Pengembang perumahan biasa menginformasikan (dalam brosur) harga rumah yang lebih murah dari harga sebenarnya (disesuaikan dengan NPOPTKP), sehingga wajib pajak dapat menghindari dari kewajiban membayar pajak.

3. Hambatan-Hambatan Dalam Pemungutan Pajak

Kesadaran dan kepatuhan akan membayar pajak di Indonesia memang masih perlu ditingkatkan, karena pada dasarnya tidak ada seorangpun yang rela untuk membayar pajak mengingat tidak ada imbalan langsung yang dapat dirasakan oleh masyarakat jika setia membayar pajak. Wajib pajak masih merasa tidak mendapatkan manfaat yang berarti dari apa yang telah dibayarkannya kepada negara (<http://www.satudpajak2011.blogspot.co.id>, Kendala-kendala Pemungutan Pajak di Indonesia, akses 14 april 2016). Seringkali wajib pajak dalam hal membayar pajak karena terpaksa bukan karena bangga berstatus sebagai wajib pajak seperti di negara-negara maju. Kepatuhan pajak masyarakat kita nampaknya sebagian besar masih harus dipaksakan karena untuk saat ini faktanya memang belum bisa sepenuhnya hanya mengandalkan kesadaran pajak dari masyarakat.

Kewenangan negara untuk memaksa, memang sudah sesuai dengan pengertian Negara, sebagaimana yang disebutkan oleh Miriam Budiardjo: "Negara adalah organisasi dalam suatu wilayah dapat memaksakan kekuasaannya secara sah terhadap semua golongan kekuasaan lainnya dan yang dapat menetapkan tujuan-tujuan dari kehidupan bersama itu." Pajak adalah salah satu instrumen yang digunakan negara untuk menghimpun dana pembangunan, oleh karenanya dalam pajak pun terdapat sifat yang memaksa kepada warga negaranya untuk melaksanakan ketentuan perpajakan. Sifat memaksa yang melekat dalam pajak sebenarnya bukanlah hal yang baru. Sejarah mencatat ketika zaman kerajaan, harta benda berupa ternak, hasil panen atau harta benda lainnya yang dimiliki seseorang yang tidak membayar pajak atau upeti akan diambil/disita untuk kepentingan negara.

Sistem perpajakan yang menggunakan sistem self assessment, sebenarnya memperlunak sifat memaksa dari pajak ini. Masyarakat wajib pajak diberi kesempatan untuk melaksanakan kewajiban perpajakannya sendiri, dengan harapan masyarakat akan memenuhi kewajiban perpajakannya dengan benar, dan jika pemahaman masyarakat semakin dewasa dan peduli terhadap pentingnya pajak, bukan tidak mungkin sifat memaksa pajak akan hilang dengan sendirinya. Namun yang terjadi justru sebaliknya sistem yang sudah baik ini dimanfaatkan masyarakat untuk melaksanakan kewajiban perpajakan sesukanya. Misalnya, mereka membayar pajak seadanya dahulu, dan tentunya belum sesuai dengan ketentuan, selanjutnya mereka menunggu aksi petugas pajak untuk memaksa membayar kekurangannya. Syukur-syukur petugas pajak tidak mengetahuinya, mereka aman. Mereka berani bertaruh karena pengalaman membuktikan, bahwa petugas pajak belum sepenuhnya mampu untuk melakukan pengawasan, karena mereka juga mengetahui berbagai keterbatasan yang dimiliki Direktorat Jenderal Pajak dalam menegakkan ketentuan

perpajakan, diantaranya adalah jumlah petugas pajak yang masih sedikit memungkinkan mereka lolos dari pengawasan.

Kendala-kendala dan permasalahan yang dihadapi dalam pemungutan pajak properti dipengaruhi oleh dua faktor yaitu faktor internal dan faktor eksternal, sebagai berikut :

Faktor Internal yaitu faktor yang muncul dari dalam ruang lingkup kantor ataupun dari petugas pemungut itu sendiri. *Faktor Eksternal* adalah faktor yang muncul dari luar ruang lingkup kantor, dalam hal ini masalah yang muncul dilapangan dalam pemungutan terhadap wajib pajak (Staf Dispenda, wawancara, 19 april 2016).

A. SIMPULAN

Pajak properti PBB dan BPHTB, telah dialihkan pengelolaan dan pemungutannya dari Pajak Pusat menjadi Pajak Daerah seperti yang diatur dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD). Sebagai payung hukum dalam pemungutan pajak PBB dan BPHTB, telah diterbitkan Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 3 Tahun 2011 Tentang PBB P2, dan Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2011 Tentang BPHTB. Hal ini merupakan suatu bentuk tindak lanjut kebijakan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal yang tentunya menambah Pendapatan Asli Daerah (PAD) kota Medan.

Diperlukan investasi biaya yang tinggi dalam penyediaan sarana perangkat keras dan perangkat lunak. Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (Sismiop). Keterbatasan sumber daya manusia (SDM) dalam memungut pajak di daerah juga menjadi kendala, baik dari segi jumlah maupun dari segi kualitas. Selain itu kesadaran masyarakat untuk membayar pajak masih kurang dan adanya modus penyelewangan administrasi yang dilakukan Wajib Pajak nakal (makelar properti) dalam menunaikan kewajiban perpajakan mereka, khususnya dalam transaksi jual beli properti, dengan menerbitkan surat kuasa jual yang merupakan pengalihan sehingga potensi penerimaan pajak dari transaksi tersebut tidak dapat dipungut karena tidak memiliki kekuatan hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Adi, R, (2015), *Aspek Hukum Dalam Penelitian*, Penerbit Yayasan Obor Indonesia, Jakarta
- Bohari, (2002), *Pengantar Hukum Pajak*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Halim HS, Erlies Septiana Nurbaini. (2013) *Penerapan Teori Hukum Pada Tesis dan Disertasi*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Hendrawan, A.I. Kusmanto, H. & Warjio. (2018). Pengaruh Kualitas Pelayanan terhadap Kepuasan Publik di Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan. *Jurnal Administrasi Publik : Public Administration Journal*. 8 (1): 65-84.
- Kadir, A. (2018). Analisis Penetapan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Perkebunan sebagai Upaya Peningkatan Sumber Pendapatan Daerah. *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*. 1 (1): 9-15.
- Lubis, M.C., & Usman T., (2015). Reformasi Pelayanan Pajak Kendaraan Bermotor (PKB), *Jurnal Administrasi Publik Universitas Medan Area*, 3 (2): 145-154
- Lutfi, A. (2013). *Devolusi Pajak Bumi Dan Bangunan*, Jakarta: Penerbit UI-Press.
- Mardiasmo. (2006). *Perpajakan*, Yogyakarta: Andi.
- Marzuki, M.P, (2010), *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Murtopo, P. (2009). *Teliti Aspek Pajaknya Sebelum Berinvestasi Properti*. Jakarta: Minerva Athena Pressindo.
- Pudyatmoko, Y. S. (2009). *Pengantar Hukum Pajak*. Yogyakarta: Andi.

- Sari, R.P., & Irwan N., (2014). Peran Model Pelayanan Pajak Penghasilan Orang Pribadi Pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Medan Barat, *Jurnal Administrasi Publik Universitas Medan Area*, 2 (2): 137-145
- Sinulingga, L.O. Nasution, M.H.T. & Batubara, B.M. (2018). Implementasi Kebijakan Pajak Progresif Bagi Kendaraan Bermotor. *PERSPEKTIF*, 7 (1): 19-23
- Suandy, E. (2014). *Hukum Pajak*. Jakarta: Salemba Empat.
- Sudarsono, (2004). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Rineke Cipta.
- Sunggono, B. (1997). *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Suratman, A.R, (2011). *Hukum Investasi dan Pasar Modal*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, A, (2011). *Hukum Pajak*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan
- Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan (PPh)
- Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa (PPN) Dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM)
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi Bangunan (PBB)
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
- Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah
- Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan
- Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan
- Peraturan Walikota Medan Nomor 27 Tahun 2011 Tentang Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan
- Peraturan Walikota Medan Nomor 24 Tahun 2011 Tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
- <http://www.winproperties.co.id>, *Pengembang Optimis 2015 tahun baik bagi bisnis property*, diakses tanggal 1 Maret 2016
- <http://www.hukumproperti.com>, *Aspek Hukum Dalam Pengembangan Properti*, diakses tanggal 2 Maret 2016
- <http://www.kompasiana.com>, *Delta Info Penerimaan Pajak Sektor Properti di Sumut*, diakses tanggal 5 Maret 2016
- <http://natanedan.wordpress.com>, *Pajak Untuk Investasi Properti*, diakses tanggal 10 Maret 2016
- <http://www.pajak.go.id>, *Kecurangan Developer Terhadap Pajak Properti*, diakses tanggal 10 Maret 2016
- <http://www.pajak.go.id>, *Materi Presentasi Pengalihan PBB-P2 dan BPHTB sebagai Pajak Daerah*, diakses tanggal 4 April 2016
- <http://www.satudpajak2011.blogspot.co.id>, *Kendala-kendala Pemungutan Pajak di Indonesia*, diakses tanggal 14 April 2016
- <http://www.teori4hukum.blogspot.co.id>, *Teori Hukum Pajak Hambatan dan Solusi*, diakses tanggal 15 April 2016