

IMPLEMENTASI KEBIJAKAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN PEMINDAHAN HAK JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN KOTA PONTIANAK

OLEH:
MEILYANTI PUTRI ANZANI
NIM. E01112074

Program Studi Ilmu Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial Dan Ilmu Politik
Universitas Tanjungpura Pontianak

Email : Meily_P@gmail.com

Abstrak

Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui implementasi BPHTB pemindahan hak jual beli tanah dan bangunan Kota Pontianak, yang telah dilaksanakan oleh Dinas Pendapatan Daerah Kota Pontianak. Permasalahan yang terjadi mengenai proses pemindahan hak jual beli tanah dan bangunan yang merupakan salah satu perolehan dari BPHTB, dikeranakan masih banyaknya masyarakat yang melakukan jual beli tanah dan bangunan belum melakukan proses BPHTB pemindahan hak jual beli tanah dan bangunan, serta kurangnya sosialisasi atau penyampaian khusus mengenai wajibnya melakukan proses BPHTB pemindahan hak jual beli tanah dan bangunan. Teori yang digunakan dalam menganalisis proses implementasi kebijakan BPHTB pemindahan hak jual beli tanah dan bangunan Kota Pontianak yaitu teori Charles. O. Jones yang memiliki indikator yaitu organisasi, interpretasi dan aplikasi. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian ini peneliti menunjukkan bahwa hingga sampai saat ini pemindahan hak jual beli tanah dan bangunan masih memiliki kendala, hal ini dikarenakan kurangnya koordinasi antara DISPENDA Kota Pontianak dengan aktor terkait, serta DISPENDA Kota Pontianak hanya melakukan sosialisasi atau penyampaian mengenai wajib pajak, namun tidak adanya sosialisasi mengenai wajibnya melakukan pemindahan hak jual beli tanah dan bangunan untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Pontianak, dan masih kurangnya kesadaran masyarakat (wajib pajak) untuk melakukan pemindahan hak jual beli tanah dan bangunan. Saran dari peneliti adalah pihak implementor supaya meningkatkan kerjasama dengan aktor terkait, selain itu perlunya sosialisasi atau penyampaian terhadap masyarakat mengenai wajibnya melakukan pemindahan hak jual beli, serta adanya teguran bagi wajib pajak yang menunda melunasi BPHTB pemindahan hak jual beli tanah dan bangunan.

Kata-kata Kunci : Implementasi, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pemindahan Hak Jual Beli Tanah dan Bangunan, Kota Pontianak

IMPLEMENTATION OF THE POLICIES ON LAND AND BUILDING TITLE TRANSFER FEE (BPHTB) IN THE TRANSFER OF THE RIGHTS TO PURCHASE AND SALES OF LAND AND BUILDINGS IN PONTIANAK CITY

Abstract

The purpose of this study is to find out about the implementation of the Policies on Land and Building the Title Transfer Fee (BPHTB) in the transfer of the rights to purchase and sales of land and buildings in Pontianak City, which has been implemented by the Regional Tax and Revenue Office (DISPENDA) of Pontianak. the problems that occurred regarding the transfer of the right to purchase and sales of land and buildings which generates income of the BPHTB, are that there are still many people buying and selling land and buildings who have not go through the process of the BPHTB in the transfer of the rights to purchase and sales of land and buildings, as well as the lack of socialization regarding the necessity of the process of BPHTB when purchasing and selling land and buildings. The theory used in analyzing the policy implementation the process of BPHTB in Pontianak City is by Charles O. Jones whith the following indicators: organization, interpretation, and

application. This study was descriptive research with a qualitative approach. The result of the study showed that to date the purchase and sales of land and buildings still have problems, due to lack of coordination between the DISPENDA of Pontianak City and relevant actors. In addition, the DISPENDA of Pontianak City only disseminates information about taxpayers, but lack the socialization regarding requirement for the transfer of the rights to purchase and sales of land and buildings to increase locally generated revenue (PAD) of Pontianak, and also there is a lack of public awareness (taxpayers) to perform the transfer of the rights to purchase and sales of land and buildings. Suggestions from this research: The implementor should improve cooperation with relevant actors. In addition, there is a need to disseminate information to the public about the necessity of the transfer of the rights to purchase and sales of land and buildings as well as warning the taxpayers who delayed the payment for the BPHTB in the transfer of the rights to purchase and sales of land and buildings.

Keywords: Implementation, Land and Building Title Transfer Fee (BPHTB), Transfer of the Rights to Purchase and Sales of Land and Buildings, Pontianak City

A. PENDAHULUAN

Kota Pontianak merupakan ibukota Provinsi Kalimantan Barat menjadikan Kota Pontianak menjadi salah satu wilayah yang cepat dalam pertumbuhan penduduknya, hal ini diantaranya dikarenakan Kota Pontianak sebagai pusat pemerintahan, ekonomi, maupun pembangunan infrastruktur yang lebih pesat dibandingkan dengan kota lain yang berada di Kalimantan Barat. Seiring dengan perkembangan zaman maka pertumbuhan penduduk di Kota Pontianak semakin meningkat, hal ini didukung pula dengan bertambahnya kebutuhan akan tanah diantaranya sebagai pemukiman masyarakat. Tanah memberikan manfaat kegunaan dalam berbagai aspek kehidupan pemiliknya, baik dalam aspek ekonomi, sosial, dan termasuk dalam hubungannya dengan pembangunan (Sutedi 2014:9). Semakin meningkatnya kebutuhan akan

tanah, maka semakin besar pula kinerja implementor dalam mengimplementasikan kebijakan pemungutan pajak atas jual beli tanah melalui Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pemindahan Hak milik atas Jual Beli Tanah dan Bangunan. Di kota Pontianak yang melakukan pemungutan pajak adalah Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) Kota Pontianak.

Dasar pengelolaan pendapatan daerah adalah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah, pemerintah daerah diberikan kewenangan yang besar dalam pemungutan pajak. Dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 ini terdapat empat jenis pajak yang dialihkan ke Pemerintah Daerah salah satunya adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada ayat (1) yaitu BPHTB diperoleh karena adanya pemindahan hak

karena jual beli, pewarisan, hibah dan lain sebagainya. Yang sebelumnya menjadi wewenang pemerintah pusat kepada pemerintah daerah, merupakan kebijakan yang diambil oleh pemerintah dalam sistem perpajakan. Kebijakan BPHTB buat untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Pontianak, BPHTB diperoleh diantaranya karena adanya pungutan pajak pemindahan hak jual beli, yaitu setiap masyarakat yang melakukan pembelian tanah dan bangunan harus melunasi BPHTB pemindahan hak jual beli. Kebijakan pemindahan hak dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah sudah tepat dilakukan, namun yang tidak kalah pentingnya adalah bagaimana proses kebijakan tersebut berhasil atau tidaknya diimplementasikan, sehingga daerah benar-benar dapat melakukan pemungutan BPHTB pemindahan hak jual beli tanah dan bangunan.

Untuk mendapatkan pengelolaan pajak yang maksimal dalam peningkatan pendapatan daerah, diperlukan suatu kebijakan atau program yang diambil oleh pemerintah daerah Kota Pontianak, karena pentingnya pemindahan hak jual beli sebagai sumber penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD), dalam hal ini pemerintah Kota Pontianak mengeluarkan Peraturan Daerah Kota Pontianak Nomor 6 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah Kota

Pontianak, pada pasal 53 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan khususnya pada ayat (3) bagian (a) yaitu BPHTB diperoleh karena adanya pemindahan hak jual beli, pewarisan, hibah, lelang dan lain sebagainya. Sejalan dengan diberlakukannya peraturan tersebut, setiap masyarakat yang melakukan pemindahan hak, wajib membayar pajak pemindahan hak sebesar 5% dari nilai perolehan objek pajak, pemungutan perolehan pajak ini dibuat untuk meningkatkan pendapatan daerah Kota Pontianak dengan banyaknya masyarakat yang mengurus balik nama kepemilikan sertifikat tanah-nya akan dapat meningkatkan penerimaan daerah. Balik nama sertifikat tanah sendiri baru akan dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional apabila pajak pemindahan tersebut sudah dibayar lunas, yang dibuktikan dengan tanda bukti setor pajak pemindahan hak (BPHTB) Pemindahan Hak Jual Beli Tanah dan bangunan. Adanya syarat pelunasan pajak pemindahan hak sebelum proses balik nama pada sertifikat tanah bertujuan untuk meningkatkan PAD dan pentingnya balik nama pada sertifikat tanah itu sendiri sebagai kepemilikan tanah yang sah dimata hukum, untuk menghindari apabila suatu saat terjadi sengketa atas kepemilikan tanah.

Berdasarkan data yang penulis peroleh dari Budi Prasetyono, SH Notaris/PPAT Kota Pontianak, jumlah pemindahan hak jual beli tanah dan bangunan Kota Pontianak lebih tinggi dari pada jumlah pemindahan hak karena pewarisan, hibah, lelang dan lain sebagainya. Namun pada pemindahan hak jual beli masih ada kendala, yaitu pada tahun 2015 jumlah jual beli tanah dan bangunan di Kota Pontianak sebanyak 70% sertifikat dan jumlah jual beli yang sudah melakukan pemindahan hak, sedangkan 30% sisanya belum bisa di proses untuk melakukan pemindahan hak, dikarenakan masyarakat telah memiliki kuitansi pembayaran dan memiliki sertifikat tanah yang belum balik nama, menganggap bahwa pemindahan hak telah sah dan belum bisa di proses dikarenakan belum melunasi pajak BPHTB Pemindahan Hak Jual Beli Tanah dan Bangunan, maupun kurangnya kesadaran masyarakat untuk melunasi pajak BPHTB pemindahan hak sebesar 5% dari objek pajak. Adapun proses pembayaran pajak BPHTB pemindahan hak jual beli tanah dan bangunan ini, sesuai SOP yang telah ditetapkan DISPENDA adalah selama 7 hari kerja, namun pada kenyataannya waktu yang ditentukan untuk melakukan proses pemindahan hak memakan waktu lebih dari 7 hari kerja.

Dalam hal ini yaitu sebesar 30% sertifikat jual beli yang belum melunasi BPHTB Pemindahan Hak Jual Beli, sehingga bisa di proses untuk pemindahan hak balik nama jual beli tanah dan bangunan di BPN Kota Pontianak. Berdasarkan data yang diperoleh menunjukkan bahwa implementor masih memiliki kendala pada proses implementasi kebijakan BPHTB pemindahan hak jual beli tanah dan bangunan yang tidak mencapai 100% pemindahan hak. Walaupun realisasi PAD dan BPHTB di Kota Pontianak pada tahun 2015 sudah mencapai target, namun permasalahan yang terjadi pada pajak BPHTB pemindahan hak jual beli yang hanya mencapai 70% dan sisanya 30% belum tercapai.

Implementasi kebijakan pemindahan hak perlu adanya pemahaman isi dan tujuan kebijakan agar tidak terjadi kebingungan terhadap apa yang akan dilakukan oleh para pelaksana kebijakan, baik yang diperlukan oleh pelaksana kebijakan maupun penyampaian informasi yang diberikan kepada masyarakat yang dilakukan secara terbuka dan berkala. Namun pada proses kebijakan BPHTB pemindahan hak jual beli tanah dan bangunan Kota Pontianak, berdasarkan informasi yang penulis peroleh dari pegawai Dinas Pendapatan Daerah Kota

Pontianak, belum ada sosialisasi khusus yang diberikan DISPENDA Kota Pontianak, maupun Badan Pertanahan kepada masyarakat tentang wajibnya melakukan pembayaran pajak BPHTB pemindahan hak jual beli tanah dan bangunan, sebagai syarat untuk melakukan proses pemindahan hak dan balik nama pada sertifikat kepemilikan tanah yang sah dimata hukum dan hasil prolehan wajib pajak pemindahan tersebut untuk menambah PAD Kota Pontianak.

Keberhasilan implementasi dari suatu kebijakan pemerintah kota Pontianak tergantung pada proses tingkat kerja implementor kebijakan, yang mana dalam hal ini dijalankan oleh Dinas Pendapatan Daerah Kota Pontianak. Apabila kebijakan pemerintah yang telah diusul tidak diimplementasikan dengan baik maka tidak menutup kemungkinan kebijakan tersebut tidak akan sampai dengan tujuan yang diinginkan oleh pembuat kebijakan.

Proses BPHTB pemindahan hak jual beli tanah dan bangunan bukan hanya dilaksanakan oleh satu lembaga pemerintah saja melainkan antar lembaga-lembaga, tahapan yang panjang pemindahan hak jual beli tidak terlepas dari implementor kebijakan. Yaitu oleh Notaris sebagai yang mengesahkan adanya tanda tangan sebagai proses perjanjian jual beli di bawah tangan, Pejabat Pembuat

Akta Tanah sebagai pihak yang mengeluarkan akta jual beli tanah, Dinas Pendapatan Daerah Kota Pontianak sebagai instansi yang mengelola perolehan pajak BPHTB pemindahan hak jual beli tanah dan bangunan di Kota Pontianak sampai dengan Badan Pertanahan Kota Pontianak selaku implementor yang memiliki wewenang pendataan ulang kepemilikan tanah pada pengalihan hak balik nama jual beli tanah dan bangunan, untuk memberikan perlindungan hukum atas pemindahan hak kepemilikan tanah yang sah.

Berdasarkan dari latar belakang masalah yang dikemukakan, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai "Implementasi Kebijakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pemindahan Hak Jual Beli Tanah dan Bangunan Kota Pontianak.

Penelitian ini akan lebih memfokuskan implementasi proses kebijakan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan pemindahan hak jual beli tanah dan bangunan Kota Pontianak.

Tujuan dari penelitian ini adalah Untuk mengetahui Proses Implementasi Kebijakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pemindahan Hak Jual Beli Tanah Dan Bangunan Kota Pontianak.

B. TINJAUAN PUSTAKA

Kajian kebijakan publik ada beberapa fokus penelitian yaitu formulasi, implementasi dan evaluasi. Kajian kebijakan publik menurut James E. Anderson (dalam subarsono, 2011:2) mendefinisikan “kebijakan publik sebagai kebijakan yang di tetapkan oleh badan-badan dan aparat pemerintah”. Sedangkan menurut Thomas R. Dye (dalam subarsono, 2011:2) adalah “Apapun pilihan pemerintah untuk melakukan atau tidak melakukan (*public policy is whatever goverments choose to do or not to do*)”.

Implementasi kebijakan (dalam Winarno, 2002:147) merupakan “tahap yang krusial dalam proses kebijakan publik”. Suatu program kebijakan harus diimplementasikan agar mempunyai dampak atau tujuan yang diinginkan. Implementasi suatu program melibatkan upaya-upaya *policy maker* untuk mempengaruhi perilaku birokrat pelaksana agar bersedia memberikan pelayanan dan mengatur perilaku birokrat pelaksana agar bersedia memberikan pelayanan yang mengatur perilaku kelompok sasaran. Implementasi pada sisi yang lain merupakan fenomena yang kompleks yang mungkin dapat dipahami sebagai suatu proses, suatu keluaran (*output*) maupun sebagai dampak (*outcome*).

Menurut Winarno (2002:147) Implementasi kebijakan dipandang dalam pengertian yang luas, merupakan “tahap dari proses kebijakan segera setelah penetapan undang-undang, implementasi dipandang secara luas mempunyai makna pelaksanaan undang-undang di mana berbagai aktor, organisasi, prosedur dan teknik bekerja bersama-sama untuk menjalankan kebijakan atau program-program”.

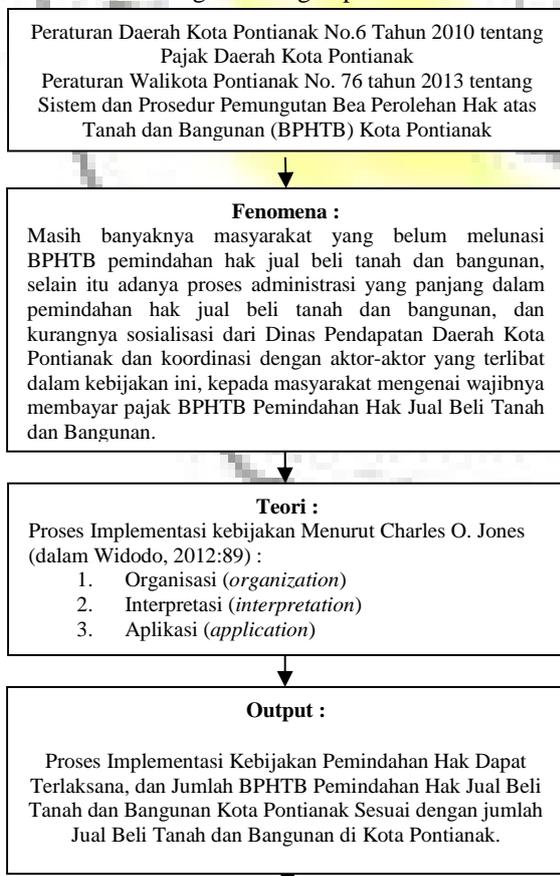
Model yang digunakan sebagai penelitian ini adalah model Charles O. Jones (dalam Widodo, 2012:89) mengatakan bahwa imlementasi kebijakan adalah suatu kegiatan yang dimaksudkan untuk mengoperasikan sebuah program dengan memperhatikan tiga aktivitas utama kegiatan, yaitu:

1. organisasi, yaitu siapa saja yang melaksanakan kebijakan pemindahan hak jual beli tanah dan bangunan, dan siapa pelakunya serta bagaimana kerjasama antar unit-unit yang menjadi pelaku pelaksana kebijakan tersebut. Kemudian, bagaimana DISPENDA Kota Pontianak menetapkan tata kerja (juklak dan juknis) serta koordinasi antara instansi lainnya yang akan melaksanakan kebijakan pemindahan hak jual beli tanah dan bangunan.
2. interpretasi, adalah penjelasan dari suatu kebijakan dalam bahasa yang lebih

operasional dan mudah dipahami sehingga dapat dilaksanakan dan diterima oleh para pelaku dan sasaran kebijakan. Dalam hal ini, peneliti melihat bagaimana Dinas Pendapatan Daerah Kota Pontianak mampu menjelaskan kebijakan BPHTB Pemindahan Hak Jual Beli Tanah dan Bangunan ini kepada target group atau kelompok-kelompok yang menjadi sasaran dari kebijakan tersebut.

3.aplikasi, adalah aktivitas penyediaan pelayanan secara rutin, sesuai dengan tujuan dan sasaran kebijakan yang ada. Atau ketentuan rutin dari pelayanan, pembayaran atau lainnya yang disesuaikan dengan tujuan atau perlengkapan program.

Bagan 1
Bagan kerangka pikir



C. METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini penulis menggunakan pendekatan kualitatif dengan jenis penelitian deskriptif, yaitu mendeskripsikan bagaimana Proses Implementasi Kebijakan BPHTB Pemindahan Hak Jual Beli Tanah dan Bangunan Kota Pontianak yang menyarankan agar penelitian yang dilakukan oleh peneliti berdasarkan fakta.

Langkah-langkah penelitian yang dilakukan oleh peneliti dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Mengkaji Pustaka

Peneliti mencari teori-teori kebijakan dan menemukan dan memahami teori implementasi kebijakan. Kemudian mempelajari Peraturan Daerah dan Undang-Undang yang berkenaan dengan permasalahan Implementasi Kebijakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pemindahan Hak Jual beli Tanah dan Bangunan. Kemudian mencari dokumen-dokumen untuk mengkaji permasalahan yang diambil yaitu dapat mencari dari instansi pemerintah yang berkenaan dengan permasalahan.

2. Penelitian Lapangan

Peneliti terjun langsung ke lapangan untuk mencari informasi dan data sedalam-dalamnya dengan

menggunakan metode penelitian yaitu instrumen pengumpul data dengan menggunakan check list, pedoman wawa, dan alat pencatat dokumen. teknik pengumpulan data yaitu dengan melakukan observasi pengamatan secara langsung untuk memperoleh data yang sebenarnya sesuai fakta, wawancara dengan para subjek penelitian serta dokumentasi .

Adapun subyek penelitian yang menjadi informan dalam penelitian dan selanjutnya akan diwawancaria adalah :

- a. Notaris/PPAT Budi Prasetyono, SH
- b. Kabid Pendaftaran, Penetapan dan Piutang di Dinas Pendapatan Daerah Kota Pontianak.
- c. Kasi Pengembangan dan Pengawasan di Dinas Pendapatan Daerah Kota Pontianak.
- d. Sub Seksi Peralihan Hak dan PPAT di Badan Pertanahan Kota Pontianak
- e. Masyarakat wajib pajak BPHTB Pemindahan Hak Jual Beli Tanah dan Bangunan berjumlah 5(lima) orang, yang penulis temui saat melunasi pajak pemindahan hak jual beli di Dinas Pendapatan daerah Kota Pontianak dan saat mengurus pemindahan hak jual beli tanah dan bangunan untuk melakukan balik nama sertifikat tanah di kantor Badan Pertanahan Kota Pontianak.

Teknik analisis data meliputi reduksi data, berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting dan mencari benang merah dari data-data yang terkumpu, sehingga memudahkan peneliti untuk mengambil kesimpulan. dan terakhir yaitu penarikan kesimpulan. Teknik keabsahan data menggunakan triangulasi sumber dalam penelitian ini, dalam penelitian ini sebagai informan triangulasi sumber yaitu informan Dinas Pendapatan Daerah Kota Pontianak, Badan Pertanahan Kota Pontianak, Notaris/PPAT Budi Prasetyono, SH serta masyarakat Kota Pontianak.

D. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Organisasi

organisasi dalam hal ini memiliki dampak dalam proses implementasi kebijakan, yang dilihat dari tujuan awal dari organisasi yaitu untuk menjalankan kebijakan yang telah dirancang (Jones, 1996:311).

Berdasarkan hasil wawancara dengan Kabid Pendaftaran, Penetapan dan Piutang DISPENDA Kota Pontianak, organisasi yang terlibat diantaranya Dinas Pendapatan Daerah Kota Pontianak khususnya bidang pendaftaran, penetapan

dan piutang serta bidang pengawasan dan pengembangan yang terlibat dalam proses BPHTB pemindahan hak jual beli. Aktor terkait yaitu Badan Pertanahan Nasional Kota Pontianak khususnya Sub Seksi Peralihan pembebanan hak dan PPAT. Dan Notaris/PPAT Kota Pontianak sebagai pelaksana terkait yang dianggap sebagai pelaksana wajib pajak yang masuk dalam rangkaian untuk menjelaskan kepada masyarakat yang berkaitan dengan wajib untuk melakukan proses pemindahan hak jual beli dengan melunasi BPHTB.

Kebijakan ini telah diatur dalam Perda Kota Pontianak Nomor 6 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah Kota Pontianak, pada pasal 53 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan (BPHTB) khususnya pada ayat (3) bagian (a) yaitu BPHTB diperoleh diantaranya karena adanya pemindahan hak karena jual beli. Dan Perwa Kota Pontianak Nomor 76 Tahun 2013 tentang Sistem dan Prosedur pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Pontianak.

2. Interpretasi

Menurut Charles O'Jones tahap kedua dalam proses implementasi kebijakan yaitu interpretasi. Menurut Jones (1996:296) Interpretasi merupakan tahap menafsirkan agar program (seringkali dalam hal status)

menjadi rencana dan pengarahan yang tepat dan dapat diterima serta dilaksanakan. Interpretasi dimaksudkan agar implementor tidak mengalami kebingungan dalam melaksanakan suatu kebijakan. Sebagaimana yang diungkapkan oleh George C. Edwards (dalam Jones, 1996:320) bahwa kebutuhan utama bagi keefektifan pelaksana kebijakan bahwa mereka yang menerapkan keputusan haruslah tahu apa yang seharusnya mereka lakukan.

Adapun dasar hukum atau arahan kebijakan pemindahan hak jual beli tanah dan bangunan sebagai berikut:

- a. Peraturan Daerah Kota Pontianak Nomor 6 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah Kota Pontianak, pada pasal 53 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan khususnya pada ayat (3) bagian (a) yaitu BPHTB diperoleh karena adanya pemindahan hak karena jual beli.
- b. Peraturan Daerah Kota Pontianak Nomor 6 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah Kota Pontianak, pada pasal 59 Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta Pemindahan Hak Hak Jual beli Tanah dan Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak pemindahan hak jual beli setelah

dikeluarkan oleh Dinas Pendapatan Daerah Kota Pontianak.

- c. Peraturan Walikota Pontianak Nomor 76 tahun 2013 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Pontianak
- d. PP 24 mengenai Peralihan Hak tahun 1997 Nomor 97 ayat (1) adanya peralihan hak jual beli

Berdasarkan hasil wawancara dengan Analisis Perencanaan DISPENDA Kota Pontianak, bahwa DISPENDA Kota Pontianak sebagai implementor dalam kebijakan ini telah melakukan sosialisasi atau penyampaian kepada masyarakat wajibnya membayar pajak, namun tidak ada sosialisasi khusus mengenai pentingnya melakukan proses BPHTB pemindahan hak jual beli dengan membayar pajak BPHTB pemindahan hak jual beli tanah dan bangunan, bagi masyarakat yang melakukan jual beli tanah di Kota Pontianak

3. Aplikasi

Menurut Widodo (2012:94) tahap aplikasi merupakan tahap penerapan rencana pelaksanaan proses implementasi ke dalam realitas nyata. Dalam hal ini DISPENDA Kota Pontianak telah menyediakan pelayanan secara rutin,

sesuai dengan tujuan dan sasaran kebijakan yang ada.

Namun berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan Notaris/PPAT Kota Pontianak bahwa sekitar 30% masyarakat Kota Pontianak yang melakukan jual beli tanah dan bangunan di Kota Pontianak belum melunasi BPHTB pemindahan hak jual beli, hal ini juga didukung dengan data yang peneliti dapatkan dari DISPENDA Kota Pontianak yaitu pada tahun 2015 jumlah pemohon pemindahan hak jual beli sebanyak 8.202 pemohon, sedangkan jumlah pemohon pemindahan hak jual beli yang sudah melakukan pembayaran 5.795 pemindahan hak jual beli, dan sisanya yaitu 2.407 belum melakukan pembayaran pemindahan hak jual beli.

Dalam hal ini walaupun realisasi BPHTB yang merupakan salah satu perolehan dari pemindahan hak jual beli tanah dan bangunan sudah mencapai 110,86% (sudah mencapai target), namun pada pemindahan hak jual beli tanah dan bangunan, masih banyak masyarakat Kota Pontianak yang melakukan jual beli tanah dan bangunan, belum melakukan proses atau pelunasan wajib pajak BPHTB Pemindahan Hak Jual Beli Tanah dan Bagunan.

E. KESIMPULAN

Berdasarkan paparan yang penulis peroleh tentang Implementasi Kebijakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pemindahan Hak Jual Beli Tanah dan Bangunan Kota Pontianak, maka ada beberapa hal yang dapat ditarik kesimpulan dari pembahasan tersebut:

1. organisasi

Organisasi dalam menjalankan Implementasi Kebijakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pemindahan Hak Jual Beli Tanah dan Bangunan Kota Pontianak menunjukkan bahwa, Pegawai DISPENDA sebagai koordinator pelaksana kebijakan tidak ada pelatihan pelayanan maupun dalam menetapkan NJOP dari proses adanya BPHTB Pemindahan Hak Jual Beli Tanah dan Bangunan. Sedangkan pada proses pelunasan BPHTB Pemindahan Hak Jual Beli sebagaimana masyarakat Kota Pontianak mengurus BPHTB Pemindahan Hak Jual Beli menggunakan jasa Notaris/PPAT dikarenakan proses BPHTB Pemindahan Hak Jual Beli yang dilakukan di DISPENDA memakan waktu yang cukup lama tidak sesuai SOP, walaupun pelayanan pelunasan pajak BPHTB Pemindahan Hak Jual Beli telah memiliki SOP kenyataan di lapangan masih ditemui

pada proses BPHTB Pemindahan hak Jual Beli yang seharusnya selesai 7 hari kerja hingga validasi pembayaran, namun lebih dari 7 hari, hal ini menyebabkan banyaknya masyarakat yang mengurus Pemindahan Hak Jual Beli menggunakan jasa Notaris/PPAT, sehingga menyebabkan ada beberapa Notaris/PPAT yang melakukan kecurangan mengenai nilai objek pajak. Dan masih banyak wajib pajak BPHTB pemindahan hak jual beli tanah dan bangunan Kota Pontianak yang tidak menginformasikan letak objek pajak secara jelas dan tidak menyampaikan besarnya NJOP Pemindahan Hak Jual Beli Tanah dan Bangunan secara benar. Serta tidak adanya sanksi/hukuman bagi Wajib Pajak maupun Notaris/PPAT yang melakukan kecurangan mengenai besarnya NJOP. Dan adanya kenaikan NJOP pada tahun 2013 hingga tahun 2014 sebesar 58,46%, dan kenaikan NJOP pada tahun 2014 hingga 2015 sebesar 23,94%, sehingga mempengaruhi jumlah permohonan pembayaran BPHTB Pemindahan Hak Jual Beli Tanah dan Bangunan. Dan masih kurangnya peralatan pengawasan untuk melakukan pengecekan lapangan, yang mengakibatkan lamanya DISPENDA menentukan tafsiran objek pajak BPHTB Pemindahan Hak Jual Beli Tanah dan Bangunan yang harus dibayar. Pada koordinasi DISPENDA dengan BPN

hanya menyampaikan jumlah Permohonan Pendaftaran yang sudah validasi melunasi pembayaran BPHTB Pemindahan Hak Jual Beli di Dinas Pendapatan Daerah Kota Pontianak, namun tidak ada koordinasi mengenai naiknya NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) Kota Pontianak, kurangnya koordinasi yang dilakukan antara implementor/aktor terkait dengan pelaksanaan pemungutan dan pengelolaan BPHTB pemindahan hak jual beli tanah dan bangunan. Seperti DISPENDA, Notaris/PPAT, dan BPN. Terbukti bahwa DISPENDA kurang koordinasi kepada PPAT mengenai tafsiran harga NJOP yang harus di bayar.

2. Interpretasi

Interpretasi pada proses BPHTB Pemindahan Hak Jual Beli Tanah dan Bangunan Kota Pontianak, DISPENDA Kota Pontianak telah melakukan sosialisasi mengenai wajibnya pajak akan tetapi sosialisasi yang dilakukan tidak rutin, dan tidak ada sosialisasi khusus mengenai wajibnya pelunasan BPHTB pemindahan hak jual beli tanah dan bangunan untuk melakukan pemindahan hak dan Notaris/PPAT selaku aktor pendukung melakukan penyampaian kepada masyarakat yang melakukan jual beli tanah dan bangunan mengenai wajibnya melakukan pelunasan BPHTB

pemindahan hak jual beli sebelum melakukan proses pemindahan hak jual beli tanah dan bangunan. Namun tidak adanya sosialisasi yang dilakukan BPN selaku implementor pendukung dikarenakan tidak adanya biaya sosialisasi kepada masyarakat. Masyarakat Kota Pontianak mendukung adanya kebijakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pemindahan Hak Jual Beli Tanah dan Bangunan Kota Pontianak, namun DISPEDA lama dalam menentukan besarnya tafsiran harga NJOP Pemindahan Hak Jual Beli Tanah dan Bangunan yang harus di bayar. Serta tidak adanya penyampaian mengenai besarnya tafsiran harga NJOP yang di tentukan DISPENDA.

3. Aplikasi

Aplikasi proses Implementasi Kebijakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pemindahan Hak Jual Beli Tanah dan Bangunan Kota Pontianak, berdasarkan data dari Notaris/PPAT yang sebelumnya peneliti peroleh bahwa 30% sertifikat tanah di Kota Pontianak belum melakukan Pemindahan Hak Jual Beli Tanah dan Bangunan dikarenakan belum melunasi BPHTB Pemindahan hak jual beli, hal ini juga dibuktikan dengan adanya jumlah permohonan pelayanan Pemindahan Hak Jual Beli DISPENDA yang belum seluruhnya melakukan

pembayaran BPHTB Pemindahan Hak Jual Beli dengan menunda pembayaran BPHTB Pemindahan Hak Jual Beli. Walaupun penetapan target Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) realisasinya telah mencapai target, yaitu lebih dari 100%, namun pada kenyataannya jumlah Pemindahan Hak Jual Beli Tanah dan Bangunan yang merupakan salah satu perolehan yang diperoleh dari (BPHTB) belum seluruhnya melakukan pemindahan, dalam hal ini pada aplikasinya dapat diketahui bahwa masih rendahnya target yang ditentukan DISPENDA.

F. SARAN

1. Pada bagian Organisasi seharusnya DISPENDA Kota Pontianak melaksanakan pelatihan pelayanan mengenai proses kebijakan BPHTB Pemindahan Hak Jual Beli Tanah dan Bangunan dikarenakan Dispenda tidak hanya melakukan tugas di kantor tetapi juga melakukan peninjauan lapangan terhadap NJOP lapangan di Kota Pontianak mungkin dapat ditingkatkan dalam menerapkan kebijakan. Seharusnya adanya sanksi bagi Wajib Pajak maupun Notaris/PPAT yang melakukan kecurangan mengenai NJOP. Serta adanya kesesuaian penyelesaian pelayanan BPHTB Pemindahan Hak Jual Beli dengan SOP yaitu 7 hari kerja, dan adanya pemberitahuan dari DISPENDA kepada BPN dan Notaris/PPAT maupun masyarakat mengenai tafsiran NJOP yang di tentukan DISPENDA. Dan Walikota Pontianak hendaknya memantau serta mengevaluasi pelaksanaan Perda no 6 tahun 2010 tentang Pajak Daerah, untuk melihat kelemahan ataupun kekurangan dalam sistem koordinasi yang belum jelas yang seharusnya dilakukan DISPENDA.
2. Pada interpretasi perlu adanya sosialisasi khusus mengenai wajibnya membayar BPHTB Pemindahan Hak jual beli untuk melakukan Pemindahan Hak Jual Beli Tanah dan Bangunan, soialisasi yang rutin serta terjadwal dengan baik, dan perlunya penyampaian lewat Kelurahan, Ketua RT maupun media masa. Untuk mendukung hasil yang lebih baik lagi sosialisasi bisa dilakukan dengan adanya Baliho untuk tidak menunda wajib pajak BPHTB Pemindahan Hak Jual Beli, karena hasil perolehan Pemindahan Hak Jual Beli tersebut untuk pembangunan Kota Pontianak. seharusnya adanya dana sosialisasi

yang dilakukan oleh BPN, karena sosialisasi yang dilakukan oleh BPN dirasa perlu untuk meningkatkan kesadaran masyarakat untuk melakukan proses pemindahan hak ual beli tanah dan bangunan Kota Pontianak. dan perlunya penyampaian mengenai tafsiran NJOP yang di tentukan oleh DISPENDA, baik penyampaian atau sosialisasi kepada masyarakat, maupun BPN dan Notaris/PPAT.

3. Perlunya kesesuaian antara target dan realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang di tentukan oleh DISPENDA, sesuai dengan yang terjadi di lapangan dikarenakan Pemindahan Hak Jual Beli Tanah dan Bangunan yang merupakan salah satu perolehan dari BPHTB, dikarenakan masih banyak masyarakat yang belum melakukan proses BPHTB Pemindahan Hak Balik Nama Jual Beli Tanah dan Bangunan.

3. KETERBATASAN PENELITIAN

Di dalam proses penelitian yang dilakukan, peneliti memiliki beberapa kekurangan, diantaranya kurangnya keterampilan peneliti dalam merangkai kalimat yang menyebabkan peneliti mengalami kesulitan untuk menuangkan

pemikiran-pemikiran kedalam bentuk tulisan. Selain itu, kurangnya pengalaman melakukan penelitian ilmiah. Kelemahan tersebut khususnya keterbatasan dalam melakukan wawancara, teknik pengumpulan data dan analisis data. Keterbatasan yang peneliti rasakan juga adanya keterbatasan waktu yang dimiliki informan sehingga dalam wawancara ada beberapa informan yang memberikan pendapat/pernyataan yang sangat sederhana (singkat) dan tidak mendalam.

G. REFERENSI

Buku :

Agustino, Leo. 2012. *Dasar-Dasar Kebijakan Publik*. Bandung : Alfabeta

Gulo, W. 2010. *Metodologi Penelitian*. Jakarta : Grasindo

Islamy, M. Irfan. 20017. *Prinsip-Prinsip perumusan Kebijakan Negara*. Jakarta : Bumi Aksara

Masyhuri, Zainuddin. 2009. *Metodologi Penelitian "Pendidikan Praktis & Aflikatif"*. Bandung : PT.Refika Aditama.

Moleong, J. Lexy. 2007. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung : PT.Remaja Rosdakarya

Subarsono, 2011. *Analisis Kebijakan Publik*. Yogyakarta : Pustaka Belajar

Sugiyono. 2012 *Memahami Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta

....., 2012. *Memahami penelitian Kualitatif*. Bandung : Alfabeta

....., 2012. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung : Alfabeta

Suharto, Edi. 2012. *Analisis Kebijakan Publik*. Bandung : Alfabeta

Sutedi, adrian. 2014. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta : Sinar Grafika

....., 2014. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. Jakarta : Sinar Grafika

Syafri, Wirman dan Setyoko, Ismawan. 2010. *Kebijakan Publik yang Membumi Dan Etika Profesi Pamong Praja*. Jatinangor:Alqa Prisma Incerdelta

Tachjan, 2008. *Implementasi Kebijakan Publik*. Bandung : AIPI

Wahab, Solichin Abdul. 2005. *Analisis Kebijaksanaan dari Formulasi ke Implementasi Kebijaksanaan Negara*. Jakarta : Bumi Aksara

Widodo, joko.2012. *Analisis Kebijakan Publik :Konsep dan Aplikasi Proses Kebijakan Publik*. Malang : Bayumedia.

Winarno, Budi.2014. "*Apakah kebijakan Publik ?*" *Konsep dan Aplikasi Analisis Proses kebijakan publik*". Yogyakarta : Media Pressindo

....., 2014. *Kebijakan Publik*. Yogyakarta : PT.Buku Seru

Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Di Kota Pontianak. FISIP UNTAN. 2015.

Tesis :
Alkadri. TESIS : *Implementasi Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Sintang*.Tesis.Pontianak:FISIP UNTAN. 2012

Peraturan Perundang-undang :
Undang Undang nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Peraturan Daerah Kota Pontianak No6 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah Kota Pontianak

PP Peralihan Hak tahun 1997 Nomor 97 ayat (1) adanya perelihan hak jual beli

Rujukan Elektronik:

Bapeda.PontianakKota.go.id diakses 1 Juni 2016

Skripsi :

Debbie Yuari Siallagan. SKRIPSI : *Implementasi Pengalihan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) ke Daerah Dalam*



LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH / PUBLIKASI
 KARYA ILMIAH UNTUK JURNAL ELEKTRONIK MAHASISWA

Sebagai sivitas akademika Universitas Tanjungpura, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama Lengkap : Meilyanti Putri Anzani
 NIM / Periode lulus : E0112029 / Periode 1
 Tanggal Lulus : 20 September 2016
 Fakultas/ Jurusan : ISIP / IA
 Program Studi : IAN
 E-mail address/ HP : Meily-putri@mail.com

demi pengembangan ilmu pengetahuan dan pemenuhan syarat administratif kelulusan mahasiswa (S1), menyetujui untuk memberikan kepada Pengelola Jurnal MahasiswaPublika.....*) pada Program StudiIAN..... Fakultas Ilmu sosial dan Ilmu Politik Universitas Tanjungpura, Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul**):

Implementasi Kebijakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan
 Pemindahan Hak Jual Beli Tanah Dan Bangunan Kota Pontianak

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif ini, Pengelola Jurnal berhak menyimpan, mengalih-media/ format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/ mempublikasikannya di Internet atau media lain):

- Secara fulltex
 content artikel sesuai dengan standar penulis jurnal yang berlaku.

untuk kepentingan akademis tanpa tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/ pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Pengelola Jurnal, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Mengetahui & disetujui
 Pengelola Jurnal

 M. AB
 NIP. 1572 0905 2002 121003

Dibuat di : Pontianak
 Pada tanggal :

Meilyanti Putri Anzani
 NIM. E0112029

Catatan :
 *tulis nama jurnal sesuai prodi masing-masing
 (Publika/Governance/Aspirasi/Sociodev/Sosiologique)

Setelah mendapat persetujuan dari pengelola Jurnal, berkas ini harus di scan dalam format PDF dan dilampirkan pada step4 upload supplementary sesuai proses unggah penyerahan berkas (submission author)