

**SKRIPSI**

**PERAN BADAN PENGELOLA PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH  
DALAM MENGONTROL *TAX AVOIDANCE* TERHADAP TRANSAKSI  
JUAL BELI TANAH DI KABUPATEN SORONG**



**Disusun Oleh:**  
Sri Juliana Syam  
NIM 147420120019

**PROGRAM STUDI S-1 HUKUM  
FAKULTAS HUKUM ILMU SOSIAL DAN POLITIK  
UNIVERSITAS PENDIDIKAN MUHAMMADIYAH (UNIMUDA)  
SORONG  
2024**

**HLAMAN PRERSETUJUAN**  
**PERAN BADAN PENGELOLA PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH**  
**DALAM MENGONTROL *TAX AVOIDANCE* TERHADAP TRANSAKSI**  
**JUAL BELI TANAH DI KABUPATEN SORONG**

**NAMA : Sri Juliana Syam**

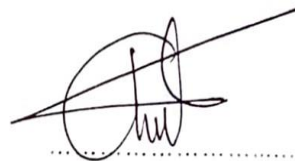
**NIM : 147420120019**

**Telah disetujui tim pembimbing**

**Pada: ~~g~~Agustus 2024**

**Pembimbing I**

**Aldilla Yulia W Sutikno, S.H., M.H.**  
NIDN. 1404039201



**Pembimbing II**

**Mariya Azis S.H., M.H.**  
NIDN. 1401059601



LEMBAR PENGESAHAN

PERAN BADAN PENGELOLA PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH DALAM  
MENGONTROL *TAX AVOIDANCE* TERHADAP TRANSAKSI JUAL BELI TANAH  
DI KABUPATEN SORONG

NAMA : Sri Juliana Syam

NIM : 147420120019


Skripsi ini telah disahkan oleh Dekan Fakultas Hukum Ilmu Sosial dan Politik Universitas  
Pendidikan Muhammadiyah Sorong.

Pada: 28 Agustus 2024

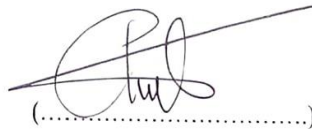
Dekan Fakultas Hukum Ilmu Sosial dan Politik  
  
Agfajirina Cindra Pamungkas, M.H.I.  
NIDN 1420089201

Tim Penguji Skripsi

1. Mariya Azis, M.H.  
NIDN 1401059601

  
(.....)

2. Aldilla Yulia Wielys Sutikno, M.H.  
NIDN 1404039201

  
(.....)

3. Adirandi M. Rajab, M.H.  
NIDN 1422029701

  
(.....)

## PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam 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.

Sorong, 28 Agustus 2024  
Yang membuat pernyataan,



**Sri Juliana Syam**  
**NIM. 147420120019**

## **MOTO DAN PERSEMBAHAN**

### **MOTO**

“Berdoalah kepada-Ku, niscaya akan Aku perkenankan bagimu. Sesungguhnya orang-orang yang sombong tidak mau menyembah-Ku akan masuk neraka Jahannam dalam keadaan hina dina.” (Surah Ghafir: 60)

All Your emotions are valid but your behavior is not (Inside Out 2)  
Life is not always aju nice (Cerat, 2024)

Dunia perkuliahan isinya begitu beragam, orang yang lebih tua umurnya belum tentu dewasa pemikirannya, orang yang menyampaikan ilmu belum tentu memahami dan menerapkan dengan baik ilmunya, dan moral seorang manusia sebaiknya dibentuk sedini mungkin agar tidak merusak tatanan dunia, khususnya dunia pendidikan demi keuntungan pribadi (S.J.S)

### **PERSEMBAHAN**

Hasil penelitian ini saya persembahkan untuk:

1. SRI JULIANA SYAM, yaitu diri saya sendiri Terimakasih sebab berhasil melewati pasang surut penelitian dan revisian skripsi dengan baik, dan selalu berusaha memahami dengan jelas arahan para dosen pembimbing, hingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Kedua orang tua saya, yang selalu mendukung baik secara finansial dalam perkuliahan, dan mendukung maju mundurnya perasaan emosional peneliti selama proses penulisan skripsi ini.
3. Kedua adik tersayang saya, yang memberikan inspirasi dan semangat dengan caranya masing-masing.

## ABSTRAK

Sri Juliana Syam /147420120019. **PERAN BADAN PENGELOLA PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH DALAM MENGONTROL *TAX AVOIDANCE* TERHADAP TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DI KABUPATEN SORONG** Skripsi. Fakultas Hukum Ilmu Sosial dan Politik. Universitas Pendidikan Muhammadiyah Sorong. Agustus, 2024.

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

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

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah Puji dan syukur kita panjatkan kepada Allah SWT atas limpahan Rahmat, petunjuk, dan nikmatnya yang luar biasa sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian skripsi yang berjudul “**Peran Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah dalam Mengontrol *Tax Avoidance* Terhadap Transaksi Jual Beli Tanah di Kabupaten Sorong**” dengan baik sampai dengan selesai.

Tujuan dari penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam meraih gelar Sarjana Hukum (S.H) pada Program Studi Ilmu Hukum di Universitas Pendidikan Muhammadiyah (UNIMUDA) Sorong. Penulis juga ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan baik moral maupun material sehingga proposal penelitian skripsi ini dapat terselesaikan. Ucapan terima kasih ini ditujukan kepada:

1. Bapak Dr. H. Rustamadji, M.Si. selaku Rektor Universitas Pendidikan Muhammadiyah (UNIMUDA) Sorong.
2. Bapak Aldilla Yulia Wiellys Sutikno, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan arahan, bimbingan, serta solusi yang sangat berharga dan penuh makna dalam penulisan skripsi ini.
3. Ibu Mariya Azis, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan arahan, bimbingan, serta solusi yang sangat berharga dan penuh makna dalam penulisan skripsi ini.
4. Bapak Sulung Nugroho S.H., M. Kn yang telah memberikan ide dasar penelitian ini dan terus memberikan arahan serta bimbingan selama proses penelitian berlangsung. Bimbingan dan wawasan yang diberikan sangat berharga dalam menyelesaikan penelitian ini.
5. Para Narasumber yang telah meluangkan waktu dan pemikirannya terkait penelitian ini selama proses penelitian berlangsung.
6. 520520088 dan 11430120069 dari The Angel’s IPA 2 yang selalu memberikan saran terbaik dari setiap masalah yang dilalui peneliti.
7. Para “Manusia Kuat & Hebat” yang mendengarkan dengan baik setiap masalah peneliti dan memberikan solusi yang beragam selama proses penyusunan skripsi ini.
8. Semua pihak dan *the whole universe* yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu telah banyak membantu dan memberikan semangat dalam proses penyusunan skripsi ini.

Sebagai penutup, penulis menyadari bahwa skripsi ini masih memiliki sejumlah kekurangan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang konstruktif agar skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi dunia pendidikan, para pembaca, serta pihak-pihak terkait lainnya.

Sorong, 26 Agustus 2024

Sri Juliana Syam  
NIM.147420120019

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.2.2 Bagan Struktur Organisasi BP2RD .....	19
Gambar 2.4 Kerangka Pikir .....	27
Gambar 4. 1 Rumus penghitungan BPHTB .....	55



## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Data luas wilayah dan jumlah penduduk kabupaten sorong .....	5
Tabel 3.1 Subjek Penelitian.....	40
Tabel 3.2 Waktu Penelitian .....	42
Tabel 4. 1 Laporan Pendapatan Asli Daerah BPHTB .....	52

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iv
MOTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
ABSTRAK.....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR GAMBAR .....	viii
DAFTAR TABEL.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah .....	7
1.3 Tujuan Penelitian.....	7
1.4 Manfaat Penelitian.....	8
1.5 Definisi Operasional.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
2.1 Pendapatan Asli Daerah .....	12
2.2 Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah .....	18
2.3 Transaksi dalam Jual Beli Tanah.....	33
2.3.1 Sistem Pembayaran Pajak.....	34
2.3.2 Penghindaran Pajak dalam Jual Beli Tanah.....	36
BAB III METODE PENELITIAN.....	39
3.1 Jenis Penelitian .....	39
3.2 Subjek dan Objek Penelitian .....	40
3.2.1 Subjek Penelitian .....	40
3.2.2 Objek Penelitian.....	40
3.3 Waktu dan Tempat Penelitian .....	41
3.3.1 Waktu Penelitian.....	41
3.3.2 Tempat Penelitian .....	44
3.4 Teknik Pengumpulan data .....	44
3.5 Teknik Analisis data.....	45

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....	46
4.1 Peran Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah dalam Mengontrol Tax Avoidance Terhadap Transaksi Jual Beli Tanah di Kabupaten Sorong .....	46
4.2 Kewenangan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Kabupaten Sorong dalam Menguji Setiap Proses Transaksi Jual Beli Tanah Berdasarkan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022.....	55
BAB V PENUTUP.....	60
5.1 Kesimpulan.....	60
5.2 Saran .....	61
DAFTAR PUSTAKA .....	63
LAMPIRAN.....	65

## DAFTAR LAMPIRAN

Surat Ijin Penelitian .....	65
Dokumentasi Bersama Narasumber .....	70
Dokumentasi Hasil Wawancara Bersama BPN .....	71

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

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

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

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

Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata proses jual beli dinilai sah diantara kedua pihak segera setelah mereka mencapai kesepakatan tentang

barang dan harganya, kendati barang itu belum diberikan dan pembayaran belum diproses. Ini terkait melalui prosedur jual beli tanah secara yuridis, pindah tangan hak atas tanah melalui transaksi aktivitas jual beli dilaksanakan secara tertulis setelah kedua belah pihak sepakat, melalui akta yang telah disusun pejabat berwenang dan didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, Prosedur ini menentukan legalitas peralihan hak tersebut. (Hartanto, 2013)

Pada dasarnya, terdapat dua jenis pungutan pajak yang dibebankan pada kesepakatan peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah yaitu, untuk penjual adalah Pajak Penghasilan Final, Pasal 4 Ayat 2 huruf D Undang-Undang Pajak Penghasilan Tahun 2008 menjelaskan bahwa Pajak Penghasilan Final yang berikunya disingkat PPh Final merupakan pajak atas pendapatan yang diperoleh dari transaksi alih kepemilikan aset seperti tanah dan/atau bangunan, jasa konstruksi, kegiatan *real estate*, serta sewa tanah dan/atau bangunan.

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

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

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

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

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

Menurut Erly Suandy, Penghindaran Pajak (*Tax Avoidance*) adalah usaha untuk mengurangi pajak secara legal dengan memanfaatkan ketentuan-ketentuan perpajakan secara optimal, seperti pengecualian dan pemotongan yang diizinkan, serta memanfaatkan hal-hal yang belum diatur dan kelemahan dalam peraturan perpajakan yang berlaku (Roslita & Safitri, 2018).

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

Selain itu, penghindaran pajak (*Tax Avoidance*) menjadi celah bagi wajib pajak yang tidak taat dan jujur. Negara Indonesia melakukan pemungutan pajak melalui *Self Assessment System*, yang memberi wewenang sepenuhnya bagi wajib pajak untuk melakukan perhitungan, pembayaran, dan pelaporan kewajiban pajaknya. Sistem ini memberikan keleluasaan kepada wajib pajak untuk bertindak aktif tanpa intervensi otoritas pajak dalam menentukan jumlah pajak yang harus dibayar, kecuali apabila wajib pajak menyalahi aturan yang berlaku. (Fariq Pramasta Iszanudin et al., 2022)



Tabel 1.1 Data luas wilayah dan jumlah penduduk kabupaten sorong

<b>Tahun</b>	<b>Luas Wilayah</b>	<b>Jumlah Penduduk</b>
2020	13.603,46 km <sup>2</sup>	123.172 jiwa
2022	13.075,28 km <sup>2</sup>	121.963 jiwa
2024	13.075,28 km <sup>2</sup>	129.963 jiwa

*Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Sorong 2020-2024*

Kabupaten sorong yang saat ini memiliki luas wilayah 13.075,28 km<sup>2</sup> dan Populasi penduduk kabupaten Sorong berjumlah 129.963 jiwa (Kabupaten Sorong Dalam Angka Badan Pusat Statistik Kabupaten Sorong, 2024) memberikan dampak yang cukup signifikan dalam penambahan kas negara, karena pertumbuhan penduduk di kabupaten sorong yang meningkat membuat pengelolaan Pendapatan Asli Daerah yang disingkat PAD, seharusnya dalam berbagai bidang juga meningkat.

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

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

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

Sistem pemungutan pajak dalam tahap peralihan hak atas tanah dan bangunan menggunakan sistem *self assessment* Yang mengamanatkan kepercayaan dan kewajiban kepada wajib pajak untuk secara aktif mendaftar dan memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), serta mengurus semua urusan perpajakannya secara mandiri.

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

Retribusi daerah (BP2RD) adalah memajukan pendapatan asli daerah di kabupaten sorong. Berdasarkan penjelasan topik penelitian tersebut, maka peneliti melakukan studi penelitian berjudul “Peran Badan Pengelola Pajak dan Retribusi daerah dalam Mengontrol *Tax Avoidance* Terhadap Transaksi Jual Beli Tanah di Kabupaten Sorong”

## **1.2 Rumusan Masalah**

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

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

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Dalam rangka penelitian yang dilakukan oleh penulis, maka dari itu terdapat sasaran yang hendak dicapai melalui penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan memahami Peran Badan Pengelola Pajak dan Retribusi daerah dalam Mengontrol *Tax Avoidance* Terhadap Transaksi Jual Beli Tanah di Kabupaten Sorong.

2. Untuk mengetahui dan memahami Undang-undang No. 1 Tahun 2022 dalam memberikan kewenangan bagi Badan Pengelola Pajak dan Retribusi daerah yang ada di Kabupaten Sorong untuk dapat menguji setiap proses Transaksi Jual Beli.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Pembahasan penulis berharap penelitian ini memberikan manfaat, di antaranya manfaat yang ingin dicapai yaitu:

1. Manfaat konseptual

Penelitian ini diharapkan dapat memperluas perspektif pemahaman mengenai penghindaran pajak terutama dalam lingkup peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan.

2. Manfaat praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menyajikan tambahan ilmu pengetahuan, referensi, kemudian digunakan sebagai media belajar permasalahan serta solusinya, sebagai bahan pertimbangan perkembangan penelitian berikutnya, memberikan sumbangsih pemikiran baik berupa konsep teoritis maupun konsep praktis dan memperluas wawasan serta memberikan manfaat bagi perkembangan konsep keilmuan maupun pemecahan masalah dalam lingkup Badan Pengelola Pajak dan Retribusi daerah di Kabupaten Sorong dan Penghindaran pajak (*Tax Avoidance*) dalam Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

## 1.5 Definisi Operasional

Dalam memberikan perluasan wawasan mengenai “Peran Badan Pengelola Pajak dan Retribusi daerah dalam Mengontrol *Tax Avoidance* dalam Transaksi Jual Beli Tanah di Kabupaten Sorong”, maka peneliti memberikan penafsiran untuk menjelaskan maksud dari judul kepada para pembaca, sebagai berikut:

Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah	BP2RD merupakan instansi di bawah pemerintah daerah yang memiliki fungsi serta tugas dalam mengelola pendapatan masing-masing daerah sesuai ketentuan dan peraturan perundangan daerah/Perda.
Bea Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan	Bea Perolehan Hak atas Tanah dan adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau Bangunan yaitu perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau Bangunan oleh orang pribadi atau Badan.
Jual beli Tanah	Dalam hukum pertanahan nasional, Jual beli tanah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah untuk selama-lamanya oleh pemegang haknya sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli, dan secara bersamaan pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagai harta

kepada penjual sedangkan jika pada proses jual beli tersebut ternyata pihak pembeli belum membayar lunas seluruh harga tanah, maka kekurangannya dianggap sebagai hutang yang tunduk pada hukum utang.

Pendapatan Asli Daerah

Pendapatan yang didapat daerah dengan cara memungutnya berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Tujuannya untuk memberi kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk mendanai pelaksanaan otonomi daerah sesuai dengan potensi daerah sebagai perwujudan desentralisasi.

Penghindaran Pajak  
*/Tax Avoidance*

Adalah cara manipulasi penghasilannya secara resmi mengikuti aturan perpajakan untuk menurunkan jumlah pajak yang harus dibayar dengan memanfaatkan celah dari perundang-undangan yang berlaku (Roslita & Safitri, 2018).

*Sistem Self Assessment*

Sistem pemungutan pajak memberikan kewenangan, kepercayaan, dan tanggung jawab kepada wajib pajak untuk secara mandiri menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan jumlah pajak yang terutang, sesuai

dengan ketentuan undang-undang perpajakan yang berlaku. (Riadi, 2020).

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Pendapatan Asli Daerah**

Pendapatan Asli Daerah yang disingkat PAD, Menurut Halim ialah seluruh Penerimaan daerah yang berasal dari sektor ekonomi yang merupakan kekayaan dan potensi asli daerah tersebut (Octovido et al., 2014). Daerah dapat dikatakan maju jika memiliki tingkat Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang tinggi. Hal ini dikarenakan apabila meningkatnya PAD di sebuah daerah akan mengurangi keterikatan pemerintah daerah pada pusat dalam hal pendanaan APBD (Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah) (Mawaddah et al., 2023).

Pendapatan Asli Daerah menjadi tolak ukur berkembangnya otonomi daerah yang mana terlaksananya desentralisasi dalam lingkup pemerintahan, oleh karenanya peran pendapatan asli daerah menjadi hal penting dalam proses perkembangan suatu daerah. Pendapatan Asli Daerah adalah aliran penghasilan yang bersumber dari kekayaan dan aktivitas sektor ekonomi yang ada dalam batas wilayah suatu daerah, dan pengumpulannya dilakukan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.

Berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Undang-undang tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah Tahun 2022 maka sumber penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) terdiri dari:

1. Pajak Daerah
2. Retribusi Daerah
3. Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang Dipisahkan



#### 4. Lain-Lain Pendapatan Asli Daerah Yang Sah

Menurut Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan Kementerian Keuangan Republik Indonesia, sumber Pendapatan Asli Daerah terdiri dari beberapa kategori:

1. Pendapatan Asli Daerah adalah pemasukan yang diterima daerah melalui pemungutan pajak sesuai dengan regulasi daerah dan undang-undang yang berlaku. PAD bertujuan untuk memberikan kemandirian finansial kepada Pemerintah Daerah dalam membiayai pelaksanaan fungsi otonomi daerah, sejalan bersama prinsip desentralisasi.
2. Dana Perimbangan adalah dana yang diambil dari pendapatan APBN dan ditujukan kepada daerah untuk membiayai kebutuhan pelaksanaan desentralisasi.
3. Pendapatan daerah yang valid meliputi semua sumber pemasukan selain PAD dan dana perimbangan, seperti dana darurat, hibah, dan sebagainya, sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Jenis-jenis pendapatan asli daerah menurut Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan Kementerian Keuangan Republik Indonesia yaitu:

1. Pajak daerah adalah penghasilan daerah yang diperoleh dari pajak yang dikenakan kepada individu atau badan mengacu pada hukum yang berlaku, tanpa pembayaran langsung, dan diperuntukkan bagi kebutuhan daerah demi meningkatkan kesejahteraan rakyat melalui kontribusi wajib kepada daerah.

2. Retribusi daerah adalah pungutan yang dikenakan oleh pemerintah daerah sebagai pembayaran atas jasa atau izin tertentu yang disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan individu atau badan.
3. Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan adalah pendapatan yang ditetapkan melalui Perda dengan mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Lain-lain pendapatan asli daerah yang sah, yang meliputi berbagai sumber sah lainnya.
  - a) Pendapatan dari penjualan aset daerah yang tidak terpisah:
  - b) Pendapatan dari pemanfaatan atau penggunaan kekayaan daerah yang tidak terpisah:
  - c) Layanan perbankan seperti bunga giro:
  - d) Pendapatan dari bunga:
  - e) Klaim kompensasi kerugian:
  - f) Keuntungan dari selisih nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing:
  - g) Komisi, diskon, atau bentuk lain yang diperoleh dari penjualan dan/atau pengadaan barang dan/atau jasa oleh pemerintah daerah.

Adapun sumber-sumber Pendapatan Asli Daerah, yaitu:

#### 1. Pajak Daerah

Sumber utama pendapatan asli daerah (PAD) adalah pajak daerah, ini telah diatur dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022, Pajak daerah adalah kontribusi yang harus dibayar oleh individu atau badan kepada pemerintah daerah tanpa adanya kompensasi langsung yang setara. Kontribusi ini diatur oleh undang-undang yang berlaku dan dipergunakan untuk mendukung pembiayaan kegiatan pemerintahan daerah serta pembangunan wilayah. Jenis pajak Kabupaten/Kota diantaranya sebagai berikut:

- 1) Pajak Hotel, yang dikenakan kepada *customer* atas pelayanan yang diberikan, termasuk segala jenis jasa dan fasilitas hotel. Dasar pajak hotel adalah jumlah pembayaran atau yang wajib dibayar di hotel paling tinggi tarifnya adalah 10 persen.
- 2) Pajak Rumah Makan, sama halnya dengan hotel yaitu setiap *customer* yang datang diwajibkan untuk membayar pajak. Hal ini berlaku karena adanya pelayanan yang diberikan. Akan tetapi, berbeda jika membeli makanan maka akan ada Pajak Pertambahan Nilai atau dikenal dengan nama PPN.
- 3) Pajak Hiburan, pengenaan pajak didasarkan pada total uang yang diterima atau yang seharusnya diterima oleh penyelenggara acara hiburan. Tarif pajak maksimum ditetapkan sebesar 35 persen. Namun, untuk jenis hiburan seperti pertunjukan mode, kontes kecantikan, diskotik, karaoke, klub malam, permainan keterampilan, panti pijat, serta mandi uap/spa, tarif pajak dapat mencapai hingga 75 persen. Sementara itu, untuk hiburan kesenian rakyat, tarif pajak maksimal adalah 10 persen.
- 4) Pajak Mineral bukan Logam dan Batuan, yaitu berupa Asbes, batu setengah permata, batu tulis, batu kapur, gips, pasir, fosfat, batu apung, dan lain

sebagainya. Dasar pengenaan pajak mineral bukan logam dan batuan adalah nilai jual hasil pengambilalihan mineral bukan logam dan batuan, tarif paling tinggi adalah 25 persen.

- 5) Pajak Reklame, Saat seseorang beriklan penyelenggara akan dikenai biaya yang disebut sebagai pajak reklame. Dasar pengenaan tarif pajak adalah nilai sewa dan ditetapkan paling tinggi 25 persen.
- 6) Pajak Penerangan Jalan, penggunaan lampu yang digunakan pada jalanan dikenakan pajak, hal ini terjadi karena adanya penggunaan tenaga listrik yang dibiayai oleh pemerintah, tarif tertinggi adalah 10 persen.
- 7) Pajak Pemanfaatan Air Bawah Tanah, Pajak untuk pemanfaatan air bawah tanah, akan dikenakan pada pemukiman, yang mana hal ini hanya terbatas pada keperluan masyarakat saja. Pengenaan tarifnya berasal dari nilai perolehan air tanah dan tarifnya ditetapkan paling tinggi 20 persen.
- 8) Pajak parkir, dasar pengenaan pajak parkir adalah jumlah pembayaran atau yang seharusnya dibayar kepada penyelenggara tempat parkir.
- 9) Pajak sarang burung walet, dikenakan Tarik berdasarkan nilai jual sarang burung walet tarif yang ditetapkan paling tinggi adalah 10 persen.
- 10) Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan, tarif pungutan pajak ditetapkan maksimal 0,3 persen dan perhitungan pajak berdasarkan nilai jual objek pajak.
- 11) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Banguna, Dasar perhitungan pajak ini mengacu pada perolehan objek pajak, tarifnya ditentukan paling tinggi 5 persen.

## 2. Retribusi Daerah

Sumber pendapatan asli daerah (PAD) berikutnya berasal dari retribusi daerah atau pungutan daerah yang diterima atas Pembayaran untuk layanan atau pemberian izin khusus yang disediakan dan/atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan individu atau badan berdasarkan Pasal 1 Undang-undang No. 1 Tahun 2022.

- 1) Retribusi Jasa Umum, adalah layanan yang disediakan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan publik dan dapat digunakan oleh individu atau organisasi.
- 2) Retribusi perizinan tertentu, merupakan aktivitas spesifik yang dilakukan oleh pemerintah daerah untuk memberikan izin kepada individu atau badan usaha. Tujuannya adalah untuk pembinaan, pengaturan, pengendalian, dan pengawasan terhadap pemanfaatan ruang, sumber daya alam, barang, dan fasilitas tertentu, dengan tujuan melindungi kepentingan publik dan menjaga kelestarian lingkungan.
- 3) Retribusi Jasa Usaha, menggunakan prinsip-prinsip komersial karena biasanya dikelola oleh sektor swasta. Sehingga dapat dikatakan disediakan oleh pemerintah untuk sektor swasta.

Pendapatan Asli Daerah memberikan pengaruh bagi pemerintahan dan masyarakat, pengaruh yang ditimbulkan diantaranya ada pada:

1. Pengeluaran pemerintah termasuk dengan kebijakan yang diambil oleh pemerintah seperti membeli barang, dan jasa. Serta kebijakan lainnya yang menyangkut kepentingan umum.
2. Jumlah Penduduk, Setiap melakukan perencanaan, tentunya jumlah penduduk menjadi hal yang juga menjadi fokus utama. Masyarakat sendiri masuk dalam aset sekaligus beban yang harus dipikirkan. Semakin banyak

jumlah penduduk, maka makin besar juga produksi nasional, namun dengan catatan harus berkualitas, memiliki keahlian dan keterampilan yang baik.

## **2.2 Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah**

Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah yang selanjutnya disingkat menjadi (BP2RD) merupakan perangkat daerah Tipe A yang menangani pelaksanaan fungsi dengan beban kerja yang substansial, melaksanakan fungsi pendukung pemerintahan di bidang keuangan. Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BP2RD) Kabupaten Sorong sebagai salah satu lembaga yang diberikan Tanggung jawab untuk melaksanakan kewenangan Otonomi Daerah terkait pengelolaan pendapatan asli daerah.

Pendapatan Asli Daerah memberikan jaminan lewat pengukuran kinerja dan membutuhkan kolaborasi antara keahlian sumber daya manusia dan sumber daya lainnya yang dimiliki. Aspek yang dapat mendukung pelaksanaan otonomi daerah adalah aspek Kelembagaan/Instansi perangkat daerah dalam hal ini yaitu (BP2RD), yang menjalankan penyelenggaraan kewenangan pemerintah daerah dalam usaha desentralisasi di bidang penghasilan daerah. Fungsi pemungutan pendapatan merupakan bagian dari keseluruhan kekuasaan umum pengelolaan keuangan daerah yang didelegasikan kepada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BP2RD) dalam pelaksanaan fungsi pemungutan sumber-sumber Pendapatan Asli Daerah.

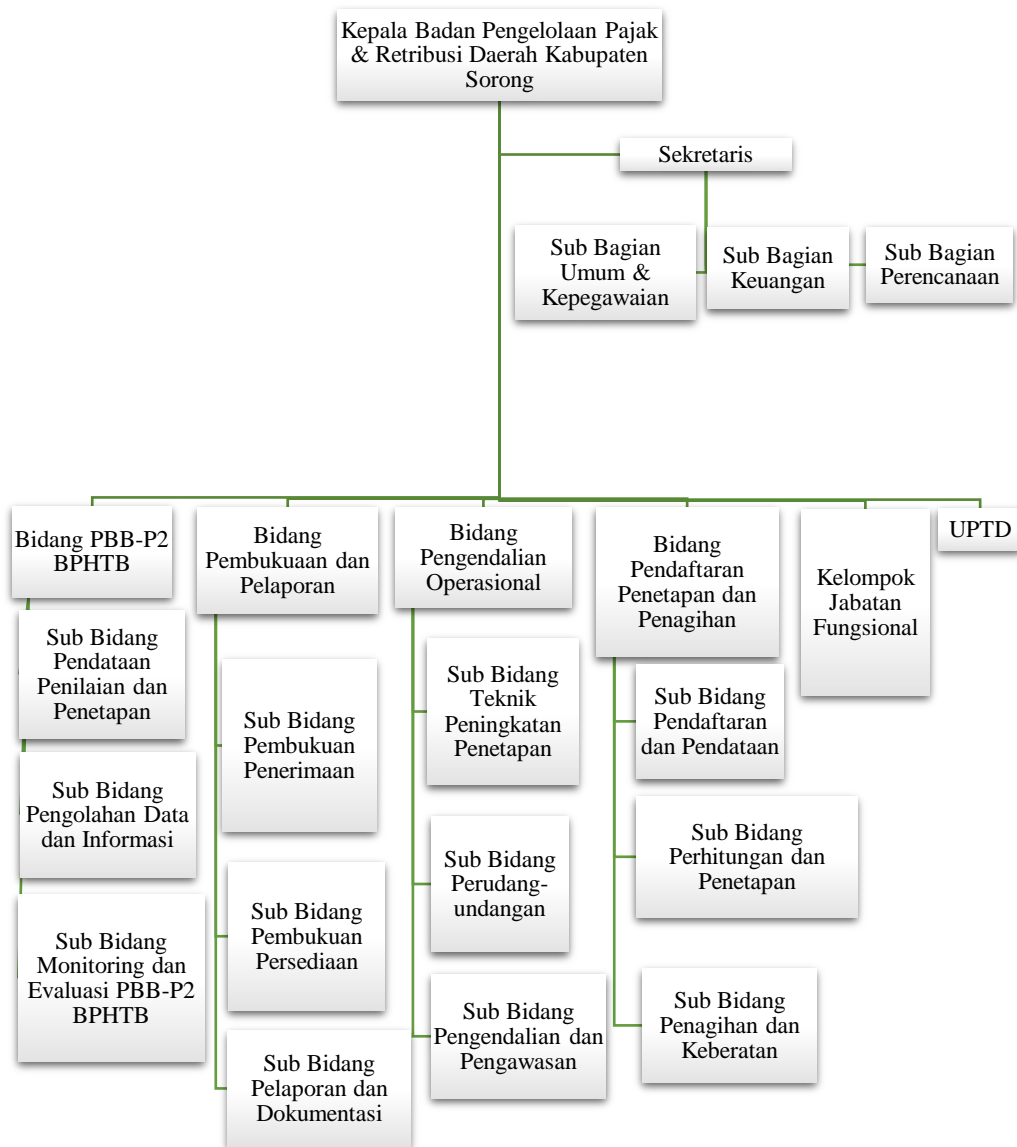
Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah dalam melaksanakan fungsinya, bertanggung jawab atas semua penerimaan daerah, dengan itu konsekuensi logis dari fungsi Badan Pendapatan Daerah, yaitu bertanggung jawab

terhadap fungsi koordinasi, fungsi pemungutan dan fungsi perencanaan pembangunan daerah.

## 2.2.1 Bagan Struktur Organisasi Badan Pengelolaan Pajak & Retribusi

### Daerah Kabupaten Sorong

Berdasarkan Dokumen Analisis Jabatan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Sorong berikut susunan organisasi tersebut.



Gambar 2.2.2 Bagan Struktur Organisasi Badan Pengelola pajak dan Retribusi Daerah

Penjelasan bagan uraian tugas pokok masing-masing bagian tata organisasi

Badan Pajak dan Retribusi Kabupaten Sorong:

1. Kepala Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah

Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah memiliki tanggung jawab untuk membantu Bupati dalam fungsi-fungsi penunjang urusan pemerintahan yang termasuk dalam kewenangan daerah terkait pajak dan retribusi. Dalam melaksanakan tugas, Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah menyelenggarakan tugasnya yaitu:

- a. perumusan kebijakan teknis di bidang pengelolaan pajak dan retribusi daerah;
- b. pelaksanaan tugas dukungan teknis di bidang pengelolaan pajak dan retribusi daerah;
- c. pemantauan evaluasi dan pelaporan pelaksanaan tugas di bidang pengelolaan pajak dan retribusi daerah;
- d. pembinaan teknis penyelenggaraan fungsi-fungsi penunjang urusan pemerintahan daerah di bidang pengelolaan pajak dan retribusi daerah;
- e. pelaksanaan administrasi Badan;
- f. pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Bupati sesuai dengan tugas dan fungsinya.

2. Sekretaris

Sekretariat mempunyai tugas memberikan pelayanan administrasi, mengoordinasikan, mengendalikan, mengevaluasi, dan membuat laporan.

Dalam melaksanakan tugas sekretariat menyelenggarakan fungsi:

- a. merumuskan rencana kerja dan program kerja masing-masing bidang,



- b. mengendalikan dan membina pengelolaan administrasi ketatausahaan. rumahtangga dan perlengkapan;
- c. menyusun penatausahaan pengelolaan keuangan;
- d. melaksanakan pengelolaan administrasi kepegawaian;
- e. mengoordinasikan kegiatan masing-masing bidang; dan
- f. melaksanakan tugas lain yang diperintahkan oleh atasan sesuai tugas dan fungsinya.

1) Kepala Sub Bagian Perencanaan:

- a. mengumpulkan dan mengolah data,
- b. mengoordinasikan bahan penyusunan rencana kerja dan program kerja masing-masing bidang:
- c. menyiapkan konsep rencana kerja dan program kerja masing-masing bidang
- d. menyiapkan dan menyajikan data dan informasi; e menyusun laporan kegiatan dan laporan tahunan,
- e. mengoordinasikan/menyusun Laporan Akuntabilitas Kinerja Instansi Pemerintah, Laporan Penyelenggara Pemerintah Daerah dan Rencana strategis bersama dengan bidang-bidang, dan
- f. melaksanakan tugas lain yang diperintahkan oleh atasan sesuai tugas dan fungsinya.

2) Sub Bagian Umum & Kepegawaian

- a. mengelola surat-menyurat, pengetikan, pengadaan, pengiriman, dan pengarsipan;

- b. melakukan pengadaan, inventarisasi dan pembelian bahan dan perlengkapan kantor,
- c. melaksanakan pengelolaan administrasi kepegawaian:
- d. menyiapkan usul kenaikan pangkat, gaji berkala, serta kesejahteraan pegawai lainnya, dan
- e. melaksanakan tugas lain yang diperintahkan oleh atasan sesuai tugas dan fungsinya.

3) Sub Bagian Keuangan mempunyai tugas:

- a. menyusun rencana anggaran pendapatan dan belanja;
- b. melakukan pengelolaan tata pembukuan penerimaan dan pengeluaran anggaran,
- c. mempersiapkan daftar dan pembayaran gaji pegawai,
- d. mengevaluasi anggaran dan penggunaan keuangan serta membuat laporan keuangan badan;
- e. membantu kegiatan pengelolaan keuangan masing-masing bidang, dan
- f. melaksanakan tugas lain yang diperintahkan oleh atasan sesuai tugas dan fungsinya.

3. Bidang Pendaftaran, Penetapan dan Penagihan

Mempunyai tugas melaksanakan pendaftaran, perhitungan, penetapan jumlah pajak dan retribusi daerah selain Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), pendataan wajib pajak dan wajib retribusi, pendataan objek pajak dan objek retribusi, melaksanakan penagihan pajak dan retribusi daerah yang telah melampaui batas waktu jatuh tempo, dan melayani keberatan dan permohonan banding,

serta mengumpulkan dan mengolah sumber-sumber penerimaan daerah lainnya diluar pajak daerah dan retribusi daerah. Dalam melaksanakan tugas, bidang Pendaftaran, Penetapan, dan Penagihan menyelenggarakan fungsi:

- a. melaksanakan pendaftaran Pendataan Penetapan wajib pajak dan wajib retribusi daerah melalui formulir pendaftaran dan menghimpun serta mengolah data objek pajak dan objek retribusi daerah;
- b. melaksanakan perhitungan dan menetapkan pajak dan retribusi daerah;
- c. melaksanakan perhitungan jumlah angsuran pemungutan/pembayaran penyetoran atas permohonan wajib pajak daerah dan wajib retribusi daerah yang disetujui,
- d. melaksanakan pendataan dan pemeriksaan lapangan;
- e. melaksanakan penagihan pajak dan retribusi daerah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- f. melaksanakan pelayanan keberatan dan permohonan banding sesuai dengan batas kewenangan;
- g. mengelola arsip surat perpajakan dan retribusi daerah; dan
- h. melaksanakan tugas lain yang diperintahkan oleh atasan sesuai tugas dan fungsinya

1) Sub Bidang Pendaftaran dan Pendataan mempunyai tugas:

- a. mendistribusikan dan menerima kembali formulir pendaftaran yang telah diisi oleh wajib pajak dan wajib retribusi daerah,
- b. menghimpun, mengelola dan mencatat data wajib pajak dan wajib retribusi, serta objek pajak dan objek retribusi;

- c. melakukan pemeriksaan lapangan;
- d. membuat laporan tentang formulir pendaftaran wajib pajak dan wajib retribusi daerah yang belum diterima kembali;
- e. mencatat nama dan alamat calon wajib pajak dan wajib retribusi daerah dalam formulir pendaftaran;
- f. menetapkan Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah;
- g. membuat laporan bulanan wajib pajak dan retribusi daerah;
- h. melaksanakan tugas lain yang diperintahkan oleh atasan sesuai tugas dan fungsinya.

2) Sub Bidang Perhitungan dan Penetapan mempunyai tugas:

- a. melakukan perhitungan pajak dan retribusi daerah;
- b. menerbitkan Surat Ketetapan Pajak (SKP), Surat Ketetapan Retribusi (SKR), dan surat ketetapan pajak dan retribusi lainnya;
- c. mengeluarkan/memproses fiskal atau bukti lunas telah membayar pajak dan retribusi daerah;
- d. mendistribusikan dan menyimpan arsip perpajakan dan retribusi daerah;
- e. Membuat laporan bulanan;
- f. melaksanakan tugas lain yang diperintahkan oleh atasan sesuai tugas dan fungsinya.

3) Sub Bidang Penagihan dan Keberatan mempunyai tugas:

- a. menyiapkan surat teguran kepada wajib pajak dan wajib retribusi daerah yang lalai melaksanakan kewajibannya;

- b. melakukan penagihan kepada wajib pajak dan wajib retribusi daerah yang tidak mengindahkan surat teguran;
  - c. menerima surat permohonan surat angsuran;
  - d. menyiapkan surat perjanjian angsuran;
  - e. mengusulkan surat penolakan angsuran pemungutan/pembayaran/ penyetoran pajak dan retribusi daerah;
  - f. menerima dan meneliti surat keberatan dan surat permohonan banding atas penetapan pajak dan retribusi daerah;
  - g. menyiapkan keputusan menerima atau menolak keberatan;
  - h. meneruskan penyelesaian permohonan banding ke pengendalian pajak;
  - i. membuat laporan bulanan;
  - j. melaksanakan tugas lain yang diperintahkan oleh atasan sesuai tugas dan fungsinya.
4. Bidang Pengendalian Operasional mempunyai tugas menyusun rencana pembinaan teknis pemungutan, pemantauan, pengendalian, dan peningkatan pendapatan daerah serta melakukan penyuluhan di bidang pajak dan retribusi daerah. Dalam melaksanakan tugas, Bidang Pengendalian Operasional, menyelenggarakan fungsi:
- a. merumuskan perencanaan pendapatan daerah yang bersumber dari pajak daerah, retribusi daerah dan pendapatan daerah lainnya;

- b. melakukan pembinaan teknis operasional, bimbingan, dan petunjuk kepada semua unit kerja daerah yang melaksanakan pemungutan pajak daerah, retribusi daerah dan pendapatan daerah lainnya;
- c. mengoordinasikan dengan instansi terkait dalam rangka peningkatan pendapatan daerah yang bersumber dari pajak daerah, retribusi daerah, dan pendapatan daerah lainnya,
- d. merumuskan rancangan peraturan daerah, peraturan Bupati dan keputusan Bupati tentang perpajakan dan retribusi daerah dan pendapatan daerah lainnya;
- e. melaksanakan penyuluhan/sosialisasi pajak daerah, retribusi daerah dan pendapatan daerah lainnya, dan
- f. melaksanakan tugas lain yang diperintahkan oleh atasan sesuai tugas dan fungsinya.

1) Sub Bidang Teknik Peningkatan Pendapatan mempunyai tugas:

- a. mengumpulkan dan mengelola data semua sumber pendapatan daerah,
- b. menyiapkan petunjuk teknis dan bimbingan kepada semua unit kerja daerah yang melaksanakan daerah, retribusi daerah dan pendapatan daerah; pemungutan pajak
- c. mengevaluasi pemungutan daerah, retribusi daerah dan pendapatan daerah lainnya;

- d. melakukan penertiban bagi wajib pajak dan retribusi daerah yang tidak taat pada peraturan perundang-undangan dan peraturan daerah;
- e. membuat laporan bulanan;
- f. melaksanakan tugas lain yang diperintahkan oleh atasan sesuai tugas dan fungsinya.

2) Sub Bidang Perundang-Undangan mempunyai tugas:

- a. menyiapkan bahan penyusunan rancangan peraturan daerah, peraturan Bupati dan keputusan Bupati tentang perpajakan, retribusi daerah dan pendapatan daerah lainnya;
- b. menyusun petunjuk teknis pengelolaan pendapatan daerah dan rencana intensifikasi pemungutan pendapatan daerah;
- c. melakukan pembinaan tata kerja dan tata hubungan kerja;
- d. melakukan pembinaan penggunaan sarana dan prasarana perpajakan daerah, retribusi daerah dan pendapatan daerah lainnya;
- e. melakukan evaluasi pemungutan daerah, retribusi daerah dan pendapatan daerah lainnya;
- f. membuat laporan bulanan; dan
- g. melaksanakan tugas lain yang diperintahkan oleh atasan sesuai tugas dan fungsinya.

3) Sub Bidang Pengendalian dan Pengawasan mempunyai tugas:

- a. melakukan pengawasan kepatuhan formal wajib pajak dan retribusi daerah;

- b. melakukan penelitian dan analisa kepatuhan material wajib pajak dan retribusi daerah atas pemenuhan kewajiban perpajakannya;
  - c. melakukan bimbingan/himbauan mengenai ketentuan perpajakan serta konsultasi teknis perpajakan kepada wajib pajak;
  - d. membuat laporan bulanan;
  - e. melaksanakan tugas lain yang diperintahkan oleh atasan sesuai tugas dan fungsinya
5. Bidang Pembukuan dan Pelaporan mempunyai tugas melaksanakan pembukuan dan pelaporan mengenai realisasi penerimaan pajak dan retribusi daerah dan tunggakannya. Dalam melaksanakan tugas, Bidang Pembukuan dan Pelaporan menyelenggarakan fungsi:
- a. mengelola administrasi mengenai penetapan, penerimaan, dan pemungutan/ pembayaran/ penyeteroran pajak dan retribusi daerah ke dalam kartu jenis pajak dan jenis retribusi daerah dan kartu wajib pajak dan retribusi daerah;
  - b. menyelenggarakan pencatatan mengenai penerimaan dan pengeluaran benda berharga ke dalam kartu persediaan benda berharga;
  - c. merumuskan laporan realisasi penerimaan dan tunggakan pemungutan/ pembayaran/penyeteroran pajak dan retribusi daerah, realisasi penerimaan pengeluaran dan sisa persediaan benda berharga secara bulanan, triwulan dan tahunan; dan



d. melaksanakan tugas lain yang diperintahkan oleh atasan sesuai tugas dan fungsinya.

1) Sub Bidang Pembukuan Penerimaan mempunyai tugas:

- a. menerima dan mencatat semua SKP dan SKR dan surat-surat ketetapan lainnya;
- b. menerima dan mencatat semua SKP dan SKR dan ketetapan pajak dan retribusi daerah yang telah dibayar;
- c. membuat laporan bulanan; dan
- d. melaksanakan tugas lain yang diperintahkan oleh atasan sesuai tugas dan fungsinya.

2) Sub Bidang Pembukuan Persediaan mempunyai tugas:

- a. menyusun rencana kebutuhan benda berharga;
- b. menerima dan mencatat benda berharga, serta membuat bukti pengeluaran/ pengambilan benda berharga;
- c. menghitung dan merinci sisa persediaan benda berharga;
- d. menyiapkan realisasi penerimaan dan persediaan benda berharga;
- e. membuat laporan bulanan;
- f. melaksanakan tugas lain yang diperintahkan oleh atasan sesuai tugas dan fungsinya.

3) Sub Bidang Pelaporan dan Dokumentasi mempunyai tugas:

- a. membuat dan memelihara daftar induk wajib pajak dan wajib retribusi daerah;

- b. menghimpun dan mengolah data realisasi penerimaan, tunggakan pajak dan retribusi daerah;
  - c. membuat laporan bulanan dan laporan tahunan seluruh penerimaan daerah; dan
  - d. melaksanakan tugas lain yang diperintahkan oleh atasan sesuai tugas dan fungsinya.
6. Bidang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), dan BPHTB mempunyai tugas melaksanakan proses bisnis PBB-P2, dan BPHTB meliputi kegiatan pendaftaran, pendataan, penilaian objek PBB-P2, penetapan, keberatan, banding, restitusi, kompensasi, pembetulan, pengurangan atau penghapusan sanksi, pengurangan atau pembatalan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), serta penagihan PBB-P2 serta mengelola administrasi BPHTB. Bidang PBB- P2, dan BPHTB melaksanakan dan menyelenggarakan wewenang:
- a. mengelola administrasi pendaftaran objek pajak baru, pembetulan SPPT, balik nama SPPT, keberatan, pengurangan, salinan, restitusi, dan kompensasi, serta melakukan pendataan, penilaian dan penetapan PBB-P2;
  - b. merekam data atau melakukan pemutakhiran data dan informasi PBB-P2 menggunakan Aplikasi Pengolah Data dan Informasi PBB-P2;
  - c. membantu wajib pajak untuk mengisi formulir BPHTB, mengelola administrasi mengenai kesesuaian data BPHTB dengan PBB, meneliti kebenaran perhitungan BPHTB, dan

meneliti kebenaran data laporan BPHTB dari Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

- d. membantu wajib pajak untuk mengisi formulir BPHTB;
- e. melakukan Monitoring, evaluasi, dan penagihan PBB-P2, dan BPHTB; dan
- f. melaksanakan tugas lain yang diperintahkan oleh atasan sesuai tugas dan fungsinya.

1) Sub Bidang Pendataan, Penilaian dan Penetapan mempunyai tugas:

- a. menerima dan meneliti kelengkapan berkas permohonan wajib pajak untuk pendaftaran objek pajak baru, pembetulan SPPT, balik nama SPPT, penghapusan SPPT, keberatan pajak terutang, pengurangan pajak terutang;
- b. melakukan penelitian berkas di kantor dan atau penelitian lapangan,
- c. melakukan penilaian atas bumi dan atau bangunan;
- d. merumuskan penetapan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) per meter bumi dan atau bangunan;
- e. membuat laporan bulanan;
- f. melaksanakan tugas lain yang diperintahkan oleh atasan sesuai tugas dan fungsinya.

2) Sub Bidang Pengolahan Data dan Informasi mempunyai tugas:

- a. melakukan perekaman Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP) dan atau Lampiran Surat Pendaftaran Objek Pajak (LSPOP);
- b. mencetak SPPT Data Baru dan Salinan SPPT;

- c. melakukan pemutakhiran basis data;
  - d. melakukan pemeliharaan aplikasi Pengolah Data dan Informasi PBB-P2 dan BPHTB;
  - e. mempublikasikan informasi perangkat keras dan jaringan Sistem Informasi PBB-P2 dan BPHTB;
  - f. mempublikasikan informasi PBB-P2 dan BPHTB melalui media massa cetak dan atau elektronik;
  - g. membuat laporan bulanan,
  - h. melaksanakan tugas lain yang diperintahkan oleh atasan sesuai tugas dan fungsinya
- 3) Sub Bidang Monitoring dan Evaluasi PBB-P2, dan BPHTB mempunyai tugas:
- a. menerima pembayaran PBB-P2 Data Baru;
  - b. melakukan rekonsiliasi data penerimaan PBB-P2 dan BPHTB;
  - c. mengonfirmasi penerimaan PBB-P2 dan BPHTB;
  - d. melakukan penagihan PBB-P2 dan penagihan kurang bayar PBB-P2 dan BPHTB;
  - e. mengevaluasi factor-faktor yang menghambat pencapaian target penerimaan PBB-P2 dan BPHTB;
  - f. merumuskan upaya-upaya untuk meningkatkan penerimaan PBB-P2, dan BPHTB;
  - g. membuat laporan bulanan;

- h. melaksanakan tugas lain yang diperintahkan oleh atasan sesuai tugas dan fungsinya
7. Kelompok Jabatan fungsional bertugas menjalankan sebagian tugas teknis berdasarkan keahlian, keterampilan, dan kebutuhan yang ada. Jabatan ini berisi dari beberapa tenaga dengan jenjang yang berbeda menurut bidang keahlian dan keterampilan masing-masing. Setiap kelompok, dipimpin oleh seorang tenaga fungsional senior yang diangkat oleh Bupati berdasarkan rekomendasi dari Kepala Dinas. Jenis, jenjang, dan jumlah jabatan fungsional ditetapkan oleh Bupati sesuai dengan kebutuhan, kemampuan, dan beban kerja, serta mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **2.3 Transaksi dalam Jual Beli Tanah**

Menurut Boedi Harsono (dalam Hartanto, 2013), mendefinisikan jual beli tanah sebagai tindakan hukum di mana hak kepemilikan (alih tanah secara tetap) dialihkan dari penjual kepada pembeli, secara bersamaan membayar harga tanah tersebut. Dalam peraturan adat, jual beli tanah/lahan dianggap sebagai perbuatan hukum yang mengakibatkan perpindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, yang terjadi pada saat harga tanah dibayar secara tunai oleh pembeli. Kesimpulannya jual beli tanah adalah suatu pemindahan kepemilikan tanah dari penjual ke pembeli, kegiatan ini dianggap terjadi jika kedua belah pihak sepakat dalam proses penyerahan dan pembelian objek tanah tersebut.

Seiring berjalannya waktu jual beli tanah di kabupaten sorong meningkat, hal ini dapat dilihat dari data luas daerah dan jumlah pulau di kabupaten sorong

mencapai 13 075,28 KM mencakup 30 distrik pada data tahun 2024 luas wilayah tersebut dipengaruhi oleh dinamika kondisi geografis seperti jenis dataran, iklim dan kesuburan tanah. Peningkatan jumlah penduduk berbanding lurus dengan penjualan tanah, pada tahun 2024 jumlah penduduk dikabupaten sorong mencapai 129.963 jiwa yang mana data tersebut menunjukkan pertumbuhan penduduk di kabupaten sorong meningkat cukup pesat pertahunnya.

Hal ini menunjukkan transaksi jual beli tanah di kabupaten sorong meningkat setiap tahunnya sehingga penghasilan melalui pendapatan asli daerah tentu mengikuti perkembangan tersebut, pendapatan asli daerah diperoleh negara melalui pembayaran pajak yang dilakukan oleh warga negara.

### **2.3.1 Sistem Pembayaran Pajak**

Negara Indonesia menganut sistem yakni para pembayar pajak memiliki wewenang secara menyeluruh untuk mengalkulasi, membayar, dan menyampaikan laporan kewajiban pajaknya secara mandiri. Ini terjadi dikarenakan penerapan sistem *Self Assessment* dalam hukum perpajakan Indonesia, sistem ini tampaknya memberi peluang bagi para pembayar pajak untuk menurunkan jumlah pajak yang perlu dibayarkan (Astuti and Aryani, 2017).

Di Indonesia, terdapat empat sistem pemungutan pajak yang berlaku. Berikut adalah sistem-sistem tersebut:

- 1) *Official Assessment System*: dalam metode ini, pemungut pajak bertanggung jawab untuk menentukan jumlah pajak yang harus dibayar oleh individu. Wajib

pajak hanya menunggu hingga otoritas pajak mengeluarkan surat ketetapan pajak untuk mengetahui besaran kewajiban pajak mereka.

- 2) *Semi Self-Assessment System*: dalam sistem ini, baik otoritas pajak maupun wajib pajak terlibat dalam menentukan jumlah pajak yang harus dibayar. Wajib pajak mengestimasi jumlah pajak yang akan dibayar sebagai angsuran di awal tahun pajak, sedangkan pada akhir tahun pajak, kantor pajak akan menghitung kewajiban pajak yang sebenarnya berdasarkan data yang telah dilaporkan oleh wajib pajak.
- 3) *Withholding System*: dengan cara ini, pihak ketiga dapat melakukan pemotongan atau pemungutan pajak yang belum dibayar. Pihak ketiga yang ditunjuk kemudian akan menyetorkan dan melaporkan pajak tersebut ke kantor pajak. Dalam sistem ini, otoritas pajak tidak terlibat secara langsung dengan wajib pajak; mereka hanya memantau pelaksanaan pemotongan atau pemungutan yang dilakukan oleh pihak ketiga.
- 4) *Self-Assessment System*: sementara itu sistem ini memberikan kewenangan penuh kepada wajib pajak untuk menghitung, membayar, dan melaporkan kewajiban pajaknya sendiri.

Kendati demikian, sering kali sistem *Self-Assessment* disalahgunakan oleh wajib pajak yang tidak bertanggung jawab, mereka menghindari pajak dengan cara melaporkan nilai yang tidak valid atau bahkan tidak diajukan sama sekali (Diamastuti, 2018).

### 2.3.2 Penghindaran Pajak dalam Jual Beli Tanah

Penghindaran pajak merupakan usaha wajib pajak untuk mengambil keuntungan dari celah undang-undang perpajakan agar beban pajak yang dibayar menjadi lebih rendah. Jika kegiatan penghindaran pajak dilakukan sesuai ketentuan undang-undang perpajakan, maka aktivitas tersebut dianggap sah dan dapat diterima (Astuti and Aryani, 2017). Penghindaran pajak (*Tax Avoidance*) tidak dianggap sebagai pelanggaran hukum perpajakan, karena strategi wajib pajak untuk mengurangi, menghindari, meminimalkan, atau meringankan kewajiban pajak dilakukan melalui Undang-undang perpajakan diperbolehkan (Gusti Maya Sari, 2014).

(Lim, 2011) *Tax avoidance* didefinisikan sebagai pengurangan kewajiban pajak yang dilakukan dengan mengambil keuntungan dari ketentuan perpajakan yang sah secara legal untuk meminimalkan jumlah pajak yang harus dibayar. Menurut Hary Graham Balter (dalam Melisa and Tandean, 2017): Penghindaran pajak adalah upaya yang dilakukan oleh wajib pajak, baik berhasil atau tidak, untuk mengurangi atau menghilangkan utang pajak tanpa melanggar ketentuan peraturan perpajakan yang berlaku.

Kesimpulannya penghindaran pajak (*Tax Avoidance*) merupakan metode yang diterapkan oleh wajib pajak untuk memanfaatkan peluang dalam undang-undang perpajakan guna mengurangi beban pajak secara legal. Aktivitas ini, jika dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku, dianggap sah dan diterima. Penghindaran pajak tidak melanggar undang-undang karena dilakukan dengan memanfaatkan ketentuan perpajakan secara legal untuk mengurangi kewajiban

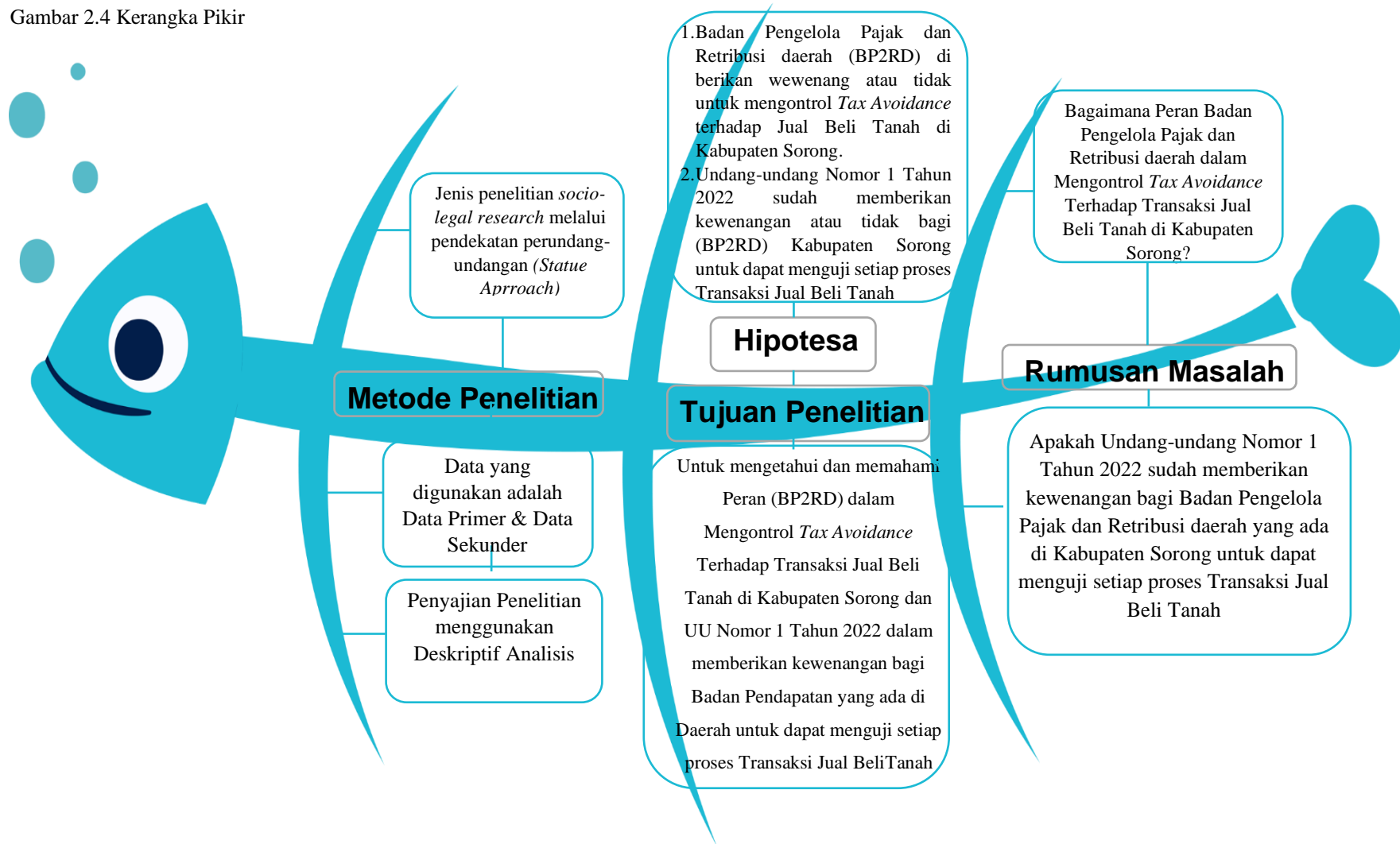


pajak. Tindakan penghindaran pajak dilakukan dengan mencari celah hukum dalam undang-undang guna meringankan beban pajak atau menghindari beban pajak.

#### **2.4 Kerangka Pikir**

Kerangka pemikiran adalah dasar dari bagan penelitian yang dirancang oleh peneliti dalam proses penelitiannya, kerangka pemikiran adalah jawaban sementara terkait penjelasan pada objek permasalahan. Susunan kerangka ini dibuat berdasarkan pada alur-alur pemikiran logis peneliti serta dalam tinjauan Pustaka yang terkait. kriteria utama untuk memastikan bahwa suatu kerangka pemikiran meyakinkan adalah dengan mengikuti alur pemikiran yang logis dalam menyusun ide yang dapat menghasilkan sebuah hipotesa. Oleh karena itu, dibawah ini adalah bentuk perumusan kerangka penelitian:

Gambar 2.4 Kerangka Pikir



## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Jenis Penelitian**

Pada penelitian ini, peneliti menerapkan jenis penelitian *socio-legal research*, pendekatan yang menggabungkan studi hukum dengan analisis terhadap perilaku sosial, budaya, ekonomi, dan faktor-faktor lain yang mempengaruhi atau dipengaruhi oleh hukum. Penelitian dilakukan dengan Pendekatan Perundang-undangan (*Statue Approach*) dengan memahami jelas mengenai hierarki perundang-undangan yang akan digunakan sehingga menjadi salah satu bahan primer dalam penelitian ini (Marzuki, 2016: 128).

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

Selain itu penelitian ini menggunakan metode naturalistik atau kualitatif penelitian yang dilakukan dalam kondisi obyek yang alami. Penelitian kualitatif menitikberatkan analisisnya pada proses penarikan kesimpulan mengenai dinamika hubungan antar fenomena yang diamati dengan menerapkan logika ilmiah. Penelitian kualitatif memerlukan manusia sebagai instrumennya, proses penelitian diawali dengan penyusunan asumsi dasar dan aturan berpikir yang akan diterapkan selama penelitian.

## 3.2 Subjek dan Objek Penelitian

### 3.2.1 Subjek Penelitian

Subjek penelitian terdiri dari narasumber dan responden yang terlibat dalam proses administrasi peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan. Menurut Arikunto (2016), Subjek penelitian didefinisikan sebagai objek, entitas, atau individu dimana data untuk variabel penelitian melekat dan menjadi fokus permasalahan, diantaranya sebagai berikut:

Tabel 3.1 Subjek Penelitian

No.	Subjek Penelitian	Jumlah
1.	Kepala Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Sorong	1
2.	Kepala Bidang PBB-P2 BPHTB	1
3.	Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	1
4.	Pelaku Usaha/Makelar Tanah/Pengembang Perumahan KPR	1
5.	Kepala Sub Bagian Tata Usaha Badan Pertanahan Nasional	1

### 3.2.2 Objek Penelitian

Menurut Suharsimi Arikunto, objek penelitian adalah suatu hal yang merupakan bagian dari inti problematika pada suatu penelitian. Suharsimi juga menyebutkan bahwa objek di dalam riset dapat disebut juga dengan istilah variabel penelitian. Oleh karena itu objek atau inti problematika dalam Penelitian ini yaitu peran Badan Pendapatan Daerah dalam melakukan kontrol terhadap perilaku *Tax Avoidance* oleh subjek hukum dalam transaksi jual beli tanah di Kabupaten Sorong.

### **3.3 Waktu dan Tempat Penelitian**

#### **3.3.1 Waktu Penelitian**

Waktu peneliti adalah saat dimulainya proses penelitian, sehingga penelitian dijadwalkan sejak Seminar Usulan Proposal telah dilaksanakan kemudian diterbitkannya ijin penelitian, dan dalam kurun waktu 2 bulan proses hingga tahap akhir pada ujian skripsi.

Tabel 3.2 Waktu Penelitian

No	Jenis Kegiatan	Bulan																														
		Februari				Maret				April				Mei				Juni				Juli				Agustus						
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4			
1.	Penyusunan Proposal	■	■	■	■																											
2.	Pembimbingan & Permohonan Surat Penelitian Pengambilan Data				■	■																										
3.	Pengumpulan Data						■	■	■	■																						
4.	Olah Data											■	■																			
5.	Bimbingan Laporan Kemajuan												■																			
6.	Seminar Usulan Proposal													■																		
7.	Administrasi Penelitian														■	■	■	■	■	■												



### **3.3.2 Tempat Penelitian**

Tempat penelitian merupakan lokasi peneliti untuk mengumpulkan dan menganalisis data yang diperlukan dalam proses penelitian. Tempat dilaksanakannya penelitian di Kabupaten Sorong.

### **3.4 Teknik Pengumpulan data**

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

Dalam mengumpulkan data sekunder, dilakukan melalui wawancara semi terstruktur, wawancara semi terstruktur yaitu wawancara yang sudah disusun sebelumnya dan dapat diubah-ubah sesuai dengan fokus tujuan peneliti dalam menggali informasi pada setiap responden/narasumber ketika melakukan pengumpulan data saat wawancara.

Berikut rincian susunan jenis pengumpulan data yang akan dilakukan yaitu, Analisis Dokumen, Observasi, dan Wawancara Semi Terstruktur. Sumber data yang beragam ini kemudian dikumpulkan dan digabungkan melalui proses pengolahan data yang dikenal sebagai triangulasi.



### 3.5 Teknik Analisis data

Triangulasi yaitu menganalisis jawaban subjek penelitian dengan meneliti kebenarannya melalui data empiris yang tersedia, jawaban para subjek tersebut di *cross check* dengan dokumen yang ada (Hariwijaya, 2007). Teknik analisis data melalui konsep triangulasi dengan menganalisis catatan pengamatan dan transkrip wawancara digunakan untuk mendeteksi tema-tema dan pola-pola yang muncul.

Tiga tahap utama dalam analisis data penelitian kualitatif, yaitu:

- 1) Tahap deskripsi atau orientasi, peneliti menggambarkan apa yang diamati, didengar, dan dirasakan, lalu mencatat secara umum informasi yang diperoleh;
- 2) Tahap reduksi, peneliti menyortir informasi yang dikumpulkan pada untuk memusatkan perhatian pada masalah tertentu; dan
- 3) Tahap seleksi, peneliti menguraikan fokus yang telah ditetapkan dan melakukan kajian mendalam mengenai permasalahan yang diidentifikasi (Abdussamad, 2021).

Oleh karena itu setelah peneliti mendapatkan seluruh rangkaian data, kemudian dirangkum, dianalisis dan dibuat seleksi penyajian data secara deskriptif sehingga dapat ditarik data-data yang sesuai dengan fokus penelitian.

## **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

Peneliti akan menyajikan analisis data di bab ini, penyajian data mencakup deskripsi data yang diperoleh dari pengumpulan data primer dan sekunder melalui metode dan mekanisme yang telah dijelaskan di bab sebelumnya. Penelitian yang dilakukan oleh peneliti di lapangan melalui pengumpulan data wawancara kepada lima subek penelitian kemudian memperoleh jawaban dan informasi yang akan menjadi acuan rumusan masalah penelitian setelah melalui tahap reduksi dan seleksi oleh peneliti.

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

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

Tugas penting BP2RD sepanjang pelaksanaan pungutan pajak dan retribusi daerah, masuk dalam susunan perangkat daerah berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sorong No. 7 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat

Daerah Kabupaten Sorong pasal 2 huruf e angka 3 “Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Sorong Tipe A menjalankan urusan fungsi penunjang pendapatan” selain itu dalam Pasal 4 Peraturan Bupati Sorong No. 38 tahun 2017 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Sorong, yaitu:

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

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

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

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

Dalam wawancara penelitian yang dilakukan oleh peneliti, menurut Okatvianus N. Kalasuat, SH. M. Si yang menjabat sebagai kepala Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BP2RD) Kabupaten Sorong menjelaskan bahwa, BP2RD berperan dalam penghindaran pajak (*Tax Avoidance*) dengan berintegrasi bersama Badan Pertanahan Nasional guna mencegah penghindaran pajak (*Tax Avoidance*) terjadi.

Potensi terjadinya penghindaran pajak (*Tax Avoidance*) dapat muncul dimana dan kapan saja, sehingga pihak BP2RD membenahi sistem salah satunya yaitu berintegrasi bersama badan pertanahan nasional dengan melakukan verifikasi dokumen terkait denah letak tanah, luas, dan harga tanah, tujuannya untuk memverifikasi kebenaran data yang disampaikan para wajib pajak dan yang ada di lapangan sesuai.

Verifikasi dokumen dan verifikasi lapangan dilakukan guna mencegah penghindaran pajak (*Tax Avoidance*), jika terjadi ketidaksesuaian dalam proses verifikasi maka perlu ditinjau Kembali kemudian para wajib pajak yang teridentifikasi melakukan penghindaran pajak (*Tax Avoidance*) akan dimintai pertanggungjawabannya.

Selain itu mengenai pencegahan penghindaran pajak (*Tax Avoidance*) BP2RD melakukan sosialisasi maupun edukasi dengan mengundang para Notaris/Ppat di wilayah kabupaten sorong, jika terdapat kendala maupun masalah dalam proses transaksi yang dilakukan agar dapat disampaikan sehingga bentuk kerja sama guna mencegah penghindaran pajak (*Tax Avoidance*) dapat terlaksana dengan baik.

Sejalan dengan fokus penelitian yang dilakukan, peneliti juga melakukan wawancara khusus kepada Josephus Siahay, SE.M.Ec.Dev selaku Kepala bidang BPHTB Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah (BP2RD) Kabupaten Sorong. Dalam wawancaranya, beliau menjelaskan bahwa BP2RD berperan untuk memastikan kebenaran laporan wajib pajak dalam setiap proses pungutan pajak yang ada di daerah, terkhusus pada wilayah kerja kabupaten sorong.

Dalam salah satu persyaratan penerbitan BPHTB yaitu lampiran kuitansi jual beli atau Akta Jual Beli (AJB) sebelumnya, dokumen tersebut akan diproses di kantor pertanahan guna penerbitan sertifikat. Dari dokumen tersebut dapat diketahui nilai transaksi yang terjadi dalam proses jual beli tanah, maka dari itu dapat diketahui maupun dicurigai jika terjadi pelaporan transaksi yang tidak sesuai terbukti dari dua dokumen tersebut.

Ketika terdapat kecurigaan yang ditemukan bidang BPHTB BP2RD Kabupaten Sorong, maka sebelum diterbitkan Nomor Transaksi Penerimaan Daerah (NTPD) akan dilakukan peninjauan lapangan terlebih dahulu atas kesesuaian laporan para wajib pajak atas transaksi jual beli tanahnya dan fakta dilapangan. Selain itu salah satu persyaratan untuk pengurusan BPHTB dari Notaris/Ppat adalah surat pernyataan.

Surat pernyataan dari wajib pajak antara penjual dan pembeli disaksikan oleh Notaris/Ppat, bahwa apabila data diverifikasi ulang oleh BP2RD terdapat selisih harga maka para wajib pajak wajib segera menyetor kembali tambahan nilai pajak yang seharusnya mereka setorkan. Jika para wajib pajak tidak menyetor kembali tambahan nilai pajak yang seharusnya, maka pihak BP2RD selaku

Lembaga yang menerbitkan lembar BPHTB tidak akan menyerahkan lembar BPHTB tersebut sebelum para wajib pajak menyetorkan seluruh tambahan nilai pajak yang seharusnya mereka bayarkan.

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

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

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

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

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

Dalam jawaban yang disampaikan oleh beliau mengenai peran BP2RD dalam melakukan peninjauan lapangan pada setiap proses transaksi jual beli tanah yang terjadi di kabupaten sorong, beliau menjelaskan bahwa BP2RD tidak mengikuti verifikasi lapangan di setiap proses jual beli dan juga tidak mengikuti

proses verifikasi lapangan pada jual beli KPR subsidi maupun komersil. Pernyataan ini di peroleh melalui verifikasi pertanyaan yang dijawab langsung melalui wawancara pesan *whatsapp* oleh Kepala Sub Bagian Tata Usaha Badan Pertanahan Nasional. Dari hasil tanya jawab ini, BP2RD selaku badan pemungut pajak di wilayah kabupaten sorong tidak melakukan verifikasi lapangan yang semestinya pada setiap proses transaksi jual beli tanah guna melindungi dan mengontrol penghindaran pajak yang terjadi di kabupaten sorong.

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

Tabel 4. 1 Laporan Pendapatan Asli Daerah BPHTB

Tahun	Total Penerimaan Nihil	Total Data Terbayar	Total Penerimaan Pembayaran BPHTB	Total Penerimaan BPHTB
2020	-	-	-	Rp1.970.660.612,00
2021	1108 Data	417 Data	1525 Data	Rp2.409.696.875,00
2022	1191 Data	481 Data	1672 Data	Rp3.200.138.142,00
2023	878 Data	670 Data	1548 Data	Rp3.578.510.625,00



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

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

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

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

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

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

Sub Bidang Pendataan, Penilaian dan Penetapan memiliki tugas:

- a. menerima dan meneliti kelengkapan berkas permohonan wajib pajak untuk pendaftaran objek pajak baru, pembetulan SPPT, balik nama SPPT, penghapusan SPPT, keberatan pajak terutang, pengurangan pajak terutang:
- b. melakukan penelitian berkas di kantor dan atau penelitian lapangan

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

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

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= 5\% \times (\text{NJOP} - \text{NPOPTKP}) \\ \text{Misalnya, BPHTB} &= 5\% \times (\text{Rp95 juta} - \text{Rp80 Juta}) \\ \text{BPHTB} &= 5\% \times \text{Rp15 Juta} \\ \text{BPHTB} &= \text{Rp750.000,00} \end{aligned}$$

Gambar 4. 1 Rumus penghitungan BPHTB

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

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

“Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1) setelah dikurangi nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (5) atau ayat (6), dengan tarif BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (2)”

Berdasarkan aturan tersebut daerah seharusnya memiliki peran penting dalam menjalankan proses pungutan pajak, khususnya BPHTB di daerah masing-masing. Hal ini menunjukkan keterkaitan wewenang antara BP2RD di setiap daerah terutama di wilayah kabupaten sorong dengan undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 dalam menguji setiap proses transaksi jual beli tanah.

Lahirnya Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BP2RD) berlandaskan Pasal 18 Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Bab VI mengenai Pemerintahan Daerah yaitu:

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

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

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

Selanjutnya melahirkan Peraturan Bupati Sorong Nomor 38 tahun 2017 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Sorong melalui peraturan Bupati ini berjalannya landasan peraturan BP2RD di Kabupaten Sorong. Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Sorong ialah salah satu aspek pendukung dalam urusan pemerintahan terkait pengelolaan pajak dan retribusi daerah, sebagai bentuk tugas pembantuan pemerintah pusat kepada daerah otonom guna membantu proses berjalannya birokrasi pemerintahan dalam pembangunan di daerah.

Dalam proses penelitian ditemukan fakta yang sejalan dengan isi Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 mengenai kewenangan BP2RD kabupaten sorong, melalui pernyataan Josephus Siahay SE.M.Ec.Dev selaku Kepala bidang BPHTB Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Sorong, bahwa Undang-undang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah memberikan wewenang pada BP2RD untuk melaksanakan pungutan pajak dan

bertanggung jawab untuk mengontrol dan menguji setiap proses transaksi, dengan dilakukannya peninjauan lapangan melalui surat keputusan bupati.

Fungsi kontrol yang digunakan berdasarkan aturan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 merupakan acuan BP2RD untuk menerbitkan peraturan daerah masing-masing, tetapi untuk wilayah kabupaten sorong belum memiliki Undang-undang khusus dibagian pungutan pajak dan retribusi daerah, sehingga menggunakan surat Peraturan Bupati Sorong Nomor 38 tahun 2017 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Sorong sebagai dasar pungutan pajak untuk pemerintah daerah wilayah kabupaten sorong (Siahay, 2024)

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

(3) Sub Bidang Monitoring dan Evaluasi PBB-P2, dan BPHTB mempunyai tugas:

- a. melaksanakan rekonsiliasi data penerimaan PBB-P2 dan BPHTB;
- b. mengonfirmasi penerimaan PBB-P2 dan BPHTB;
- c. melaksanakan penagihan PBB-P2 dan penagihan kurang bayar PBB-P2 dan BPHTB;
- d. mengevaluasi faktor-faktor yang menghambat pencapaian target penerimaan PBB-P2 dan BPHTB;
- e. merumuskan upaya-upaya untuk meningkatkan penerimaan PBB-P2, dan BPHTB;

Hal ini diperjelas dengan penyampaian pak josep bahwa seluruh kegiatan mengenai pengawasan, peningkatan, maupun tindak lanjut pengujian pelaporan

proses transaksi jual beli tanah oleh wajib pajak merupakan bagian dari tugas pokok dan fungsi bidang BPHTB Kabupaten Sorong (Siahay, 2024).

## **BAB V PENUTUP**

### **5.1 Kesimpulan**

Dari rangkuman jawaban yang diberikan oleh para narasumber dalam penelitian ini, maka peneliti mengambil dua kesimpulan dalam rangka menjawab kedua rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini, yakni:

1. BP2RD bertugas mendukung Bupati dalam menjalankan fungsi pendukung pemerintahan daerah melalui penyusunan kebijakan, pelaksanaan tugas teknis, serta pembinaan di bidang perpajakan dan retribusi. BP2RD Kabupaten Sorong juga wajib menghadapi dan mencegah penghindaran pajak (*Tax Avoidance*) dalam transaksi jual beli tanah, yang dilakukan para wajib pajak. Untuk mengatasi ini, BP2RD berintegrasi dengan Kementerian ATR (Agraria dan Tata Ruang)/BPN (Badan Pertanahan Nasional) untuk melaksanakan verifikasi yaitu dalam bentuk dokumen juga lapangan, serta melakukan sosialisasi kepada notaris/PPAT sebagai bagian dari upaya pencegahan. Meskipun demikian, terdapat ketidaksesuaian antara pernyataan kepala BP2RD dan Kepala Bidang BPHTB dengan temuan di lapangan, yang menunjukkan adanya ketidakselarasan dalam pelaksanaan tugas verifikasi lapangan sebagaimana diamanatkan oleh Peraturan Bupati Sorong No. 38 Tahun 2017 ini memnunjukkan ketidakefektifan peran BP2RD sehingga perlu memperkuat mekanisme verifikasi dan pengawasan untuk mencegah kerugian negara akibat penghindaran pajak, serta memastikan bahwa pajak yang dikumpulkan dapat digunakan untuk pembangunan daerah secara efektif.



2. BP2RD Kabupaten Sorong didirikan berdasarkan Undang-undang Nomor 1 Tahun 2022 dan didukung oleh Peraturan Bupati Sorong Nomor 38 Tahun 2017, bertugas untuk mengelola pajak daerah serta melakukan monitoring dan evaluasi atas penerimaan BPHTB. Namun, penelitian ini menemukan adanya ketidakselarasan antara fungsi kontrol yang seharusnya dilakukan oleh BP2RD dengan praktik di lapangan. Meskipun secara hukum BP2RD memiliki wewenang untuk melakukan verifikasi lapangan guna mencegah penghindaran pajak, dalam kenyataannya, proses verifikasi ini tidak selalu dilakukan secara efektif. BP2RD Kabupaten Sorong memiliki landasan hukum yang kuat untuk melaksanakan pengawasan dan pengelolaan pajak, implementasi di lapangan masih memerlukan peningkatan, terutama dalam mencegah penghindaran pajak yang merugikan pendapatan daerah. Hal ini penting untuk memastikan bahwa kewajiban pajak dipenuhi oleh wajib pajak, sehingga mendukung pembangunan daerah yang lebih adil dan merata.

## **5.2 Saran**

Peneliti menyarankan beberapa langkah yang perlu diambil guna meningkatkan kualitas, berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, memperdalam maupun memperluas sistem birokrasi pemerintahan khususnya pada BP2RD sebagai berikut:

1. Peningkatan Efektivitas Verifikasi Lapangan & Pengembangan Sistem Pengawasan Terpadu, mengingat adanya ketidaksesuaian antara pernyataan kepala BP2RD dan Kepala Bidang BPHTB dengan temuan di lapangan,

perlu difokuskan pada evaluasi menyeluruh terhadap mekanisme verifikasi lapangan sehingga BP2RD dapat mengeksplorasi penyebab ketidakefektifan verifikasi tersebut dan mengidentifikasi strategi yang dapat digunakan untuk meningkatkan akurasi dan efisiensi proses verifikasi, sehingga penghindaran pajak dapat diminimalkan, Pengembangan Sistem Pengawasan Terpadu BP2RD Kabupaten Sorong perlu dikembangkan dengan berintegrasi Bersama Kementerian ATR (Agraria dan Tata Ruang)/BPN (Badan Pertanahan Nasional), serta notaris/PPAT. Berfokus pada pengembangan model pengawasan yang efektif dan kolaboratif, yang dapat diimplementasikan oleh BP2RD untuk memastikan bahwa proses pelaporan dan pembayaran BPHTB mengikuti aturan yang berlaku dan mampu mencegah terjadinya penghindaran pajak (*Tax Avoidance*).

2. Studi Perbandingan dengan Daerah Lain, untuk mendapatkan gambaran yang lebih komprehensif tentang efektivitas pengelolaan BPHTB di daerah lain, penelitian komparatif dengan kabupaten atau kota lain yang memiliki sistem BP2RD yang lebih efektif bisa dilakukan. Kegiatan ini dapat mengidentifikasi praktik terbaik yang dapat diadopsi oleh BP2RD Kabupaten Sorong untuk memperbaiki sistem pengelolaan pajak daerah mereka.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdussamad, Z. (2021). *Metode Penelitian Kualitatif* (P. Rapanna, Ed.; Pertama). Syakir Media Press.
- Hariwijaya, M. (2007). *Metodologi dan Teknik Penulisan SKRIPSI, TESIS, & DISERTASI* (A. Sustiwi, T. Budi Prawira, A. Widodo Setyo, D. Sartika Dewi, S. Dewi Malaeha, J. Khusyairi Alfian, A. Kahfi, & Purwadi, Eds.; First). eIMATERA Publishing.
- Hartanto, A.J. (2013). *HUKUM PERTANAHAN Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya* (H. Thamrin, Ed.; First). LaksBang Justitia Surabaya.
- Kabupaten Sorong Dalam Angka Badan Pusat Statistik Kabupaten Sorong, 2020
- Kabupaten Sorong Dalam Angka Badan Pusat Statistik Kabupaten Sorong, 2022
- Kabupaten Sorong Dalam Angka Badan Pusat Statistik Kabupaten Sorong, 2024
- Marzuki M.P. (2016) Penelitian Hukum Edisi Revisi (Revisi, Kencana Prenada Media Group)
- Saebani, A.B. (2009). *Metodologi Penelitian Hukum* (Djaliel, M.A, Cetakan; I). CV PUSTAKA SETIA.
- Wiratha, M.I. (2005). *Metode Penelitian Hukum Sosial Ekonomi* (Hardjono, D). C.V ANDI OFFSET (Penerbit ANDI).

### B. Artikel dan Jurnal

- Admin Bapenda. (2023, July 31). *Tupoksi Bapenda*. Bapenda Provinsi Banten. <https://bapenda.bantenprov.go.id/tupoksi#:~:text=Menyelenggarakan%20fasilitasi%20pelaksanaan%20tugas%20dan,yang%20berkaitan%20dengan%20pendapatan%20daerah;>
- Astuti, T. P., & Aryani, Y. A. (2017). TREN PENGHINDARAN PAJAK PERUSAHAAN MANUFAKTUR DI INDONESIA YANG TERDAFTAR DI BEI TAHUN 2001-2014. *Jurnal Akuntansi*, 20(3). <https://doi.org/10.24912/ja.v20i3.4>
- Fariq Pramasta Iszanudin, Siti Aisyah, & Akhmad Syafii Anwar. (2022). *Sistem Self Assesment, Dan Pengetahuan Mekanisme Dalam Pemungutan Wajib Pajak Di Indonesia*.
- H. Rina. (2023) *4 Jenis Wawancara Penelitian dan Contohnya* <https://penelitianilmiah.com/jenis-wawancara/> (di akses 24 April 2024)
- Gusti Maya Sari. (2014). Pengaruh Corporate Governance, Ukuran Perusahaan, Kompensasi Rugi Fiskal dan Struktur Kepemilikan Terhadap Tax Avoidance. *Wahana Riset Akuntansi*, 2(2).
- Lim, Y. (2011). Tax avoidance, cost of debt and shareholder activism: Evidence from Korea. *Journal of Banking and Finance*, 35(2). <https://doi.org/10.1016/j.jbankfin.2010.08.021>
- Mawaddah, S. A., & Nazmel Nazir. (2023). ANALISIS KONTRIBUSI PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD) DI KABUPATEN LEBONG. *Jurnal Ekonomi Trisakti*, 3(1). <https://doi.org/10.25105/jet.v3i1.16210>

- Melisa, M., & Tandean, V. A. (2017). FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PENGHINDARAN PAJAK (TAX AVOIDANCE). *Jurnal Akuntansi Bisnis*, 8(1). <https://doi.org/10.30813/jab.v8i1.811>
- Nurhajizah, Y. F., & Tipa, H. (2021). Analisis Penerimaan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kota Batam. *Jurnal Ekobistek*. <https://doi.org/10.35134/ekobistek.v10i4.217>
- Octovido, I., Sudjana, N., & Azizah, D. F. (2014). Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Daerah sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah Kota Batu (Studi Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Batu Tahun 2009-2013). *Jurnal Administrasi Bisnis*, 15(1).
- Riadi, M. (2020). *SelfAssessment Sistem Perpajakan*. <https://www.kajianpustaka.com/2020/06/self-assessment-system-perpajakan.html>
- Roslita, E., & Safitri, A. (2018). Pengaruh kinerja dan ukuran perusahaan terhadap tindakan penghindaran pajak. *E-Jurnal Akuntansi*, 25(2).

### C. Undang-undang

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pub. L. No. 23. Retrieved March 4, 2024, from <https://www.hukumonline.com/pusatdata/detail/17229/burgerlijk-wetboek>
- Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Undang-Undang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya, Pub. L. No. 34, Republik Indonesia 1 (2016). <https://peraturan.bpk.go.id/Details/5755>
- Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Pub. L. No. 5, Republik Indonesia (1960).
- Undang-Undang Perubahan Ke Empat Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan, Pub. L. No. 36, Republik Indonesia 1 (2008). <https://klikpajak.id/wp-content/uploads/2022/06/UU-No.-36-Tahun-2008.pdf>
- Undang-Undang Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah, Pub. L. No. 1, Republik Indonesia (2022). <https://peraturan.bpk.go.id/Details/195696/uu-no-1-tahun-2022>
- Peraturan Bupati Sorong Nomor 38 Tahun 2017 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Sorong

## LAMPIRAN

### 1. Surat Ijin Penelitian



## PEMERINTAH KABUPATEN SORONG SEKRETARIAT DAERAH

ALAMAT : KANTOR BUPATI JLN. KLAMONO AIMAS II KM. 24 SORONG TELP. (0951) 321350, FAX. (0951) 324350

Aimas, 21 Mei 2024

Nomor : 000.9 / 1377  
Lampiran : -  
Perihal : Izin Wawancara.

Kepada,

Yth Dekan Fakultas Hukum Ilmu Sosial dan Politik  
Universitas Pendidikan Muhammadiyah Sorong  
di -  
Tempat

Dengan hormat,

Menindaklanjuti surat Dekan Fakultas Hukum Ilmu Sosial dan Politik Universitas Pendidikan Muhammadiyah Sorong Nomor : 147/1.3 AU/FHISIPOL/D/2024, tanggal 30 April 2024 perihal surat permohonan izin, maka pada prinsipnya kami memberikan izin wawancara kepada :

Nama : Sri Juliana Syam  
NIM : 147420120019  
Semester : 8  
Program Studi : Hukum  
Judul Penelitian : Peran Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah dalam Mengontrol *Tax Avoidance* Terhadap Transaksi Jual Beli Tanah di Kabupaten Sorong

Demikian surat izin ini dibuat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Pih. SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN SORONG  
SETDA  
ADE BREMANTYO, S.I.P., M.Si  
PEMBINA UTAMA MUDA  
NIP. 19750410 199311 1 003

Tembusan kepada Yth:

1. Kepala Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Sorong
2. Sdri. Sri Juliana Syam

No.001/PSM/VI/2024

Lamp. : 1(lembar)

SURAT KETERANGAN TELAH MENYELESAIKAN PENELITIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : TARYADI

Jabatan : DIREKTUR

Dengan ini menerangkan:

Nama : Sri Juliana Syam

NIM : 147420120019

Program Studi : Hukum

Asal Kampus : Universitas Pendidikan Muhammadiyah (UNIMUDA) Sorong

Bahwa telah mengadakan Riset/Penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Sorong Provinsi Papua Barat Daya pada tanggal 01 Juni 2024 guna melengkapi data penelitian dalam penyusunan Skripsi yang berjudul: **“Peran Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah dalam Mengontrol Tax Avoidance terhadap Transaksi Jual Beli Tanah di Kabupaten Sorong”**.

Demikian surat keterangan ini dibuat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Aimas, 25 Juni 2024

DIREKTUR UTAMA

  
TARYADI



**RETNA PURBAWATI, SH, SE, M.Kn**  
**NOTARIS / PPAT**

Alamat : Jalan Wortel, Kelurahan Malasom, Kecamatan Aimas, Kabupaten Sorong  
Telp./Fax. (0951) 3175390 & HP. 081227228184

Nomor : 104/NOT/VII/2024

Dan lain-lain

**SURAT KETERANGAN TELAH MENYELESAIKAN PENELITIAN**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : RETNA PURBAWATI

Jabatan : PPAT/Notaris

Dengan ini menerangkan:

Nama : Sri Juliana Syam

NIM : 147420120019

Program Studi : Hukum

Asal Kampus : Universitas Pendidikan Muhammadiyah (UNIMUDA) Sorong

Bahwa telah mengadakan Riset/penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Sorong Provinsi Papua Barat Daya pada tanggal 01 Juni 2024 guna melengkapi data penelitian dalam penyusunan Skripsi yang berjudul "**Peran Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah dalam Mengontrol Tax Avoidance terhadap Transaksi Jual Beli Tanah di Kabupaten Sorong**".

Demikian surat keterangan ini dibuat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Aimas, 15 Juli 2024

PPAT/Notaris

  
RETNA PURBAWATI



UNIVERSITAS PENDIDIKAN MUHAMMADIYAH SORONG  
FAKULTAS HUKUM ILMU SOSIAL DAN POLITIK

Nomor : 147/L.3.AU/FHISIPOL/D/2024  
Lampiran : -  
Perihal : Surat Permohonan Izin

Kepada Yth.  
Sekretaris Daerah Kab. Sorong  
Di-

Tempat

Dengan Hormat,

Sehubung dengan pelaksanaan perkuliahan Penelitian – Program Studi Hukum Fakultas Hukum, Ilmu Sosial dan Politik Universitas Pendidikan Muhammadiyah (UNIMUDA) Sorong Tahun Akademik 2023/2024, yang mana mahasiswa akan melaksanakan kegiatan wawancara kepada Kepala Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kab. Sorong dan Kepala Bidang PBB-P2 BPHTB.

Oleh karena itu kami mohon bantuan Bapak/Tbu berkenan memberikan izin kepada mahasiswa/i kami untuk melaksanakan kegiatan tersebut selama kurang lebih 1 minggu atas nama :

Nama : Sri Juliana Syam  
NIM : 147420120019  
Semester : 8  
Program Studi : Hukum  
Judul Penelitian : Peran Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Dalam Mengontrol *Tax Avoidance* Terhadap Transaksi Jual Beli Tanah di Kabupaten Sorong

Demikian surat permohonan izin ini kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

Sorong, 13 Mei 2024

Dekan.

Agfajrina Cindra Pamungkas, M.H.I.  
NIDN.1420089201





UNIVERSITAS PENDIDIKAN MUHAMMADIYAH SORONG  
FAKULTAS HUKUM ILMU SOSIAL DAN POLITIK

Nomer : 160/13.AU/HISIPOL/D/2024  
Lampiran :  
Perihal : Surat Permohonan Izin

Kepada Yth.  
Ibu Retna Purbawanti, S.H., S.E., M.Kn.  
Di-

Tempat

Dengan Hormat,

Sehubungan dengan pelaksanaan perkuliahan Penelitian – Program Studi Hukum Fakultas Hukum, Ilmu Sosial dan Politik Universitas Pendidikan Muhammadiyah (UNIMUDA) Sorong Tahun Akademik 2023/2024, yang mana mahasiswa akan melaksanakan kegiatan wawancara penelitian.

Oleh karena itu kami mohon bantuan Bapak/Ibu berkenan memberikan izin kepada mahasiswa/i kami untuk melaksanakan kegiatan tersebut selama kurang lebih 1 minggu atas nama :

Nama	: Sri Juliana Syam
NIM	: 147420120019
Semester	: 8
Program Studi	: Hukum
Judul Penelitian	: Peran Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Dalam Mengontrol <i>Tax Avoidance</i> Terhadap Transaksi Jual Beli Tanah di Kabupaten Sorong

Demikian surat permohonan izin ini kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

Sorong, 17 Mei 2024

Agfajrina Cindra Ramungkas, M.H.I.  
NIDN. 1420089201

## 2. Dokumentasi Bersama Narasumber



### 3. Dokumentasi Hasil Wawancara Bersama BPN

