

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dari hasil penelitian dan pembahasan, penulis dapat menarik kesimpulan, yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana Penentuan Zona Nilai Tanah di Bapenda Kota Pekanbaru
ZNT bertujuan untuk menyesuaikan nilai objek BPHTB yang tertuang pada peta lokasi tanah yang terdapat pada Surat Ukur/Gambar Situasi sertipikat hak atas tanah atau Surat Keputusan Pemberian Hak dengan nilai ekonomis dan perkembangan wilayah dari objek BPHTB. Untuk NJOP PBB yang belum tercantum dalam Keputusan Walikota akan ditetapkan lebih lanjut secara jabatan melalui Keputusan Kepala BAPENDA Kota Pekanbaru dengan mempertimbangkan pemekaran dan kriteria objek pajak khusus, dengan tetap mempedomani NIR/ZNT. Penilaian terhadap ZNT juga dilakukan dengan melakukan serangkaian pemeriksaan lapangan terhadap objek BPHTB yang tidak terlihat pada peta tanah atau tidak diketahui besarnya NJOPPBB. Pendekatan penilaian besarnya NJOP PBB ini dilakukan berdasarkan ketentuan dari Peraturan Walikota Pekanbaru Nomor : 746 Tahun 2018 tentang Penetapan nilai jual objek pajak dan daftar biaya komponen bangunan sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Kota

Pekanbaru.

Dengan adanya kepastian tentang objek pajak yang akan dibayarkan oleh wajib pajak akan menambah pemasukan ke kas Daerah yang berdampak pada pembangunan dan perkembangan Kota Pekanbaru yang dikelola oleh Pemerintah Daerah Kota Pekanbaru dalam hal ini Walikota Pekanbaru.

2. Bagaimana Akibat hukum penentuan Zona Nilai Tanah terhadap peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Pelaksanaan penelitian/verifikasi terhadap harga yang diterima sebenarnya oleh Pihak Penjual dari Pihak Pembeli yang tertuang dalam SSPD BPHTB atas peralihan hak berupa jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan oleh BAPENDA Kota Pekanbaru dilalui dengan prosedur antara lain : a). Wajib pajak selaku penerima hak menyiapkan dokumen pendukung yang dibutuhkan terkait dengan SSPD BPHTB untuk selanjutnya diisikan pada formulir SSPD BPHTB dengan benar dan lengkap. Kemudian wajib pajak menyerahkan formulir SSPD BPHTB tersebut beserta dokumen pendukungnya kepada Fungsi Pelayanan yang telah dipersiapkan oleh BAPENDA Kota Pekanbaru, b). Selanjutnya Fungsi Pelayanan melakukan pemeriksaan terhadap kebenaran data yang tercantum dalam formulir SSPD BPHTB dan dokumen pendukung yang dilaporkan oleh wajib pajak. Fungsi Pelayanan kemudian mengajukan permintaan data terkait objek pajak yang tertulis dalam formulir SSPD

BPHTB yang diterima dari wajib pajak. Pengajuan mana dilakukan dengan mengisi dan menyampaikan Formulir Pengajuan Data kepada Fungsi Pengolahan Data dan Informasi, c). Fungsi Pengolahan Data dan Informasi menarik data yang dibutuhkan dari sistem database objek pajak. Selanjutnya Fungsi Pengolahan Data dan Informasi mencantumkan informasi tentang objek pajak pada formulir Pengajuan Data dan kemudian formulir Pengajuan Data tersebut diserahkan kembali oleh Fungsi Pengolahan Data dan Informasi kepada Fungsi Pelayanan, d). Fungsi Pelayanan kemudian memeriksa kebenaran data yang tercantum dalam formulir SSPD BPHTB berikut dengan dokumen pendukungnya berdasarkan data objek pajak dari Fungsi Pengolahan Data dan Informasi. Dan dalam kondisi tertentu, BAPENDA Kota Pekanbaru berhak untuk melakukan penelitian lapangan untuk mengecek kebenaran data secara nyata, e). Setelah semua kebenaran data dan informasi tentang objek pajak dalam formulir SSPD BPHTB berikut dengan kelengkapan data pendukung yang telah terpenuhi, maka akan adanya kepastian hukum terhadap objek tanah dan bangunan yang telah dibayarkan pajak BPHTBnya dan ini sangat penting sekali dalam proses terjadinya Pendaftaran hak di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru yang berakhir dengan lahirnya pemegang hak atas tanah dan

bangunan yang baru.

B. Saran

Adapun saran yang ingin penulis sampaikan dalam penulisan ini yaitu antara lain:

1. Dalam hal penentuan harga jual beli tanah dan bangunan hendaknya BAPENDA Kota Pekanbaru melakukan pemutakhiran data terhadap NJOP PBB yang terdapat pada SPPT PBB yang digunakan pada saat pelaporan SSPD BPHTB tersebut sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku dan tidak hanya dengan melakukan serangkaian penelitian/verifikasi dilapangan saja oleh petugas lapangan dari BAPENDA Kota Pekanbaru. Pada dasarnya terdapat 3 (tiga) bentuk nilai yang menjadi NPOP, yaitu antara lain : a). Nilai Pasar, yaitu nilai terbaik yang berlaku di pasaran yang ditentukan berdasarkan harga rata-rata yang berlaku di suatu wilayah tertentu, b). Harga Transaksi, yaitu nilai yang berlaku pada saat terjadinya jual beli atas sebidang tanah dan ataubangunan yang disahkan melalui PPAT atau pejabat lainnya yang ditunjuk berdasarkan peraturan perundang-undangan, c). NJOP PBB, apabila NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang ditetapkan oleh Kepala Daerah beserta Instansi terkait dengan BPHTB.

2. BAPENDA Kota Pekanbaru harusnya menerima formulir SSPD

BPHTB yang dilaporkan oleh wajib pajak berdasarkan harga jual beli tanah dan bangunan yang telah disepakati dalam Akta PPJB yang menjadi dasar penghitungan NJOPBB tahun perolehan, karena apa yang telah disepakati oleh para pihak dalam Akta PPJB merupakan perjanjian yang telah dibuat dengan sah dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya, sehingga perjanjian tersebut akan mengikat dan melahirkan perikatan bagi para pihak dalam perjanjian tersebut karena telah terpenuhinya syarat-syarat sah perjanjian yang ditetapkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, Diharapkan pelaksanaan penelitian/verifikasi oleh BAPENDA Kota Pekanbaru terhadap tanda bukti setoran SSPD BPHTB yang dilaporkan oleh wajib pajak atau PPAT, dilakukan dalam jangka waktu yang sesingkat-singkatnya sehingga tidak menghambat dan memperlambat proses AJB pada Kantor PPAT.

Dengan beralihnya Undang-Undang Pengelolaan BPHTB ke daerah diharapkan mampu mendorong Pemasukan yang lebih besar terhadap kas daerah yang berkesinambungan dan berdampak pada Keadilan dan kemakmuran masyarakat Kota Pekanbaru.