

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Otonomi daerah merupakan suatu konsekuensi reformasi yang harus dihadapi oleh setiap daerah di Indonesia, terutama kabupaten dan kota sebagai unit pelaksana otonomi daerah. Untuk melaksanakan otonomi daerah, pemerintah harus dengan cepat mengidentifikasi sektor-sektor potensial sebagai motor penggerak pemerintahan dan pembangunan daerah, terutama melalui upaya pengembangan potensi Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pengembangan potensi kemandirian daerah melalui PAD dapat tercermin dari kemampuan pengembangan potensi dan peran serta masyarakat melalui partisipasinya di dalam Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Berlakunya UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) menjadikan sumber PAD bertambah dengan beralihnya Pajak BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Kota /atau Kabupaten. Masa transisi atau pengalihan ditetapkan selama 1 (satu) tahun sejak ditetapkannya UU PDRD Nomor 28 Tahun

2009. Selama masa transisi, Pemerintah melakukan berbagai kegiatan untuk mempersiapkan daerah menerima pengalihan BPHTB dari pemerintah pusat.<sup>1</sup>

Pengalihan suatu jenis pajak dalam pelaksanaannya terdapat sejumlah kendala dan hambatan, terlebih-lebih apabila jenis pajak tersebut merupakan jenis pajak baru bagi daerah seperti BPHTB. Beberapa kendala tersebut dapat timbul dari pihak mana saja, baik yang bersumber dari kekurangsiapan pemerintah pusat, kekurangsiapan pemerintah daerah, kondisi di lapang, dan lain-lain. Kendala yang timbul perlu mendapat penanganan segera dan dicarikan pemecahannya untuk kelancaran pemungutan pajak daerah.<sup>2</sup>

Instansi terkait, utamanya jajaran Kementerian Keuangan dan Kementerian Dalam Negeri hampir seluruhnya memberikan kontribusi yang signifikan dalam memperlancar pemungutan BPHTB oleh daerah. Namun demikian, persiapan yang matang dan partisipasi aktif dari pemerintah daerah dalam mengimplikasikan UU Nomor 28 Tahun 2009 merupakan faktor penentu kelancaran pengalihan BPHTB guna melihat kelemahan dan kebaikan dalam implementasinya. Berdasarkan fakta dan informasi serta data yang objektif dapat dilihat keberhasilan dan kekurangan dalam proses pengalihan BPHTB.<sup>3</sup>

Pemerintahan Kota/atau Kabupaten diseluruh Indonesia resmi mengambil alih Pajak BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) berdasarkan penerbitan Peraturan Daerah mengenai Pajak BPHTB (Bea Perolehan Hak atas

---

<sup>1</sup>Laporan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, 2010, (*online*) <http://www.djpk.depkeu.go.id>, diakses pada tanggal 17 Mei 2013

<sup>2</sup> *Ibid.*, hlm. 02

<sup>3</sup> *Ibid.*, hlm. 03

repository.ub.ac

Tanah dan Bangunan) efektif per tanggal 1 Januari 2011.<sup>4</sup> Pemerintah daerah tidak atau belum menerbitkan Perda tentang BPHTB pada tanggal 1 Januari 2011, maka implikasi dari keadaan tersebut adalah :

1. Daerah tersebut tidak boleh dipungut BPHTB. Sementara itu, Pemerintah Pusat hanya dapat memungut BPHTB sampai dengan tanggal 31 Desember 2010.
2. Persyaratan menyertakan bukti lunas BPHTB dalam proses administrasi pengalihan hak atas tanah dan bangunan tidak berlaku sejak 1 Januari 2011.

Pengertian BPHTB menurut Pasal 1 angka 42 Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Nomor 28 Tahun 2009 adalah, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Sedangkan pengertian Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan menurut Pasal 1 angka 43 Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Nomor 28 Tahun 2009 adalah, perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan hukum.

Penerimaan Pajak BPHTB sejak pengalihan dari pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah Kota Batu dijelaskan dengan data sebagai berikut. Realisasi pencapaian Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Batu pada akhir tahun 2011 dari sektor Pajak mencapai Rp. 19.404.220.619,00.- atau sebesar 103,30%.

---

<sup>4</sup> *Ibid.*, hlm. 07

Berdasarkan realisasi tersebut Pajak BPHTB memberikan kontribusi sebesar Rp.5.861.885.876.- atau sebesar 30%, dengan capaian realisasi *versus* target sebesar Rp 78,16% dari total target Pajak BPHTB sebesar Rp. 7.500.000.000,00. Target penerimaan Pajak Daerah pada tahun 2012 ditetapkan sebesar Rp. 20.265.000.000,00- untuk target Pajak BPHTB adalah Rp. 6.200.000.000,00.- dengan penurunan target sebesar Rp. 1.300.000.000,00-. Realisasi target tahun 2012 menembus angka Rp. 10.512.115.202,00.- atau sebesar 169,55% dari target yang dibebankan. Kontribusi Pajak BPHTB terhadap penerimaan Pajak Daerah sebesar 37% dari total penerimaan Pajak Daerah Rp.28.187.812.161,00.-.<sup>5</sup>

BPHTB pada hakikatnya merupakan salah satu pajak objektif atau pajak kebendaan dimana pajak terutang didasarkan pertama-tama pada apa yang menjadi objek pajak baru kemudian memerhatikan siapa yang menjadi objek pajak baru kemudian memerhatikan siapa yang menjadi subjek pajak. Pemungutan BPHTB salah satunya dapat dilakukan dengan cara *self assessment system*, *Self assessment system* adalah sistem perpajakan yang inisiatif untuk memenuhi kewajiban perpajakan berada di Wajib Pajak,<sup>6</sup> pada pelaksanaannya wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung sendiri serta membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB) meskipun pada prakteknya, yang melakukan perhitungan adalah Notaris selaku Pejabat Pembuat

---

<sup>5</sup> Data prasurvey dari hasil wawancara dengan Freddy Mully, Pejabat Dinas Pendapatan Kota Batu, pada tanggal 15 Mei 2013 pukul 13.00 WIB di Kantor Dinas Pendapatan Kota Batu.

<sup>6</sup> Safri Nurmana, **Pengantar Perpajakan**, Obor Indonesia, Jakarta, 2003, hal. 110

repository.ub.ac

Akta Tanah (PPAT). Untuk bisa meningkatkan penerimaan pajak tidak mudah, karena sistem *self assessment* yang diterapkan di Indonesia mengandung banyak kelemahan. Salah satunya adalah sangat tergantung pada kejujuran wajib pajak tidak jujur, maka tidak mudah bagi petugas pajak untuk menghitung pajak yang terutang sehingga benar. Apalagi masih terdapat kendala kerahasiaan bank dan terbatasnya data transaksi keuangan pajak.<sup>7</sup>

Pembayaran BPHTB yang dilakukan oleh wajib pajak dalam sistem seperti ini perlu validasi oleh petugas pajak untuk mengetahui kebenaran pembayaran yang telah dilakukan. Salah satu elemen yang perlu di validasi adalah kebenaran dasar pengenaan BPHTB, yaitu Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yakni nilai terbesar antara nilai transaksi dan NJOP untuk penghitungan PBB.<sup>8</sup>

Sebagai salah satu bentuk penerimaan pajak berasal dari Bea Perolehan Atas Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB). Transaksi paling besar yang menghasilkan pemasukan dari BPHTB adalah transaksi peralihan hak atas dan bangunan terutama transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan, sehingga dengan demikian tidak berlebihan bila dikatakan peran Notaris selaku PPAT sangat berarti dalam pencapaian penerimaan target BPHTB dan mengamankan penerimaan BPHTB dari transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan.<sup>9</sup>

Pelaksanaan pemungutan BPHTB ini melibatkan banyak pihak yang terkait seperti : Kantor Pertanahan, Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT),

---

<sup>7</sup> *Ibid*

<sup>8</sup> *Ibid.*, hlm. 27

<sup>9</sup> Data prasurvey dari hasil wawancara dengan Freddy Mully, Pejabat Dinas Pendapatan Kota Batu, pada tanggal 15 Mei 2013 pukul 13.10 WIB di Kantor Dinas Pendapatan Kota Batu.

Bank, Pemerintah Daerah, termasuk lembaga-lembaga yang ada dibawahnya, selain itu peraturan-peraturan yang mendukung pelaksanaan BPHTB juga saling terkait antara satu sama lainnya. Oleh karena saling keterkaitan tersebut, baik keterkaitan peraturan maupun lembaga-lembaganya, maka dalam prakteknya tidak jarang malah menimbulkan masalah.<sup>10</sup> Salah satu masalah yang sering kali terjadi yaitu pengurangan nilai transaksi pembayaran BPHTB dari yang seharusnya oleh Notaris dalam penerbitan SSP (Surat Setoran Pajak). Dengan adanya pengurangan nilai transaksi dari yang seharusnya, akan mengakibatkan berkurangnya pendapatan daerah.<sup>11</sup>

Dari latar belakang yang telah dipaparkan, maka penulis melakukan penelitian dengan judul, **“EFEKTIVITAS HUKUM PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERKAIT DENGAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN (Studi di Kota Batu)”**

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana efektivitas hukum dalam pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Batu?
2. Bagaimana upaya mengatasi hambatan dalam pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Batu?

---

<sup>10</sup> Data prasurvey dari hasil wawancara dengan Freddy Mully, Pejabat Dinas Pendapatan Kota Batu, pada tanggal 15 Mei 2013 pukul 13.20 WIB di Kantor Dinas Pendapatan Kota Batu.

<sup>11</sup> Data prasurvey dari hasil wawancara dengan Freddy Mully, Pejabat Dinas Pendapatan Kota Batu, pada tanggal 15 Mei 2013 pukul 13.35 WIB di Kantor Dinas Pendapatan Kota Batu.

### C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mendeskripsikan efektivitas hukum dalam pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang dihadapi oleh pihak Dinas Pendapatan Daerah Kota Batu dalam peningkatan pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
2. Untuk mendeskripsikan bagaimana mengatasi hambatan dalam pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Batu.

### D. Manfaat Penelitian

#### 1. Manfaat Teoritis:

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan (*input*) yang berguna dalam pengembangan keilmuan ilmu hukum perdata dan hukum administrasi negara pada khususnya mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

#### 2. Manfaat Praktis

##### a) Bagi Pemerintah khususnya Dinas Pendapatan Daerah :

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan pertimbangan bagi Dinas Pendapatan Daerah untuk merumuskan dan/atau mengambil kebijakan dalam mengoptimalkan upaya pengawasan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

##### b) Bagi Masyarakat :

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan tentang permasalahan-permasalahan yang dihadapi oleh pihak wajib pajak sehingga

dikemudian hari, semoga penelitian ini dapat dijadikan acuan bagi masyarakat apabila mengalami permasalahan serupa.

## **E. Sistematika Penulisan**

Dalam penulisan penelitian ini dibagi menjadi 5 bab yang diuraikan sebagai berikut :

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Dalam bab ini, berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, dan juga manfaat dari permasalahan yang ada.

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini, penulis mengemukakan beberapa konsep yang akan menjadi tolok ukur penulis melakukan penelitian, antara lain :

#### **A. Tinjauan Umum Pajak**

1. Pengertian Pajak
2. Pajak Tanah Sebagai Salah Satu Sumber Penerimaan Negara

#### **B. Tinjauan Umum Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

1. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
2. Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

#### **C. Tinjauan Umum Peralihan Hak Milik Atas Jual Beli Tanah dan Bangunan**

1. Tinjauan Umum Hak Milik Atas Tanah
2. Peralihan Hak Milik Atas Jual Beli Tanah dan Bangunan
3. Pelaksanaan Peralihan Atas Jual Beli Tanah dan Bangunan

### **BAB III : METODE PENELITIAN**

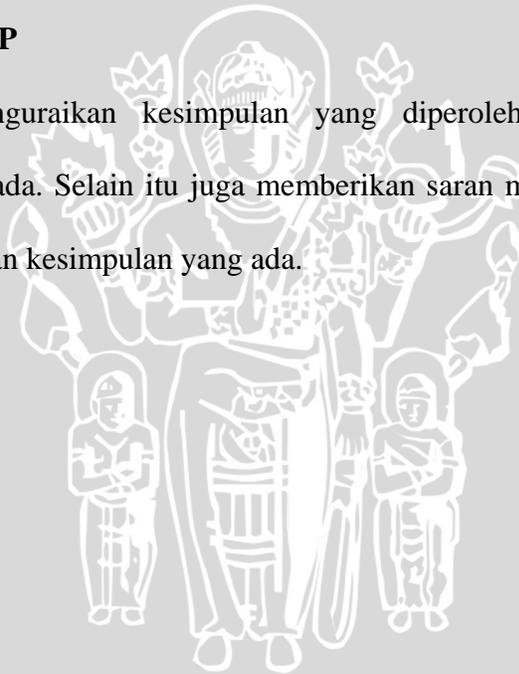
Dalam bab ini, penulis menggunakan metode penelitian yang terdiri dari jenis penelitian, metode pendekatan, lokasi penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, populasi dan sampel, teknik analisis data, definisi operasional.

### **BAB IV : PEMBAHASAN**

Bab ini terdiri dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, sehingga hasil penelitian tersebut dapat digunakan dalam menjawab semua permasalahan yang diangkat oleh penulis

### **BAB IV : PENUTUP**

Pada bab ini menguraikan kesimpulan yang diperoleh dari pembahasan permasalahan yang ada. Selain itu juga memberikan saran maupun rekomendasi yang berkenan dengan kesimpulan yang ada.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Pajak

##### 1. Pengertian Pajak

Pemerintah dan pihak swasta berusaha mengembangkan suatu batasan atau definisi terhadap suatu pengertian yang dipergunakan di segala bidang, baik dalam bidang hukum, usaha, seni, sains maupun disiplin akademik lainnya agar masyarakat mengerti serta memahami tugas-tugas yang berkaitan dengan apa yang dimaksudkan dalam definisi tersebut.

Pendapat yang mendukung definisi atau batasan tersebut akan sangat tergantung pada pandangan hidup seseorang maupun waktu serta tempat ia berpijak.<sup>12</sup>

Selanjutnya untuk menelaah pajak tanah, yang batasannya akan dipergunakan sebagai batasan kerja atau pegangan bagi penulisan ini, perlu diperhatikan hubungan kegiatan pemerintah sebagai pemungut pajak dan pengertian tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA).

Definisi Pajak menurut **Smeets**, dalam bukunya *De Economische Betekenis der Belastingen*, adalah sebagai berikut :

---

<sup>12</sup> Rochmad soemitro, **Masalah Peradilan Administrasi dalam Hukum Pajak di Indonesia**, PT. Eresco, Bandung, 1965, hlm.6.

*Belastingen zijn aan de overheid (volgens normen) verschuldigde afdwingbare prestaties, zonder dat hiertegenover, in het individuele geval, aanwijsbare tegenprestaties staan; zij strekken tot dekking van publieke uitgaven.*

(Pajak adalah prestasi kepada pemerintah yang terhutang melalui norma-norma umum yang dapat dipaksakannya tanpa adanya kontra prestasi yang dapat ditujukan dalam hal yang individual; maksudnya adalah untuk membiayai pengeluaran pemerintah.)<sup>13</sup>

**Rochmat Soemitro**, dalam bukunya Pengantar Singkat Hukum Pajak, 1992, memberikan definisi tentang pajak sebagai berikut :

“Pajak merupakan perikatan yang timbul karena undang-undang yang mewajibkan seseorang yang memenuhi syarat yang ditentukan oleh undang-undang (*tatbestand*), untuk membayar kepada kas negara yang dapat dipaksakan tanpa mendapat suatu imbalan, yang secara langsung dapat ditunjuk, yang digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara (rutin dan pembangunan) dan yang digunakan sebagai alat (pendorong atau penghambat) untuk mencapai tujuan di bidang keuangan.<sup>14</sup>

Pertanyaan mengenai hak negara memungut pajak terhadap rakyat beserta keadilannya merupakan pertanyaan yang mendasar, mengingat setiap pungutan pajak dengan nama apa pun yang dilakukan oleh negara akan mengurangi kemampuan ekonomi seseorang, membatasi daya beli dan dapat mempengaruhi kesejahteraan hidup seseorang.

---

<sup>13</sup> Santoso Brotodihardjo, Pengantar Ilmu Pajak, PT. Eresco, Bandung, 1984, hlm. 4.

<sup>14</sup> Rochmad Soemitro, Pengantar Singkat Hukum Pajak, PT. Eresco, Bandung, 1992, hlm. 13.

Sesuai dengan tujuan hukum, maka hukum harus mengabdikan kepada keadilan. Asas keadilan ini merupakan asas dari pungutan pajak menurut falsafah hukum, yaitu suatu teori yang memberi dasar keadilan atau pembenaran dasar hukum (*justification*) kepada negara untuk memungut pajak dari rakyatnya. Asas keadilan merupakan maksim yang pertama dari “*The Four Maxims*” dari **Adam Smith**, yaitu adalah adil bila wajib pajak dalam keadaan yang sama pula (*equality*).

Jadi dalam penerapan peraturan perpajakan tidak ada diskriminasi, distribusi beban pajak antar subjek pajak harus dilaksanakan seimbang sesuai dengan kemampuannya (*fairshare*) dan keadaan yang sama yang dimaksudkan di atas adalah daya pikul,<sup>15</sup> konsep ini merupakan konsep keadilan yang *horizontal*, sedangkan konsep keadilan yang vertikal adalah subjek pajak yang lebih besar kemampuannya harus diberi beban yang besar pula.

Selain asas keadilan dalam pengenaan pajak, kita mengenal pula asas manfaat (*benefit principle*) dan asas kemampuan membayar (*ability to pay principle*).<sup>16</sup> Prinsip keadilan dari asas manfaat adalah orang yang memperoleh manfaat yang lebih besar dari kegiatan (pelayanan) negara, harus membayar pajak yang lebih besar, di bandingkan mereka yang mendapat manfaat yang lebih kecil, sedangkan dari asas kemampuan membayar, adalah adil bila yang mampu harus membayar lebih besar dari mereka yang kurang mampu.

---

<sup>15</sup> Wiratni Ahmadi, Sinkronisasi Kebijakan Pengenaan Pajak Tanah Dengan Kebijakan Pertanahan di Indonesia, PT. Refika Aditama, Bandung, 2006. hlm. 29.

<sup>16</sup> *Ibid*, hlm.29.

Negara Indonesia sebagai negara Hukum atau *Rechtstaat* yang mengutamakan kesejahteraan rakyat, dalam arti *Welfare State* yang dikemukakan oleh **Immanuel Kant** dalam teori tentang negara hukum (dalam arti sempit), teori ini merupakan dasar kenegaraan bagi ekonomi yang liberal yang dilakukan dinegara barat selama abad ke-19 dan permulaan abad ke-20. Tugas pemerintah disini hanya sebagai *nacht wacher* (penjaga malam) saja.<sup>17</sup>

Fungsi hukum dalam negara yang sedang membangun seperti di Indonesia, sebagaimana telah dikemukakan di atas yaitu “hukum sebagai sarana pembaharuan” adalah hukum dalam arti kaidah atau peraturan hukum memang bisa berfungsi sebagai alat (pengatur) atau sarana pembaharuan dalam arti penyalur arah kegiatan manusia ke arah yang dikehendaki oleh pembangunan atau pembaharuan.<sup>18</sup>

Di samping fungsi hukum yang tradisional yaitu menjamin adanya kepastian dan ketertiban. Fungsi hukum sebagai sarana pembangunan yang demikian tersebut adalah sejalan dengan fungsi pajak dalam negara yang sedang membangun, yang tidak hanya menghimpun dana bagi pembangunan tetapi juga mengarahkan pemungutannya ke arah pembangunan yang dikehendaki.<sup>19</sup> Tujuan pembangunan tersebut perubahannya melalui prosedur hukum baik berwujud Perundang-undangan atau keputusan badan-badan peradilan.

---

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm. 31

<sup>18</sup> *Ibid*

<sup>19</sup> *Ibid*

## 2. Pajak Tanah Sebagai Salah Satu Sumber Penerimaan Negara

Masalah keuangan merupakan problem yang dialami oleh pemerintah daerah di semua negara di dunia.<sup>20</sup> Pajak tanah termasuk bangunan yang juga sebagai pajak atas harta tetap (*Real Property Tax*) merupakan sumber perolehan keuangan yang sangat berarti bagi pemerintah daerah.

Pemerintah daerah senantiasa berusaha menghimpun dana untuk memenuhi tuntutan kebutuhan pembelanjaan pelayanan bagi masyarakat yang terus menerus meningkat. Pelayanan tersebut tidak saja terbatas di kota-kota besar, akan tetapi harus juga meliputi pelosok-pelosok desa. Kebutuhan atas pelayanan tersebut, yang merupakan pengeluaran pemerintah, akan terus meningkat sejalan dengan pertumbuhan penduduk dan peningkatan urbanisasi yang sangat besar, sehingga menurut laporan bank dunia dalam urban Management and municipal Finance tahun 1991, menyatakan bahwa hampir 40% penduduk, khususnya di negara-negara berkembang, tinggal di daerah perkotaan.<sup>21</sup>

Peningkatan penerimaan dari pajak tanah diharapkan dapat membiayai berbagai kebutuhan pembelanjaan pelayanan bagi masyarakat yang terus menerus meningkat. Pelayanan tersebut tidak saja terbatas di kota-kota besar, akan tetapi harus juga meliputi pelosok-pelosok desa. Kebutuhan atas pelayanan tersebut, yang merupakan pengeluaran pemerintah, akan terus

---

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm. 36.

<sup>21</sup> *Ibid*

meningkat sejalan dengan pertumbuhan penduduk dan peningkatan urbanisasi yang sangat besar, sehingga menurut laporan Bank Dunia dalam urban Management and Municipal Finance, tahun 1991, menyatakan bahwa hampir 40% penduduk, khususnya dinegara-negara berkembang, tinggal di daerah perkotaan.<sup>22</sup>

Pertumbuhan penduduk dan urbanisasi yang tidak terkendali menyebabkan peningkatan kepadatan penduduk di daerah perkotaan, yang kemudian berakibat meningkatnya biaya untuk pelayanan masyarakat, baik untuk pendidikan, kesehatan, perumahan, air bersih, sanitasi, transportasi, maupun jasa-jasa lainnya.

Peningkatan penerimaan dari pajak tanah diharapkan dapat membiayai berbagai kebutuhan masyarakat, baik yang tinggal di kota maupun di desa dan dalam rangka pembangunan perkotaan, pajak tanah merupakan sumber penerimaan pajak yang dapat memberikan akses kepada pemerintah daerah untuk perluasan dasar pengenaan pajak.<sup>23</sup>

Berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974, sumber pendapatan daerah adalah :

1. Pendapatan Asli Daerah, yang terdiri dari :
  - a. Hasil pajak daerah;
  - b. Hasil retribusi daerah;
  - c. Hasil perusahaan daerah;
  - d. Hasil usaha daerah lainnya yang sah.
2. Pendapatan yang berasal dari pemberian pemerintah yang terdiri dari :

---

<sup>22</sup> *Ibid*

<sup>23</sup> *Ibid*, hlm. 37.

- a. Sumbangan pemerintah;
- b. Sumbangan-sumbangan lain yang di atur dengan peraturan perundang-undangan;
- c. Pendapatan-pendapatan lain yang sah.

Pembagian daerah Indonesia atas daerah besar dan kecil, dengan bentuk susunan pemerintahannya ditetapkan dalam Undang-Undang, dengan memandang dan mengingat dasar permusyawaratan dalam sistem pemerintahan negara, dan hak-hak asal usul dalam pemerintahan daerah yang bersifat istimewa.

Dari ketentuan pasal tersebut di atas dapat kita ketahui dengan jelas bahwa dalam penyelenggaraan pemerintahan di daerah pembagian wilayah negara kesatuan Replublik Indonesia menganut asas desentralisasi dan dekonsentrasi.

Berdasarkan asas desentralisasi tersebut tumbuh daerah-daerah otonom terkenal sebagai Daerah Tingkat II dan Daerah Tingkat I, yang berhak serta berwenang menyelenggarakan urusan rumah tangganya sendiri; sedangkan wilayah-wilyah yang dibentuk berdasarkan asas dekonsentrasi disebut wilayah-wilayah administrasi, yang disusun secara vertikal dan merupakan lingkungan kerja perangkat pemerintah umum di daerah.

Dalam menyelenggarakan urusan otonominya, Pemerintah Daerah perlu berupaya mencari sumber-sumber penerimaan daerah, baik yang berasal dari sumber-sumber keuangan sendiri, antara lain berupa Pendapatan Asli Daerah (PAD), maupun dari pemungutan pajak pusat, yang sebagian dari pajak tersebut diserahkan kembali pada daerah.

Pentingnya dana untuk biaya yang harus dikeluarkan oleh pemerintah daerah untuk penyelenggaraan rumah tangganya tercermin dalam Buku 1.4.c Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974, yaitu :

c. Keuangan Daerah

Agar supaya daerah dapat mengurus rumah tangganya sendiri dengan sebaik-baiknya, maka kepadanya perlu diberikan sumber-sumber pembiayaan yang cukup. Tetapi mengingat bahwa tidak semua sumber pembiayaan dapat diberikan kepada daerah, maka daerah diwajibkan menggali segala sumber-sumber keuangannya sendiri berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Selanjutnya penjelasan Pasal 62 huruf b menyatakan bahwa :

Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah adalah suatu hal yang sangat penting karena Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah itu :

- a. ...
- b. Merupakan suatu sarana untuk mewujudkan otonomi yang nyata dan bertanggung jawab.
- c. ...

Pajak merupakan perikatan yang timbul karena undang-undang yang mewajibkan seseorang yang memenuhi syarat yang ditentukan oleh undang-undang (*tatbestand*), untuk membayar kepada kas negara yang dapat dipaksakan tanpa mendapat suatu imbalan, yang secara langsung dapat ditunjuk, yang digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara (rutin dan pembangunan) dan yang digunakan sebagai alat (pendorong atau penghambat) untuk mencapai tujuan di bidang keuangan

Fungsi hukum dalam negara yang sedang membangun seperti di Indonesia, sebagaimana telah dikemukakan di atas yaitu “hukum sebagai sarana pembaharuan” adalah hukum dalam arti kaidah atau peraturan hukum memang bisa berfungsi sebagai alat (pengatur) atau sarana pembaharuan dalam arti penyalur arah kegiatan manusia ke arah yang dikehendaki oleh pembangunan atau pembaharuan

Peningkatan penerimaan dari pajak tanah diharapkan dapat membiayai berbagai kebutuhan masyarakat, baik yang tinggal di kota maupun di desa dan dalam rangka pembangunan perkotaan, pajak tanah merupakan sumber penerimaan pajak yang dapat memberikan akses kepada pemerintah daerah untuk perluasan dasar pengenaan pajak.

## **B. Tinjauan Umum Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

### **1. Tinjauan Umum Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan, bumi air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan akan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kepentingan dan kemakmuran rakyat. Tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan yang Maha Esa serta memiliki fungsi sosial, di samping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Di samping itu, bangunan juga memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya. Oleh karena itu, bagi subyek yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajar menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya

kepada negara melalui pembayaran pajak, yang dalam hal ini berupa Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan (BPHTB).<sup>24</sup>

Dahulu, terhadap setiap perjanjian pemindahan hak atas harta tetap yang ada di wilayah Indonesia, termasuk pengalihan harta karena hibah wasiat yang ditinggalkan oleh orang-orang yang bertempat tinggal terakhir di Indonesia, wajib dikenakan suatu pungutan pajak yang disebut Bea Balik Nama, Staatsblad 1924 Nomor 291. Yang dimaksud harta tetap dalam Ordonansi tersebut adalah barang-barang tetap dan hak-hak kebendaan atas tanah, yang pemindahan haknya dilakukan dengan pembuatan akta menurut cara yang diatur dalam Undang-Undang, yaitu Ordonansi Balik Nama Staatsblad 1834 Nomor 27.

Kemudian, dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak-hak kebendaan yang dimaksud di atas tidak berlaku lagi, karena semuanya sudah diganti dengan hak-hak baru yang diatur dalam Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dengan demikian, sejak diundangkannya Undang-Undang tentang peraturan Pokok Agraria, Bea Balik Nama atas harta tetap berupa hak atas tanah tidak dipungut lagi, sedangkan ketentuan mengenai pengenaan pajak atas akta pendaftaran dan pemindahan kapal yang didasarkan pada Ordonansi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 Nomor 291 masih tetap

---

<sup>24</sup> Iwan Mulyawan, **Panduan Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan sesuai dengan Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 (PDRD)**, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2010, hlm. 1-3.

berlaku. Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pertama kali diberlakukan berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tanggal 29 Mei 1997 tentang Bea perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan.

Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menurut undang-undang tersebut telah memperhatikan aspek keadilan bagi masyarakat terutama masyarakat golongan ekonomi lemah dan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yaitu dengan mengatur nilai perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dikenakan pajak.

Tarif yang ditetapkan berdasarkan undang-undang tersebut adalah sebesar 5% (lima persen) dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak. Dengan demikian, semua pemungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan di luar ketentuan undang-undang tersebut tidak diperkenankan.

Prinsip yang dianut dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan adalah :

- a. Pemenuhan kewajiban Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah berdasarkan sistem *self assessment*, yaitu Wajib Pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya;
- b. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% (lima persen) dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak;
- c. Agar pelaksanaan undang-undang tentang Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tersebut dapat berlaku secara efektif, maka baik kepada Wajib Pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan oleh Undang-undang ini, dikenakan sanksi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- d. Hasil penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan penerimaan negara yang sebagian besar diserahkan kepada pemerintah Daerah, untuk meningkatkan

- Pendapatan Daerah, untuk meningkatkan Pendapatan Daerah dalam rangka memantapkan ekonomi daerah;
- e. Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan di luar ketentuan undang-undang ini tidak diperkenankan. Sayangnya, akibat gejolak moneter yang terjadi pada akhir tahun 1997 dan awal tahun 1998, pemberlakuan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tanggal 29 Mei 1997 tentang bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan harus ditangguhkan.<sup>25</sup>

Krisis Moneter yang terjadi telah memberi dampak besar dan menimbulkan gangguan terhadap pelaksanaan pembangunan nasional terutama dalam penyelenggaraan pemerintah dan pembangunan daerah dalam rangka pembangunan nasional. Untuk mengurangi pengaruh gejolak moneter yang telah terjadi, maka pemerintah menangguhkan rencana untuk mengenakan beban baru atau tambahan biaya ekonomi kepada masyarakat melalui Bea Perolehan Hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) tersebut.

Karena alasan tersebutlah kemudian, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1997 tentang Penangguhan Mulai Berlakunya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan menjadi Undang-undang yang diundangkan.

Pasal 2 Undang-Undang Nomor 1 tahun 1998 menyatakan bahwa Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 44. Tambahan Lembaran Negara Nomor 3688), ditangguhkan mulai berlakunya selama enam bulan dari tanggal 1 januari 1998 sampai dengan tanggal 30 juni 1998.

---

<sup>25</sup> *Ibid.*, hlm. 4-5

Kemudian, sehubungan dengan terjadinya perubahan tatanan perekonomian nasional dan internasional yang berpengaruh terhadap perubahan perilaku perekonomian masyarakat, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 dianggap perlu disempurnakan, penyempurnaan tersebut dilakukan melalui Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Berikut ini merupakan beberapa hal penting mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai salah satu pajak kabupaten/kota yang diatur dalam Pasal 85 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah :

### 1) Objek Pajak

*Objek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan meliputi :*

*a. Pemindahan hak karena :*

- (1) Jual beli;*
- (2) Tukar menukar;*
- (3) Hibah;*
- (4) Hibah wasiat;*
- (5) Waris;*
- (6) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;*
- (7) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;*
- (8) Penunjukan pembeli dalam lelang;*
- (9) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;*
- (10) Penggabungan usaha;*
- (11) Peleburan usaha;*
- (12) Pemekaran usaha; atau*
- (13) Hadiah.*

*b. Pemberian hak baru karena :*

- (1) Kelanjutan pelepasan hak; atau*
- (2) Diluar pelepasan hak.*

Kemudian, sebagaimana yang juga telah dibahas pada bab sebelumnya, hak atas tanah yang dimaksud diatas adalah Hak Milik, Hak Guna

Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, dan Hak Pengelolaan.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pasal 85 ayat (4) juga mengatur mengenai beberapa Objek Pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yaitu objek pajak yang diperoleh oleh :

- a. Perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- b. Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c. Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
- d. Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- e. Orang pribadi atau badan karena wakaf; dan
- f. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

## 2) Subjek Pajak

Subjek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenakan pajak dan memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Sedangkan, Wajib Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah orang atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dan mempunyai hak dan kewajiban perpajakan daerah.

Untuk lebih memberi kepastian hukum tentang Wajib Pajak, maka perlu dijelaskan pada Peraturan Daerah, yaitu ketentuan yang

belum diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tersebut.

### 3) Dasar Pengenaan

Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NJOP), yaitu dalam hal :

- a. Jual beli adalah harga transaksi;
- b. Tukar menukar adalah nilai pasar;
- c. Hibah adalah nilai pasar;
- d. Waris adalah nilai pasar;
- e. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain adalah nilai pasar;
- f. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
- g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
- h. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
- i. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
- j. Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
- k. Penggabungan usaha adalah nilai pasar;
- l. Peleburan usaha adalah nilai pasar;
- m. Pemekaran usaha adalah nilai pasar;
- n. Hadiah adalah nilai pasar, dan/atau
- o. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi dalam risalah lelang.

Jika Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana yang dimaksud pada huruf a sampai dengan huruf n di atas lebih rendah daripada Nilai Objek Pajak (NJOP) yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan.

Besarnya nilai perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak. Sedangkan, dalam hal perolehan karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberian hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

#### **4) Tarif, Cara Menghitung dan Tempat Pajak Terutang**

Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen) melalui sebuah Peraturan Daerah. Besaran pokok Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang terutang dihitung dengan cara mengalihkan tarif dengan Dasar Pengenaan setelah dikurang Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam pembahasan diatas. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang dipungut di wilayah daerah tempat tanah dan/atau bangunan berada. Cara Menghitung BPHTB sebagai berikut :

Untuk menghitung besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) adalah dengan cara mengurangkan NPOP dengan NPOPTKP. Dengan demikian untuk menghitung besarnya BPHTB terutang adalah :  $BPHTB \text{ terutang} = \text{Tarif} \times NPOPKP \text{ atau } 5\% \times (NPOP - NPOPTKP)$

Contoh :

1. Pada tanggal 1 Februari 2012, Bapak Sudirjo membeli sebidang tanah yang terletak di Kabupaten Tangerang dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sebesar Rp50.000.000,- Apabila NPOPTKP ditetapkan untuk Kabupaten Tangerang sebesar Rp60.000.000,- maka BPHTB yang menjadi kewajiban Bapak Sumarno tsb adalah :

$5\% \times (50.000.000 - 60.000.000) = \text{Nihil}$  atau dengan kata lain Bapak Sudirjo tidak terutang BPHTB.

2. Pada tanggal 1 Maret 2012 , Bapak Rahmat membeli sebuah rumah seluas 200 M2 yang berada diatas sebidang tanah hak milik seluas 500 m<sup>2</sup> di Kota Bogor dengan harga perolehan sebesar Rp500.000.000,- Berdasarkan data SPPT PBB atas objek tersebut ternyata NJOPnya sebesar Rp.600.000.000,- (tanah dan bangunan). Bila NPOPTKP ditentukan sebesar Rp60.000.000,- maka kewajiban BPHTB yang harus dipenuhi oleh Bapak Rahmat tersebut adalah :

$5\% \times (600.000.000 - 60.000.000) = \text{Rp}28.000.000,-$

### 5) Saat Terutang

Saat terutangnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ditetapkan untuk :

- a. Jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- b. Tukar menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- c. Hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- d. Hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- e. Waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan;
- f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- h. Putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- i. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- j. Pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;

k. Penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan

l. Lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang.

Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud di atas dan kewajiban membayar harus dilaksanakan sebelum akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan atau Risalah Lelang ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/ Notaris / Pejabat Lelang.

Selanjutnya, dengan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tersebut, maka Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dinyatakan tetap berlaku paling lama 1 (satu) tahun sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan retribusi Daerah, yaitu sejak tanggal 1 Januari 2010.

Demikian, jangka waktu 1 (satu) tahun tersebut di gunakan oleh Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri untuk mengatur tahapan persiapan pengalihan status Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi Pajak Daerah dan juga memberikan waktu bagi masing-masing Pemerintah Daerah untuk mempersiapkan perangkat hukum dan segala sesuatunya yang berkaitan dengan teknis pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan (BPHTB) sebagai Pajak Daerah.

Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri kemudian telah melaksanakan kewajibannya dengan mengeluarkan Peraturan Bersama Menteri keuangan dan Menteri Dalam Negeri No. 186/PMK.07/2010 dan No.53 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan pengalihan BPHTB sebagai pajak Daerah. Peraturan bersama tersebut mengatur antara lain :

1. Kewenangan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dialihkan dari Pemerintahan Pusat ke Pemerintahan Daerah mulai tanggal 1 Januari 2010.
2. Persiapan pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai Pajak Daerah dilakukan dalam waktu paling lambat tanggal 31 Desember 2010.
3. Pemerintah Daerah bertugas dan bertanggung jawab menyiapkan :
  - a. Sarana dan prasarana;
  - b. Struktur organisasi dan tata kerja;
  - c. Sumber daya manusia;
  - d. Peraturan Daerah, Peraturan Kepala Daerah dan Standar Operasi Pelaksanaan;
  - e. Kerjasama dengan pihak terkait, antara lain : Kantor Pelayanan Pajak Pratama, bank, Kantor Pertanahan, Kantor Lelang dan para Pejabat Pembuat Akta Tanah;
  - f. Pembukuan rekening Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada bank yang sehat.

Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri tersebut kemudian dijadikan dasar bagi Direktur Jenderal Pajak untuk mengeluarkan Peraturan Direktur Jenderal Pajak untuk mengeluarkan Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-47/PJ/2010 Tahun 2010 tentang Tata Cara Persiapan Pengalihan Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan sebagai Pajak Daerah. Peraturan Direktur Jenderal Pajak tersebut pada intinya sama, yaitu mengatur pengalihan kewenangan untuk memungut Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kepada Pemerintah Daerah mulai tanggal 1 Januari 2010.

Peraturan Direktur Jenderal pajak tersebut juga mengatur mengenai kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Direktur Jenderal Pajak, Kantor Pusat Direktorat jenderal Pajak, Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak dan Kantor Pelayanan Pajak Pratama setempat dalam rangka pengalihan status Bea Peolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi Pajak Daerah, diantaranya, atas permintaan Pemerintah Daerah, Kantor pelayanan Pajak Pratama setempat wajib untuk menyiapkan narasumber pelatihan teknis pemungutan Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan (BPHTB).

Berdasarkan Surat Menteri Keuangan tanggal 30 Nopember 2010 No. S-632/MK.07/2010 perihal Percepatan Penyusunan Peraturan daerah tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dinyatakan bahwa dalam hal Pemerintah Daerah tidak menetapkan Peraturan Daerah tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dengan

demikian persyaratan lunas bayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang digunakan untuk memproses penetapan akta kepemilikan hak atas tanah dan/atau bangunan menjadi gugur.

Demikian, apabila Peraturan Daerah yang mengatur mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) belum dapat dilakukan, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah belum berwenang untuk menindak lanjuti proses penetapan akta kepemilikan hak atas tanah dan/atau bangunan. Dalam hal jual beli hak atas tanah dan/atau bangunan misalnya, maka Pejabat Pembuat akta Tanah tidak dapat membuat Akta Jual Beli (AJB) atas peralihan hak atas tanah tersebut dalam kedudukannya sebagai Notaris hanya membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut tetap harus dibuatkan Akta Jual Beli (AJB)-nya agar dapat dilakukan balik nama terhadap sertipikat kepemilikan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut.

Keterlambatan pemerintah Daerah dalam memberlakukan Peraturan Daerah mengenai Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan (BPHTB) selain dapat merugikan masyarakat setempat yang melakukan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan karena tidak mendapat kepastian hak dan kepastian hukum atas peralihan yang dilakukan, tetapi juga dapat merugikan Pemerintah Daerah itu sendiri, karena berarti daerah tersebut kehilangan salah satu sumber pemasukannya yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

## C. Tinjauan Umum Peralihan Hak Milik Atas Jual Beli Tanah dan Bangunan

### 1. Tinjauan Umum Hak Milik Atas Tanah

Sebelum membahas mengenai hak atas tanah, perlu diketahui juga apa sebenarnya yang dimaksud dengan “tanah”. Tanah mempunyai banyak makna, tanah bisa bermakna sebagai tempat tumbuhnya tanaman, yang diukur dengan tingkat kesuburannya, tanah subur dan tanah tandus. Tanah juga bisa bermakna sebagai bahan galian yang ukurannya adalah berat (ton atau kubik), serta dapat juga bermakna sebagai ruang, tempat manusia melakukan hajat hidupnya.

Menurut kamus umum bahasa Indonesia, Tanah diartikan sebagai : lapisan bumi paling atas, negeri, daerah, pulau, benua dan daratan.<sup>26</sup>

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), tidak ada pengertian yang jelas mengenai apa yang dimaksud dengan tanah, hanya saja dari bunyi pasal 4 Ayat (1) UUPA yang menyatakan :

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan dan dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum”, dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi. Oleh karena itu, Hak Atas Tanah pada dasarnya adalah Hak Atas Permukaan Bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>27</sup>

Pengertian Hak Milik, Hak Milik diatur dalam Pasal 20 sampai Pasal 27 UUPA. Pasal 20 ayat (1) menyatakan : Hak Milik adalah “ Hak yang *turun temurun, terkuat dan terpenuh* yang dapat dipunyai oleh orang atas tanah,

<sup>26</sup> Badudu-Zain, **Kamus Umum Bahasa Indonesia**, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1996. hlm. 1417

<sup>27</sup> R. Murjiyanto, **Hak Atas dan Peralihannya**, Liberty, Yogyakarta, 2013. hlm. 37.

dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 (fungsi sosial tanah)”: Pada dasarnya Hak Milik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

- 1) **Turun Temurun** : menunjuk pada jangka waktu hak milik yang tidak dibatasi. Selama pemilik masih hidup, maka hak milik akan terus berlangsung, bahkan apabila pemiliknya meninggal dunia hak milik dapat diturunkan atau diwariskan, turun temurun disini lebih menunjuk pada tidak adanya pembatasan jangka waktu dari hak milik, sebab apabila turun temurun hanya diartikan sebagai hak yang dapat diturunkan atau diwariskan, maka hak ini tidak berbeda dengan hak-hak atas tanah yang lain seperti Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan ataupun Hak Pakai yang juga dapat diturunkan atau diwariskan.
- 2) **Terkuat dan terpenuh** dimaksudkan untuk membedakan Hak Milik dengan HGB, HGU, Hak Pakai dan hak-hak lainnya. Dibandingkan dengan hak-hak tersebut hak miliklah hak yang ter (paling) kuat dan ter (paling) penuh. *Terkuat* : hak milik adalah yang paling kuat, hak milik dapat menjadi induk darpi hak atas tanah yang lain, di atas hak milik dapat dibebani dengan hak atas tanah yang lain, seperti misalnya diatas hak milik dapat dibebani dengan hak bangunan dan hak pakai dan juga hak tanggungan. Sedangkan menurut Urip Santoso terkuat maksudnya bahwa hak milik lebih kuat dari hak-hak milik yang lainnya, hak milik tidak

berbatas waktu serta mudah dipertahankan dari gangguan pihak lain dan tidak mudah hapus.<sup>28</sup> *Terpenuhi* : hak milik memberi wewenang yang paling penuh kepada pemegang haknya. Peruntukan hak milik tidak dibatasi hanya untuk bangunan atau hanya tanaman saja, akan tetapi hak milik bisa untuk bangunan dan bisa untuk pertanian.

Dengan ciri-ciri tersebut, maka hakmilik sering dikatakan sebagai hak yang paling tinggi tingkatannya. Oleh karena itu perubahan suatu hak atas tanah, seperti Hak Guna Bangunan, hak pakai menjadi hak milik sring disebut dengan “peningkatan hak”. Hal ini menunjukkan bahwa hak milik dipandang lebih tinggi tingkatannya dibanding hak-hak lainnya.

Karena hak milik tidak di batasi jangka waktunya, maka hak miliklah satu-satunya hak atas tanah yang dapat diwakafkan.

- 3) Hak milik dapat beralih dan dialihkan. **Beralih**, adalah pindahnya hak milik kepada pihak lain bukan karena perbuatan hukum hyang disengaja, akan tetapi karena hukum, dengan sendirinya, karena pewarisan. Jadi dengan meninggalnya pemilik tanah maka tanah tersebut dengan sendirinya, karena hukum akan jatuh/pindah kepada ahli warisnya. **Dialihkan** adalah pindahnya hak milik kepada pihak lain karena adanya perbuatan hukum yang disengaja.

---

<sup>28</sup> *Ibid*, hlm 48.

Jadi untuk beralih atau pindahnya hak milik tersebut kepada pihak lain harus ada perbuatan tertentu yang memang sengaja untuk mengalihkan hak milik tersebut, misalnya dengan perbuatan hukum berupa jual beli, hibah maupun tukar menukar

4) Hak milik mempunyai fungsi sosial. Meskipun hak milik adalah hak yang tertinggi dan terkuat, akan tetapi hak milik bukanlah hak yang mutlak dalam arti tidak dapat diganggu gugat, hak milik dibatasi dengan adanya fungsi sosial, dalam arti bahwa diatas hak milik tersebut juga melekat kepentingan sosial, kepentingan umum. Pemegang hak milik tidak boleh menggunakan tanahnya yang mengakibatkan kerugian kepentingan orang lain. Pemegang hak milik tidak boleh menelantarkan tanahnya, harus memanfaatkan tanahnya, harus memanfaatkan tanahnya sesuai dengan fungsi tanahnya. Penelantaran tanah dapat menyebabkan hapusnya hak atas tanah, termasuk hak milik. Pemegang hak milikpun tunduk pada kepentingan sosial, hak ini terbukti bahwa apabila kepentingan umum menghendaki, hak milikpun juga dapat digunakan oleh pemerintah guna kegiatan pembangunan untuk kepentingan umum.

5) Hak milik juga hak yang wajib didaftar. Pasal 23 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa “hak milik, demikian juga setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuanyang dimaksud dalam

Pasal 19". Pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai pemilikannya, hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut (Pasal 23 ayat (2) UUPA).

Adapun subjek hak milik atau yang dapat menjadi pemegang hak milik adalah :

- 1) WNI
- 2) Badan Hukum Tertentu

Terjadinya hak milik diatur dalam Pasal 22 Undang-Undang pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, yaitu :

- a) Menurut hukum adat

Terjadinya hak milik menurut hukum adat ini berhubungan dengan hak ulayat. Dalam hukum adat terjadinya hak milik tersebut diawali dengan hak seorang warga untuk membuka hutan dalam lingkungan wilayah masyarakat hukum adat dengan persetujuan Kepala Adat.

Menurut Maria SW Soemardjono bahwa perolehan hak Milik menurut hukum adat tidak dengan serta merta, melainkan diawali dengan pembukaan hutan oleh anggota persekutuan dengan sepengetahuan kepala perseketuan, dilanjutkan dengan pemasangan tanda batas dan pengolahan tanahnya menjadi gtanah pekarangan atau pertanian. Jika hubungan antara yang bersangkutan dengan tanahnya sudah bersifat menetap (terus menerus), maka lambat laun hubungan tersebut menjadi hubungan milik.<sup>29</sup>

- b) Terjadinya Hak Milik Karena Penetapan Pemerintah.

---

<sup>29</sup> *Ibid*, hlm. 58.

Terjadinya hak milik karena penetapan pemerintah adalah terjadinya hak milik yang dimulai dengan adanya permohonan hak milik kepada negara yang kemudian oleh Negara, dalam hal ini pejabat yang berwenang akan dikeluarkan keputusan (penetapan pemerintah) pemberian haknya.

Hak milik ini diberikan oleh pemerintah dengan suatu penetapan menurut cara dan syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah. Pemerintah memberikan hak milik yang baru. Pemerintah juga dapat memberikan hak milik berdasarkan perubahan dari suatu hak yang sudah ada. Misalnya dengan peningkatan dari Hak Guna bangunan menjadi Hak Milik.

Terjadinya hak milik karena penetapan pemerintah ini diatur dalam PMNA/KBPN No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Negara dan Hak Pengelolaan. Perolehan Hak Milik karena penetapan ini dimulai dengan suatu permohonan hak kepada pejabat yang berwenang. Sedangkan mengenai siapa yang berwenang memberikan keputusan pemberian haknya hal ini diatur dalam Pasal 3 PMNA/KBPN No.3 Tahun 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara.

Kewenangan dari Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten adalah memberikan keputusan mengenai :

- a. Pemberian Hak Milik atas tanah pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2 (dua) hektar.
- b. Pemberian Hak Milik atas tanah non pertanian yang luasnya tidak lebih dari 2.000 m<sup>2</sup>, kecuali mengenai tanah bekas HGU.
- c. Pemberian Hak Milik atas tanah dalam rangka pelaksanaan program :
  - 1) Transmigrasi;
  - 2) Redistribusi tanah;
  - 3) Konsolidasi tanah;
  - 4) Pendaftaran tanah secara massal baik dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis maupun sporadik.

Sedangkan Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi mempunyai wewenang untuk memberikan keputusan mengenai :

- a. Pemberian Hak Milik tanah pertanian lebih dari 2 Ha.
- b. Pemberian Hak Milik tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 5000m<sup>2</sup>

Selebihnya Pertanahan Kabupaten dan Kanwil BPN Propinsi menjadi wewenang Badan Pertanahan Nasional (BPN) pusat.

c) Terjadinya Hak Milik karena Ketentuan Undang-Undang (Konversi)

Terjadinya Hak Milik karena ketentuan Undang-Undang adalah terjadinya hak milik karena Konversi, sebagaimana diatur dalam ketentuan Konversi. Konversi disini adalah perubahan hak-hak atas tanah yang ada sebelum UUPA lahir (hak lama) menjadi salah satu hak atas tanah yang ada dalam UUPA.

Secara garis besar terjadinya Hak Milik dapat melalui 2 (dua) cara, yaitu :

1. Secara *Originair*

Terjadinya Hak Milik atas tanah untuk pertama kali melalui ketentuan hukum adat, melalui penetapan pemerintah dan melalui ketentuan undang-undang, sebagaimana telah diuraikan diatas.

2. Secara *Deviratif*

Terjadinya atau diperolehnya Hak Milik dari Subyek hukum lain yang sebelumnya sudah mempunyai Hak Milik. Jadi Hak Milik ini

diperoleh dari pihak lain, misalnya karena jual beli, tukar menukar, hibah, dan pewarisan. Jadi diperolehnya Hak Milik karena adanya perbuatan hukum atau peristiwa hukum tersebut maka hak milik seseorang pindah atau beralih kepada pihak lain. Terjadinya hak milik ini bukan untuk pertama kalinya, sebab sebelumnya hak milik ini sudah ada hanya saja kemudian hak milik ini pindah ke pihak lain.<sup>30</sup>

d) Hapusnya Hak Milik

Berdasarkan Pasal 27 Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960, hak milik atas tanah dapat hapus apabila :

1) Tanah jatuh pada negara

- a). Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 (untuk kepentingan umum, termasuk bangsa dan negara dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dalam Undang-Undang).
- b). Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya.
- c). Karena ditelantarkan.
- d). Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan pasal 26 ayat (2)

UUPA.

---

<sup>30</sup> *Ibid*, hlm. 61.

2). Tanahnya musnah.

Tanah tersebut sudah tidak ada lagi/musnah yang disebabkan karena bencana alam.

## **2. Peralihan Hak Milik Atas Jual Beli Tanah dan Bangunan**

Pada dasarnya semua hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan.

Beralih adalah pindahnya hak atas tanah karena hukum, dengan sendirinya, tidak ada perbuatan hukum yang sengaja untuk mengalihkan hak itu kepada pihak lain. Pindahnya hak atas tanah ini terjadi karena pewarisan. Dengan meninggalnya pemilik tanah maka dengan sendirinya, menurut hukum tanah tersebut akan pindah kepada ahli warisnya. Sedangkan dialihkan mengandung makna bahwa pindahnya hak atas tanah itu kepada pihak lain karena ada perbuatan hukum yang disengaja agar hak atas tanah itu pindah kepada pihak lain, seperti jual beli, hibah, tukar menukar dsb.

Jadi peralihan hak atas tanah adalah pindahnya hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain, baik karena adanya perbuatan hukum yang disengaja maupun bukan karena perbuatan hukum yang sengaja. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak.<sup>31</sup> Peralihan hak atas tanah yang banyak dilakukan oleh masyarakat, yaitu Pewarisan, Peralihan Hak karena Jual Beli, Tukar Menukar, dan Hibah.

Peralihan melalui Jual Beli dijelaskan sebagai berikut, Jual beli dalam kehidupan sehari-hari, dapat diartikan sebagai suatu perbuatan hukum dimana

---

<sup>31</sup> *Ibid*, hlm. 119.

seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Dalam jual beli ini ada 2 (dua) pihak, yaitu pihak pertama sebagai penjual yang mempunyai barang untuk diserahkan dan pihak kedua sebagai pembeli yang membayar sejumlah uang untuk memperoleh barang dari penjual.

Pengertian jual beli dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, adalah persetujuan saling mengikat antara penjual yakni pihak yang menyerahkan barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual.

Pengertian Jual Beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), *Burgerlijk Wetboek (BW)* adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak-pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lain (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri dari sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Menurut pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “Jual Beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dari pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.”

Selanjutnya dalam pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, disebutkan bahwa “Jual Beli dianggap telah terjadi antar kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum disahkan maupun harganya, meskipun kebendaan itu belum disahkan maupun harganya belum dibayar.” Jual Beli dalam Hukum Perdata bersifat *obligator* artinya bahwa perjanjian

jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak (penjual dan pembeli yaitu meletakkan pada penjual kewajiban untuk menyerahkan Hak Milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.

### **3. Pelaksanaan Peralihan Atas Jual Beli Tanah dan Bangunan**

Sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku bahwa dalam setiap proses peralihan hak atas tanah, harus dilakukan dengan dibuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di wilayah tanah terletak. Pembuatan akta peralihan dan pembebanan hak atas tanah merupakan tugas pokok PPAT yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sesuai dengan bunyi Pasal 37 PP No. 24 Th. 1997 yang menyebutkan “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku”, Sesuai dengan ketentuan tersebut maka PPAT melayani masyarakat yang melakukan perbuatan-perbuatan hukum tersebut dengan membuat akta peralihan haknya maupun akta pembebanan hak atas tanahnya.

Dalam pembuatan akta tanah tersebut PPAT mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan dilengkapi dengan

persyaratan yang nantinya juga digunakan sebagai syarat untuk mendaftarkan peralihan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dimana tanah terletak. Disamping itu sebelum penandatanganan akta ada kewajiban yang berhubungan dengan Pajak, yaitu adanya kewajiban pajak pembeli, yang disebut Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB), dan pajak penjual sebagai penjual karena memperoleh penghasilan dari menjual tanah. Pembayaran pajak tersebut dilakukan dengan menggunakan formulir, yaitu untuk pajak pembeli menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPDBPHTB) yang pemungutannya dikelola oleh Pemerintah Daerah masing-masing wilayah dimana tanah terletak, sedang untuk pajak penjual menggunakan Surat Setoran Pajak (SSP) dan pemungutannya dikelola oleh Pemerintah Pusat melalui Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama).

Pada dasarnya pembuatan akta peralihan oleh dan dihadapkan PPAT dapat dilakukan oleh sebagian luas bidang tanah dari luas seluruhnya dalam sertifikat, sehingga pada saat pendaftaran peralihan, sekaligus mengajukan permohonan pemecahan sesuai dengan bagian yang dialihkan, atau dapat juga pembuatan akta peralihan untuk tanah yang masih belum terdaftar (belum bersertifikat), sehingga pada saat pendaftaran peralihan, sekaligus mengajukan permohonan pendaftaran pertama kali (konversi). Demikian pula pembuatan akta peralihan untuk tanah yang pemiliknya sudah meninggal dunia, dan harus dilakukan pendaftaran waris. Hal demikian dapat dilakukan beberapa waktu yang lalu, dan blangko akta yang digunakan untuk pembuatan akta peralihan

dimaksud memang menyediakan untuk pilihan alternatif, apakah peralihan sebagian, atau masih belum bersertipikat (dengan konversi), atau harus dilakukan proses waris. Namun demikian untuk saat sekarang beberapa Kantor Pertanahan menerapkan syarat, bahwa pembuatan akta peralihan harus dilakukan, apabila tanah yang diperalihkan harus dilakukan, apabila tanah yang diperalihkan harus benar-benar bersertipikat dan sudah atas nama sendiri dari pihak yang mengalihkan, dan sesuai dengan luas yang akan diperalihkan, dalam arti tidak ada pemecahan.

Sebelum pembuatan akta dilakukan, hal yang perlu dilakukan dan diperhatikan adalah :

1. Sertifikat harus dilakukan pengecekan terlebih dahulu di Kantor Pertanahan setempat, untuk mengetahui bahwa sertipikat dimaksud sesuai dengan daftar buku tanah di Kantor Pertanahan. Sehingga Tanggal pembuatan akta harus setelah tanggal pengecekan.
2. Pajak yang terutang harus dibayar dan dibuktikan dengan bukti pembayaran, untuk pajak pembeli dengan menggunakan blangko berupa Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB)
3. Syarat-syarat yang harus ada sebagai dasar pembuatan akta, antara lain dokumen sebagai bukti hak (Sertipikat), identitas pihak yang mengalihkan dan yang menerima peralihan, Surat Pemberitahuan Pajak Tertang (SPPT PBB).

4. Apabila peralihan Jual Beli terhadap tanah pertanian, terdapat ketentuan :

- a. Pembeli harus berdomisili di wilayah satu Kecamatan dengan obyek tanah, kecuali di beberapa Daerah memberi perkecualian, yaitu misalnya apabila letak tanahnya berbatasan dengan tempat tinggal pembeli (jaraknya tidak lebih dari 5 km)
- b. Tidak boleh dilakukan pemecahan, apabila menyebabkan kepemilikannya menjadi kurang 2 (dua) Hektar, kecuali pembelinya telah memiliki tanah pertanian, atau dilakukan perubahan fungsi (pengeringan) terlebih dahulu.
- c. Ijin peralihan untuk tanah pertanian.

Adapun persyaratan yang harus dipenuhi sebagai dasar pembuatan akta peralihan dimaksud sebelum penandatanganan akta, sesuai dengan perbuatan hukum yang dilakukan adalah sebagai berikut :

- 1) Akta Jual Beli :
  - a. Sertipikat asli
  - b. Foto Copy KTP dan KK Suami Isteri Penjual dan Pembeli
  - c. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB) yang terutang
  - d. Surat Setoran Pajak (SSP) untuk pajak penjual.
  - e. Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun yang bersangkutan.

Adakalanya peralihan dilakukan terhadap tanah yang belum terdaftar (belum bersertipikat), atau peralihan dilakukan hanya sebagian dan memerlukan pemecahan, atau bisa juga peralihan dilakukan terhadap tanah yang pemiliknya sudah meninggal dunia. Dalam hal demikian perlu dilakukan, yaitu :

- a) Untuk tanah yang belum di daftar/belum disertipikat
- b) Untuk tanah yang dijual sebagian dan perlu pemecahan.
- c) Untuk tanah yang pemiliknya sudah meninggal dan perlu turun waris

Peralihan hak atas tanah tidak sama dengan peralihan benda-benda lainnya, yang bisa secara dibawah tangan bahkan secara lisan. Untuk peralihan hak atas tanah, pemerintah sudah mengaturnya, yaitu harus dengan akta yang dibuat oleh pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam kenyataannya masih banyak masyarakat yang melakukan peralihan hak, seperti jual beli hanya hanya dibawah tangan tidak dilakukan dengan akta PPAT. Jual Beli tersebut hanya dilakukan dengan cara membayar lunas harga tanah dan diserahkan sertipikatnya dengan bukti pembayaran berupa kuitansi. Pembeli sudah merasa cukup dengan menerima sertipikat dan tanah dikuasai, meskipun dalam sertipikat tersebut masih tercantum nama pemilik lama. Jual beli yang hanya dilakukan di bawah tangan demikian tidak dapat dilakukan sebagai pendaftaran peralihan hak untuk balik nama atas nama pembeli. Agar jual beli dimaksud dapat dilakukan pendaftaran peralihannya di Kantor Pertanahan, maka jual beli

tersebut harus dibuat akta jual beli oleh PPAT, termasuk perbuatan hukum peralihan lainnya.

Sebelum UUPA lahir, peralihan hak memang dapat dilakukan dihadapan kepala desa dengan saksi-saksi, akan tetapi setelah UUPA lahir th. 1960, peralihan hak harus dilakukan dihadapan PPAT. Prosedur yang dilakukan dalam peralihan hak atas tanah adalah setelah ada kesepakatan antara pihak yang mengalihkan, misalnya dalam jual beli (penjual) dengan pihak yang akan menerima peralihan (pembeli), mereka datang ke PPAT untuk mengutarakan maksud mereka, PPAT akan memeriksa kelengkapan syarat-syaratnya masih ada persyaratan yang kurang maka oleh PPAT diminta untuk dilengkapi terlebih dahulu.

Setelah semua persyaratan lengkap, mak sertipikat tersebut harus diajukan permohonan pengecekan terlebih dahulu di Kantor Pertanahan, oleh pemilik atau biasanya diajukan oleh PPAT yang bersangkutan. Pengecekan sertipikat ini dimaksudkan untuk mencocokkan kesesuaian dengan daftar buku tanah di Kantor Pertanahan, dan kemungkinan adanya catatan khusus, misalnya terdapat sita atau blokir.

Disamping itu pajak yang terutang harus di bayar terlebih dahulu, antara lain, pajak pembeli yang disebut dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan pajak penjual atau pajak penghasilan (PPh) karena menjual tanah. Pada dasarnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tidak diperbolehkan menandatangani akta peralihan sebelum pajak dimaksud dibayar, termasuk pejabat lain yang berwenang memberikan Keputusan

tentang beralihnya hak atas tanah, seperti pejabat lelang, pejabat kantor pertanahan.

Setelah dilakukan pencocokan/pengecekan sertifikat di kantor pertanahan, maka berkisar 1 sampai 3 hari sertifikat yang dicocokkan tersebut akan diserahkan kembali kepada pemilik tanah yang mengajukan pengecekan atau PPAT yang bersangkutan. Selanjutnya PPAT akan mengundang para pihak yang mengalihkan dan yang menerima peralihan (penjual dan pembeli) untuk datang menghadap PPAT guna dibuatkan akta peralihan haknya apabila salah satu pihak memang benar-benar tidak bisa hadir, maka dapat dikuasakan dengan membuat kuasa secara khusus, baik kuasa sebagai penjual atau kuasa sebagai pembeli, baik dibuat secara di bawah tangan maupun secara otentik/notariil, namun khusus kuasa untuk menjual sebaiknya dibuat secara otentik/notarial. Hal ini dengan pertimbangan menjual adalah perbuatan memindahkan hak yang mengandung resiko kehilangan hak, sehingga perlu kehati-hatian dengan kuasa yang dibuat secara otentik/notarial. Sedang membeli perbuatan yang akan mendapatkan/memperoleh hak, tidak mengandung resiko kehilangan hak, sehingga kuasanya cukup dibawah tangan. Dalam komparasi dijelaskan tentang penggunaan kuasa, dengan menyebutkan tanggal kuasanya, pihak pemberi dan penerima kuasa sesuai kedudukannya, dan asli dari akta/surat kuasa tersebut dilekatkan pada minuta akta.

Pembuatan akta peralihan harus disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi, yang memenuhi syarat sebagai saksi. Bagi yang memerlukan persetujuan suami/isteri yang memberikan persetujuan harus turut hadir menghadap PPAT

dan menandatangani akta, atau kalau tidak dapat hadir menghadap dan menandatangani akta, dapat dengan membuat surat persetujuan yang nantinya dimuat dalam komparisi akta, dan asli dari surat persetujuan dilekatkan pada minuta akta.

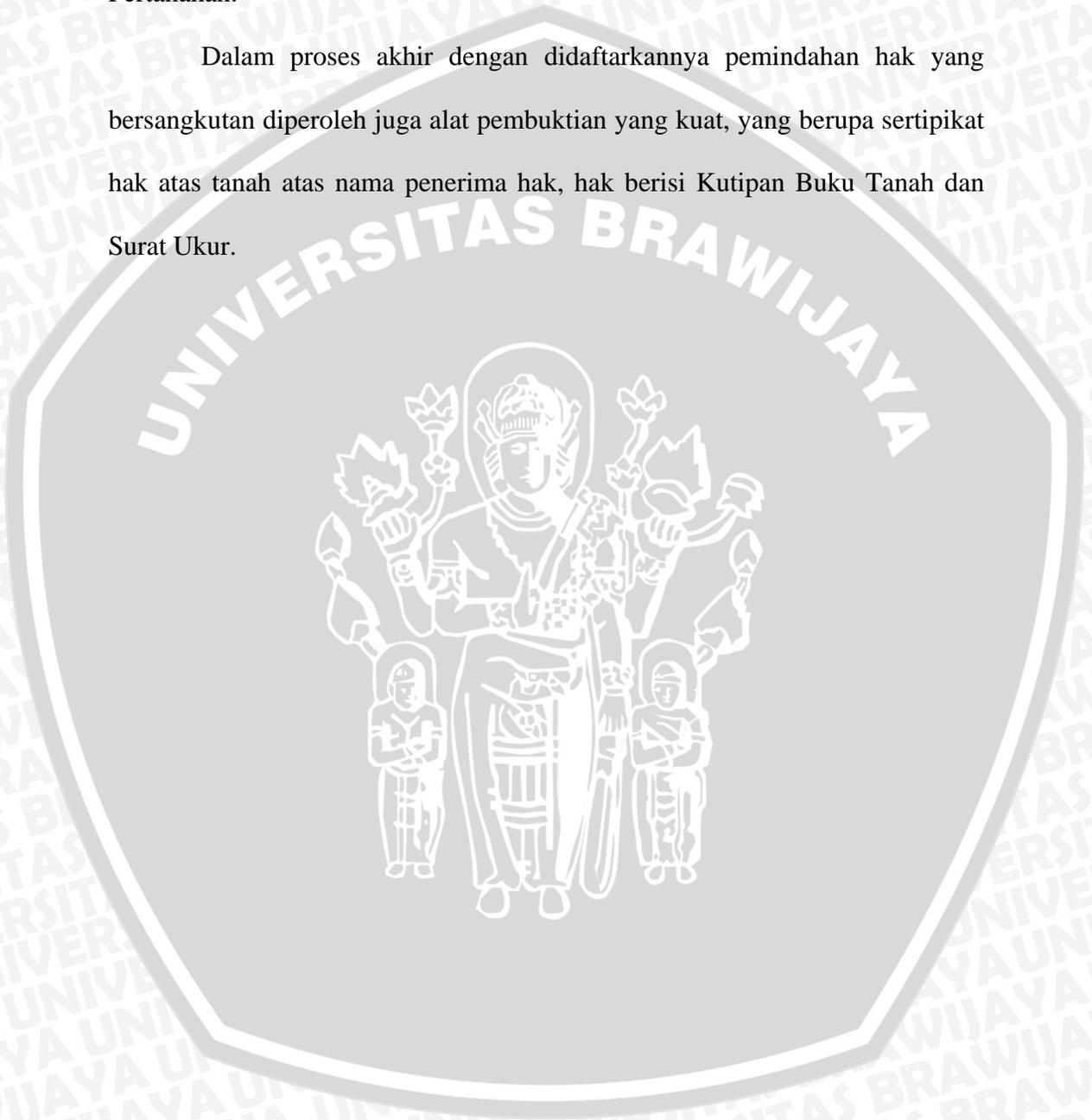
Di hadapan para pihak itulah PPAT akan membacakan isi dari akta tersebut dan menjelaskan maksudnya. Setelah dibacakan dan dijelaskan kepada para pihak mengenai apa yang dimuat dalam akta dimaksud, selanjutnya seketika itu akta ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan, para saksi dan PPAT. Akta dibuat rangkap 2 (dua), terdiri rangkap pertama untuk arsip/minuta di kantor PPAT, sedangkan rangkap ke dua untuk pendaftaran di Kantor Pertanahan untuk proses pendaftaran peralihan menjadi atas nama pihak yang menerima.

Untuk pendaftaran peralihan tersebut, akta PPAT berikut berkas persyaratan lainnya diserahkan untuk permohonan pendaftaran peralihan di Kantor Pertanahan guna pendaftaran peralihan haknya, menjadi atas nama penerima hak. Oleh Kantor Pertanahan berkas pendaftaran peralihan tersebut setelah dianggap lengkap dan diterima, diberikan bukti pendaftaran yang nantinya akan dipakai untuk mengambil sertipikatnya.

Pada dasarnya pengurusan penyelesaian permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah selanjutnya dilakukan oleh penerima hak atau oleh PPAT atau pihak lain atas nama penerima hak sebagai kuasa. Dalam praktek pada umumnya pengurusan dilakukan oleh PPAT. Jadi pelayanan PPAT dalam peralihan hak tidak berhenti pada pembuatan akta saja, aktetapi sampai

sertipikat keluar atas nama pemilik baru. Meskipun demikian penerima hak dapat juga mengurus sendiri pendaftaran peralihan haknya ke Kantor Pertanahan.

Dalam proses akhir dengan didaftarkannya pemindahan hak yang bersangkutan diperoleh juga alat pembuktian yang kuat, yang berupa sertipikat hak atas tanah atas nama penerima hak, hak berisi Kutipan Buku Tanah dan Surat Ukur.



### BAB III

## METODE PENELITIAN

#### A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam tulisan ini adalah menggunakan jenis penelitian hukum empiris yang bertujuan untuk mendapatkan hasil obyektif. Maka untuk mendapatkan hasil obyektif sesuai dengan masalah yang diajukan maka dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologi yaitu dengan cara mengkaji dan menginterpertasikan hal-hal yang terdapat ketentuan-ketentuan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan yang berserta literatur lainnya untuk dihubungkan dengan kondisi faktual di masyarakat.

#### B. Pendekatan Penelitian

Pendekatan bersifat yuridis sosiologis dimaksudkan agar permasalahan ditinjau berdasarkan peraturan hukum yang berlaku, menurut PERDA NO. 2 Tahun 2011 Kota Batu Tentang BPHTB untuk memberikan jawaban akan masalah-masalah yang terkait dengan masalah yang akan dibahas yaitu dengan cara penelitian lapang, pendekatan ini dimaksudkan untuk menganalisis data yang mengacu kepada hasil data di lapang mengenai pengenaaan Bea Perolehan Hak Atas Bangunan

### C. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah Kota Batu. Pemilihan lokasi ini di dasarkan pada pertimbangan bahwa karena pembangunan di kota Batu kini mengalami perkembangan yang cukup pesat dan telah memiliki Peraturan Daerah Kota Batu No. 2 tahun 2011 yang mengatur tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, namun Dinas Pendapatan Daerah Kota Batu mengalami penurunan dalam pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

### D. Jenis dan Sumber Data

#### a. Jenis Data

##### 1) Data Primer

Pada penelitian ini, digunakan data primer. Jenis data ini diperoleh secara langsung dan digunakan oleh peneliti untuk melakukan penelitian ini. Hal ini dikarenakan peneliti memerlukan data yang diperoleh secara langsung dengan nara sumber dan tanpa perantara. Informasi yang diperoleh merupakan hasil wawancara yang dilakukan peneliti kepada responden yang mana responden adalah wajib pajak BPHTB, Notaris/PPAT di daerah Kota Batu.

##### 2) Data sekunder

Selain data primer, data yang digunakan oleh peneliti untuk melaksanakan penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder diperlukan sebagai tambahan untuk melengkapi data pokok yang diperoleh dari studi untuk mempelajari dan memahami literatur-literatur berkaitan dengan judul

skripsi ini dalam bentuk dokumen, literatur, majalah, internet, dan laporan hasil penelitian serta karya ilmiah yang telah disusun dengan baik dalam bentuk skripsi atau tesis, yang terkait dengan Efektivitas Hukum Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

## **b. Sumber Data**

### **1) Data Primer**

Diperoleh melalui penelitian secara langsung dari lapang dengan menggunakan metode wawancara dengan para responden. Dalam hal ini data diperoleh dari hasil wawancara dengan masyarakat yaitu wajib pajak BPHTB, Notaris/PPAT, Pejabat Daerah Kantor Pertanahan Kota Batu dan Pejabat Dinas Pendapatan Kota Batu. terdapat 11 orang responden sebagai sampel, pengambilan sampel dipilih berdasarkan penunjukan atau rekomendasi sebelumnya. Dan pengambilan sampel ini dianggap telah mewakili populasi.

### **2) Data Sekunder**

Diperoleh melalui bahan kepustakaan, yaitu berupa buku-buku literatur, majalah, surat kabar, artikel di internet dan data tertulis lainnya yang berhubungan dengan penelitian ini serta dokumen-dokumen dari tempat lokasi penelitian yang akan menunjang analisis di dalam penelitian ini, yaitu persepsi masyarakat tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, perbedaan tafsir atas pengaturan tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

## E. Populasi dan Sampel

### 1. Populasi

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan obyek dengan ciri yang sama, populasi dapat berupa himpunan orang, benda (hidup atau mati), Kejadian, kasus-kasus, waktu atau tempat,<sup>32</sup> populasi dalam penelitian ini yaitu wajib pajak BPHTB, Notaris/PPAT, Camat/PPAT sementara dan Pejabat Daerah Kota Batu yaitu Pejabat Daerah Kantor Pertanahan Nasional Kota Batu dan Pejabat Dinas Pendapatan Kota Batu.

### 2. Sampel

Sampel adalah himpunan bagian atas bagian dari pada populasi, teknik yang digunakan penelitian ini mengambil sampel ada dua cara :

1. *Purposive sampling* yaitu sample dipilih berdasarkan pertimbangan/penelitian subyektif dari penelitian, jadi dalam hal ini peneliti menentukan sendiri responden mana yang dapat dianggap mewakili populasi
2. *Snowball sampling* yaitu sample yang dipilih berdasarkan penunjukan atau rekomendasi sebelumnya<sup>33</sup>.

Dan dalam penelitian ini yang mejadi responden antara lain :

- a. Wajib Pajak BPHTB;
- b. Notaris/PPAT;

---

<sup>32</sup> Bambang Prasetyo, **Metode Penelitian Kuantitatif Teori dan Aplikasi**, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005, hal.119

<sup>33</sup> Teori online, "**populasi dan sampel**", (online), <http://teorionline.wordpress.com>, diakses pada tanggal 15 Juni 2013

- c. Pejabat Daerah Kota Batu yaitu Pejabat Daerah Kantor Pertanahan Kota Batu dan Pejabat Dinas Pendapatan Daerah Kota Batu.

## **F. Teknik Pengumpulan Data**

### **a. Data Primer**

Dilakukan wawancara guna memperoleh data yang diperlukan melalui proses tanya jawab secara langsung kepada pihak-pihak yang berkompeten, yaitu wajib pajak BPHTB, Notaris/PPAT, Pejabat Daerah Kota Batu yaitu Pejabat Daerah Kantor Pertanahan Kota Batu dan Pejabat Dinas Pendapatan Kota Batu.

Wawancara yang dilakukan bersifat terbuka, yaitu wawancara dengan pertanyaan-pertanyaan yang bersifat terbuka ditunjukkan untuk mendapatkan data atau informasi yang lengkap dan mendalam, sedangkan wawancara terstruktur lebih ditujukan untuk menjaga agar wawancara dapat berlangsung, tetap pada konteks permasalahan penelitian dan untuk meyakinkan kebenaran data yang bersifat spesifik. Wawancara yang diarahkan pada suasana dialogis ini dilakukan berulang-ulang kepada responden hingga mencapai kejenuhan, dalam pengertian peneliti telah menemukan hal-hal yang berkaitan dengan faktor yang diteliti.<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> Teknik pengumpulan data primer, 2013, (*online*)  
[http://repository.upi.edu/1260/6/T\\_ADPEN\\_989794\\_Chapter3.pdf](http://repository.upi.edu/1260/6/T_ADPEN_989794_Chapter3.pdf) , diakses tanggal 24 oktober 2013

## **b. Data Sekunder**

Didapatkan dengan cara mencari bahan dan informasi yang berhubungan dengan materi penelitian ini melalui berbagai peraturan perundang-undangan, makalah, skripsi, buku-buku, koran, majalah, situs internet yang menyajikan situs informasi tentang pemungutan Bea Perolehan hak Atas Tanah dan Bangunan serta data-data yang dimiliki Instansi yang terkait dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

## **G. Teknik Analisis Data**

Data yang diperoleh diolah dan dianalisis dengan menggunakan teknik pengolahan data secara deskriptif kualitatif berdasarkan kualitas yang relevan dengan permasalahan yang di bahas dalam penulisan penelitian ini, secara kualitatif artinya menguraikan data dalam secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif, sehingga memudahkan pemahaman dan interpretasi data. Selanjutnya dari hasil pengolahan dan analisa penulisan kemudian dilakukan pembahasan. Berdasarkan hasil pembahasan kemudian dilambil kesimpulan sebagai jawaban permasalahan yang diteliti untuk dapat memberikan rumusan-rumusan dan pengertian-pengertian terhadap data yang diperoleh dari penelitian lapangan maupun kepustakaan.

## H . Definisi Konseptual

1. Efektifitas hukum merupakan proses yang bertujuan supaya hukum berlaku efektif. Keadaan tersebut dapat ditinjau atas dasar beberapa tolok ukur efektivitas. Tolak ukur efektifitas hukum itu adalah apakah hukum yang telah dibuat, bisa diimplementasikan dengan baik dan benar, memenuhi tri cita hukum, dan diterima oleh masyarakat.
2. Pengenaan/Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak atau retribusi, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyeterannya.
3. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disebut pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
4. Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.
5. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang bidang pertanahan dan bangunan.

## BAB IV

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

##### 1. Gambaran Umum Kota Batu

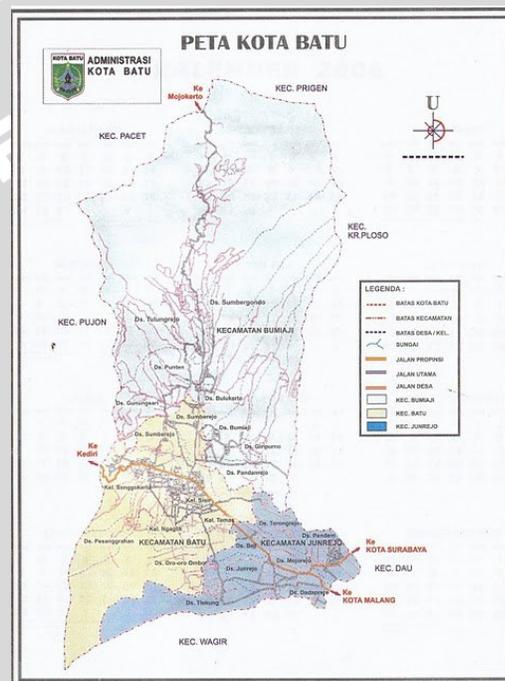
Kota Batu adalah sebuah kota di Provinsi Jawa Timur Indonesia. Kota Batu dapat dibagi menjadi dua bagian utama yaitu daerah lereng atau bukit dengan proporsi lebih luas, dan daerah dataran. Luas wilayah Kota Batu secara keseluruhan adalah 19 908, 72 Ha atau sekitar 0,42 persen dari total luas wilayah Jawa Timur. Sebagai daerah yang topografinya sebagian besar wilayah perbukitan, Kota Batu memiliki pemandangan alam yang sangat indah, sehingga banyak dijumpai tempat-tempat wisata yang mengandalkan keindahan alam pegunungan disertai wisata air terjun, kolam renang dan sebagainya. Kondisi topografi pegunungan dan perbukitan tersebut menjadikan Kota Batu terkenal sebagai daerah dingin.

Kota Batu terletak diantara  $122^{\circ} 17'$  sampai dengan  $122^{\circ} 57'$  bujur sampai dengan  $8^{\circ} 26'$  Lintang Selatan. Kota Batu terletak dengan ketinggian  $\pm$  800 meter diatas permukaan laut dan berada di lingkungan gunung Panderman (2.010 m) dan gunung Welirang atau Kemukus (3.1156 m).

Desa Oro-oro Ombo dan Kelurahan Songgokerto Kecamatan Batu, desa Tlekung dan desa Torongrejo Kecamatan Junrejo serta hampir seluruh desa di kecamatan Bumiaji merupakan areal perbukitan. Desa Bumiaji,

Bulukerto, Gunungsari, Punten, Sumbergondo, Desa Giripurno berelief terjal. Sedangkan desa ataupun kelurahan lainnya relatif datar. Kondisi demikian, menjadikan Kota Batu berhawa sejuk dengan suhu udara berkisar antara 17°–25° Celcius.

### Peta Kota Batu



Secara Administratif, Kota Batu dibagi menjadi tiga kecamatan yaitu :

1. Kecamatan Batu
2. Kecamatan Junrejo
3. Kecamatan Bumiaji

Adapun batas-batas dari Kota Batu adalah sebagai berikut :

1. Sebelah Utara : Kabupaten Mojokerto dan Kabupaten Pasuruan
2. Sebelah Timur : Kabupaten Malang

3. Sebelah Barat : Kabupaten Malang
4. Sebelah Selatan : Kabupaten Blitar dan Malang

## **B. Efektivitas Hukum Dalam Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Batu.**

### **1. Kondisi Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Batu**

Dalam kegiatan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ada beberapa pihak yang terlibat langsung dalam membantu proses pemungutan, pihak lain tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah atau/Notaris, PPATS atau Pejabat Pembuat Akta Sementara (Camat), Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), serta Kepala Kantor Bidang Pertanahan (BPN). Peran serta pihak-pihak tersebut di atas penting dalam menunjang keberhasilan pencapaian realisasi pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Dalam proses administrasi penandatanganan sebuah akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Notaris/PPAT mewajibkan kepada Wajib Pajak (WP) BPHTB untuk menyerahkan bukti pembayaran atau pelunasan pajak BPHTB yang terhutang melalui form Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB) dan telah tervalidasi oleh pihak Dispenda. Sama halnya dengan Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara maka risalah lelang akan ditandatangani apabila Wajib Pajak (WP) menyerahkan bukti pembayaran atau pelunasan

pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan telah tervalidasi oleh pihak Dispenda.

Bilamana dalam proses administrasi di atas terdapat sebuah berkas yang dapat lolos dan telah masuk serta di daftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) maka Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional juga akan meminta bukti pelunasan atau pembayaran tersebut kepada Wajib Pajak sebelum diterbitkannya sebuah sertifikat tanah. Bukti pelunasan atau pembayaran itu sendiri juga harus telah ditandatangani dan di validasi oleh pihak Dinas Pendapatan.

Dengan melihat ketentuan dan keterlibatan pihak pihak yang terkait dalam proses pemungutan pajak BPHTB maka secara aktif pihak pihak tersebut telah membantu pengamanan Pendapatan Asli daerah (PAD). Ketentuan bagi pihak atau pejabat ini sebagaimana telah diatur dalam UU PDRD nomor 28 tahun 2009 serta di realisasikan dalam bentuk Peraturan Daerah (PERDA) kota Batu Nomor 2 Tahun 2011 pada Bab VI pasal 13 yang berbunyi :<sup>35</sup>

1. Pejabat Pembuat Akta / Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak Atas Tanah dan/ atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran

---

<sup>35</sup> PERDA Kota Batu Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, 2012, (online), [http://jdih.jatimprov.go.id/kota batu](http://jdih.jatimprov.go.id/kota%20batu), diakses tanggal 20 Juni 2013

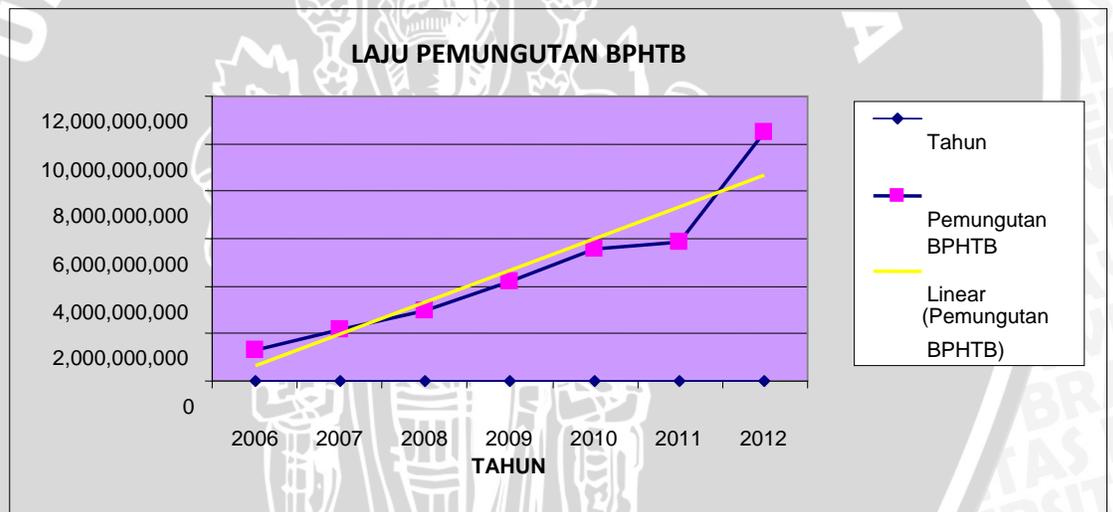
2. Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara hanya dapat menandatangani risalah lelang Perolehan Hak Atas Tanah dan/ atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran
3. Kepala Kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan/ atau notaris atas pembuatan akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan serta kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara (KPKNL) diwajibkan untuk melaporkan kepada kepala daerah atau Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) terkait dalam hal ini Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) paling lambat tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya. Ketentuan ketentuan di atas dalam pelaksanaannya perlu adanya upaya paksa berupa pemberian sanksi agar prosedur yang diinginkan dapat berjalan.

Bagi para PPAT dan/ atau Notaris dan Kepala Kantor Pelayanan Lelang Negara (KPKNL) yang melanggar ketentuan pada pasal 13 ayat 1 (satu) dan 2 (dua) diatas yaitu dengan membubuhkan tandatangan dan nomor pada akta peralihan dan risalah lelang akan dikenai denda atau sanksi administrasi sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran yang dilakukan. Dan apabila yang bersangkutan tidak melaporkan pada tiap tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya akan terkena sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk tiap laporan.

Sampai dengan akhir tahun 2012 Pemerintah Kota Batu melalui SKPD terkait dalam hal ini Dinas Pendapatan menetapkan Pajak BPHTB yang terutang dibayar ke Kas Daerah melalui Bank Jatim.

Data pemungutan Pajak BPHTB yang disampaikan berikut merupakan data yang diambil dari KPP Pratama Batu (2006-2010) dan data yang diambil dari kantor Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) kota Batu (2011-2012). Perkembangan penerimaan pajak BPHTB kota Batu dapat di analisa dengan melakukan perhitungan laju pertumbuhan pemungutan pajak BPHTB.



**Gambar 1.1 Grafik Pemungutan BPHTB Kota Batu**

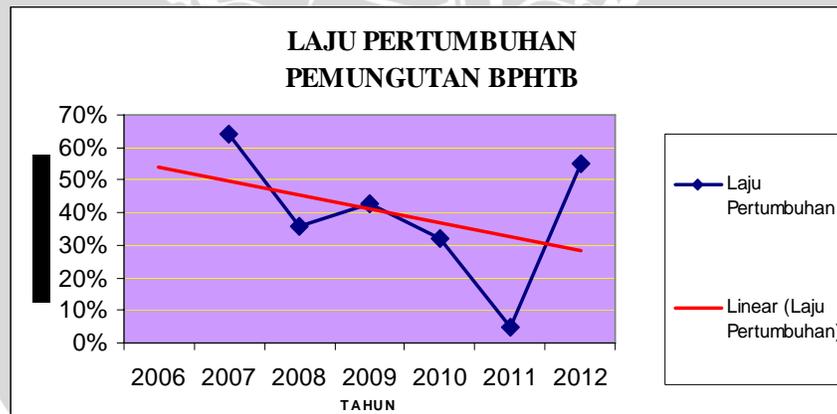
Sumber : Data dari KPP Pratama Batu dan Kantor Dispenda Kota Batu yang sudah diolah (2012)

Dari grafik di atas menunjukkan bahwasanya Pajak BPHTB baik selama dipegang oleh KPP Pratama Batu maupun sesudah dipegang Kantor Dispenda Kota Batu terus mengalami kenaikan dalam hal jumlah (kuantitas)

pemungutan. Kenaikan ini merupakan sinyal bahwasanya di Kota Wisata Batu terjadi suatu peningkatan pembangunan disegala bidang, yang diikuti meningkatnya kebutuhan akan tanah dan bangunan.

Secara *value*, total pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dari tahun 2006 sampai dengan tahun 2012 menunjukkan peningkatan, bagaimana dengan halnya bila melihat dari tingkat pertumbuhannya ? dari tabel 1.1 pada kolom laju pertumbuhan dari tahun 2006 sampai dengan 2012 menunjukkan laju pertumbuhan yang fluktuatif. Dengan presentase terendah sebesar 5% pada tahun 2011 dan tertinggi sebesar 64% pada tahun 2007.

Agar lebih jelas dapat kita lihat pada gambar 4.3 laju Pertumbuhan Pemungutan BPHTB selama periode 2006 sampai dengan 2012

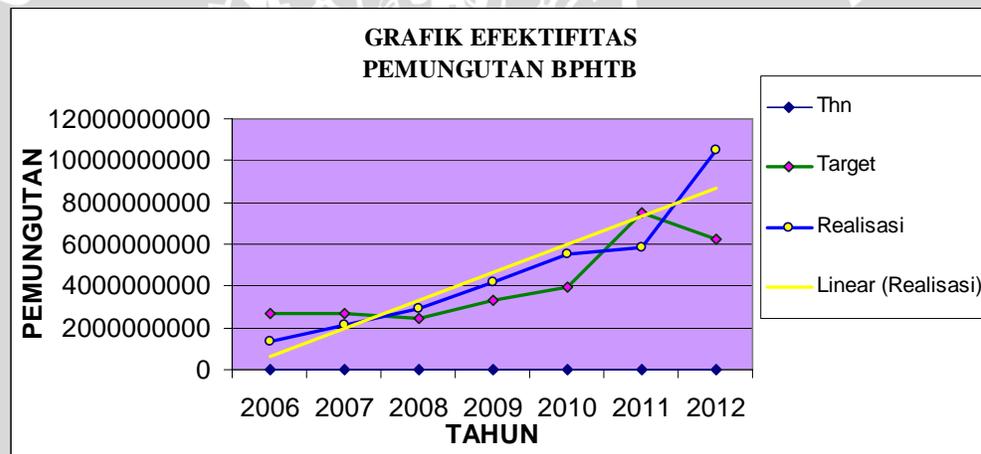


**Gambar 1.2 Grafik Laju Pertumbuhan BPHTB Kota Batu**

Sumber : Data dari KPP Pratama Batu dan Kantor Dispenda Kota Batu yang sudah diolah (2012)

Laju pertumbuhan pemungutan pajak BPHTB 6 (enam) tahun terakhir mengalami pasang surut, dengan laju penerimaan tertinggi terjadi di tahun 2007 sebesar 64% dan yang terendah adalah 5 % yang terjadi di tahun 2011 pada saat terjadinya peralihan Pajak BPHTB dari KPP Pratama Batu ke Kantor Dinas Pendapatan Kota Batu. Secara umum laju pertumbuhan pajak BPHTB Kota Batu turun.

Untuk lebih jelas mari kita lihat grafik efektifitas pemungutan Pajak BPHTB dibawah ini dengan melihat *Trend Line* antara realisasi penerimaan Pajak BPHTB *Versus* target Pajak BPHTB



**Gambar 1.3 Grafik Efektifitas Pemungutan BPHTB**

Sumber : Data dari KPP Pratama Batu dan Kantor Dispenda Kota Batu yang sudah diolah (2012)

Dari data yang didapat pada seksi pelayanan BPHTB di Dispenda Kota Batu pada tahun 2011 dan tahun 2012 maka didapatkan bahwa pada tahun 2011 terdapat sebanyak 1.756 berkas BPHTB yang masuk ke Dispenda Kota

Batu untuk melakukan validasi. Sedangkan pada tahun 2012 terdapat sebanyak 2.090 berkas BPHTB yang masuk ke Dispenda kota Batu untuk melakukan validasi. Walaupun demikian hal ini belum bisa dijadikan sebuah kesimpulan akhir bahwa banyaknya berkas yang masuk merupakan indikasi bahwa jumlah penerimaan Pajak BPHTB akan membawa dampak penerimaan yang besar pula.

## **2. Efektivitas Hukum Dalam Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Batu.**

Sudah menjadi rahasia umum, bahwa tidak semua produk hukum dapat diimplementasikan dengan baik dan efektif di dalam masyarakat. Persoalan efektivitas hukum mempunyai hubungan yang sangat erat dengan persoalan penerapan (implementasi), pelaksanaan dan penegakan hukum dalam masyarakat demi tercapainya tri cita hukum, yakni kepastian, kemanfaatan dan keadilan. Artinya hukum benar-benar berlaku secara filosofis, yuridis dan sosiologis.

Dalam sosiologi hukum, hukum memiliki fungsi sebagai *social control*, yaitu upaya untuk mewujudkan kondisi yang harmonis dan kondusif di dalam masyarakat, yang bertujuan terciptanya suatu keadaan yang serasi antara stabilitas dan perubahan di dalam masyarakat. Selain itu hukum juga memiliki fungsi lain yaitu sebagai *social engineering*, yang artinya adalah sebagai sarana memperbaiki kehidupan masyarakat. Hukum dapat berperan dalam mengubah pola pemikiran masyarakat dari pola pemikiran yang

tradisional ke dalam pola pemikiran yang rasional atau modern, maupun merubah dari yang tidak baik menjadi lebih baik.

Efektifitas hukum merupakan proses yang bertujuan supaya hukum berlaku efektif. Keadaan tersebut dapat ditinjau atas dasar beberapa tolok ukur efektivitas. Tolok ukur efektifitas hukum itu adalah apakah hukum yang telah dibuat, bisa diimplementasikan dengan baik dan benar, memenuhi tri cita hukum, dan diterima oleh masyarakat.

Menurut Soerjono Soekanto bahwa faktor tersebut dipengaruhi oleh lima hal, yaitu:<sup>36</sup>

- a) Hukum (substansi), yang dipengaruhi oleh hukum positif terutama terkait dengan peraturan perundang-undangan.
- b) Faktor penegak hukum (struktur), yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.
- c) Faktor sarana atau fasilitas (infrastruktur), yakni segala sarana dan prasarana untuk mendukung penegakan hukum.
- d) Faktor masyarakat, yakni lingkungan di mana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.
- e) Faktor kebudayaan (kultur), yakni sebagai hasil karya, cipta, dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia dalam pergaulan hidup.

Untuk membahas permasalahan efektifitas hukum dalam pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah di Kota Batu, dapat dijelaskan dengan

---

<sup>36</sup>Soerjono Soekanto, **Pokok-pokok Sosiologi Hukum**, Rajawali Press, Jakarta, 2006, hlm. 72.

mengutarakan pendapat atau persepsi dari responden yang berkaitan dengan permasalahan, yakni persepsi dari Dinas Pendapatan Kota Batu, Notaris/PPAT, Badan Pertanahan Kota Batu, dan Wajib Pajak berdasarkan teori efektifitas hukum.

#### **a. Faktor Hukum (Subtansi)**

Hukum berfungsi untuk keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Dalam praktik penyelenggaraan hukum di lapangan ada kalanya terjadi pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan. Kepastian hukum sifatnya konkret berwujud nyata, sedangkan keadilan bersifat abstrak sehingga ketika seseorang hakim memutuskan suatu perkara secara penerapan undang-undang saja maka ada kalanya nilai keadilan itu tidak tercapai. Maka ketika melihat suatu permasalahan mengenai hukum setidaknya keadilan menjadi prioritas utama. Karena hukum tidaklah semata-mata dilihat dari sudut hukum tertulis atau subtansi saja, masih banyak aturan-aturan yang hidup dalam masyarakat yang mampu mengatur kehidupan masyarakat. Jika hukum tujuannya hanya sekedar keadilan, maka kesulitannya karena keadilan itu bersifat subjektif, sangat tergantung pada nilai-nilai intrinsik subjektif dari masing-masing orang.

Sehubungan dengan keluarnya Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor.5/SE/IV/2013 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah Atau Peralihan Hak Atas Tanah Terkait Dengan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak

Daerah dan Retribusi Daerah, dengan tidak mempersyaratkannya proses validasi atau pengecekan tanda bukti setoran BPHTB di Dispenda sehingga surat edaran ini dikeluarkan untuk percepatan dalam hal validasi.

Namun di sisi lain, dengan keluarnya Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor.5/SE/IV/2013 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah Atau Peralihan Hak Atas Tanah Terkait Dengan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tersebut mengakibatkan menurunnya pendapatan dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Batu karena ketentuan angka 5 (lima) dalam Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor.5/SE/IV/2013 tidak mensyaratkan pengecekan tanda bukti setoran pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada kantor instansi yang berwenang.

#### **b. Faktor Penegak Hukum (Struktur)**

Dalam berfungsinya hukum, mentalitas atau kepribadian petugas penegak hukum memainkan peranan penting, kalau peraturan sudah baik, tetapi kualitas petugas kurang baik, ada masalah. Oleh karena itu, salah satu kunci keberhasilan dalam penegakan hukum adalah mentalitas atau kepribadian penegak hukum dengan mengutip pendapat J. E. Sahetapy yang mengatakan :<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> Munir Fuadi, **Teori-Teori dalam Sosiologi Hukum**, Prenada Media Group, Jakarta, 2011, hal. 48.

“Dalam rangka penegakan hukum dan implementasi penegakan hukum bahwa penegakan keadilan tanpa kebenaran adalah suatu kebijakan. Penegakan kebenaran tanpa kejujuran adalah suatu kemunafikan. Dalam kerangka penegakan hukum oleh setiap lembaga penegakan hukum (inklusif manusianya) keadilan dan kebenaran harus dinyatakan, harus terasa dan terlihat, harus diaktualisasikan”.

Di dalam konteks tersebut yang menyangkut kepribadian dan mentalitas penegak hukum, bahwa selama ini ada kecenderungan yang kuat di kalangan masyarakat untuk mengartikan hukum sebagai petugas atau penegak hukum, artinya hukum diidentikkan dengan tingkah laku nyata petugas atau penegak hukum.

Sayangnya dalam melaksanakan wewenangnya sering timbul persoalan karena sikap atau perlakuan yang dipandang melampaui wewenang atau perbuatan lainnya yang dianggap melunturkan citra dan wibawa penegak hukum, hal ini disebabkan oleh kualitas yang rendah dari aparat penegak hukum tersebut.

#### **i. Persepsi Dinas Pendapatan Kota Batu**

Dari hasil kegiatan *interview* ada beberapa hal yang menjadi kendala dalam realisasi pemungutan atau penerimaan Pajak BPHTB setelah dialihkan ke Kantor Dinas Pendapatan Kota Batu antara lain :<sup>38</sup>

- a) Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berbeda dengan jenis Pajak Daerah yang lain, dimana dapat diperhitungkan jumlah potensinya secara terus menerus dan

---

<sup>38</sup> Wawancara dengan Freddy Mully (Pejabat Dinas Pendapatan Kota Batu) pada tanggal 15 Juni 2013, pada pukul 13.20 wib.

berkesinambungan, sedangkan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sangat bergantung dari transaksi yang terjadi. Bilamana tidak terjadi peralihan tanah dan bangunan maka tidak akan ada pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

- b) Tim pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kota Batu terkendala dari jumlah personil dan yang ahli di dalamnya. Hal ini dapat diketahui karena terdapatnya anggota tim pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang tugasnya rangkap sehingga dalam pelaksanaan tugas sehari-hari tidak bisa fokus dan maksimal.
- c) Tim Pajak BPHTB tidak dapat mengeluarkan Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD), Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB), Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Tambahan (SKPKBT), dan Surat Ketetapan Pajak Nihil dikarenakan PERWALI (Peraturan Walikota) yang mengatur bentuk, isi dan tata cara pengisian belum diterbitkan, sehingga kesulitan melakukan penagihan bila ada kurang bayar dalam penyampaian Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB).
- d) Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang tertera pada SPT (Surat Pemberitahuan) PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) dinilai tidak ada kenaikan signifikan dari tahun-tahun sebelumnya, sehingga

transaksi yang dilaporkan pada saat pengisian form Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) pada tahun 2011 banyak yang jauh dibawah harga pasar saat itu. Ini dapat dilihat dari pengisian atau pelaporan pembayaran Pajak BPHTB oleh Wajib Pajak harga transaksinya mengacu pada Surat Pemeberitahuan pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan bangunan (PBB). Sebagaimana diketahui menurut Perda BPHTB No. 2 Tahun 2011 pada Bab III tentang Dasar Pengenaan Tarif dan Tata Cara Penghitungan Pajak Pasal 7 ayat 3 “Jika nilai perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan”.

- e) Nilai Pengurang Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) yang tercantum pada UU PDRD Nomor 28 Tahun 2009 dan di cantumkan pula pada Perda BPHTB No 2 Tahun 2011 ditetapkan minimal sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah). NPOPTKP BPHTB sebelum beralih ke Pemerintah Daerah Kota Batu dalam hal ini DISPENDA Kota Batu adalah Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah). Sehingga banyak dari

transaksi yang nilainya di bawah Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) menjadi Nihil.

- f) Pemahaman pengetahuan akan Pajak BPHTB dirasa masih kurang dari level Wajib Pajak, PPAT/Notaris dan Petugas atau Pejabat yang menangani BPHTB (Kelurahan, Kecamatan dan Dispenda). Contoh tentang perbedaan pemahaman Perda BPHTB Nomor 2 Tahun 2011 Bab III tentang Dasar Pengenaan Tarif dan Tata Cara Penghitungan Pajak Pasal 8 ayat 1 “Besarnya Nilai Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak”. Dispenda mengartikan bahwa setiap WP hanya diperkenankan melakukan pengurangan atau NPOPTKP sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) hanya untuk sekali transaksi dan karena tidak menyebutkan “untuk setiap transaksi atau setiap obyek pajak”. Sedangkan PPAT / Notaris, Camat dan masyarakat mempunyai pandangan bahwa setiap kali transaksi mereka tetap mendapatkan hak untuk memperoleh NPOPTKP

## ii. Persepsi Pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batu

Dari hasil kegiatan *wawancara* ada beberapa hal yang menjadi kendala dalam realisasi pemungutan atau penerimaan Pajak BPHTB dalam BPN antara lain:<sup>39</sup>

- a) Dalam proses validasi yang dilakukan oleh pihak Dinas Pendapatan Kota Batu yang seringkali memakan waktu lama sehingga menghambat proses penerbitan sertifikat peralihan hak, sedangkan BPN terikat waktu 1 (satu) tahun untuk mendukung program Pemerintah Pusat yang membutuhkan percepatan dalam hal validasi terkait program Pemerintah Pusat mengenai legalisasi aset;
- b) terhambatnya program legalisasi aset yang dibuat oleh pemerintah dalam bidang sertifikat tanah khususnya untuk golongan ekonomi kebawah.

## iii. Persepsi Notaris/PPAT Kota Batu

Dari hasil kegiatan *wawancara* ada beberapa hal yang menjadi kendala dalam realisasi pemungutan atau penerimaan Pajak BPHTB antara lain :<sup>40</sup>

- a) Prosedur pembayaran BPHTB di Kota Batu rumit sehingga dalam prosesnya menjadi lama.

---

<sup>39</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Dewi, Pejabat Kantor Pertanahan Kota Batu, pada tanggal 23 Juli 2013 pukul 10.45 WIB di Kantor Pertanahan Kota Batu.

<sup>40</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Lenny Wibowo, Notaris/PPAT Kota Batu, pada tanggal 24 Juli 2013 pukul 14.00 WIB di Kantor Notaris Lenny Wibowo Kota Batu.

- b) Validasi yang dilakukan oleh Dispenda lama sehingga mempengaruhi proses pendaftaran sertifikat peralihan hak atas tanah dan bangunan di BPN;
- c) Tidak ada penjelasan dari Dispenda terkait pembayaran BPHTB;
- d) Verifikasi lapangan dari Dispenda lama sehingga mempengaruhi proses selanjutnya, yaitu pendaftaran peralihan hak atas tanah;
- e) Tidak ada sinkronisasi antara pajak penjual dan pembeli.

### c. Faktor Masyarakat

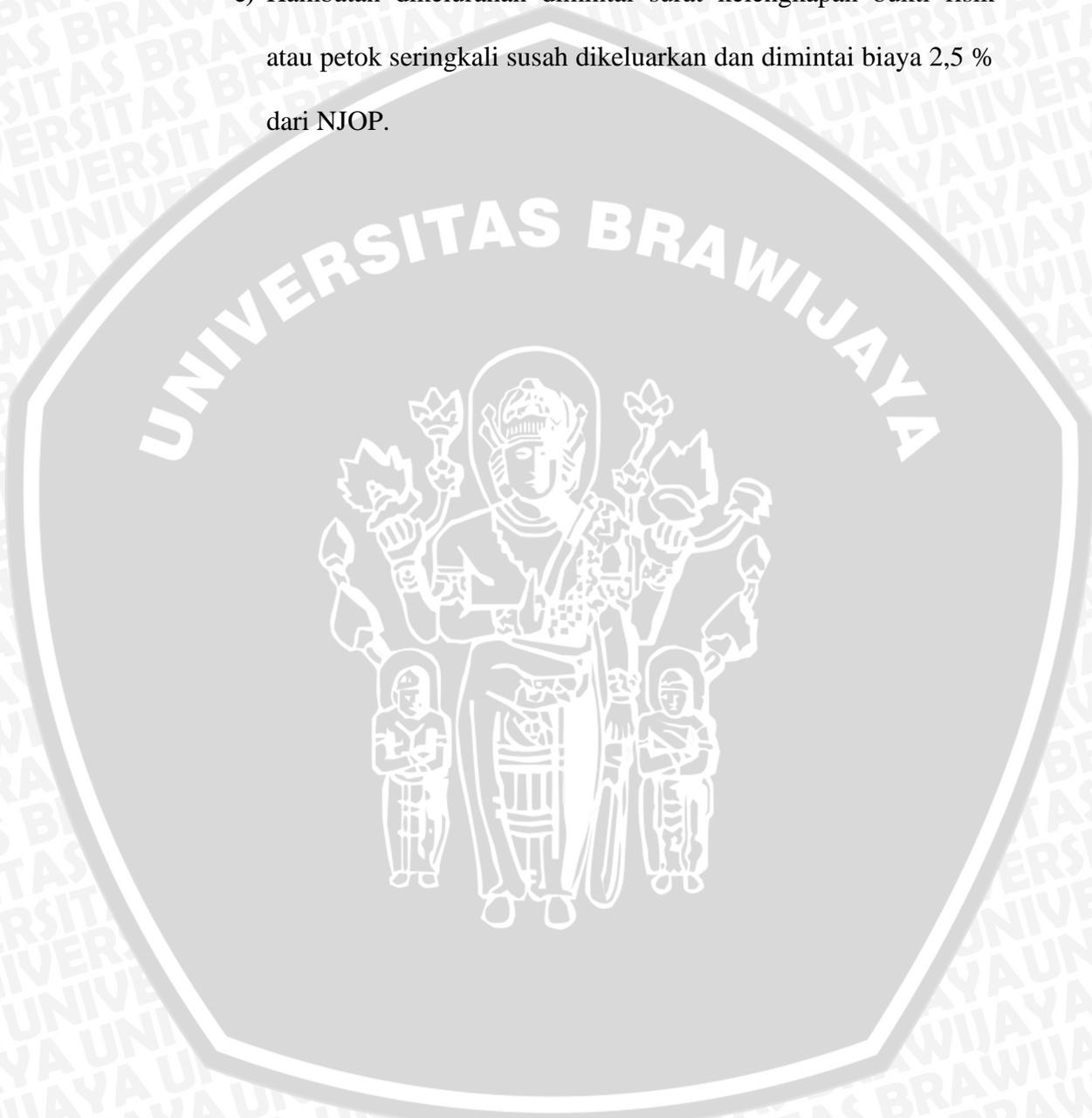
Sikap masyarakat yang kurang menyadari tugas penegak hukum, tidak mendukung, dan malahan kebanyakan bersikap apatis serta menganggap tugas penegakan hukum semata-mata urusan polisi, serta keengganan terlibat sebagai saksi dan sebagainya. Hal ini menjadi salah satu faktor penghambat dalam penegakan hukum.

Adapun Persepsi Wajib Pajak oleh pegawai Notaris/PPAT yang diberi kuasa oleh para Wajib Pajak yang berpendapat sama :

- a) Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terlalu besar 5% (lima persen) dari harga transaksi.
- b) Proses pembayaran BPHTB di Kota Batu rumit karena peraturan dari Dispenda yang mengharuskan wajib pajak untuk mendapatkan rekomendasi dari pihak dispenda terlebih dahulu

sebelum melakukan pembayaran BPHTB di Bank Jatim Kota Batu.

- c) Hambatan dikelurahan dimintai surat kelengkapan bukti fisik atau petok seringkali susah dikeluarkan dan dimintai biaya 2,5 % dari NJOP.



repository.ub.ac

## C. UPAYA MENGATASI HAMBATAN DALAM PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA BATU

Untuk membahas upaya mengatasi hambatan-hambatan dalam pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Batu dapat diketahui dari hasil wawancara dengan para responden sebagai berikut :

### a. Faktor Hukum (Subtansi)

#### i. Persepsi Dispenda Kota Batu

Sehubungan dengan keluarnya Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor.5/SE/IV/2013 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah Atau Peralihan Hak Atas Tanah Terkait Dengan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dengan tidak mempersyaratkannya proses validasi atau pengecekan tanda bukti setoran BPHTB di Dispenda sehingga surat edaran ini dikeluarkan untuk percepatan dalam hal validasi.

Namun di sisi lain, dengan keluarnya Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor.5/SE/IV/2013 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah Atau Peralihan Hak Atas Tanah Terkait Dengan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tersebut mengakibatkan menurunnya pendapatan dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Batu karena ketentuan angka 5 (lima) dalam Surat Edaran Kepala Badan

Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor.5/SE/IV/2013 tidak mensyaratkan pengecekan tanda bukti setoran pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada kantor instansi yang berwenang.

Hal tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 91 Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah, yang berbunyi :

- “ (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah / Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak Atas Tanah dan Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- (2) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara hanya dapat menandatangani risalah lelang Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran Pajak.
- (3) Kepala kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran Hak atas Tanah atau pendaftaran peralihan Hak atas Tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran Pajak.”

Dalam rangka pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Batu Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD), maka perlu adanya pengamanan penerimaan BPHTB di Tempat Pembayaran (TP) / Bank Jatim Cabang Batu.

Sehubungan dengan hal tersebut, maka prosedur tata cara pembayaran BPHTB, yaitu sebagai berikut :<sup>41</sup>

- 1) Setiap Wajib Pajak wajib melunasi SSPD BPHTB.
- 2) Wajib Pajak hanya dapat membayar BPHTB terutang melalui Tempat Pembayaran (TP), yaitu Bank Jatim Cabang Batu.
- 3) Atas pembayaran BPHTB, Wajib Pajak menerima SSPD BPHTB lembar ke-1.
- 4) Tempat Pembayaran (TP) menerima setoran BPHTB dari Wajib Pajak setiap hari pada jam kerja.
- 5) Atas pembayaran BPHTB, Tempat Pembayaran (TP) berkewajiban :
  - a) Memberi tanda dan menulis tanggal pembayaran pada SSPD BPHTB bagi setiap Wajib Pajak yang sudah melunasi BPHTB-nya;
  - b) Menyampaikan SSPD lembar ke-1 kepada Wajib Pajak.
  - c) Menyampaikan SSPD lembar ke-4 untuk Dinas Pendapatan Kota Batu sebagai lampiran permohonan penelitian SSPD BPHTB;
  - d) Menyampaikan SSPD lembar ke-6 kepada Bank Persepsi yang ditunjuk/Bendahara Penerimaan sebagai laporan kepala Dinas Pendapatan.

---

<sup>41</sup> Wawancara dengan Ibu Lenna Pejabat Dinas Pendapatan Daerah Kota Batu pada tanggal 15 Juli 2013, pukul. 11.30 WIB, Di Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kota Batu.

6) Tempat pembayaran (TP) sebelum menerima setoran BPHTB, berkewajiban mensyaratkan kepada kepada Wajib Pajak untuk menyertakan Surat Keterangan dari Dinas Pendapatan Kota Batu yang menerangkan bahwa Wajib Pajak sudah memenuhi persyaratan :

- a) Sudah lunas PBB, sebagaimana data piutang pajak PBB pada Dinas Pendapatan Kota Batu.;
- b) Pengisian SSPD BPHTB sudah benar dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- c) Sudah memenuhi dan/atau melewati proses penelitian dan pemeriksaan atas pelaporan BPHTB.

## **ii. Persepsi Pejabat Badan Pertanahan Nasional Kota Batu**

Mengeluarkan Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor.5/SE/IV/2013 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah Atau Peralihan Hak Atas Tanah Terkait Dengan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dengan tidak mempersyaratkannya proses validasi atau pengecekan tanda bukti setoran BPHTB di Dispenda.

Maksud dan tujuan dari Surat Edaran ini untuk mengevaluasi Surat Edaran Nomor 500-1757 Tanggal 9 Juli 2004 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, agar pelayanan di bidang pertanahan tidak

terhambat karena di persyaratkan pengecekan tanda bukti setoran pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada kegiatan Pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah

#### **b. Faktor Masyarakat**

Dalam persepsi Notaris / PPAT ini sekaligus mewakili persepsi Wajib Pajak, mengingat kepentingan Wajib Pajak di kuasakan kepada pihak Notaris / PPAT. Adapun upaya yang di lakukan oleh Notaris / PPAT adalah :<sup>42</sup>

- a) Memohon adanya peraturan yang dapat mempercepat proses validasi sehingga dapat mempercepat proses pendaftaran peralihan hak atas tanah.
- b) Menghimbau wajib pajak membayar diatas NJOP dengan tujuan agar proses validasi berjalan lancar dan tidak menemui hambatan pada saat proses validasi di Dispenda.
- c) Mengadakan Pertemuan antar instansi yang terkait, Notaris, BPN dan Dispenda untuk membahas tentang masalah yang terjadi namun tidak pernah menemukan titik temu atau solusi dari masalah yang terjadi.

---

<sup>42</sup> Hasil Wawancara dengan Ibu Lenny Wibowo Notaris/PPAT Kota Batu, pada tanggal 24 Juli 2013 pukul 14.00 WIB di Kantor Notaris Lenny Wibowo Kota Batu.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan pada uraian yang terdapat dalam bab sebelumnya dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Bahwa pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota belum efektif karena belum adanya perolehan payung hukum yang jelas, walaupun telah terjadi transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan. Hal ini karena PERDA BPHTB yang ada belum mengatur tentang tata cara pembayaran BPHTB secara rinci dan jelas. Serta lemahnya koordinasi antar *stake holder* yang terkait, yaitu Dispenda, Notaris/PPAT, Kantor Pertanahan Kota Batu.
2. Upaya yang dilakukan dalam mengatasi hambatan dalam Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Batu, yaitu secepatnya merevisi PERDA Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tentang tata cara pembayaran BPHTB secara jelas dan rinci yang berguna untuk menjelaskan pasal-pasal pada Perda nomor 2 Tahun 2011 tentang pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan BPHTB yang sering menimbulkan multi persepsi dikalangan Wajib Pajak (WP) BPHTB dan instansi terkait di Kota Batu, melihat Wajib Pajak membutuhkan kejelasan status tanah dan bangunan mereka, sehingga Pemerintah Daerah dengan segera mendapatkan peningkatan pemasukan Bea Perolehan Hak Atas Bangunan. Serta Menghimbau Wajib Pajak (WP) untuk membayar pajak sesuai harga riil.

## B. Saran

1. Sistem pemungutan pajak BPHTB selama ini sebagai ujung tombak dalam penyampaian atau pembayaran pajak terhutang adalah dari PPAT, Notaris dan Camat, Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan melakukan pembayaran di lembaga keuangan perbankan yang ditunjuk dalam hal ini Bank Jatim, ke depan Dinas Pendapatan harus mampu untuk memberikan pelayanan pemungutan BPHTB di kantor Dinas Pendapatan sendiri dengan menambah kasir dan lembaga keuangan perbankan yang lain.
2. Pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) perlu dilakukan aktivitas *monitoring* dan evaluasi oleh dinas terkait dalam hal ini Dispenda Kota Batu terhadap data atau laporan yang dilaporkan pihak instansi terkait yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) setiap bulannya. Aktifitas yang lain adalah melakukan verifikasi lapangan untuk *cross check* kebenaran data objek pajak yang disampaikan oleh Wajib Pajak (WP) beserta harga pasar ataupun harga riil transaksi utamanya setiap perumahan, *real estate* ataupun ruko.
3. Segera melakukan koordinasi dengan Tim Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) untuk melakukan *Up Date* data Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pada tahun 2013 yang telah beralih dari Pemerintah Pusat (Kantor Pelayanan Pajak Pratama Batu) ke Pemerintah Daerah Kota Batu, sehingga nilai transaksi peralihan yang digunakan sebagai dasar

penghitungan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dapat dikendalikan secara wajar sesuai harga pasar.



## DAFTAR PUSTAKA

## 1. Buku :

Bambang Prasetyo, *Metode Penelitian Kuantitatif Teori dan Aplikasi*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005.

Iwan Mulyawan. *Panduan Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai dengan Undang-Undang Nomor. 28 Tahun 2009 (PDRD)*, Jakarta : Mitra Wacana Media, 2010

Safri Nurmana. *Pengantar Perpajakan*, Jakarta : Obor Indonesia, 2003..

Satjipto Raharjo. *Pengantar Sosiologi Hukum*, PT. Gramedia Widia Sarana Indonesia (Grasindo), 2002.

Siahaan, Marihot Pahala. *Utang Pajak, Pemenuhan Kewajiban dan Penagihan Pajak dengan Surat Paksa*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2004.

\_\_\_\_\_ *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta : Rajawali Press, 2005.

Urip Santoso. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta : Prenada Media Group, 2010.

Siahaan, Marihot Pahala. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Edisi Revisi. Cet. 3. Jakarta : Rajawali Press, 2013.

Sutedi, Andrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Cet. 3. Jakarta : Sinar Grafika, 2009.

## 2. Peraturan Perundang-undangan

- a. Indonesia. Undang-Undang Dasar 1945
- b. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijke Wetboek*)
- c. Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok –Pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960, TLN No. 2043
- d. Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- e. Peraturan Daerah Kota Batu No. 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- f. Surat Edaran Nomor 5/ SE / IV / 2013 Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah atau Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Terkait Dengan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

## 3. Situs Internet

- a. Populasi dan sampel, (*online*), (<http://teorionline.wordpress.com>), 15 Agustus 2012.
- b. Laporan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, 2010, (*online*) (<http://www.djpk.depkeu.go.id>) 17 Mei 2013