

**IMPLIKASI UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2009  
TENTANG PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH  
TERHADAP PENERIMAAN BPHTB DAN  
PELAYANAN PERTANAHAN**  
**Studi di Kabupaten Pulang Pisau, Provinsi Kalimantan Tengah**

**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat  
Untuk Memperoleh Sebutan Sarjana Sains Terapan  
Pada Program Diploma IV Pertanahan Jurusan Manajemen Pertanahan**



**Oleh:**

**ESTI PURWANDARI**  
**NIM.10192520/M**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA  
2014**

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI .....	iii
HALAMAN MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR TABEL .....	xi
DAFTAR GAMBAR .....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN .....	xiv
INTISARI.....	xv
ABSTRACT .....	xvi
BAB I. PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Batasan Masalah.....	8
D. Tujuan Penelitian.....	10
E. Manfaat Penelitian.....	10
F. Keaslian Penelitian.....	11
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN .....	17
A. Tinjauan Pustaka .....	17
1. Pajak .....	17
2. Pajak Daerah .....	21
3. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan .....	25
4. Pelayanan Pertanahan yang Terkait dengan BPHTB.....	36
B. Kerangka Pemikiran .....	40
BAB III. METODE PENELITIAN.....	43
A. Metode dan Pendekatan Penelitian .....	43
1. Metode Penelitian .....	43
2. Pendekatan Penelitian .....	44
B. Lokasi Penelitian .....	45
C. Jenis dan Sumber Data .....	45
1. Data Primer.....	45
2. Data Sekunder.....	46
D. Teknik Pengumpulan Data .....	46
1. Wawancara.....	46
2. Studi Dokumen .....	47
E. Teknik Analisis Data.....	47

BAB IV. GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN.....	50
A. Gambaran Umum Kabupaten Pulang Pisau .....	50
1. Letak dan Topografi Wilayah .....	50
2. Luas dan Aksesibilitas Wilayah .....	52
3. Demografi .....	54
B. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Pulang Pisau .....	55
1. Sumber Daya Manusia.....	55
3. Permohonan Pendaftaran Tanah Pertama Kali (Pemberian Hak).....	57
4. Permohonan Peralihan Hak atas Tanah .....	59
BAB V. PENERIMAAN BPHTB SEBAGAI IMPLIKASI PENGALIHAN MENJADI PAJAK DAERAH DI KABUPATEN PULANG PISAU .....	63
A. Pengalihan Pemungutan BPHTB sebagai Pajak Daerah .....	63
B. Penerimaan BPHTB sebagai Implikasi Pengalihan menjadi Pajak Daerah .....	66
C. Kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Daerah .....	76
BAB VI. PELAKSANAAN PELAYANAN PERTANAHAN YANG TERKAIT DENGAN BPHTB SEBAGAI PAJAK DAERAH DI KABUPATEN PULANG PISAU.....	83
A. Pelaksanaan Verifikasi BPHTB.....	83
B. Pelaksanaan Pelayanan Pertanahan Terkait BPHTB .....	87
BAB VII. KOORDINASI PEMERINTAH DAERAH DAN KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN PULANG PISAU DALAM PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BPHTB .....	95
A. Koordinasi Pemerintah Daerah dan Kantor Pertanahan dalam Hal Pemungutan .....	95
B. Koordinasi Pemerintah Daerah dan Kantor Pertanahan dalam Rangka Optimalisasi Penerimaan .....	97
BAB VIII. PENUTUP.....	100
A. Kesimpulan .....	100
B. Saran .....	101

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

## ABSTRAK

Law no. 28 Year 2009 of Regional Tax and Retribution regulates diversion of Custom For Land Rights And Building Acquisition (CLRBA) becomes regional tax as well as the increase of Non-Taxable Tax Object Acquisition Value (NTTOAV). In the implementation of CLRBA it requires an inspection activity to test the obedience of regional taxation fulfillment. The aim of this research was to discover the implication of Law No. 28 Year 2009 over the CLRBA acceptance, the implementation of land service related wit CLRBA, as well as to discover the coordination between the Regional administrator and the Land Office.

Research method used in this research was qualitative research method with symbolic interaction approach. This research was conducted at Land Office, Regional Revenue, Financial Management, and Assets Agency (RRFMAA), as well as the Land Deed Officials of Pulang Pisau District. The data collection was carried out by interviews and documentary study. Whereas the data analysis technique used was qualitative data analysis.

research result suggested that: **First**, CLRBA diversion into regional tax implied on the decline of CLRBA acceptance particularly on the land rights and building revenue due to the sale and purchase. The NTTOAV amounted to Rp.60,000,000.00 was not effectively applied considered its sale and purchase value was still low. In the rights granting activity, the potential to charge CLRBA was also very low due the TOAV was based on NJOP of Tax Property which most of its value was under market value. **Second**, the implementation of land service related with the CLRBA required a CLRBA verification on RRFMAA by checking the appropriation of Tax Object Acquisition Value (TOAV) with the transaction value as listed on the sale and purchase receipts and NJOP of Property Tax. This verification was settled rapidly thus it did not hamper the implementation of land service. **Third**, coordination between the Regional Administration and Land office was still lacking, either in term of collection or in context of CLRBA acceptance optimization. There were no specific meeting held by both parties and no incentive given by the Regional Administrator to Land Office.

**Key Words:** *CLRBA acceptance, land service, coordination*

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Pajak memegang peranan yang penting dalam rangka pembiayaan pembangunan dan penyelenggaraan pemerintahan. Sektor pajak perlu digali dalam rangka memaksimalkan pendapatan negara termasuk juga pendapatan daerah. Pajak merupakan suatu bentuk peran serta masyarakat dalam pembangunan. Pemungutan pajak di daerah terkait dengan pelaksanaan otonomi daerah. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen Kedua Pasal 18 menyebutkan bahwa Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah-daerah provinsi dan daerah provinsi itu dibagi atas kabupaten dan kota, yang tiap-tiap provinsi, kabupaten, dan kota itu mempunyai pemerintahan daerah, yang diatur dengan undang-undang. Pemerintah daerah provinsi, daerah kabupaten, dan kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan.

Berdasarkan ketentuan menimbang huruf b Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, otonomi daerah merupakan suatu upaya untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas penyelenggaraan pemerintahan daerah dengan pemberian hak dan kewajiban menyelenggarakan otonomi daerah dalam kesatuan sistem penyelenggaraan pemerintahan negara. Salah satu bentuk pelaksanaan otonomi daerah adalah

adanya pajak daerah untuk memaksimalkan pendapatan daerah dalam rangka peningkatan kemandirian daerah.

Otonomi daerah memberikan kewenangan kepada daerah untuk mengatur rumah tangganya sendiri. Kewenangan ini perlu diikuti dengan perluasan kewenangan dalam perpajakan. Menurut Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, otonomi daerah yang dijalankan selama ini belum bisa menciptakan kemandirian daerah khususnya dalam hal pembiayaan pengeluarannya. Hal ini terlihat dari masih banyaknya kabupaten/kota yang menggantungkan pendapatannya dari dana alokasi pusat. Masih belum terciptanya kemandirian daerah ini disebabkan karena pajak daerah dan retribusi daerah belum berperan secara signifikan terhadap pendapatan daerah kabupaten/kota.

Pemungutan pajak perlu dilandasi dengan payung hukum yang kuat. Sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Amandemen Ketiga Pasal 23A, Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang. Oleh karena itu, pajak daerah perlu diatur dengan Undang-Undang dan dalam pelaksanaan pemungutannya dilandasi dengan Peraturan Daerah. Undang-Undang mengenai pajak daerah harus sesuai dengan kebijakan otonomi daerah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah. Perubahan sistem pemerintahan daerah harus diikuti dengan perubahan sistem perpajakan yang sesuai dengan prinsip otonomi daerah. Ketentuan perpajakan juga perlu memperhatikan Undang-

Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.

Presiden Republik Indonesia pada tanggal 15 September 2009 mengesahkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 memberikan implikasi perluasan basis pajak daerah yaitu adanya 4 (empat) jenis pajak baru bagi daerah, salah satunya adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Objek dari pajak ini adalah perolehan atas tanah dan bangunan. Tanah dan bangunan merupakan kebutuhan pokok bagi setiap individu, dari waktu ke waktu kebutuhan akan hal tersebut semakin meningkat. Karena pentingnya arti tanah dan bangunan maka setiap perolehannya dikenakan pajak.

BPHTB merupakan pajak pusat sebelum disahkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, hasil penerimaannya adalah penerimaan negara. Penerimaan tersebut dialokasikan untuk pusat dan daerah dengan prinsip bagi hasil sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 32/PMK.03/2005 tentang Tata Cara Pembagian Hasil Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan antara Pemerintah Pusat dan Daerah. Pola distribusi penerimaan BPHTB sebagaimana diatur dalam Menteri Keuangan Nomor 32/PMK.03/2005 adalah sebagai berikut:

1. 20% merupakan bagian Pemerintah Pusat dan dibagikan kepada seluruh kabupaten/kota dengan porsi yang sama;

2. 80% merupakan bagian daerah yang dibagikan kepada daerah provinsi dan kabupaten/kota dengan porsi 16% untuk daerah provinsi yang bersangkutan dan 64% untuk daerah kabupaten/kota penghasil.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 memberikan dampak yang signifikan terhadap BPHTB dimana penerimaan BPHTB menjadi 100% (seratus persen) untuk daerah. Hal ini sebagai bentuk pendaerahan pajak pusat. Selain memberikan pengaruh terhadap status BPHTB, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 juga memberikan pengaruh terhadap penentuan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Pasal 7 ayat (1),

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) kecuali dalam hal perolehan hak 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 pemberi hibah wasiat, termasuk suami-istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 adanya perubahan dalam penetapan NPOPTKP sebagaimana diatur dalam Pasal 87 ayat (4) dan ayat (5):

- (4) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak.
- (5) Dalam hal perolehan hak 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 pemberi hibah wasiat, termasuk



suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Adanya perubahan dalam penentuan NPOPTKP akan memberikan pengaruh terhadap penerimaan BPHTB masing-masing kabupaten/kota.

Pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah tentunya akan memberikan implikasi yang berbeda bagi kabupaten/kota di Indonesia. Bagi daerah yang memiliki potensi BPHTB yang besar, pengalihan ini akan memberikan keuntungan yaitu peningkatan pendapatan asli daerah sehingga daerah tersebut akan merespon dengan cepat penyiapan perangkat-perangkat di daerah untuk melandasi pemungutan BPHTB. Namun, bagi daerah yang potensi BPHTB-nya relatif kecil, pengalihan BPHTB ini akan menimbulkan permasalahan tersendiri terkait dengan penurunan penerimaan BPHTB. Oleh karena itu, daerah tersebut cenderung lambat dalam penyiapan perangkat-perangkat di daerah terkait dengan pemungutan BPHTB. Daerah dengan tingkat perkembangan wilayah yang relatif lambat akan memerlukan waktu yang cukup panjang untuk bisa mencapai peningkatan penerimaan BPHTB.

Salah satu kabupaten yang terkena implikasi tersebut adalah Kabupaten Pulang Pisau, Provinsi Kalimantan Tengah. Kabupaten Pulang Pisau merupakan kabupaten pemekaran dari Kabupaten Kapuas yang dibentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2002 tentang Pembentukan Kabupaten Katingan, Kabupaten Seruyan, Kabupaten Sukamara, Kabupaten Lamandau, Kabupaten Gunung Mas, Kabupaten

Pulang Pisau, Kabupaten Murung Raya, dan Kabupaten Barito Timur di Provinsi Kalimantan Tengah. Sebagai pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, Pemerintah Kabupaten Pulang Pisau mengeluarkan Peraturan Daerah Kabupaten Pulang Pisau Nomor 8 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah pada tanggal 2 November 2011.

Peraturan Daerah Kabupaten Pulang Pisau Nomor 8 Tahun 2011 menetapkan besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak dalam setiap terjadinya transaksi. Sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, besarnya NPOPTKP adalah sebesar Rp 9.000.000,00 (sembilan juta rupiah). Kenaikan NPOPTKP sekitar 567% tidak sebanding dengan kenaikan alokasi penerimaan BPHTB yang diterima kabupaten/kota sebesar 36%. Hal ini tentunya akan berimplikasi terhadap penurunan penerimaan BPHTB di Kabupaten Pulang Pisau. Apalagi daerah ini termasuk daerah dengan potensi BPHTB dan tingkat perkembangan wilayahnya yang relatif rendah. Hal ini tidak mendukung tercapainya peningkatan peran BPHTB terhadap pendapatan daerah.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 mengatur pula ketentuan mengenai pengecekan bukti setoran BPHTB yang merupakan bagian dari pemeriksaan dalam rangka menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan daerah. Menindaklanjuti dipersyaratkannya pengecekan bukti setoran BPHTB, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia mengeluarkan 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. Surat edaran ini dalam rangka peningkatan pelayanan di bidang pertanahan sehingga menghapuskan dipersyaratkannya pengecekan bukti setoran BPHTB. Oleh karena itu, Kepala Kantor Pertanahan dapat langsung melakukan proses pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah. Surat edaran ini juga menginstruksikan pemohon/kuasa atau PPAT/Notaris untuk menyerahkan bukti pembayaran pajak dan membuat surat pernyataan bahwa yang bersangkutan benar telah membayarkan setoran pembayaran BPHTB ke kantor instansi yang berwenang di daerahnya. Hal ini dalam rangka mengantisipasi pemalsuan bukti setoran pembayaran BPHTB.

Kantor Pertanahan sebagai pelaksana tugas BPN RI di tingkat kabupaten/kota merupakan instansi yang ikut berpartisipasi dalam pemungutan BPHTB pada kegiatan pelayanan pertanahan. Pengenaan BPHTB ini dilakukan pada kegiatan pendaftaran tanah pertama kali serta peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu, perlunya koordinasi yang baik antara Pemerintah Daerah dan Kantor Pertanahan untuk bisa mengoptimalkan penerimaan BPHTB. Kantor Pertanahan dapat diberikan insentif yang ditetapkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).

Terkait latar belakang di atas, penulis telah melakukan penelitian dengan judul “Implikasi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah terhadap Penerimaan BPHTB dan

Pelayanan Pertanahan, Studi di Kabupaten Pulang Pisau, Provinsi Kalimantan Tengah.”

## **B. Rumusan Masalah**

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 mengenai BPHTB memberikan implikasi pada kabupaten/kota diantaranya terkait dengan potensi BPHTB yang dimiliki kabupaten/kota yang bersangkutan, termasuk juga implikasi pada Kabupaten Pulang Pisau yang mengeluarkan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah. Sehubungan dengan hal di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana penerimaan BPHTB di Kabupaten Pulang Pisau sebagai implikasi pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah?
2. Bagaimana pelaksanaan pelayanan pertanahan yang terkait dengan BPHTB sebagai pajak daerah di Kabupaten Pulang Pisau?
3. Bagaimana koordinasi antara Pemerintah Daerah dan Kantor Pertanahan Kabupaten Pulang Pisau dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB?

## **C. Batasan Masalah**

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 mengatur pajak kabupaten/kota yang terdiri dari 11 jenis pajak yaitu pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak reklame, pajak penerangan jalan, pajak mineral bukan logam dan batuan, pajak parkir, pajak air tanah, pajak sarang burung walet, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, serta BPHTB.

Ketentuan mengenai pajak daerah dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 yang dibahas dalam penelitian ini hanya mengenai BPHTB.

2. BPHTB mulai berlaku di Indonesia pada Bulan Juli 1998 sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997. Untuk mengetahui implikasi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 terhadap penerimaan BPHTB maka perlu membandingkan penerimaan BPHTB saat masih menjadi pajak pusat dan setelah menjadi pajak daerah. Penerimaan BPHTB sebagai pajak pusat dalam penelitian ini adalah penerimaan pada Tahun 2009 dan 2010. Sedangkan penerimaan BPHTB sebagai pajak daerah dalam penelitian ini adalah penerimaan pada Tahun 2011, 2012, dan 2013.
3. Pelayanan pertanahan sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan terdiri dari 5 (lima) kelompok pelayanan yaitu pendaftaran tanah pertama kali, pemeliharaan data pendaftaran tanah, pencatatan dan informasi pertanahan, pengukuran bidang tanah, pengaturan dan penataan pertanahan, dan pengelolaan pengaduan. Pelayanan pertanahan yang dimaksud dalam penelitian ini hanya yang terkait dengan BPHTB yaitu pelayanan pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah dengan jenis pelayanan peralihan hak atas tanah.

#### **D. Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui:

1. penerimaan BPHTB di Kabupaten Pulang Pisau sebagai implikasi pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah;
2. pelaksanaan pelayanan pertanahan yang terkait dengan BPHTB sebagai pajak daerah di Kabupaten Pulang Pisau;
3. koordinasi antara Pemerintah Daerah dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Pulang Pisau dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB.

#### **E. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

##### **1. Manfaat Teoritis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi untuk meningkatkan pengetahuan mengenai pajak daerah, khususnya mengenai BPHTB.

##### **2. Manfaat Praktis**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi Pemerintah untuk mengambil kebijakan yang terkait dengan BPHTB serta sebagai bahan kajian terhadap ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009.

## **F. Keaslian Penelitian**

Penelitian yang terkait dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 mengenai BPHTB pada Program Diploma IV Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional sebelumnya sudah pernah dilakukan oleh Achmad Rizal Siregar (2012) dan Paberio Saut Napitupulu (2012). Penelitian yang dilakukan oleh Achmad Rizal Siregar berfokus pada implementasi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 mengenai BPHTB sedangkan penelitian oleh Paberio Saut Napitupulu berfokus pada pemungutan BPHTB pasca berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009.

Penelitian mengenai BPHTB pasca berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 pernah dilakukan pula di lembaga pendidikan selain STPN yaitu oleh Fany Saratha; Kosasih, Eva Maria S., Abdul Yusuf; dan Dewi Susiana Maulida. Penelitian oleh Fany Saratha berfokus pada pelaksanaan pemungutan BPHTB beserta faktor-faktor yang menjadi kendalanya. Penelitian dari Kosasih, Eva Maria S., dan Abdul Yusuf berfokus pada pelaksanaan sistem pajak BPHTB dari pajak pusat menjadi pajak daerah beserta dampaknya. Sedangkan penelitian dari Dewi Susiana Maulida hanya mengenai dampak dari pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah terhadap PAD. Penelitian yang telah dilaksanakan di Kabupaten Pulang Pisau berfokus pada implikasi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 terhadap penerimaan BPHTB dan pelayanan pertanahan. Hal ini menunjukkan keaslian penelitian ini dengan penelitian-penelitian sebelumnya, sebagaimana dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Keaslian Penelitian

No.	a. Peneliti (tahun) b. Judul Penelitian	a. Metode Penelitian b. Pendekatan	Rumusan Masalah	Hasil Penelitian
1.	a. Achmad Rizal Siregar (2012) b. Studi Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mengenai BPHTB di Kabupaten Sleman  Skripsi STPN	a. Hukum b. Perundang - undangan (Statute Approach)  Kasus (Case Approach)	1. Bagaimana pelaksanaan pemungutan BPHTB berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah di Kabupaten Sleman ? 2. Apa permasalahan yang terjadi dalam pemungutan BPHTB di Kabupaten Sleman ? 3. Bagaimana koordinasi antara Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dengan DPKKD sebagai instansi Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman yang memungut BPHTB ?	1. Pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kabupaten Sleman telah sesuai dengan peraturan yang berlaku namun belum sesuai dengan asas <i>self assessment</i> . 2. Permasalahan yang dihadapi dalam pemungutan BPHTB ialah nilai yang tertera pada akta jual beli biasanya lebih rendah daripada nilai transaksi yang sebenarnya, pajak bumi dan bangunan diterbitkan terlambat setiap tahunnya, adanya kegiatan validasi bahkan penelitian lapangan yang dilakukan oleh DPKKD, adanya perbedaan data di SPPT PBB dengan sertipikat tanah, penelitian harga tanah untuk PBB yaitu nilai jual objek pajaknya belum sesuai dengan nilai transaksi yang sebenarnya. 3. Koordinasi antara Kantor Pertanahan dengan DPKKD



No.	a. Peneliti (tahun) b. Judul Penelitian	a. Metode Penelitian b. Pendekatan	Rumusan Masalah	Hasil Penelitian
				Kabupaten Sleman ialah mengadakan sosialisasi bersama, pertemuan rutin setiap 3 bulan, pembangunan sistem pemungutan BPHTB berbasis sistem informasi teknologi, dan pemberian insentif dari DPKKD kepada kantor pertanahan atas partisipasi dalam pemungutan BPHTB berupa 1 (satu) unit mobil Larasita.
2.	a. Paberio Saut Napitupulu (2012) b. Studi terhadap Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kaitannya dengan Penerimaan Pajak Daerah di Kabupaten Bantul Skripsi STPN	a. Kualitatif b. Empiris	1. Bagaimana pelaksanaan proses pemungutan BPHTB dalam penerimaan pajak daerah di Kabupaten Bantul berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 ? 2. Dampak yang timbul akibat peralihan pemungutan BPHTB kaitannya dengan implementasi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 di Kabupaten Bantul ?	1. Dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 pemungutannya telah dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah dengan membuat suatu aturan pelaksanaan di daerah masing-masing. 2. Adanya kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah daerah dengan membuat suatu tim peneliti lapang menyebabkan terjadinya perubahan nilai pajak yang terutang sehingga membuat masyarakat menjadi merasa keberatan atas kegiatan tersebut.

No.	a. Peneliti (tahun) b. Judul Penelitian	a. Metode Penelitian b. Pendekatan	Rumusan Masalah	Hasil Penelitian
3.	a. Fany Saratha (2012) b. Analisis Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Bangunan (BPHTB) pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Ogan Ilir Tahun 2011 Skripsi Universitas Sriwijaya	a. Deskriptif b. Kualitatif	1. Bagaimana pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Ogan Ilir tahun 2011 ? 2. Faktor-faktor apa saja yang menjadi penghambat dalam pemungutan pajak BPHTB di Kabupaten Ogan Ilir ?	1. Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Dinas Pendapatan Daerah (DIPENDA) Kabupaten Ogan Ilir belum terlaksana sesuai dengan prosedur. 2. Faktor-faktor yang menjadi kendala dalam pemungutan pajak antara lain a. Faktor Internal, berupa : 1) Faktor Kekuatan ( <i>strengths</i> ) 2) Faktor Kelemahan ( <i>weaknesses</i> ) b. Faktor. Eksternal, berupa : 1) Faktor Peluang ( <i>opportunities</i> ) 2) Faktor Ancaman ( <i>threats</i> )
4.	a. Dewi Susiana Maulida (2012) b. Analisa Dampak Pelaksanaan Pengalihan BPHTB sebagai Pajak Daerah pada Kabupaten	a. Deskriptif b. Kualitatif	1. Apakah dampak dari pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai pajak daerah di Kabupaten Kepulauan Sangihe, Sulawesi Utara terutama dampak terhadap pendapatan daerah?	1. Pengalihan BPHTB sebagai pajak daerah di Kabupaten Kepulauan Sangihe berdampak terhadap penurunan secara signifikan pendapatan daerah.

No.	a. Peneliti (tahun) b. Judul Penelitian	a. Metode Penelitian b. Pendekatan	Rumusan Masalah	Hasil Penelitian
	Kepulauan Sangihe  Skripsi Universitas Brawijaya			
5.	a. Kosasih, Eva Maria S., Abdul Yusuf (2012)  b. Analisis Sistem Pajak BPHTB dari Pajak Pusat menjadi Pajak Daerah terhadap PAD Kabupaten Karawang  Jurnal Lembaga Penelitian dan Pengabdian pada Masyarakat Universitas Singaperbangsa Karawang	a. Deskriptif  b. Kualitatif	1. Bagaimana pelaksanaan sistem pajak BPHTB dari pajak pusat menjadi pajak daerah Kabupaten Karawang ?  2. Bagaimana dampak pelaksanaan sistem pajak BPHTB dari pajak pusat menjadi pajak daerah terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Karawang ?	1. Sudah terdapat beberapa persiapan yang dilakukan dalam pelaksanaan BPHTB yang beralih sistem, seperti legalitas melalui Perda Nomor 4 Tahun 2011, alur penerimaan dan pelayanan untuk pelaksanaan pembayaran BPHTB, syarat-syarat yang harus dipersiapkan wajib pajak, juga beberapa persiapan lainnya yang dilakukan di DPPKAD;  2. BPHTB berhasil menyumbang hampir setengah dari total PAD yaitu 49,13% karena kesiapan dari Dinas PPKAD yang terus menjadi fokus utama dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat wajib pajak BPHTB.

No.	a. Peneliti (tahun) b. Judul Penelitian	a. Metode Penelitian b. Pendekatan	Rumusan Masalah	Hasil Penelitian
6.	a. Esti Purwandari (2014) b. Implikasi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah terhadap Penerimaan BPHTB dan Pelayanan Pertanahan, Studi di Kabupaten Pulang Pisau, Provinsi Kalimantan Tengah	a. Kualitatif b. Interaksi Simbolik	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana penerimaan BPHTB di Kabupaten Pulang Pisau sebagai implikasi pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah?</li> <li>2. Bagaimana pelaksanaan pelayanan pertanahan yang terkait dengan BPHTB sebagai pajak daerah di Kabupaten Pulang Pisau?</li> <li>3. Bagaimana koordinasi antara Pemerintah Daerah dan Kantor Pertanahan Kabupaten Pulang Pisau dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB?</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah sebagai pelaksanaan UU Nomor 28 Tahun 2009 berimplikasi pada penurunan penerimaan BPHTB di Kabupaten Pulang Pisau, khususnya pada perolehan hak atas tanah dan bangunan karena jual beli. NPOPTKP sebesar Rp 60.000.000,00 tidak efektif diterapkan di Kabupaten Pulang Pisau karena nilai transaksi jual beli tanahnya yang masih rendah.</li> <li>2. Pelaksanaan pelayanan pertanahan yang berkaitan dengan BPHTB sebagai pajak daerah di Kabupaten Pulang Pisau memerlukan persyaratan verifikasi BPHTB. Verifikasi ini tidak menghambat pelayanan pertanahan.</li> <li>3. Koordinasi antara Pemerintah Daerah dan Kantor Pertanahan Kabupaten Pulang Pisau dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB masih kurang, baik dalam hal pemungutan maupun dalam rangka optimalisasi penerimaan BPHTB.</li> </ol>

## **BAB VIII**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan dapat ditarik kesimpulan bahwa:

1. Pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah sebagai pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 berimplikasi pada penurunan penerimaan BPHTB di Kabupaten Pulang Pisau, khususnya pada perolehan hak atas tanah dan bangunan karena jual beli. Penurunan penerimaan BPHTB dari kegiatan jual beli disebabkan oleh kenaikan NPOPTKP yang cukup tinggi yang sebelumnya Rp 9.000.000,00 menjadi Rp 60.000.000,00. Sedangkan dalam peralihan hak karena hibah dan waris, pengalihan BPHTB sebagai pajak daerah tidak memberikan implikasi terhadap penerimaannya karena NPOPTKP-nya yang tetap. NPOPTKP sebesar Rp 60.000.000,00 tidak efektif diterapkan di Kabupaten Pulang Pisau karena nilai transaksi jual belinya yang masih rendah. Dalam kegiatan pemberian hak, potensi untuk terkena BPHTB juga sangat kecil karena NPOP-nya didasarkan pada NJOP PBB yang sebagian besar nilainya di bawah nilai pasar.
2. Pelaksanaan pelayanan pertanahan yang terkait dengan BPHTB sebagai pajak daerah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 di Kabupaten Pulang Pisau memerlukan persyaratan verifikasi BPHTB pada DPPKAD Kabupaten Pulang Pisau. Verifikasi BPHTB pada peralihan hak

atas tanah karena jual beli dilakukan dengan mengecek kesesuaian Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dengan nilai transaksi pada kuitansi jual beli dan NJOP PBB. Verifikasi ini tidak menghambat pelayanan pertanahan sehingga setelah keluarnya Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5/SE/IV/2013, Pemerintah Kabupaten Pulang Pisau tetap melaksanakan verifikasi atau pengecekan bukti setoran BPHTB.

3. Koordinasi antara Pemerintah Daerah dan Kantor Pertanahan Kabupaten Pulang Pisau dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB masih kurang, baik dalam hal pemungutan maupun dalam rangka optimalisasi penerimaan BPHTB. Tidak ada pertemuan khusus yang diadakan kedua belah pihak serta tidak adanya insentif yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada Kantor Pertanahan. Hal ini dilatarbelakangi rendahnya penerimaan BPHTB di Kabupaten Pulang Pisau.

## **B. Saran**

Adapun saran yang dapat penulis berikan adalah sebagai berikut:

1. Pemerintah Kabupaten Pulang Pisau sebaiknya segera membuat nilai pasar sebagai dasar penentuan NPOP BPHTB sehingga dapat mengoptimalkan penerimaan BPHTB.
2. Perlunya koordinasi yang lebih intensif antara Pemerintah Daerah dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Pulang Pisau misalnya dengan mengadakan pertemuan rutin khusus mengenai BPHTB maupun kerjasama dalam membuat nilai pasar. Kantor Pertanahan dalam susunan organisasinya

terdapat Subseksi Tematik dan Potensi Tanah yang memiliki tugas menyusun Peta Zona Nilai Tanah sehingga dengan adanya koordinasi tersebut dapat menciptakan Peta Zona Nilai Tanah berbasis nilai pasar.

3. Pemerintah pusat sebaiknya perlu merevisi ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 mengenai penentuan NPOPTKP dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB dengan memperhatikan kondisi daerah-daerah kecil. Peraturan yang dibuat Pemerintah tidak boleh mengacu pada kabupaten/kota besar di wilayah Indonesia saja sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan akan peraturan tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anneahira, *Tarif Pajak di Indonesia dan Penghitungannya*, <http://www.anneahira.com/tarif-pajak.htm>, diakses tanggal 23 Juli 2014 pukul 04.57 WIB.
- Anonimous, 2014, *Jenis-Jenis Pajak*, <http://www.pakarajak.com/jenis-jenis-pajak-yang-perlu-diketahui/>, diakses tanggal 23 Juli 2014 pukul 04.38 WIB.
- Badan Pusat Statistik Kabupaten Pulang Pisau, 2013, *Pulang Pisau dalam Angka 2013*, Pulang Pisau: Badan Pusat Statistik Kabupaten Pulang Pisau.
- Departemen Pendidikan Nasional, 2008, *Kamus Besar Bahasa Indonesia, Edisi Keempat*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Ekonomiholic, 2014, *Jenis Pajak yang berlaku di Indonesia*, <http://www.ekonomi-holic.com/2012/06/jenis-pajak-yang-berlaku-di-indonesia.html>, diakses tanggal 23 Juli 2014 pukul 04.38 WIB
- Kaho, Josef Riwu, 1997, *Prospek Otonomi Daerah di Negara Republik Indonesia, Identifikasi Beberapa Faktor yang Mempengaruhi Penyelenggaraannya*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, 2011, *Tinjauan Pelaksanaan Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Menjadi Pajak Daerah*, Jakarta: Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, [http://www.djpk.kemenkeu.go.id/attachments/article/183/Laporan\\_BPHTB.pdf](http://www.djpk.kemenkeu.go.id/attachments/article/183/Laporan_BPHTB.pdf), diakses tanggal 21 Juni 2014 pukul 16.30.
- Kosasih, dkk, 2012, *Analisis Sistem Pajak BPHTB dari Pajak Pusat menjadi Pajak Daerah terhadap PAD Kabupaten Karawang*, <http://www.unsika.ac.id/sites/default/files/upload/Analisis%20Sistem%20Pajak%20BPHTB%20dari%20Pusat%20menjadi%20Pajak%20Daerah.pdf>, diakses tanggal 28 Januari 2014 pukul 10.39 WIB.
- Maulida, Dewi Susiana, 2012, *Analisa Dampak Pelaksanaan Pengalihan BPHTB sebagai Pajak Daerah pada Kabupaten Kepulauan Sangihe*, [http://elibrary.ub.ac.id/bitstream/123456789/33516/7/analisa-dampak-pelaksanaan-pengalihan-bphtb-sebagai-pajak-daerah-pada-kabupaten-kepulauan-sangihe\(abstract\).pdf](http://elibrary.ub.ac.id/bitstream/123456789/33516/7/analisa-dampak-pelaksanaan-pengalihan-bphtb-sebagai-pajak-daerah-pada-kabupaten-kepulauan-sangihe(abstract).pdf), diakses tanggal 28 Januari 2014 pukul 11.19 WIB.



- Manalu, L., *Bab II, Mekanisme Pengalihan Hak atas Tanah dalam Sistem Hukum Agraria*, [http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/31029/3/Chapter %20II.pdf](http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/31029/3/Chapter%20II.pdf), diakses tanggal 17 Desember 2013 pukul 20.12 WIB.
- Moleong, Lexy J., 2008, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Edisi Revisi, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Mulyana, Deddy, 2002, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Paradigma Baru Ilmu Komunikasi dan Ilmu Sosial Lainnya, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Napitupulu, Paberio Saut, 2012, *Studi terhadap Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kaitannya dengan Penerimaan Pajak Daerah di Kabupaten Bantul*, Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Nugroho, Aristiono, 2012, *Pengetahuan Ringkas Metode Penelitian Kualitatif*, Yogyakarta: STPN.
- Pemerintah Kabupaten Pulang Pisau, 2012, *Selayang Pandang Kabupaten Pulang Pisau (Mutuara yang Terpendam)*, Pulang Pisau: Pemerintah Kabupaten Pulang Pisau.
- Prakoso, Kesit Bambang, 2003, *Pajak dan Retribusi Daerah*, Yogyakarta: UII Press.
- Saratha, Fany, 2012, *Analisis Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Bangunan (BPHTB) pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Ogan Ilir Tahun 2011*, <https://www.google.com/www.akademik.unsri.ac.id>, diakses tanggal 29 April 2013 pukul 11.48 WIB.
- Siregar, Achmad Rizal, 2012, *Studi Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mengenai BPHTB di Kabupaten Sleman*, Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Sudarsono, 1994, *Aturan Bea Meterai dan Kebijakan Pajak*, Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Widyana, Sofie, 2012, *Kegiatan Pendaftaran Tanah*, <http://www.hukumproperti.com/2012/02/27/kegiatan-pendaftaran-tanah/#more-1229>, diakses tanggal 17 Desember 2013 pukul 17.19 WIB.

### **Peraturan Perundang-Undangan :**

Indonesia, Undang-Undang Dasar 1945.

\_\_\_\_\_, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

Indonesia, *Undang-Undang tentang tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*, UU No. 21 Tahun 1997, TLN No. 3688.

\_\_\_\_\_, *Undang-Undang tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*, UU No. 20 Tahun 2000, LN No. 130 Tahun 2000, TLN No. 3988.

\_\_\_\_\_, *Undang-Undang tentang Pembentukan Kabupaten Katingan, Kabupaten Seruyan, Kabupaten Sukamara, Kabupaten Lamandau, Kabupaten Gunung Mas, Kabupaten Pulang Pisau, Kabupaten Murung Raya, dan Kabupaten Barito Timur di Provinsi Kalimantan Tengah*, UU No. 5 Tahun 2002, LN No. 18 Tahun 2002, TLN No. 4180.

\_\_\_\_\_, *Undang-Undang tentang Pemerintahan Daerah*, UU No. 32 Tahun 2004, LN No. 125 Tahun 2004.

\_\_\_\_\_, *Undang-Undang tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, UU No. 28 Tahun 2009, LN No. 130 Tahun 2009, TLN No. 5049.

\_\_\_\_\_, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.

\_\_\_\_\_, *Peraturan Pemerintah tentang Jenis Pajak Daerah yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah atau Dibayar Sendiri oleh Wajib Pajak*, PP No. 91 Tahun 2010, LN No. 153 Tahun 2010, TLN No. 5179.

Kementerian Keuangan dan Kementerian Dalam Negeri, *Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagai Pajak Daerah*, Permen Keuangan No. 186/PMK.07/2010 dan Permen Dalam Negeri No. 53 Tahun 2010, LN No. 510 Tahun 2010.

Kementerian Keuangan, *Peraturan Menteri Keuangan tentang Tata Cara Hasil Pembagian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah*, Permen Keuangan No. 32/PMK.03/2005.

\_\_\_\_\_, *Peraturan Menteri Keuangan tentang Perubahan Ketiga atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*, Permen Keuangan No. 14/PMK.03/2009.

Badan Pertanahan Nasional, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan*, Perkaban No. 1 Tahun 2010.

Pulang Pisau, *Peraturan Daerah Kabupaten Pulang Pisau tentang Pajak Daerah*, Perda Kabupaten Pulang Pisau No. 8 Tahun 2011, Lembaran Daerah Kabupaten Pulang Pisau Tahun 2011.

Badan Pertanahan Nasional, *Surat Edaran Badan Pertanahan Nasional 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*, SE No. 5/SE/IV/2013.