

**IMPLIKASI PENGHAPUSAN VERIFIKASI BPHTB
TERHADAP PELAYANAN PERTANAHAN
(Studi di Kantor Pertanahan Kota Padang)**

SKRIPSI

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



Oleh:

**TRI MARDHI JAYA
NIM.10192507/P**

**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	xii
DAFTAR BAGAN	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
INTISARI.....	xvi
ABSTRACT.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah	5
C. Batasan Istilah.....	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
E. Keaslian Penelitian (<i>Novelty</i>).....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN.....	12
A. Tinjauan Pustaka.....	12
1. Implikasi.....	12
2. Verifikasi BPHTB	13
3. Pelayanan Pertanahan.....	18
4. Hak Atas Tanah.....	21
5. Pajak Daerah	22
B. Kerangka Pemikiran	24
BAB III METODE PENELITIAN	26
A. Metode dan Pendekatan Penelitian	26
B. Lokasi Penelitian.....	27
C. Jenis dan Data Penelitian	27
D. Teknik Pengumpulan Data.....	28
E. Teknik Analisis Data	29

	Halaman
BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN	31
A. Gambaran Umum Kota Padang	31
B. Kantor Pertanahan Kota Padang	33
C. BPHTB Sebagai Sumber PAD	39
 BAB V PENGHAPUSAN VERIFIKASI BUKTI SETORAN BPHTB .	 42
A. Prosedur Verifikasi BPHTB	42
B. Implementasi Kebijakan	45
C. Implikasi Terhadap Pelayanan Pertanahan	54
 BAB VI PENUTUP	 81
A. Kesimpulan	81
B. Saran	82
 DAFTAR PUSTAKA	 84
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	87
LAMPIRAN	

ABSTRACT

As regulated in Circular Letter of Head Of National Land Agency of Indonesian Republic No. 500-1757 Year 2004, stated that the verification of BPHTB payment receipt proof from DPKA is one of a mandatory requirement in every activity of rights in land registration or its transitional service. However, along with the issuance of Circular Letter of National Land Agency of Indonesian Republic No. 5/SE/IV/2013, the verification of BPHTB payment proof from DPKA, is no longer required or it has been abolished. The policy of abolishment on this BPHTB payment proof is one of efforts to respond service acceleration needs in land field. This research's aim is specifically to disclose implication of abolishment of BPHTB payment proof verification to right in land or its transitional service in Padang Land Office.

This research was conducted in Padang Land Office of West Sumatera Province, using qualitative method and phenomenology approach. The collected data was in form of primary and secondary data derived from interview and documentary study. Afterwards the collected data was reduced based on the research objectives, then the collected data and information was grouped in accordance with the subject matter, and analyzed qualitatively in narrative form.

The result of this research suggested that the abolishment of BPHTB payment proof verification was implied to 3 (three) main points namely land services, coordination between the Padang Land Office and DPKA of Padang City, as well as BPHTB acceptance. *First*, in relation with the land service, generally the abolishment of BPHTB verification was implied to land service improvement which became more effective. This can be seen particularly in grant of rights service in the first land registration activity which no longer need a long time. *Second*, the abolishment of BPHTB verification was also implied on the changes of coordination pattern between the Padang Land Office with DPKA of Padang City. Coordination which initially harmonious between the Padang Land Office with the DPKA of Padang City in BPHTB verification process, eventually it was changed when the DPKA was no longer be the central part in the verification process. The DPKA role was reduced limited to technical role as form providers of SSPD BPHTB. *Third*, the abolishment of BPHTB verification apparently was also implied to decreasing of total acceptance of BPHTB from previous year. This indirectly became an indicator that the contribution of BPHTB in supporting the regional revenue was also suffering a decrease.

Key Words : Abolishment, BPHTB, Service, Verification

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pajak secara umum adalah iuran wajib anggota masyarakat kepada negara karena undang-undang, dan atas pembayaran tersebut pemerintah tidak memberikan balas jasa yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.¹ Disamping itu, pajak juga dapat digunakan sebagai indikator kesadaran kehidupan berbangsa dan bernegara. Dalam jangka panjang, pajak diharapkan mampu menggantikan penerimaan negara yang berasal dari sumber-sumber minyak bumi dan gas alam, karena merupakan sumber daya alam yang tidak dapat diperbaharui.²

Sebagai upaya untuk tetap dapat memenuhi pengeluaran pemerintah berkaitan dengan tugasnya untuk menyelenggarakan pemerintahan umum dan pembangunan, pemerintah berupaya menggali potensi pajak. Salah satunya diwujudkan dengan cara mencari dan menerapkan jenis pajak yang sesuai dengan kondisi bangsa Indonesia. Jenis pajak yang baru diterapkan di Indonesia seiring dengan penggalan potensi tersebut adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang mulai berlaku efektif sejak tahun 1998.³

¹ Y. Sri Pudyatmoko, *Pengantar Hukum Pajak* (Yogyakarta : Andi Offset, 2004), hlm.2

² Wiratni Ahmadi, *Sinkronisasi Kebijakan Pengenaan Pajak Tanah Dengan Kebijakan Pertanahan* (Bandung : PT Refika Aditama, 2006), hlm.1

³ Marihot P. Siahaan, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktik* (Jakarta : RajaGrafindo Persada, 2005), hlm.7

BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.⁴ Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, BPHTB ditetapkan sebagai jenis pajak Kabupaten/ Kota.⁵ Pengenaan BPHTB terjadi apabila ada perbuatan atau peristiwa hukum yaitu pemindahan hak dan pemberian hak baru yang dilakukan oleh orang atau Badan Hukum. Selain itu, pajak tersebut hanya dibayar oleh pihak yang memperoleh suatu hak atas tanah dan bangunan agar akta atau risalah lelang, atau surat keputusan pemberian hak dapat dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang. Untuk menjamin kepastian hukumnya, maka harus didaftar pada kantor pertanahan⁶.

Sebelum didaftarkan pada kantor pertanahan, dalam rangka penerimaan pajak untuk mendukung pembangunan daerah melalui kegiatan pelayanan pertanahan,⁷ maka perlu adanya tindak lanjut dari kegiatan tersebut. Oleh karena itu, setiap kegiatan pelayanan pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak atas tanah yang dimohonkan masyarakat pada kantor pertanahan, dipersyaratkan terlebih dahulu melakukan pengecekan (verifikasi) bukti setoran pembayaran BPHTB dari instansi yang berwenang. Dalam hal ini verifikasi bukti setoran pembayaran BPHTB telah melalui proses pengesahan terlebih dahulu dari Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPKA).

⁴ Marihot P. Siahaan, *Pajak Daerah & Retribusi Daerah "Edisi Revisi"* (Jakarta : RajaGrafindo Persada, 2013), hlm.579

⁵ *Ibid*

⁶ Marihot P Siahaan, *op.cit*, hlm. 6-7

⁷ Asmadi Adnan (Kakantah Kota Tanjung Pinang), "*Peran Pelayanan Pertanahan Dalam Mendukung Pembangunan Kota Tanjung Pinang*", kot-gorontalo.bpn.go.id, diakses dari <http://kot-gorontalo.bpn.go.id/Propinsi/Kepulauan-Riau/Artikel/PERANAN-PELAYANAN-PERTANAHAN-DALAM-MENDUKUNG-PEMBA.aspx>, pada tanggal 26 November 2013, pukul 06.07 WIB.

Sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 500-1757 Tahun 2004 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, bahwa setiap kegiatan pelayanan pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak atas tanah disyaratkan terlebih dahulu untuk melakukan verifikasi bukti setoran pembayaran BPHTB pada instansi yang berwenang. Adapun surat edaran tersebut ditujukan dan wajib untuk dilaksanakan pada setiap Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan yang ada di seluruh wilayah di Indonesia.

Semenjak berlakunya surat edaran tersebut pada seluruh kantor pertanahan Kabupaten/ Kota di Indonesia, dan tidak terkecuali pada Kantor Pertanahan Kota Padang, berbagai macam persepsi masyarakat bermunculan terkait dengan kegiatan pelayanan pertanahan. Verifikasi bukti setoran pembayaran BPHTB dari instansi yang berwenang menjadi beban tersendiri bagi masyarakat sebelum mengajukan permohonan pelayanan pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak atas tanah. Pada akhirnya menimbulkan stigma negatif dari masyarakat, bahwa pelayanan yang mereka peroleh terkesan masih berjalan lambat, berbelit-belit, mahal, tidak transparan dan tidak profesional.

Proses penelitian lapangan yang dilakukan oleh instansi berwenang dalam rangka verifikasi bukti setoran pembayaran BPHTB, dapat menyebabkan jangka waktu pelayanan pertanahan tidak sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar

Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.⁸ Padahal peraturan tersebut merupakan salah satu unsur reformasi birokrasi pada BPN RI yang diharapkan mampu memenuhi harapan masyarakat untuk memperoleh pelayanan publik terbaik di bidang pertanahan.⁹

Melihat keadaan tersebut, untuk mengevaluasi surat edaran sebelumnya, maka pada tanggal 10 April 2013 ditetapkanlah Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia 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. Dalam rangka meningkatkan pelayanan di bidang pertanahan, proses pendaftaran hak atas tanah dan pendaftaran peralihannya dapat langsung dilakukan pada kantor pertanahan tanpa harus terlebih dahulu melakukan verifikasi bukti setoran pembayaran BPHTB dari instansi yang berwenang. Seluruh kantor pertanahan wajib melaksanakan Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5/SE/IV/2013. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“IMPLIKASI PENGHAPUSAN VERIFIKASI BPHTB TERHADAP PELAYANAN PERTANAHAN (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA PADANG)”**

⁸ Achmad R Siregar, *Skripsi*; “Studi Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Redistribusi Daerah Mengenai BPHTB Di Kabupaten Sleman” (Yogyakarta: STPN,2012), hlm.7

⁹ *Ibid*

B. Perumusan Masalah

Semenjak berlakunya Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 500-1757 Tahun 2004, masyarakat terbebani dengan adanya verifikasi bukti setoran pembayaran pembayaran BPHTB. Sementara itu, setelah ditetapkannya Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5/SE/IV/2013, masyarakat tidak lagi dibebani verifikasi bukti setoran pembayaran pembayaran BPHTB. Hal tersebut merupakan salah satu bentuk upaya dalam meningkatkan pelayanan pertanahan dalam rangka mewujudkan reformasi birokrasi di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Berdasarkan perbedaan dua surat edaran tersebut dapat dirumuskan pertanyaan sebagai berikut :

“ Bagaimana implikasi penghapusan verifikasi bukti setoran pembayaran BPHTB terhadap pelayanan pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Padang? “

C. Batasan Istilah

1. Verifikasi

Verifikasi merupakan proses pemeriksaan tentang kebenaran laporan, pernyataan melalui suatu penelitian.¹⁰ Dalam hal ini, pemeriksaan dilakukan terhadap perhitungan pajak terhadap perolehan atas tanah dan bangunan, yang nantinya dijadikan pedoman dalam menentukan besarnya nilai BPHTB.

¹⁰ Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga* (Jakarta : Balai Pustaka, 2005), hlm. 1260

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

BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/ atau bangunan.¹¹

Perolehan hak atas tanah dan/ atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/ atau bangunan oleh pribadi atau Badan Hukum.

3. Pelayanan Pertanahan

Pelayanan pertanahan merupakan rangkaian kegiatan dengan prosedur dan metode tertentu dalam rangka memenuhi kebutuhan orang lain, dalam hal ini adalah masyarakat yang terkait dengan penguasaan dan kepemilikan tanah.¹²

4. Kantor Pertanahan

Kantor Pertanahan adalah instansi vertikal Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia di Kabupaten/ Kota yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah BPN RI.¹³

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui implikasi penghapusan verifikasi bukti setoran pembayaran BPHTB terhadap pelayanan pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Padang.

¹¹ Lihat Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pasal 1 angka (41)

¹² Slamet Muryono dkk, "Efektivitas dan Efisiensi Pelayanan Pertanahan Berbasis Web Di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang" (Yogyakarta: *BHUMI Jurnal Ilmiah Pertanahan*, 2012), hlm. 17

¹³ Lihat Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006, Pasal 29 ayat (1)

2. Kegunaan Penelitian

- a. Sebagai bahan masukan bagi penulis, dengan melakukan penelitian ini penulis telah memperoleh tambahan wawasan, setidaknya telah mengetahui sejauh mana implikasi penghapusan verifikasi bukti setoran pembayaran BPHTB terhadap pelayanan pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak atas tanah.
- b. Sebagai bahan informasi dan wawasan dalam lingkup studi pertanahan di Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, khususnya menyangkut implikasi penghapusan verifikasi bukti setoran pembayaran BPHTB terhadap pelayanan pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak atas tanah.
- c. Sebagai bahan evaluasi terhadap pelayanan pertanahan yang terkait dengan implikasi penghapusan verifikasi bukti setoran pembayaran BPHTB di Kantor Pertanahan Kota Padang.

E. Keaslian Penelitian

Berkaitan dengan pertimbangan pengembangan ilmu pengetahuan dan pertimbangan etika akademis, peneliti harus dapat mengungkapkan keaslian penelitiannya.¹⁴ Berdasarkan hasil penelusuran Karya Ilmiah lain yang berkaitan dengan tulisan ini, sejauh yang diketahui terdapat perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian yang telah dilakukan sebelumnya. Untuk mengetahui perbedaan tersebut, maka dapat dilihat pada tabel berikut.

¹⁴ Hadi S. Yunus, *Metodologi Penelitian Wilayah Kontemporer* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2012), hlm. 29

Tabel 1. Penelitian yang Relevan

No	Judul, Nama dan Tahun	Tujuan	Metode	Hasil
1	2	3	4	5
1.	Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penerimaan BPHTB di Kabupaten Pinrang Propinsi Sulawesi Selatan, Andi Ardiani, 2009	<ol style="list-style-type: none"> 1. Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi besarnya penerimaan BPHTB di Kabupaten Pinrang. 2. Untuk mengetahui besarnya pengaruh faktor-faktor tersebut terhadap besarnya penerimaan BPHTB di Kabupaten Pinrang. 	Korelasional	<ol style="list-style-type: none"> 1. Faktor-faktor yang mempengaruhi : jual beli dan pemecahan bidang yang diikuti dengan pemindahan hak. 2. Adanya pengaruh antara jual beli yang menjadi obyek BPHTB dan jumlah pemecahan bidang yang diikuti dengan pemindahan hak terhadap besarnya penerimaan BPHTB.
2.	Peran Kantor Pertanahan Kota Pariaman Dalam Meningkatkan Pendapatan Daerah Melalui BPHTB Di Kota Pariaman, Maya Yuliana, 2009	<ol style="list-style-type: none"> 1. Untuk mengetahui peranan Kantor Pertanahan Kota Pariaman dalam meningkatkan pendapatan daerah melalui BPHTB. 2. Untuk mengetahui kendala-kendala dan yang mempengaruhi dalam pencapaian target BPHTB dan upaya yang dilakukan. 	Deskriptif pendekatan Kualitatif	<ol style="list-style-type: none"> 1. Peran Kantah Kota Pariaman dalam meningkatkan pendapatan daerah melalui BPHTB masih kecil karena penerimaan BPHTB hanyalah salah satu pos dari sekian banyak pos penerimaan pendapatan daerah. 2. Kendala yang ditemui yaitu penetapan target yang terlalu tinggi dan penilaian harga tanah masih menggunakan penilaian harga tanah lama masih rendah, sedangkan upaya yang telah dilakukan dengan melakukan sosialisasi kepada masyarakat.

1	2	3	4	5
3.	Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta Dalam Rangka Pemenuhan BPHTB, Suryani, 2009	Untuk mengetahui dasar hukum yang dipakai dalam pemungutan BPHTB, prinsip-prinsip yang dilakukan dalam pemungutan BPHTB, pejabat-pejabat yang berwenang dalam pemungutan BPHTB, tugas dan fungsi Kantah Kota Yogyakarta dalam rangka pemungutan BPHTB.	Yuridis Normatif	Diketahui tugas dan fungsi Kantah Kota Yogyakarta dalam rangka pemungutan BPHTB meskipun bukan merupakan instansi teknis di bidang pertanahan yang dalam tugasnya berkaitan langsung dengan BPHTB, secara prosedural telah sesuai dengan pencapaian tujuan UU No. 20 Tahun 2000 sebagai pengganti UU No. 21 Tahun 1997 tentang BPHTB.
4.	Peran Kantor Pertanahan Sebagai Pengawas Pemenuhan BPHTB di Kota Padang, Destaviani, 2009	Untuk mengetahui peran Kantah Kota Padang sebagai pengawas pemenuhan BPHTB, kendala yang mempengaruhi peranan Kantah Kota Padang sebagai pengawas pemenuhan BPHTB.	Yuridis Normatif	Pertama: Peranan Kantah Kota Padang sebagai pengawas pemenuhan pajak BPHTB secara faktual sangat besar potensinya dalam melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan sistem <i>self assesment</i> yang menjadi dasar pemungutan BPHTB, karena kewenangan pengawasan yang diberikan Pasal 24 UU No. 20 Tahun 2000 sejalan dengan tugas dan fungsi kantor pertanahan sebagai instansi teknis pelaksana pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dan Pasal 6 PP No. 24 Tahun 1997, Kedua: Kurangnya pemahaman masyarakat terhadap BPHTB dikaitkan dengan prinsip pemungutan

1	2	3	4	5
				<p>Kedua: Kurangnya pemahaman masyarakat terhadap BPHTB dikaitkan dengan prinsip pemungutan <i>self assesment</i> mengakibatkan fenomena ketidakjujuran berkembang ditengah masyarakat, disamping itu lemahnya kontrol antar lintas sektor turut menjadi kendala dalam mempengaruhi peranan Kantah Kota Padang sebagai pengawas pemenuhan BPHTB</p>
5.	<p>Studi Pelaksanaan UU No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Mengenai BPHTB di Kabupaten Sleman, Achmad Rizal Siregar, 2012</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Untuk mengetahui pelaksanaan pemungutan BPHTB berdasarkan UU No. 28 Tahun 2009 di Kab. Sleman. 2. Untuk mengetahui permasalahan yang terjadi dalam pemungutan BPHTB. 3. Untuk mengetahui koordinasi antara Kantah Kab. Sleman dengan DPKKD sebagai insntansi Pemda Kab. Sleman yang memungut BPHTB. 	<p>Penelitian Hukum Normatif dan Empiris.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Telah sesuai dengan peraturan yang berlaku, tapi belum sesuai dengan sistem <i>self asesment</i>. 2. Permasalahannya antara lain: nilai transaksi di AJB tidak sesuai dengan nilai pasar, adanya validasi di lapangan sangat menghambat masyarakat untuk membayar BPHTB, adanya perbedaan data di PBB dengan sertipikat tanah. 3. Koordinasi yang dilakukan: mengadakan sosialisasi bersama dan pertemuan rutin sekali dalam tiga bulan.

1	2	3	4	5
6.	Studi Terhadap Pemungutan BPHTB Kaitannya Dengan Penerimaan Pajak Daerah di Kabupaten Bantul, Paberio Saut Napitupulu, 2012	<ol style="list-style-type: none"> 1. Untuk mengetahui pelaksanaan proses pemungutan BPHTB dalam kaitannya dengan penerimaan pajak daerah di Kab. Bantul. 2. Untuk mengetahui dan mengkaji dampak yang timbul dari peralihan pemungutan BPHTB kaitannya dengan UU No. 28/2009. 	Penelitian kualitatif pendekatan empiris	<ol style="list-style-type: none"> 1. Telah sesuai dengan UU No. 28 Tahun 2009 dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB. 2. Masyarakat merasa keberatan dengan adanya kegiatan penelitian lapangan dalam menentukan besaran harga transaksi yang telah disepakati para pihak.
7.	Implikasi Penghapusan Verifikasi BPHTB Terhadap Pelayanan Pertanahan (Studi di Kantor Pertanahan Kota Padang), Tri Mardhi Jaya, 2014	Untuk mengetahui implikasi verifikasi BPHTB terhadap pelayanan pertanahan di Kantor Pertanahan Kota Padang	Penelitian kualitatif pendekatan fenomenologi	<ol style="list-style-type: none"> 1. Secara umum penghapusan verifikasi BPHTB berimplikasi pada pelayanan pertanahan yang semakin efektif. Hal ini bisa dilihat khususnya dalam pelayanan pemberian hak. 2. Penghapusan verifikasi BPHTB juga berimplikasi pada perubahan pola koordinasi antara Kantor Pertanahan Kota Padang dengan DPKA Kota Padang menjadi kurang harmonis. 3. Penghapusan verifikasi BPHTB mengakibatkan menurunnya jumlah penerimaan BPHTB dari tahun sebelumnya.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, maka diperoleh kesimpulan sebagai berikut :

Penghapusan verifikasi BPHTB berimplikasi terhadap 3 (tiga) hal yang utama yaitu pelayanan pertanahan, koordinasi antara DPKA dengan Kantor Pertanahan Kota Padang, serta penerimaan BPHTB.

4. Berkaitan dengan pelayanan pertanahan, secara umum penghapusan verifikasi BPHTB berimplikasi pada peningkatan pelayanan pertanahan yang semakin efektif dan efisien. Hal ini bisa dilihat khususnya dalam pelayanan pemberian hak yang tidak lagi memerlukan waktu yang lama. Jika sebelumnya membutuhkan waktu 2 (dua) bulan lamanya, namun saat ini sesuai dengan standar waktu yang telah ditentukan yaitu selama 38 (tiga puluh delapan) hari.
5. Penghapusan verifikasi BPHTB juga berimplikasi pada perubahan pola koordinasi antara Kantor Pertanahan Kota Padang dengan DPKA Kota Padang. Koordinasi yang semula terjalin harmonis dengan pelibatan DPKA dalam proses verifikasi BPHTB, pada akhirnya berubah ketika DPKA tidak lagi menjadi bagian pokok (sentral) dalam proses verifikasi. Peran DPKA menjadi tereduksi sebatas pada peran teknis sebagai penyedia formulir (blanko) SSPD BPHTB.

6. Penghapusan verifikasi BPHTB ternyata juga berimplikasi pada menurunnya jumlah penerimaan BPHTB dari tahun sebelumnya. Hal ini secara tidak langsung menjadi indikator bahwa sumbangsih BPHTB dalam mendukung pendapatan daerah juga mengalami penurunan.

B. Saran

1. Setiap kebijakan yang akan diterbitkan oleh BPN RI terkait BPHTB, sebaiknya mempertimbangkan kepentingan berbagai sektor kegiatan yang terlibat didalamnya, mengingat di satu sisi sangat mendukung kegiatan pelayanan pertanahan, namun di sisi lain berpengaruh terhadap terganggunya sinergi antara instansi terkait. Sehingga nantinya diharapkan tidak ada lagi tumpang tindih kepentingan antara DPKA dan Kantor Pertanahan Kota Padang.
2. Sejauh ini peneliti belum bisa mengungkap lebih detail lagi terkait koordinasi antara DPKA dan Kantor Pertanahan Kota Padang dalam menyikapi tumpang tindih kepentingan terhadap kebijakan BPHTB, dikarenakan keterbatasan waktu penelitian dan lebih fokus kepada perumusan masalah. Sehingga bisa disarankan untuk penelitian lebih lanjut dapat mengungkap lagi hal-hal penting dari tumpang tindih kepentingan antara kedua instansi tersebut.
3. Perlu adanya perbaikan kerjasama dan koordinasi antara Kantor Pertanahan Kota Padang dan DPKA Kota Padang untuk bersama-sama meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) melalui BPHTB, terutama dalam mengevaluasi nilai/harga tanah yang tercantum pada NJOP PBB.

4. Sebaiknya kebijakan verifikasi BPHTB yang dilakukan DPKA Kota Padang tetap dilaksanakan dalam setiap pendaftaran hak dan pendaftaran peralihan hak, mengingat banyaknya terjadi kecurangan antara PPAT dengan penjual/pembeli dalam menurunkan harga transaksi dan hanya berpedoman terhadap NJOP di SPPT PBB. Namun untuk menghemat waktu dan biaya pelaksanaan, maka dalam menentukan harga transaksi dalam pembayaran BPHTB harus didasarkan pada peta Zona Nilai Tanah (ZNT).

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- Ahmadi, Wiratni. (2006). *Sinkronisasi Kebijakan Pengenaan Pajak Tanah dengan Kebijakan Pertanahan di Indonesia*. PT. Refika Aditama, Bandung.
- Ardiani, Andi. (2009). "Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penerimaan BPHTB Di Kabupaten Pinrang Provinsi Sulawesi Selatan". *Skripsi*, STPN, Yogyakarta.
- Arsyidinul. (2013). "Implikasi Program KKP-WEB Terhadap Pekerjaan Pelayanan Pertanahan di Kota Palopo Provinsi Sulawesi Selatan". *Skripsi*, STPN, Yogyakarta.
- Departemen Pendidikan Nasional. (2005). *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*. Balai Pustaka, Jakarta.
- Destaviani. (2009). "Peran Kantor Pertanahan Sebagai Pengawas Pemenuhan BPHTB di Kota Padang". *Tesis*, S2 Magister Kenotariatan UGM. Yogyakarta.
- Moleong, Lexy J. (2008). *Metode Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*. PT. Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Muryono, Slamet dkk. (2012). "Efektivitas dan Efisiensi Pelayanan Pertanahan Berbasis Web Di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang". *Jurnal Ilmiah Pertanahan BHUMI*, Yogyakarta, hal.15-27.
- Napitupulu, Saut P. (2012). "Studi Terhadap Pemungutan BPHTB Kaitannya Dengan Penerimaan Pajak Daerah di Kabupaten Bantul". *Skripsi*, STPN, Yogyakarta.
- Nugroho, Aristiono. (2012). *Pengetahuan Ringkas Metode Penelitian Kualitatif*. Tanpa Penerbit, Yogyakarta.
- Prakosa, Kesit B. (2003). *Pajak dan Retribusi Daerah*. UII Press, Yogyakarta.
- Pudyatmoko, Y. Sri. (2004). *Pengantar Hukum Pajak*. Andi Offset, Yogyakarta.

- Ratminto & Winarsih, Atik S. (2009). *Manajemen Pelayanan “Pengembangan Model Konseptual, Penerapan Citizen’s Charter dan Standar Pelayanan Minimal”*. Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Ritzer George & Goodman, Douglas J. (2008). *Teori Sosiologi Modern “edisi keenam”*. Kencana, Jakarta.
- Santoso, Urip. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Kencana Pranada Media Group, Jakarta.
- Siahaan, Marihot P. (2005). *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*. RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- (2013). *Pajak Daerah & Retribusi Daerah “Edisi Revisi”*. RajaGrafindo Persada, Jakarta.
- Siregar, Achmad R. (2012). “Studi Pelaksanaan UU No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Mengenai BPHTB di Kabupaten Sleman”. *Skripsi*, STPN, Yogyakarta.
- Sugiyono. (2004). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Alfabeta, Bandung.
- Suryani. (2009). *Tugas dan Fungsi Kantor Pertanahan Kota Yogyakarta Dalam Rangka Pemenuhan BPHTB*. Tesis, S2 Magister Kenotariatan UGM. Yogyakarta.
- Yuliana, Maya. (2009). “Peran Kantor Pertanahan Kota Pariaman Dalam Meningkatkan Pendapatan Daerah Melalui BPHTB Di Kota Pariaman”. *Skripsi*, STPN, Yogyakarta.
- Yunus, Hadi S. (2010). *Metodologi Penelitian Wilayah Kontemporer*. Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Peraturan perundang-undangan :

- Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2000 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

- _____ Peraturan Pemerintah Nomor 74 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pelepasan Hak dan Pemenuhan Kewajiban Perpajakan.
- _____ Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- Badan Pertanahan Nasional. Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- _____ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.
- _____ Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Organisasi dan Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.
- _____ Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 500-1757 Tahun 2004 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- _____ Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 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.

Website :

- Adnan, Asmadi (Kakantah Kota Tanjung Pinang). *“Peran Pelayanan Pertanahan Dalam Mendukung Pembangunan Kota Tanjung Pinang”*, <http://kotgorontalo.bpn.go.id/Propinsi/Kepulauan-Riau/Artikel/PERANAN-PELAYANAN-PERTANAHAN-DALAM-MENDUKUNG-PEMBA.aspx>, 2013. Diakses pada tanggal 26 November 2013, pukul 06.07 WIB.
- Matfianto, Roy (Widyawasra Balai Diklat Keuangan Yogyakarta). *“Pembuktian dalam Pemeriksaan Pajak : Bukti Akuntansi atau Bukti Non Akuntansi?”*, http://www.bppk.depkeu.go.id/bdk/yogyakarta/index.php?option=com_content&view=article&id=414:lagi-lagi-tentang-pembuktian-dalam-pemeriksaan-pajak-bukti-akuntansi-atau-bukti-non-akuntansi-&catid=3:berita&Itemid=11. 2013. Diakses pada tanggal 14 Desember 2013, pukul 09.30 WIB.