

# INTERAKSI KEPENTINGAN DALAM PENENTUAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH

Priyo Katon Prasetyo<sup>1</sup>

**Abstract:** *Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan atau (BPHTB)* is a tax given by the Central Government to the Local Government. This is based on the Law No. 28 of 2009. Magelang Regency, as a local government, which was given the duty, has prepared regulations in the form of Regional Regulation (Perda) No 13 of 2010. In collecting the taxes, the Magelang Regency delegates to *Dinas Pengelolaan Keuangan dan Kekayaan Daerah (DPKKAD)*. Based on the above order, the verification process of the deeds made by the Land Deed Officials was done. It was proved that the process took a longer time than that of the process before it was delegated. The determination of NJOP at the beginning of the year was also late. This causes the process of making the deeds was done later than the time already determined. The dual interest in determining BPHTB in Magelang regency needs to be cooperated so that both parties are accommodated.

**Keywords:** BPHTB, dual interest.

**Abstrak:** Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan atau (BPHTB) merupakan pajak yang telah dilimpahkan oleh Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah berdasarkan Undang-Undang No 28 Tahun 2009, Kabupaten Magelang sebagai daerah yang menerima pelimpahan kewenangan tersebut telah mempersiapkan perangkat peraturan perundang-undangan berupa Perda No 13 Tahun 2010, Dalam melakukan pemungutan pajak Pemerintah Kabupaten Magelang mendelegasikan kewenangannya kepada Dinas Pengelolaan Keuangan dan Kekayaan Daerah (DPKKAD), Kabupaten Magelang untuk melakukan pemungutan pajak. Atas dasar hal itu maka dilakukan proses verifikasi atas akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Verifikasi yang dilakukan ternyata memerlukan waktu yang lebih lama dari pada waktu sebelum ada pelimpahan, sementara itu dalam penentuan NJOP di awal tahun juga mengalami keterlambatan. Hal ini menyebabkan pengunduran tanggal dalam pembuatan akta. Interaksi kepentingan yang terjadi di dalam penentuan BPHTB di Kabupaten Magelang, memerlukan sinergi agar kepentingan seluruh pihak terakomodir.

**Kata kunci:** BPHTB, Interaksi kepentingan

## A. Pengantar

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah diamanatkan bahwa beberapa pajak yang selama ini menjadi kewenangan pemerintah pusat diserahkan kepada pemerintah daerah kabupaten/kota sebagai salah satu sumber pendapatan daerah, yang antara lain Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan

Bangunan/Nilai Jual Obyek Pajak. Kewenangan penarikan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan telah sepenuhnya dilaksanakan oleh pemerintah daerah kabupaten/kota sejak 1 Januari 2011, namun Pajak Bumi dan Bangunan baru akan diserahkan pemerintah daerah kabupaten/kota paling lambat 31 Desember 2013. Pemerintah daerah perlu menentukan nilai obyek pajak yang dalam hal ini BPHTB dan PBB yang *up to date*, adil, dan transparan sebagai sumber pendapatan.

Dalam Penjelasan Pasal 2 ayat (1), disebutkan bahwa obyek pajak BPHTB ini merupakan perolehan hak atas tanah dan bangunan, yang secara

---

<sup>1</sup> Penulis adalah staf Pengajar di Sekolah Tinggi  
Pertanahan Nasional, email:  
priyokatonprasetyo@yahoo.com

rinci antara lain :

Tanah termasuk tanaman yang ada di atasnya; Tanah dan bangunan; dan Bangunan. Dari beberapa jenis atau kategori tersebut, Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) merupakan dasar pengenaan BPHTB. Ketentuan NPOP untuk setiap perolehan hak yang dikenakan BPHTB tentunya berbeda-beda. Berdasarkan ketentuan tersebut disebutkan di dalam Pasal 87 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 yaitu NPOP dalam hal: Jual beli adalah harga transaksi, Tukar menukar adalah nilai pasar, Hibah adalah nilai pasar, Hibah wasiat adalah nilai pasar, Waris adalah nilai pasar, Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain adalah nilai pasar, Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar, Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar, Penggabungan usaha adalah nilai pasar, Peleburan usaha adalah nilai pasar, Pemekaran usaha adalah nilai pasar, Hadiah adalah nilai pasar, dan/atau Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang. Dasar pengenaan BPHTB adalah nilai perolehan objek pajak bisa berupa nilai transaksi ataupun nilai pasar dengan besar pajak sebesar 5% dari nilai perolehan objek pajak, sedangkan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar 60.000.000 untuk setiap wajib pajak<sup>2</sup>

Selain mengetahui NPOP sebagai dasar di dalam pengenaan BPHTB, perlu juga untuk mengetahui Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Hal ini penting karena NPOPTKP yang ditetapkan untuk setiap kabupaten/kota berbeda-beda. Perbedaan di dalam pengenaan NPOPTKP di masing-masing daerah disesuaikan dengan nilai pasar dan NJOP PBB di daerah tersebut. Penetapan NPOPTKP tersebut diatur dengan peraturan daerah/kota yang tidak berlaku surut serta tidak boleh bertentangan dengan ketentuan dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009. Mengacu pada undang-undang tersebut utamanya Pasal 53 ayat (3) disebutkan bahwa :

Dalam hal peraturan daerah bertentangan dengan kepentingan umum dan/atau peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, Menteri Keuangan merekomendasikan pembatalan peraturan daerah dimaksud kepada Presiden melalui Menteri Dalam Negeri.<sup>3</sup>

Di era otonomi daerah dewasa ini, ada kewenangan mengenai pajak yang telah dialihkan atau diserahkan oleh pemerintah pusat kepada daerah yang dirasa sangat penting untuk menopang rumah tangga bagi pemerintahan di daerah, baik untuk daerah provinsi maupun kabupaten/kota.

Dalam upaya menyederhanakan dan memperbaiki jenis dan struktur pajak daerah, meningkatkan pendapatan daerah, memperbaiki sistem perpajakan, dan distribusi daerah maka telah terbit Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Penerbitan UU tersebut merupakan langkah yang sangat strategis untuk lebih memantapkan kebijakan desentralisasi fiskal, khususnya dalam rangka membangun hubungan keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah yang lebih ideal.<sup>4</sup>

Salah satu kabupaten yang melaksanakan desentralisasi fiskal adalah Kabupaten Magelang yang berdasarkan UU No. 2 Tahun 1948 beribukota di Kota Mungkid. Pada tahun 1950 berdasarkan UU No. 13 Tahun 1950 Kota Magelang berdiri sendiri dan diberi hak untuk mengatur rumah tangga sendiri, sehingga ada kebijaksanaan untuk memindah ibu kota kabupaten ke daerah lain. Ada dua alternatif ibu kota sebagai pengganti Kota Magelang, yaitu Kawedanan Grabag atau Kawedanan Muntilan, namun kedua daerah ini ditolak. Pada tanggal 22 Maret 1984, Kecamatan Mertoyudan bagian selatan dan Kecamatan Mungkid bagian utara dipilih secara resmi sebagai ibu kota Kabupaten Magelang

<sup>2</sup> Indra Ismawan, 2000, *Memahami Reformasi Perpajakan*, Elex Media Komputindo, Kelompok Gramedia, Jakarta.

<sup>3</sup> Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

<sup>4</sup> <http://litbang.magelangkota.go.id/...undang-undang-nomor-28-tahun-2009-tentang-pajak-daerah-dan-retribusi-daerah>. Diunduh : 13 Februari 2014, Jam 19.36 WIB

oleh Gubernur Jawa Tengah dengan nama Kota Mungkid.

Secara geografis keberadaan Kabupaten Magelang terletak di cekungan sejumlah rangkaian pegunungan. Di bagian timur (perbatasan dengan Kabupaten Boyolali) terdapat Gunung Merbabu (3.141 m dpl) dan Gunung Merapi (2.911 m dpl). Di bagian barat (perbatasan dengan Kabupaten Temanggung dan Kabupaten Wonosobo) terdapat Gunung Sumbing (3.371 m dpl). Di bagian barat daya terdapat rangkaian Bukit Menoreh. Pada bagian tengah mengalir Kali Progo beserta anak-anak sungainya menuju selatan. Di Kabupaten Magelang juga terdapat Kali Elo yang membelah dua wilayah ini. Pertemuan kembali kedua kali tersebut terletak di Desa Progowati yang konon dahulu di tempat itu lebih banyak penduduk berjenis kelamin wanita daripada pria.

Kabupaten Magelang berada di wilayah Provinsi Jawa Tengah dengan luas wilayah kurang lebih 108.573 ha dan jumlah penduduknya 1.181.916 jiwa. Kabupaten Magelang dibagi dalam 21 kecamatan, 5 kelurahan, dan 367 desa dengan prakiraan jumlah bidang tanah 939.889. Dari jumlah bidang tanah di Kabupaten Magelang tersebut yang sudah bersertipikat/terdaftar 348.108 bidang atau sekitar 37%.

## B. Kepentingan Pemerintah Daerah

BPHTB merupakan salah satu jenis pajak yang menjadi salah satu andalan Pemerintah Daerah dalam menggali pendapatan daerah, tetapi dalam pelaksanaannya memerlukan dukungan sumber daya manusia dan prasarana yang lain, misalnya pembuatan tabel Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP). Pemerintah Daerah perlu mempunyai sumber daya manusia yang mampu melakukan penilaian terhadap suatu obyek pajak. Bila sumber daya manusia di tingkat Pemerintah Daerah belum memadai, maka dalam menentukan besaran NJOP akan terkendala, sehingga terjadi keterlambatan dalam pembuatan tabel besaran NJOP yang menjadi

acuan PPAT, atau bisa jadi harga yang tertera dalam tabel besaran NJOP lebih kecil dari harga yang berlaku atau harga pasar.

Penetapan NJOP dilakukan oleh DPPKAD, yang sering menjadi permasalahan antara lain seringnya keterlambatan di dalam penetapan surat keputusan penetapan NJOP. Permasalahannya SK Penetapan NJOP ini tidak dapat dikeluarkan pada awal tahun yaitu karena NJOP belum pasti. Hal seperti ini terjadi pada awal tahun, sehingga mengakibatkan pengunduran tanggal dan dibuat perkiraan kenaikan NJOP. Akibatnya SK NJOP dan waktu validasi kurang lebih 3 hari.

Dengan lebih lamanya waktu yang diperlukan dalam penentuan proses validasi, dibandingkan pada waktu sebelum dilimpahkannya urusan pembayaran dan penentuan besaran pajak yang harus ditanggung oleh wajib pajak menyebabkan keterlambatan dalam pekerjaan-pekerjaan yang lain. Hal ini tidak akan terjadi bila dalam pelimpahan BPHTB dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah ditindaklanjuti oleh peraturan dan sumber daya manusia yang memadai.

Pada awal penerapan BPHTB kewenangan yang telah diberikan kepada daerah berdasarkan perundang-undangan belum bisa berjalan dengan lancar. Diduga hal ini dikarenakan kurangnya sarana dan prasarana. Contoh pada tanggal pembayaran BPHTB lewat PPAT paling lambat (lama) selisih satu hari. Selama ini keluhan-keluhan yang muncul di kalangan di PPAT adalah sumber daya manusia di jajaran DPPKAD belum siap. Ketidakterlancaran tersebut berjalan sekitar satu bulan sejak Perda No 13 Tahun 2010 di Kabupaten Magelang diterbitkan.<sup>5</sup>

Dari ungkapan-ungkapan informan tersebut, mengemuka sebuah kenyataan bahwa dengan diberikannya mandat oleh undang-undang kepada Pemerintah Daerah untuk mengelola BPHTB setiap

<sup>5</sup> Wawancara dengan Kepala Seksi HT & PT tanggal 20 Maret 2014.

daerah perlu menyiapkan diri, baik berupa sarana dan prasarana maupun sumber daya manusia agar mampu melaksanakan amanat undang-undang. Tetapi Pemerintah Daerah Kabupaten Magelang belum mempersiapkan diri dengan optimal (walaupun sudah ada langkah-langkah yang diambil). Peraturan Daerah No 13 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, hanya mengatur penetapan besarnya NJOP. SK NJOP pada awal tahun tidak dapat diterbitkan, sehingga pemberian tanggal dalam akta yang dibuat oleh PPAT tidak seperti yang terjadi sebenarnya (tanggal mundur).

Tidak dapat dipungkiri bahwa BPHTB merupakan salah satu sumber keuangan yang bisa diandalkan daerah. Dalam perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah. Subsistem Keuangan Negara memberi konsekuensi berupa pembagian tugas antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah. Pemberian sumber keuangan Negara kepada Pemerintahan Daerah dalam rangka pelaksanaan desentralisasi didasarkan atas penyerahan tugas oleh Pemerintah Pusat kepada Pemerintahan Daerah merupakan upaya stabilitas dan keseimbangan fiskal.

Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah juga merupakan suatu sistem yang menyeluruh dalam rangka pendanaan penyelenggaraan asas desentralisasi, dekonsentrasi, dan tugas pembantuan. Dana bagi hasil bersumber dari pajak dan sumber daya alam antara lain meliputi kehutanan, pertambangan umum, perikanan, pertambangan minyak bumi, pertambangan gas bumi, dan pertambangan panas bumi. Sementara itu dana bagi hasil yang bersumber dari pajak terdiri atas Pajak PBB dan BPHTB serta Pajak Penghasilan (PPH).

Pembagian dana bagi hasil dari penerimaan PBB dan BPHTB dibagi antara daerah provinsi, daerah kabupaten/kota, dan Pemerintah. Dana bagi hasil dari penerimaan PBB sebesar 90% (sembilan puluh persen) untuk daerah dengan rincian sebagai berikut: 16,2% (enam belas koma dua persen) untuk

daerah provinsi yang bersangkutan dan disalurkan ke Rekening Kas Umum Daerah Provinsi, 64,8% (enam puluh empat koma delapan persen) untuk daerah kabupaten/kota yang bersangkutan dan disalurkan ke Rekening Kas Umum Daerah kabupaten/kota, 9% (sembilan persen) untuk biaya pemungutan. 10% (sepuluh persen) bagian pemerintah dari penerimaan PBB dibagikan kepada seluruh daerah kabupaten dan kota yang didasarkan atas realisasi penerimaan PBB tahun anggaran berjalan, dengan imbalan sebagai berikut: 65% (enam puluh lima persen) dibagikan secara merata kepada seluruh daerah kabupaten dan kota; dan 35% (tiga puluh lima persen) dibagikan sebagai insentif kepada daerah kabupaten dan kota yang realisasi tahun sebelumnya mencapai/melampaui rencana penerimaan sektor tertentu.

### C. Kepentingan Kantor Pertanahan

Salah satu tugas Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, yang dalam hal ini menjadi tugas Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang adalah percepatan pendaftaran tanah. Hal ini diamanatkan dalam Pasal 19 UUPA yaitu untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah mengadakan pendaftaran tanah. Dalam usaha percepatan inilah maka proses penentuan BPHTB menjadi bagian dari proses pendaftaran tanah. Cepat atau lambatnya proses penentuan BPHTB yang dijalankan oleh para pihak, PPAT dan DPPKAD akan berpengaruh terhadap kelancaran proses pendaftaran di kantor pertanahan.

Dengan diterbitkannya Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 500-1757 Tahun 2004 bahwa setiap jenis pelayanan pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak atas tanah yang dilakukan di kantor pertanahan, terlebih dahulu disyaratkan untuk melakukan verifikasi bukti setoran pembayaran BPHTB pada instansi yang berwenang. Tetapi setelah ditetapkan Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5/SE/IV/2013,

verifikasi bukti setoran pembayaran BPHTB tidak lagi diperlukan dalam setiap jenis pelayanan pendaftaran dan peralihan hak atas tanah. Pada kenyataannya Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang belum dapat menerapkan Surat Edaran dimaksud dengan alasan Surat Edaran KBPN (tidak perlu dilakukan validasi) tidak dapat diberlakukan, validasi (atas inisiatif PPAT) tetap dilakukan agar tidak terkendala.

Dari ungkapan tersebut mengandung makna bahwa surat edaran yang di terbitkan oleh Kepala BPN RI untuk tidak melakukan proses validasi BPHTB, tidak bisa dilaksanakan dengan alasan tidak mau terkendala dalam proses selanjutnya atau malah menterjemahkannya sama dengan tetap harus melakukan validasi dalam bentuk lain.

Hal ini mengindikasikan tentang belum adanya koordinasi yang baik antara instansi BPN dengan DPPKAD dalam hal verifikasi, berkoordinasi dan tercapai kesepakatan maka kendala dalam hal verifikasi dapat diatasi. Proses validasi yang dilaksanakan oleh PPAT dan Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang selama ini membuat waktu proses pendaftaran tanah menjadi lebih panjang

Sementara itu buruknya pelayanan publik selama ini menjadi salah satu variabel penting yang mendorong munculnya krisis kepercayaan masyarakat kepada pemerintah, yang teraktualisasi dalam bentuk protes dan demonstrasi yang cenderung tidak sehat, karena menunjukkan kefrustasian publik terhadap pemerintahnya. Perbaikan pelayanan publik mutlak diperlukan, agar *image* buruk masyarakat kepada pemerintah dapat diperbaiki. Perbaikan kualitas pelayanan publik yang semakin baik, dapat mempengaruhi kepuasan masyarakat, sehingga kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah dapat dibangun kembali. Konstruksi model kebijakan dalam kerangka kebijakan publik sangat dipengaruhi oleh mesin birokrasi sebagai motor penggerak utama dalam merealisasikan tugas pemerintahan negara, yang sangat ditentukan efektivitas dan efisiensi

birokrasi dalam mengaplikasikan kebijakan pelayanan publik.<sup>6</sup>

Kompetensi pelayanan prima yang diberikan oleh aparatur pemerintahan kepada masyarakat, selain dapat dilihat dalam Keputusan Menpan Nomor 81 Tahun 1993, juga dipertegas dalam Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1995 tentang Peningkatan Kualitas Aparatur Pemerintah Kepada Masyarakat. Oleh karena itu, kualitas pelayanan kepada masyarakat saat ini tidak dapat diabaikan lagi bahkan hendaknya disesuaikan dengan tuntutan globalisasi.

Ada beberapa kategori teknik analisis dalam mengkaji pelayanan prima, seperti analisis makro dan analisis mikro. Serta analisis Mc. Kinsey yang mengkaitkan upaya pelayanan prima dengan 7 (tujuh) unsur S, terdiri dari: *Strategi, Struktur, System, Staff, Skill, Style, Share Value*.<sup>7</sup>

Tuntutan dibuatnya “Standar Pelayanan Prima” didasarkan pada pandangan bahwa: *The customer is always right. If the customer is wrong, see rule number one*

Meskipun rumusan diatas seperti sesuatu yang tidak serius, namun mengandung konsekuensi penting yakni adanya tuntutan untuk terus memperhatikan secara serius terhadap kepentingan pelanggan dan pengembangan pelayanan prima yang tetap terpusat pada manusia. Jika dikaitkan dengan masalah kepemimpinan sering diungkapkan bahwa *“Excellence starts at the top... leadership by example”*.

Kepuasan pelanggan (masyarakat) dapat dicapai apabila aparatur pemerintah yang terlibat langsung dalam pelayanan, dapat mengerti dan menghayati serta berkeinginan untuk melaksanakan pelayanan prima. Untuk dapat melaksanakan pelayanan prima, unsur aparatur seyogyanya mengerti dan

<sup>6</sup> Lijan Poltak Sinambela, dkk, Reformasi Pelayanan Publik :Teori, Kebijakan dan Implementasi.

<sup>7</sup> Sudarsono Hardjosoekarto dalam *Bisnis dan Birokrasi* Nomor 3/Vol. IV/September 1994 , p. 16.

memahami apakah kepemimpinan pelayan itu? dan siapakah pemimpin pelayan?

Kepemimpinan pelayan membahas realitas kekuasaan dalam kehidupan sehari-hari yang meliputi legitimasi, kekangan etika dan hasil yang menguntungkan yang dapat dicapai melalui penggunaan kekuasaan yang semestinya. Larry Spears dalam karyanya *Greenleaf* mengidentifikasi sepuluh ciri khas pemimpin pelayan, yakni mampu: mendengarkan, berempati, menyembuhkan, berkesadaran, membujuk atau mempersuasi, konseptualisasi, meramalkan, melayani, berkomitmen terhadap pertumbuhan manusia, dan membangun masyarakat.

Kepemimpinan pelayan seperti yang dikemukakan di atas dapat bermakna terhadap masyarakat pelanggannya apabila aparat pelayan (pemerintah) sungguh-sungguh memperhatikan beberapa dimensi atau atribut perbaikan kualitas jasa termasuk kualitas pelayanan yang terdiri dari: ketepatan waktu pelayanan, akurasi pelayanan, kesopanan, keramahan dalam memberikan pelayanan, tanggung jawab, kelengkapan, kemudahan mendapatkan pelayanan, variasi model pelayanan, pelayanan pribadi, kenyamanan dalam memperoleh pelayanan serta atribut pendukung pelayanan lainnya.

#### D. Kepentingan PPAT

Salah satu konsep dasar dalam memuaskan pelanggan, minimal mengacu pada keistimewaan yang terdiri dari sejumlah keistimewaan produk, baik keistimewaan langsung maupun keistimewaan atraktif yang dapat memenuhi keinginan pelanggan dan dengan demikian dapat memberikan kepuasan dalam penggunaan produk itu. Salah satu produk pelayanan pertanahan adalah sertipikat hak atas tanah. Pelanggan atau konsumen akan merasa puas atau semakin puas apabila sertipikat tanah yang dihasilkan oleh kantor pertanahan mempunyai keunggulan atau keistimewaan dalam memberi jaminan kepastian hukum.

Kualitas terdiri dari segala sesuatu yang bebas

dari kekurangan atau kerusakan. Kualitas selalu berfokus pada kepentingan/kepuasan pelanggan (*customer focused quality*) sehingga dengan demikian produk-produk didesain, diproduksi, serta pelayanan diberikan untuk memenuhi keinginan pelanggan. Kualitas produk layanan pertanahan haruslah diutamakan, misalnya kualitas sertipikat tanah dapat dinilai dari fungsinya dalam memberikan jaminan kepastian hukum terhadap subyek maupun obyek hak atas tanah. Kualitas mengacu pada segala sesuatu yang menentukan kepuasan pelanggan, suatu produk yang dihasilkan baru dapat dikatakan berkualitas apabila sesuai dengan keinginan pelanggan, dapat dimanfaatkan dengan baik serta diproduksi dengan cara yang baik dan benar.

Ketika kualitas produk (sertipikat hak atas tanah) diletakkan pada konteks BPHTB maka penetapan NJOP yang dilakukan oleh DPPKAD sering terjadi pada awal tahun karena SK Penetapan NJOP, ini disebabkan NJOP belum dibuat. Kondisi ini berakibat pada pengunduran tanggal dan kenaikan NJOP yang hanya perkiraan.

Hal ini seharusnya tidak terjadi bila dalam pelimpahan BPHTB dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah segera ditindaklanjuti dengan peraturan daerah dan sumber daya manusia yang memadai. Pada awal penerapan BPHTB yang telah dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah berdasarkan perundang-undangan belum bisa berjalan dengan lancar, karena kurangnya sarana dan prasarana. Tanggal pembayaran BPHTB melalui PPAT paling lambat (lama) selisih satu hari. Tetapi PPAT mengeluhkan adalah sumber daya manusia di jajaran DPPKAD belum siap, setelah berjalan sekitar satu bulan Perda No 13 Tahun 2010 di Kabupaten Magelang.<sup>8</sup>

Ada istilah "podho ngertine" antara penjual dan pembeli, yang memiliki makna positif dan negatif.

---

<sup>8</sup> Wawancara dengan Kepala Seksi HT & PT tanggal 20 Maret 2014.

Dapat dipahami positif apabila penjual dan pembeli tidak memperlmasalahkan besaran yang akan di tanggung masing masing. Sebaliknya akan dapat dipahami negatif apabila antara penjual dan pembeli mengadakan kesepakatan untuk menurunkan nilai dalam transaksi agar tidak sesuai dengan kenyataannya. Hal ini mungkin sekali dilakukan untuk menurunkan BPHTB atau menurunkan harga sampai tidak kena pajak.

Lambatnya validasi dan penerbitan SK NJOP yang dilakukan oleh DPPKAD, menunjukkan kurangnya koordinasi atau ketidakpercayaan DPPKAD terhadap lembaga yang lain (PPAT dan BPN). Ada hal yang kurang jelas tentang besaran pajak yang harus dibayarkan oleh para pihak. Bila yang diacu adalah NJOP yang ditetapkan oleh DPPKAD, nilai transaksi yang lebih kecil dari NJOP harus dinaikkan dari harga yang tertera dalam NPOP atau diistilahkan (NJOP Plus).

### E. Kepentingan Masyarakat

Masyarakat adalah pihak yang tidak terlibat langsung dalam penentuan BPHTB, tetapi merupakan pihak yang memberikan informasi awal tentang terjadinya kesepakatan dalam transaksi yang berkaitan dengan subyek (tanah). Informasi inilah yang menjadi dasar seorang PPAT dalam menentukan suatu transaksi atau kesepakatan tentang hak atas tanah yang terkena ketentuan BPHTB dan besarnya BPHTB yang harus di tanggung oleh masyarakat.

Persepsi masyarakat tentang tentang sertipikat hak atas tanah berkaitan dengan manfaat sertipikat sebagai bukti kepemilikan yang kuat. Sertipikat memberi rasa aman, dan tanah yang sudah bersertipikat lebih mudah dijual. Oleh karena itu, sertipikat hak atas tanah mampu meningkatkan harga jual. Selain itu sertipikat hak atas dapat dijadikan jaminan kredit.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> Sugiyanto, Hermanto Siregar, Indriatmo Soetarta, 2008, *Analisis Dampak Pendaftaran Tanah Sistematis Terhadap Kondisi Sosial Ekonomi Masyarakat di Kota Depok*, Jurnal manajemen & Agribisnis Vo 5 No Oktober 2008, IPB Bogor.

Dalam hal pemanfaatan hak atas tanah yang sudah terdaftar (bersertipikat) sebagai agunan untuk mendapatkan kredit dari lembaga keuangan atau bank, didukung oleh adanya perlindungan bagi pemberi kredit. Hal ini memudahkan mereka dalam menentukan jumlah pinjaman dan pemasangan hak tanggungan terhadap tanah yang dijadikan agunan. Rasa aman yang didapatkan seseorang yang telah mengikuti legalisasi aset atau telah mempunyai sertipikat hak atas tanah, menyebabkan berkurangnya permasalahan atau konflik baik berupa sengketa batas ataupun keabsahan kepemilikan. Hal ini dikarenakan dalam proses penerbitan hak atas tanah telah melalui proses yang dapat meminimalkan permasalahan dikemudian hari. Kata kuncinya berupa kesepakatan atas nilai dan norma yang berlaku di masyarakat.

Kesepakatan atas nilai dan norma digunakan sebagai media kehidupan sosial dan sebagai mata rantai yang menghubungkan transaksi sosial. Norma dan nilai memungkinkan pertukaran sosial tak langsung dan menentukan proses integrasi dan deferensiasi sosial dalam struktur sosial yang kompleks dan menentukan perkembangan organisasi dan reorganisasi sosial di dalamnya.<sup>10</sup>

Sementara itu dalam konteks kesepakatan, Emerson menawarkan teori pertukaran yang memusatkan perhatian utamanya pada keuntungan yang didapat dan kontribusi yang disumbangkannya dalam proses interaksi sosial.<sup>11</sup> Kesepakatan sebagai salah satu komponen dalam penentuan besarnya BPHTB yang harus ditanggung, merupakan kunci bagi terjadinya transaksi yang kemudian disahkan /dilegalkan dengan pembuatan akta oleh PPAT. Berdasarkan kesepakatan maka diupayakan agar masing-masing pihak mendapatkan manfaat dari hal-hal mereka kerjakan.

<sup>10</sup> George Ritzer, Douglas J. Goodman, 2008, *Teori Sosiologi Modern*, edisi ke enam, Kencana, Jakarta.

<sup>11</sup> *Ibid.* hal 375.

## F. Interaksi Para Pihak

Dalam proses penentuan BPHTB yang melibatkan berbagai pihak diperlukan keselarasan atau sinergi dalam pelaksanaannya, agar semua berjalan dengan baik dan lancar. DPPKAD sebagai lembaga/dinas di Pemerintahan Daerah boleh saja berupaya mendapatkan pemasukan/pendapatan dari proses peralihan hak atas tanah, tetapi mereka harus memiliki sumber daya manusia yang berkualitas agar dapat membuat besaran harga yang dicantumkan dalam NJOP dengan cepat. Sehingga pada awal tahun sudah dapat dilihat besaran NJOP yang ada di tiap wilayah serta dapat dilakukan proses verifikasi dengan cepat.

Sementara itu Kantor Pertanahan dalam melakukan tugas percepatan pendaftaran tanah, bergantung pada proses verifikasi. Untuk itu DPPKAD perlu melakukan sosialisasi ke masyarakat melalui penyuluhan bagi pemahaman masyarakat tentang proses yang harus dilalui pada pendaftaran dan peralihan hak atas tanah.

Pada pihak lain PPAT dalam tugas membuat akta yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah berkaitan langsung dengan para pihak atau masyarakat yang menghadap. Dalam hal ini hendaknya dapat memberikan pemahaman tentang proses dan besaran pajak yang harus ditanggung, selain mempunyai kewajiban untuk segera mendaftarkan akta yang telah dibuat berdasarkan undang-undang.

Selain itu masyarakat atau para pihak yang melakukan transaksi atau kesepakatan tentang pendaftaran atau peralihan hak atas tanah, hendaknya mempunyai kesadaran tentang beban atau pajak yang harus ditanggung, serta harus mempunyai kejujuran atas nilai atau harga yang telah disepakati.

Dalam teori fungsional struktural masyarakat merupakan suatu sistem sosial yang terdiri atas bagian-bagian atau elemen yang saling berkaitan dan saling menyatu dalam keseimbangan. Perubahan yang terjadi pada satu bagian akan membawa perubahan pula terhadap bagian yang lain. Asumsi dasarnya adalah bahwa setiap struktur dalam sistem

sosial, fungsional terhadap yang lain. Sebaliknya kalau tidak fungsional maka struktur itu tidak akan ada atau akan hilang dengan sendirinya.<sup>12</sup>

Berdasarkan dari teori itu maka kesepakatan atau kompromi yang bisa diambil adalah dengan kerja sama antara aparat Kantor Pertanahan dan DPPKAD melalui pembuatan peta zona nilai tanah yang dapat dipergunakan dalam penentuan NJOP dan melakukan sosialisasi kepada masyarakat. Peta Zona nilai tanah (ZNT) akan memudahkan penentuan pemasukan bagi Pemerintah Daerah oleh DPPKAD sehingga memudahkan verifikasi. Dengan demikian keluhan PPAT dapat teratasi dan masyarakat dapat mengetahui dengan mudah besaran pajak yang harus dibayar.

## G. Kesimpulan

Beberapa kesimpulan yang bisa diambil dari uraian di atas adalah:

- a. Dalam penetapan BPHTB yang mengacu pada UU Nomor 28 Tahun 2009 masih memerlukan waktu yang relatif lama karena adanya proses validasi.
- b. Kesiapan sumber daya manusia di DPPKAD belum maksimal karena belum bisa mempercepat proses pelayanan.
- c. Ada perbedaan kepentingan dalam hal penanganan BPHTB antara DPPKAD, Kantor Pertanahan, PPAT dan Masyarakat.

Hal-hal di atas kiranya membutuhkan upaya terus menerus untuk melakukan penyempurnaan. Berbagai upaya yang dapat diusulkan seperti:

- a. Koordinasi dan kerja sama antar instansi merupakan jawaban dalam mengatasi hambatan yang terjadi dalam proses pemungutan dan validasi BPHTB.
- b. Keterlambatan dalam proses validasi dapat disiasati dengan meningkatkan dan menambah sumber daya manusia dan sarana dan prasarana di DPPKAD.

<sup>12</sup> George Ritzer, 2002, *Sosiologi Ilmu Pengetahuan Berparadigma Ganda*, penerjemah Alimadnan-Ed, cetakan ke 2, PT Radja Grafindo Persada, Jakarta, p. 21.



**Daftar Pustaka**

- Bambang Prakoso, Kesit 2005, *Pajak dan Retribusi Daerah*, Edisi Revisi, UII Press, Yogyakarta
- Direktorat PBB dan BPHTB, *Penerimaan PBB dan BPHTB Tahun 1996-2000*.
- <http://litbang.magelangkota.go.id:implikasi-pemberlakuan-undang-undang-nomor-28-tahun-2009-tentang-pajak-daerah-dan-retribusi-daerah&catid=16:kajian-isu-isu-strategis&Itemid=22>. Diunduh : 13 Februari 2014 Jam 19.36 WIB
- Indonesia, Memori Penjelasan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- Ismawan, Indra 2000, *Memahami Reformasi Perpajakan*, Elex Media Komputindo, Kelompok Gramedia, Jakarta.
- Ispriyarso, Budi 2005, *Aspek Perpajakan Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Karena Adanya Transaksi Jual Beli*, Masalah-masalah Hukum Volume 34 No. 4, Oktober-Desember 2005.
- Kaho & Riwu, Josef 1998, *Prospek Otonomi Daerah di Negara Republik Indonesia, Identifikasi Beberapa Faktor yang Mempengaruhi Penyelenggaraannya*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Perimbangan, 2011, *Keuangan, Tinjauan Pelaksanaan Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Menjadi Pajak Daerah*, Jakarta.
- Mardiasmo, 2002, *Perpajakan*, Edisi Revisi, Andi, Yogyakarta
- Mardijaya, Tri 2014, *Implikasi Penghapusan Verifikasi BPHTB Terhadap Pelayanan Pertanahan*, Skripsi (tidak diterbitkan), Yogyakarta.
- Moleong, Lexy 2010, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Nugroho, Aristiono 2012, *Pengetahuan Ringkas Metode Penelitian Kualitatif*, STPN Press, Yogyakarta
- \_\_\_\_\_, 2014, *Seeds for a Better Tomorrow*, Empowerment of Society Institute, Yogyakarta.
- Pudiatmoko, Sri 2002, *Pengantar Hukum Pajak*, Penerbit Andi, Yogyakarta.
- Poltak Sinambela,dkk. Lijan 2008, "Reformasi Pelayanan Publik: Teori, Kebijakan dan Implementasi, Bumi Aksara, Jakarta.
- Redaksi Sinar Grafika, 2002, *Seri Perpajakan PBB*, Sinar Garfika, Jakarta.
- Ritzer, G 2002, *Sosiologi Ilmu Pengetahuan Berparadigma Ganda*. Alimadan-Ed, cetakan ke 2, PT Radja Grafindo Persada, Jakarta
- Ritzer, G & Goodman, DJ 2008, *Teori Sosiologi Modern*, edisi ke enam, Kencana, Jakarta.
- Santoso Brotodiharjo, R.1987, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Cet. 3, PT. Eresco, Bandung.
- Siahaan, Marihot P 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*, Edisi I, Cet. I, PT. Raja Grafindo, Jakarta
- Suandi, Erly 2002, *Hukum Pajak*, Salemba Empat, Jakarta.
- Sudarsono Hardjosoekarto dalam *Bisnis dan Birokrasi* Nomor 3/Vol. IV/September 1994, p. 16.
- Sugiyanto, Hermanto Siregar, Soetarta, Endriatmo 2008, *Analisis Dampak Pendaftaran Tanah Sistematis Terhadap Kondisi Social Ekonomi Masyarakat di Kota Depok*, Jurnal manajemen & Agribisnis Vo 5 No Oktober 2008, IPB Bogor.
- Sugiyono, 2008, *Memahami Penelitian Kualitatif*, Alfabeta, Bandung.
- Wirawan B. Ilyas, Burton, Richard 2004, *Hukum Pajak*, Edisi Revisi, Salemba Empat, Jakarta.

**Peraturan Perundang-undangan**

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 32/PMK.03/2005 tentang Tata Cara Pembagian Hasil

Penerimaan BPHTB antara Pusat dan Daerah  
Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional  
Republik Indonesia No. 1 Tahun 2010 tentang  
Standar Pengaturan dan Pelayanan Perta-  
nahan (SP3).

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional  
Republik Indonesia No. 1 Tahun 2013 tentang  
Pola Jenjang Karier Pegawai Negeri Sipil Di  
Lingkungan Badan Pertanahan Republik In-  
donesia.