

**PENETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN  
BANGUNAN (BPHTB) BERDASARKAN UNDANG-UNDANG  
NOMOR 28 TAHUN 2009 DAN DAMPAKNYA  
TERHADAP PENDAFTARAN TANAH  
(Studi di Kabupaten Magelang)**



Disusun oleh :  
Priyo Katon Prasetyo  
Theresia Supriyanti  
Sudibyanung  
Sabadtari Trirahayu

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

**HALAMAN PENGESAHAN**

**Laporan Penelitian**

**PENETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN  
BANGUNAN (BPHTB) BERDASARKAN UNDANG-UNDANG  
NOMOR 28 TAHUN 2009 DAN DAMPAKNYA  
TERHADAP PENDAFTARAN TANAH  
(Studi di Kabupaten Magelang)**

Disusun Oleh :

Priyo Katon Prasetyo

Theresia Supriyanti

Sudibyanung

Sabatari Trirahayu

Laporan ini telah diseminarkan di hadapan Tim Evaluasi Penelitian  
Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional pada tanggal 5 Nopember 2014  
Dan diterima sebagai laporan penelitian

Tim Evaluasi Penelitian

Mengetahui  
Kepala Pusat Penelitian dan Pengabdian  
Masyarakat

Dr. Sutaryono, M.Si  
NIP. 19710121 199703 1 004

Dr. Sutaryono, M.Si  
NIP. 19710121 199703 1 004

## Daftar Lampiran

### Halaman

Lampiran 1. Panduan wawancara Untuk DPPKAD.....	48
Lampiran 2. Panduan Wawancara Untuk Kantah .....	50
Lampiran 3. Surat Pernyataan Dari Pemohon.....	52
Lampiran 4 Surat Pernyataan Oleh Kuasa.....	53
Lampiran 5 Surat Pernyataan Peralihan Oleh Pemohon.....	54
Lampiran 6 Surat Pernyataan Peralihan Oleh Kuasa.....	55

## Daftar Gambar

## Halaman

Gambar 1. Wawancara Dengan Kasubsi Peralihan Hak.....	25
Gambar 2. Wawancara Dengan PPAT.....	27
Gambar 3. Wawancara dengan Kakantah.....	32
Gambar 4 Wawancara Team peneliti dengan Staf HTPT.....	39

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	li
DAFTAR IAMPIRAN.....	iii
DAFTAR GAMBAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	v
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Batasan Operasional.....	4
D. Tujuan Penelitian.....	4
E. Kegunaan Penelitian.....	5
F. Penelitian Terdahulu.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KETRANGKA PEMIKIRAN	
Tinjauan Pustaka.....	9
1. Pengertian Pajak.....	9
2. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.....	10
3. Pajak Daerah.....	11
4. Pendaftaran Tanah.....	13
5. Kerangka Pemikiran.....	14

6. Kerangka Penelitian.....	15
-----------------------------	----

### BAB III METODE PENELITIAN

A. Informan Penelitian.....	17
B. Lokasi Penelitian.....	17
C. Jenis, Sumber Dan Teknik pengumpulan Data.....	19
D. Jumlah Informan.....	19
E. Analisis data.....	20

### BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

A. Kabupaten Magelang.....	21
B. Katak Kabupaten Magelang.....	22

### BAB V PENETAPAN BPHTB DALAM PELAYANAN PT

A. Prosedur Pemungutan BPHTB.....	24
B. Dasar dalam Perhitungan Besarnya BPHTB.....	26
C. Dampak Pemungutan BPHTB Terhadap Proses Pendaftaran Tanah.....	30

### BAB VI MEKANISME DAN JANGKA WAKTU PENETAPAN BPHTB

A. Dasar Hukum Validasi.....	33
B. Dampak Terhadap Jangka Waktu Pelayanan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang.....	38
C. Jumlah Produk Pelayanan Yang Terkait Dengan BPHTB..	39

### BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan.....	45
B. Saran.....	45

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Dalam penyelenggaraan kehidupan berbangsa dan bernegara, pemerintah baik dari tingkat pusat hingga pemerintah daerah perlu dana untuk melaksanakan tugasnya. Dalam hal ini termasuk juga untuk memenuhi program-program kerja yang muaranya adalah terciptanya kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat. Tentunya untuk mendapatkan dana guna penunjang segala kegiatan tersebut pemerintah harus jeli dalam menggali berbagai sumber dana yang ada. Sumber dana tersebut dapat diperoleh dari sektor pajak, investasi, penjualan saham atau bahkan penerbitan surat utang negara dan lain sebagainya. Secara umum di berbagai daerah di Indonesia, sektor pajak merupakan sumber dana atau pendapatan yang paling besar diperoleh oleh pemerintah. Hal tersebut mencerminkan bahwa pajak merupakan primadona dari pendapatan pemerintah pusat ataupun daerah. Pajak secara umum merupakan pendapatan yang diperoleh oleh pemerintah yang berasal dari iuran dari pihak lain yang bersifat memaksa, dan pihak lain tersebut tidak secara langsung menerima manfaat atas iuran yang diberikan.

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. (<http://litbang.magelangkota.go.id/...undang-undang-nomor-28-tahun-2009-tentang-pajak-daerah-dan-retribusi-daerah...>)

Kebijakan desentralisasi fiskal tersebut tertuang di dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang telah disahkan oleh Presiden RI pada tanggal 15 September 2009. Dengan terbitnya undang-undang ini diharapkan dapat memberikan perluasan basis atau sumber pajak bagi daerah, sehingga kemandirian daerah dapat lebih berperan dalam meningkatkan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah. Salah satu pajak pusat yang kewenangannya diserahkan kepada daerah kabupaten/kota sesuai UU Nomor 28 Tahun 2009 adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Terkait dengan sektor pertanahan, BPHTB ini sangat dimungkinkan dominan di dalam menghasilkan sumber dana. Hal ini mengingat lalu lintas peralihan dan pemindahan hak atas tanah yang diatur dalam undang-undang tersebut terdiri atas beberapa jenis, seperti jual beli, waris, hibah dan lain sebagainya. Selain itu, pembagian BPHTB yang dahulunya diatur dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 32/PMK.03/2005 tentang Tata Cara Pembagian Hasil Penerimaan BPHTB antara Pusat dan Daerah, khususnya Pasal 2 ayat (1) terdapat perbedaan dengan pengaturan di dalam UU Nomor 28 Tahun 2009. Jika sesuai peraturan menteri keuangan tersebut pembagian BPHTB adalah 80% untuk daerah dan 20% untuk pusat. Namun berdasarkan UU nomor 28 Tahun 2009, 100% penerimaan BPHTB untuk daerah tersebut.

Besarnya prosentase penerimaan pajak daerah yang berasal dari BPHTB tersebut, tentu membuka peluang bagi daerah untuk menetapkan besarnya BPHTB yang sesuai dengan nilai pasar atau nilai transaksi seperti yang telah diatur pada pasal 87 ayat (2) UU Nomor 28 Tahun 2009. Besarnya BPHTB yang harus dibayarkan oleh wajib pajak, tidak lagi hanya mengacu pada akta yang dibuat dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) atau tidak juga hanya berdasar pada nilai jual obyek pajak (NJOP), tetapi harus mengacu pada nilai pasar nyata. Penetapan BPHTB yang sesuai dengan nilai pasar atau nilai transaksi ini, bukan suatu hal yang mudah bagi

pemerintah daerah. Permasalahan yang pertama muncul adalah, belum adanya basis data tentang nilai tanah yang bersifat representatif untuk berbagai penggunaan. Kedua, validasi nilai tanah membutuhkan aparaturnya pemerintah daerah yang benar-benar siap dan mampu untuk melaksanakan penilaian. Ketiga, pelaksanaan penilaian membutuhkan waktu dan biaya yang tidak sedikit. Dan keempat, mengingat nilai validasi yang dihasilkan merupakan suatu opini penilai, maka nilai tersebut sangat menentukan besar kecilnya pajak BPHTB yang harus ditanggung wajib pajak. Jika benar sesuai dengan nilai pasar maka besarnya pajak dapat dikatakan memenuhi rasa keadilan, namun jika terjadi *over assessment* ataupun *under assessment* maka rakyat atau pemerintah daerah-lah yang dirugikan.

Dari beberapa permasalahan yang mungkin muncul di lapangan tersebut, jika dikaitkan dengan bidang pertanahan akan memunculkan masalah baru, yaitu menghambat pelayanan pertanahan. Masalah baru ini sangat mungkin terjadi, mengingat hasil validasi penilai yang kemudian digunakan sebagai dasar dalam penentuan besarnya BPHTB, bukti pembayarannya digunakan sebagai salah satu dokumen yang harus dilampirkan dalam pelayanan pertanahan, atau dalam hal ini pelayanan peralihan dan pemindahan hak atas tanah. Artinya jika validasi nilai yang dilakukan aparaturnya pemerintah daerah membutuhkan waktu lama, tentunya pelayanan pertanahan akan mengalami hal yang sama juga, atau mengalami pengunduran waktu. Berdasarkan uraian di atas, peneliti tertarik untuk melaksanakan penelitian dengan judul “PENETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2009 DAN DAMPAKNYA TERHADAP PENDAFTARAN TANAH (STUDI DI KABUPATEN MAGELANG TAHUN 2014)”

## **B. Rumusan Masalah**

Permasalahan yang dirasa penting dan menarik untuk dikaji di dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana dampak penetapan BPHTB yang mengacu pada UU Nomor 28 Tahun 2009 terhadap pelaksanaan pelayanan pendaftaran Tanah di Kabupaten Magelang ?
2. Bagaimana mekanisme dan jangka waktu penetapan nilai sebagai dasar dalam penentuan besarnya BPHTB yang harus dibayarkan oleh wajib pajak ?

## **C. Batasan Operasional**

1. Pelayanan pendaftaran tanah di dalam penelitian ini berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan (SP3), yang merupakan pedoman dalam pelaksanaan layanan pertanahan di lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
2. Penetapan BPHTB oleh aparat pemerintah daerah di dalam penelitian ini mengacu pada Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 yang telah dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Magelang.
3. Basis data yang digunakan di dalam penelitian ini adalah data tahun 2014.
4. Proses pendaftaran tanah yang diteliti dalam penelitian ini adalah pendaftaran tanah (pengakuan dan penegasan hak), peralihan hak atas tanah yang meliputi (hibah, jual beli, lelang, pembagian bersama, pewarisan, tukar menukar)

## **D. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui dampak penetapan BPHTB oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Magelang terhadap kegiatan pelayanan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, utamanya terkait dengan jangka waktu pelayanan serta kuantitas jumlah permohonan.

2. Untuk mengetahui mekanisme dan jangka waktu penetapan besarnya BPHTB untuk setiap obyek pajak, utamanya terkait dengan penerbitan tanda bukti yang akan digunakan untuk membayar besarnya BPHTB yang harus dibayar oleh wajib pajak.

#### **E. Kegunaan Penelitian**

1. Diharapkan hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai salah satu bahan dalam membuat kebijakan di dalam penerapan pungutan BPHTB/pajak yang berkaitan dengan pelayanan pertanahan khususnya dan pelayanan masyarakat pada umumnya.
2. Diharapkan hasil penelitian ini dapat memperkaya wawasan pengetahuan, utamanya di bidang perpajakan dan pelayanan pertanahan.

#### **F. Penelitian Terdahulu**

Untuk memperjelas arah penelitian, maka calon peneliti perlu melakukan suatu perbandingan penelitian yang saat ini ingin diteliti dengan penelitian yang sebelumnya telah ada. Kebaruan ini tentunya tidak terlepas dari apa yang menjadi fokus calon peneliti ambil yakni berkaitan dengan mekanisme dan waktu penetapan BPHTB untuk setiap obyek pajak, utamanya terkait dengan penerbitan tanda bukti yang akan digunakan untuk membayar besarnya BPHTB yang harus dibayar oleh wajib pajak serta untuk mengetahui pengaruh penetapan BPHTB oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Magelang terhadap kegiatan pelayanan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, utamanya terkait dengan jangka waktu pelayanan serta kuantitas jumlah permohonan. Berikut adalah penelitian yang sudah pernah diteliti dan akan diteliti:

1. Penelitian oleh Andi Ardiani tahun 2005 dengan judul “Faktor-faktor yang mempengaruhi penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di kabupaten Pinrang Provinsi Sulawesi Selatan”,
  - a. tujuan penelitian :

- 1) Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi besarnya penerimaan BPHTB di Kabupaten Pinrang
  - 2) Mengetahui besarnya pengaruh faktor-faktor tersebut terhadap besarnya penerimaan BPHTB di Kabupaten Pinrang
- b. Metode penelitaian: menggunakan Metode korelasional yaitu metode penelitian yang mencari hubungan di antara variabel-variabel yang diteliti. Pada metode ini, hubungan antara variabel-variabel bebas dan variabel terikat diteliti dan dijelaskan sehingga dapat diketahui besarnya pengaruh antar variable
- c. Teknis Analisis data dan bahan penelitian : Menggunakan teknik analisis regresi, bahan penelitian: mengumpulkan data melalui laporan bulanan PPAT yang ada dan dokumen yang ada pada instansi yang terkait dengan kegiatan penelitian
- d. Hasil Penelitian : Bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi penerimaan BPHTB di Kabupaten Pinrang adalah jual beli dan pemecahan bidang yang diikuti dengan pemindahan hak. Hal ini ditunjukkan dengan adanya jumlah penerimaan BPHTB yang disetorkan kepada kas negara. Untuk tukar menukar hibah dan waris tidak dijadikan sebagai obyek penelitian (variabel penelitian), karena kontribusi yang diberikan kepada BPHTB tidak ada. Walaupun terdapat kegiatan transaksi yang terjadi namun bearnya penerimaan BPHTB nihil.
- e. Perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh tim peneliti adalah tentang tujuan yang akan dicapai, metoda penelitian dan alat analisis serta lokasi penelitian

2. Penelitian oleh Sri Aryanti tahun 2006 dengan judul “Pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) dalam jual beli tanah atau bangunan di Kota Semarang”
- a. Tujuan penelitian untuk :
- 1) Untuk mengetahui pemungutan BPHTB terhadap transaksi jual beli tanah dan atau bangunan
  - 2) Untuk mengetahui peranan PPAT/Notaris dalam pemungutan BPHTB
  - 3) Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang timbul dan upaya mengatasinya dalam pemungutan BPHTB
- b. Metode Penelitian : Metode penelitian hukum dengan pendekatan yang menggunakan pendekatan yuridis empiris
- c. Teknik Analisis Data dan Bahan Penelitian ; Teknik analisis data yang digunakan adalah teknik analisis hukum dengan pendekatan yuridis empiris yang mana bahan penelitiannya terdiri dari bahan primer (merupakan bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, yaitu peraturan perundang-undangan yang terkait dengan perpajakan) dan bahan sekunder (bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer)
- d. Hasil Penelitian : Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB terdapat beberapa masalah, yaitu selama dalam pembayaran BPHTB masih terdapat loket pembayaran BPHTB pada Ban yang tutup sebelum waktunya, sehingga wajib pajak mengalami kesulitan untuk membayar pajak. Tindakan lain yang dapat dilakukan oleh pemerintah daerah untuk mengatasi masalah ini, yaitu perlu untuk memperluas tempat pembayaran BPHTB.

f. Perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh tim peneliti adalah tentang tujuan yang akan dicapai, metoda penelitian dan alat analisis serta lokasi penelitian.

Kedua hasil penelitian tersebut berbeda dengan penelitian yang hendak penulis lakukan dengan mengambil judul Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Dan Dampak Terhadap Pendaftaran Tanah (Studi DI Kabupaten Magelang Tahun 2014), Adapun permasalahan dalam penelitian yang hendak penulis lakukan adalah Bagaimana dampak penetapan BPHTB yang mengacu pada UU Nomor 28 Tahun 2009 terhadap pelaksanaan pelayanan pendaftaran Tanah di Kabupaten Magelang dan Bagaimana mekanisme dan jangka waktu penetapan nilai sebagai dasar dalam penentuan besarnya BPHTB yang harus dibayarkan oleh wajib pajak .

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN**

#### **A. Tinjauan Pustaka**

##### **1. Pengertian Pajak**

Ada beberapa pengertian pajak yang dikemukakan oleh para ahli yang dapat memberi batasan tentang pajak, di antaranya adalah:

a. Menurut Prof. DR. P.J.A. Adriani

Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutama oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak dapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum yang berhubungan dengan tugas pemerintahan.

b. Menurut Prof. DR. M.J. Smeets

Pajak adalah prestasi pemerintahan yang terutang melalui norma-norma umum, dan yang dapat dipaksakan tanpa adanya kontraprestasi, yang dapat ditunjukkan dalam hal yang individual, maksudnya adalah membiayai pengeluaran pemerintah.

c. Menurut Prof. DR. H. Rochmat Soemitro, SH

Pajak ialah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi), yang langsung dapat ditunjukan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

d. Menurut Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009

Pajak adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besar kemakmuran rakyat.

## 2. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Sesuai Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009, BPHTB merupakan pajak daerah yang dipungut oleh kabupaten/kota. Dalam Penjelasan Pasal 2 ayat 1, dijelaskan bahwa obyek pajak BPHTB ini merupakan perolehan hak atas tanah dan bangunan, yang secara rinci antara lain :

- a. Tanah termasuk tanaman yang ada di atasnya;
- b. Tanah dan bangunan; dan
- c. 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. Berdasar ketentuan tersebut disebutkan di dalam pasal 87 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009, yaitu NPOP dalam hal :

- a. Jual beli adalah harga transaksi;
- b. Tukar menukar adalah nilai pasar;
- c. Hibah adalah nilai pasar;
- d. Hibah wasiat adalah nilai pasar;
- e. Waris adalah nilai pasar;
- f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain adalah nilai pasar;
- g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
- h. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
- i. Penggabungan usaha adalah nilai pasar;
- j. Peleburan usaha adalah nilai pasar;
- k. Pemekaran usaha adalah nilai pasar;
- l. Hadiah adalah nilai pasar; dan/atau
- m. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

Penggunaan basis nilai seperti yang telah diuraikan di atas dapat saja tidak mutlak digunakan sebagai dasar pengenaan BPHTB. Pada beberapa kasus Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan dapat dijadikan sebagai dasar pengenaan BPHTB dengan syarat apabila NPOP dalam perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan tidak diketahui atau nilainya lebih rendah dari NJOP Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun yang sama dengan terjadinya perolehan hak tersebut. Aturan ini secara jelas telah diatur di dalam Pasal 87 ayat 3.

Selain mengetahui NPOP sebagai dasar di dalam pengenaan BPHTB, perlu juga dan tidak kalah penting perlu 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”.

### 3. Pajak Daerah

Pajak daerah berperan penting di dalam penyelenggaraan otonomi daerah. Hal ini sejalan dengan pendapat Kaho (1998), yang menyatakan bahwa ciri daerah otonom salah satunya adalah mempunyai kemampuan *self supporting* di bidang keuangan sehingga faktor keuangan yang di antaranya digali dari sektor pajak harus memberikan pengaruh terhadap penyelenggaraan otonomi daerah. Faktor keuangan ini menjadi salah satu indikator tingkat kemampuan daerah dalam penyelenggaraan otonominya..

Keberhasilan penyelenggaraan otonomi daerah salah satunya dipengaruhi oleh cukup tidaknya kemampuan daerah tersebut dalam bidang keuangan yang salah satunya ditunjang dari sektor pajak.

“Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut Pajak, adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat” (Pasal 1 UU 28/2009)

Dengan terbitnya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tentunya akan semakin mudah bagi daerah untuk menggali potensi pajak yang ada serta mempunyai payung hukum yang lebih kuat. Hal ini termasuk aturan mengenai tata cara pemungutan pajak daerah yang di dalam undang-undang tersebut diatur pada pasal 96. Aturan-aturan itu antara lain : pemungutan pajak tidak boleh diborongkan, setiap wajib pajak wajib membayar pajak yang terutang berdasarkan surat ketetapan pajak atau dibayar sendiri oleh wajib pajak berdasarkan peraturan perundang-undangan, serta tata cara pengenaan pajak.

Dengan kewenangan yang ada pada daerah setelah berlakunya undang-undang tersebut diatas, daerah Kabupaten Magelang dalam hal ini, menerbitkan Peraturan Daerah (Perda), yaitu Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 13 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur dalam bab XII mulai pasal 57 sampai dengan pasal 65, dalam peraturan daerah ini didefinisikan antara lain :

wajib pajak adalah : orang pribadi atau Badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.

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.

#### 4. Pendaftaran Tanah

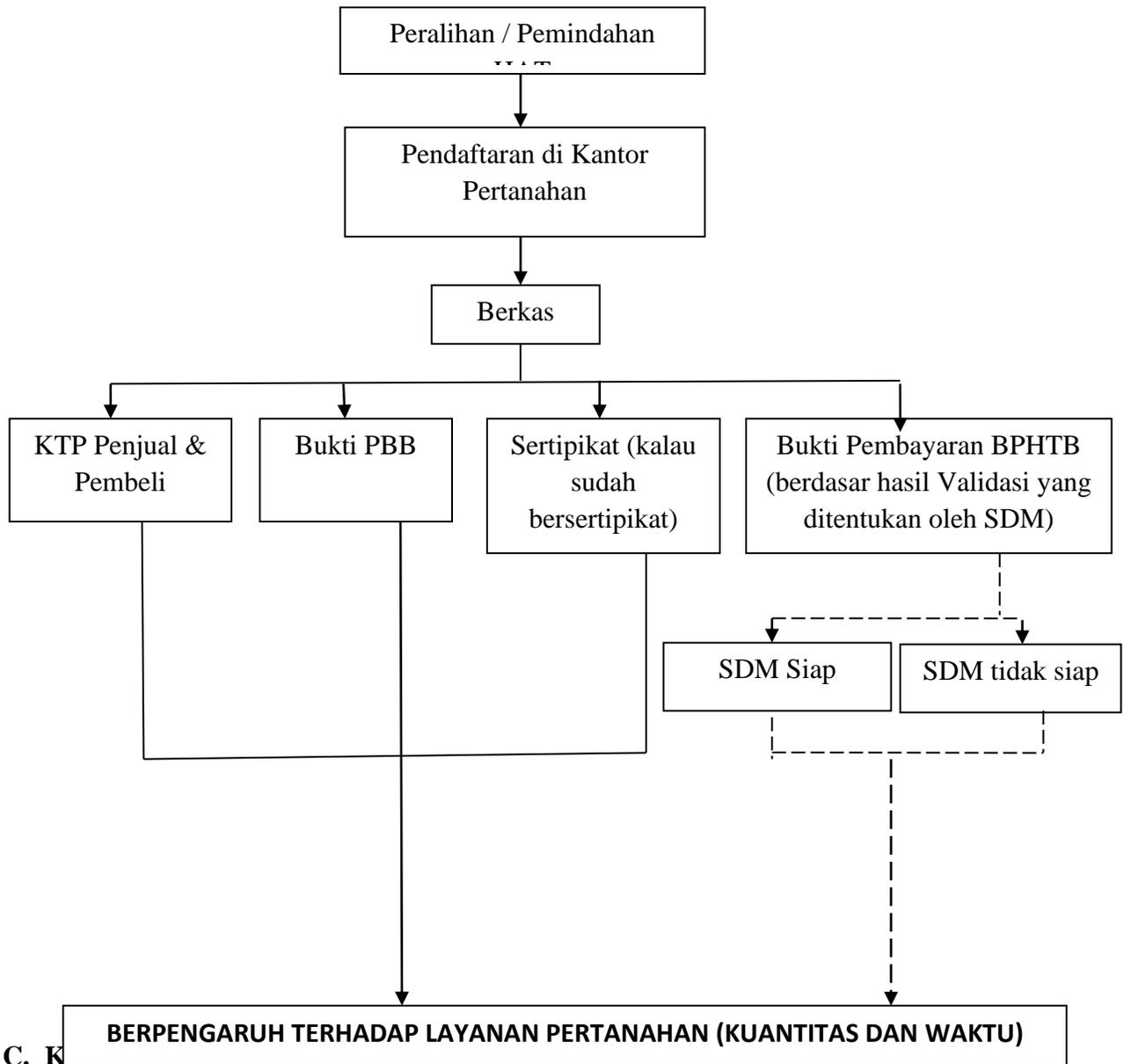
Pengertian pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah:

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.

Berdasarkan pengertian tersebut di atas, pendaftaran tanah dapat dibedakan menjadi dua yaitu : pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar, sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat karena adanya perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Jadi kegiatan pendaftaran tanah, meliputi :

- a. Bidang fisik, yaitu pengukuran, pemetaan dan pembukuan yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur.
- b. Bidang yuridis, yaitu pendaftaran hak-hak atas tanah, peralihan hak dan pendaftaran atau pencatatan dari hak-hak lain (baik hak atas tanah maupun jaminan) serta beban-beban lainnya.
- c. Penerbitan surat tanda bukti hak (sertipikat).

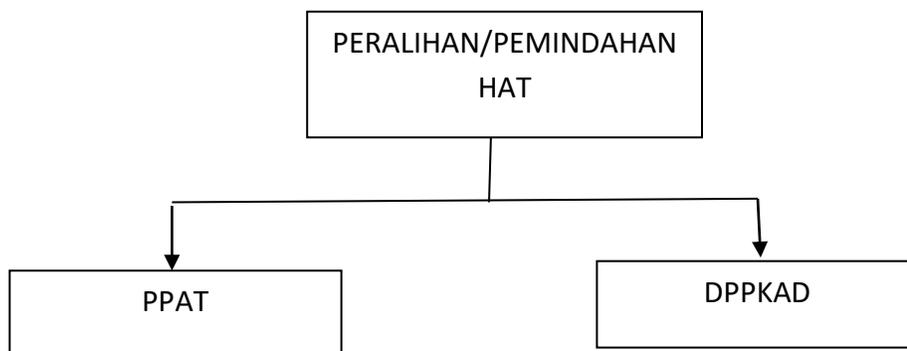
## B. Kerangka Pemikiran

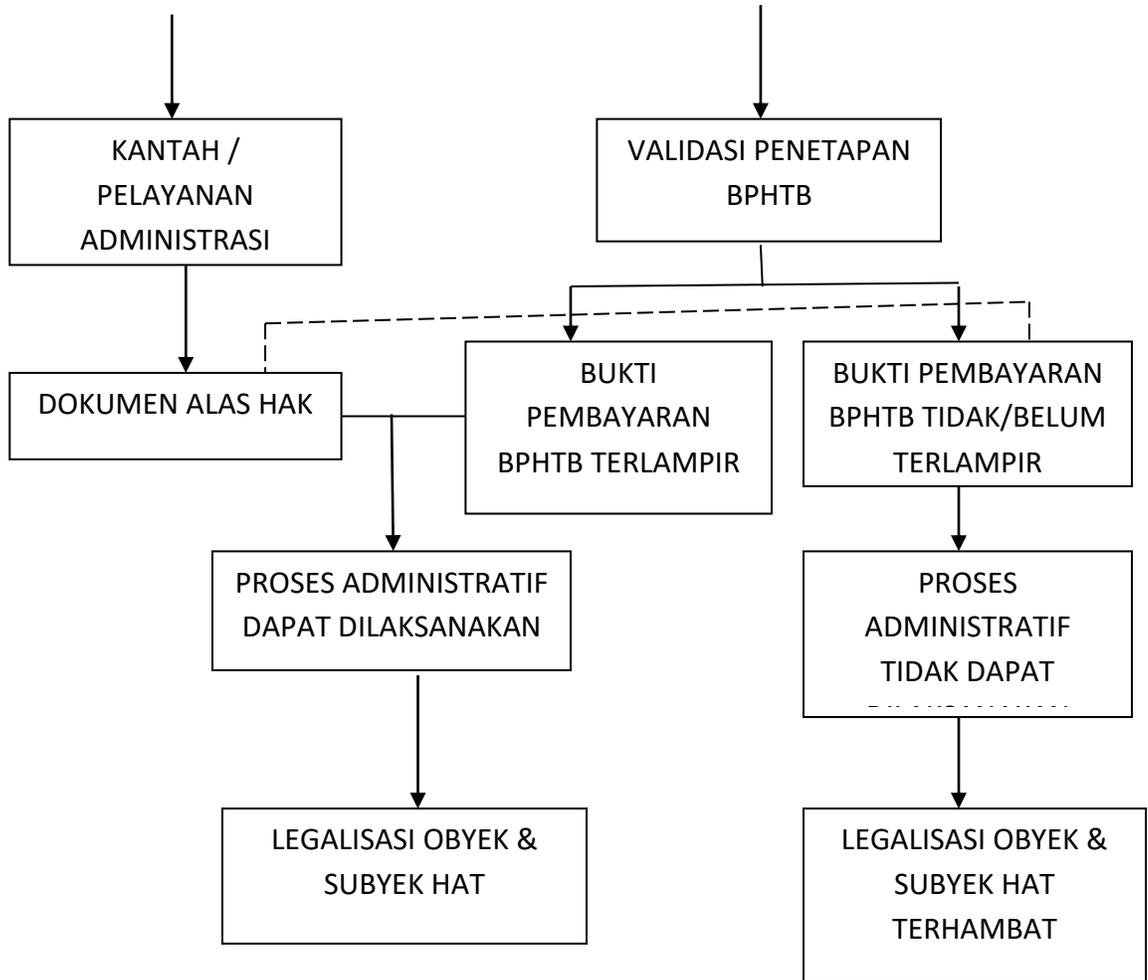


C. K

Peralihan / pemindahan hak atas tanah tentunya membawa konsekuensi terhadap subyek hak atas tanah. Dalam hal ini nama subyek hak atas tanah akan berubah dari pemilik lama menjadi pemilik baru. Perubahan nama subyek hak akan terjadi jika telah didaftarkan di kantor pertanahan letak obyek tanah tersebut

berada. Dalam hal pendaftaran, tentunya dipersyaratkan beberapa hal yang harus dilampirkan di dalam berkas tersebut serta diatur pula jangka waktu pelayanannya. Salah satu persyaratan yang harus dilampirkan adalah bukti pembayaran pelunasan BPHTB. Sebelum berlakunya UU Nomor 28 Tahun 2009, besarnya BPHTB yang harus dibayarkan cukup dibuat di depan PPAT dan dituangkan dalam akta PPAT berdasarkan transaksi atau NJOP tanpa validasi. Sehingga tidak membutuhkan jangka waktu yang lama. Namun hal tersebut berubah sejak berlakunya UU Nomor 28 Tahun 2009, yaitu besarnya BPHTB yang harus dibayarkan harus terlebih dahulu diverifikasi dan divalidasi oleh pejabat dari Kantor DPPKAD dengan mengacu pada transaksi atau nilai pasar. Oleh karenanya, untuk menentukan besarnya BPHTB maka perlu dilakukan penilaian terhadap obyek, yang akibatnya akan memakan waktu yang lebih lama. Waktu untuk verifikasi dan validasi BPHTB yang lebih lama ini membawa konsekuensi terhadap mundurnya waktu pelayanan peralihan/pemindahan hak atas tanah. Padahal jangka waktu pelayanan pertanahan telah diatur di dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan (SP3) adalah merupakan pedoman dalam pelaksanaan layanan pertanahan di lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Jika penetapan BPHTB tersebut dapat dilakukan secara cepat tentunya tidak membawa pengaruh terhadap pelayanan pertanahan, utamanya dalam hal peralihan/pemindahan hak atas tanah. Namun hak ini menjadi masalah, khususnya dari sisi jangka waktu, jika pelayanan penetapan BPHTB membutuhkan waktu yang lama.





## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Metode Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif. Menurut Nugroho (2012:26), metode penelitian kualitatif merupakan suatu metode penelitian yang mengedepankan pengamatan atas suatu keunikan yang ada di suatu wilayah. Dengan metode ini diharapkan peneliti mampu untuk memahami peristiwa atau gejala-gejala yang terjadi, sehingga mampu menghasilkan uraian yang mendalam mengenai suatu peristiwa atau gejala yang ada diperkuat dengan dukungan data.

#### **B. Lokasi Penelitian**

Kabupaten Magelang merupakan Kabupaten yang berada di Jawa Tengah yang letak posisinya merupakan jalur utama penghubung antara 2 kota besar yang berada di Pulau Jawa bagian tengah, yaitu antara Kota Semarang dan Kota Yogyakarta. Karena mempunyai letak yang strategis tersebut, patut untuk diduga bahwa lalu lintas peralihan ataupun pemindahan hak atas tanah juga akan tinggi, mengingat secara fisik-pun dari tahun ke tahun Kabupaten Magelang berkembang pesat, dari beberapa kasus yang terjadi di Kabupaten Magelang, yaitu adanya ketidaksesuaian besarnya BPHTB yang harus dibayar oleh wajib pajak. Selama ini besarnya BPHTB mengacu pada nilai transaksi yang dibuat di depan PPAT ataupun berdasarkan atas NJOP. Namun ketika BPHTB tersebut akan dibayarkan, instansi pengelola pajak tidak secara langsung menerima besarnya pajak yang akan dibayar tersebut. Dalam hal ini instansi pengelola pajak terlebih dahulu melakukan validasi terhadap obyek pajak guna menentukan BPHTB yang harus dibayar. Hal ini tentunya akan menambah waktu layanan yang semakin panjang, selain itu Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang Sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia pasal 5

adalah salah satu Kantor Pertanahan tipe A yang berada dalam Kantor Wilayah Pertanahan Provinsi Jawa Tengah. Atas dasar uraian tersebut maka dipilih Kabupaten Magelang sebagai lokasi penelitian.

**Tabel 1. Tipe Kantor Pertanahan di Kanwil Propinsi Jawa Tengah**

<b>No</b>	<b>Kantah</b>	<b>Tipe</b>
1	Kantor Pertanahan Kota Semarang	A
2	Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo	A
3	Kantor Pertanahan Kabupaten Banyumas	A
4	Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar	A
5	Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten	A
6	Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen	A
7	Kantor Pertanahan Kabupaten Tegal	A
8	<b>Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang</b>	<b>A</b>
9	Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang	A
10	Kantor Pertanahan Kabupaten Cilacap	B
11	Kantor Pertanahan Kabupaten Pati	B
12	Kantor Pertanahan Kabupaten Demak	B
13	Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal	B
14	Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara	B
15	Kantor Pertanahan Kabupaten Wonogiri	B
16	Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus	B
17	Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan	B
18	Kantor Pertanahan Kabupaten Pemalang	B
19	Kantor Pertanahan Kabupaten Temanggung	B
20	Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali	B
21	Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen	B

22	Kantor Pertanahan Kabupaten Purbalingga	B
23	Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara	B
24	Kantor Pertanahan Kabupaten Brebes	B
25	Kantor Pertanahan Kota Surakarta	B
26	Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosobo	B
27	Kantor Pertanahan Kabupaten Pekalongan	B
28	Kantor Pertanahan Kabupaten Purworejo	C
29	Kantor Pertanahan Kabupaten Blora	C
30	Kantor Pertanahan Kota Tegal	C
31	Kantor Pertanahan Kota Pekalongan	C
32	Kantor Pertanahan Kabupaten Batang	C
33	Kantor Pertanahan Kota Salatiga	C
34	Kantor Pertanahan Kabupaten Rembang	C
35	Kantor Pertanahan Kota Magelang	C

**Sumber : Peraturan Kepala BPN No 1 tahun 2013**

### **C. Jenis, Sumber dan Teknik Pengumpulan Data**

Sesuai jenisnya data yang akan diambil terbagi atas 2 jenis, yaitu data primer dan data sekunder. Dalam hal ini, data primer yang akan diambil bersumber dari instansi pengelola pajak atau Dinas Pengelolaan Pendapatan dan Kekayaan Daerah Kabupaten Magelang yaitu data mekanisme dan jangka waktu penetapan besarnya BPHTB untuk setiap obyek pajak dan Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, data yang diambil tentang jumlah hasil produk yang berkaitan dengan proses pelayanan pendaftaran pertama kali yang berkaitan dengan penetapan BPHTB oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Magelang, utamanya terkait dengan jangka waktu pelayanan serta kuantitas jumlah permohonan.. Dari 2 instansi tersebut data digali dengan teknik wawancara dengan nara sumber dipilih sesuai dengan bidang tugasnya yaitu pejabat yang

langsung menangani bidang tugas yang sesuai atau relevan dengan tema penelitian.

Untuk data sekunder, data diambil dari beberapa sumber referensi yang terkait langsung dengan tema penelitian, seperti peraturan perundangan, bagan alir pelayanan atau juga dari laporan-laporan pelaksanaan kegiatan. Teknik pengumpulan data untuk data sekunder ini adalah studi dokumentasi.

#### **D. Analisis Data**

Dalam penelitian ini, teknik analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif. Analisis tersebut diawali dengan pengumpulan data primer dan data sekunder yang kemudian dikualifikasikan menjadi data yang sesuai dengan pertanyaan penelitian serta data yang tidak sesuai dengan pertanyaan penelitian. Untuk data yang tidak sesuai dihilangkan, sedangkan data yang sesuai diabstraksi menjadi rumusan informasi awal. Selanjutnya informasi – informasi awal tersebut dikategorisasikan berdasarkan pada pertanyaan penelitian. Berdasarkan hasil kategorisasi tersebut kemudian didiskripsikan untuk menjawab permasalahan dengan mengacu pada pendekatan rasionalistik. Pendekatan ini menurut Muhajir (dalam Nugroho, 2014), merupakan pendekatan yang didasarkan pada filsafat rasionalistik, yang menyatakan bahwa ilmu dibangun dari pemahaman intelektual (berdasarkan kecerdasan akademik) dengan memanfaatkan argumentasi yang logis.

## **BAB IV**

### **GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN**

#### **A. Kabupaten Magelang**

Sejarah Kabupaten Magelang tidak bisa dipisahkan dari perkembangan Kota Magelang. Pada tahun 1812, Letnan Gubernur Sir Thomas Stamford Raffles mengangkat Ngabei Danuningrat sebagai bupati pertama Magelang dengan gelar Adipati Danuningrat I. Penunjukkan ini terjadi sebagai konsekuensi perjanjian antara Inggris dan Kesultanan Yogyakarta pada tanggal 1 Agustus 1812 yang menyerahkan wilayah Kedu kepada pemerintah Inggris. Sejak itu Danuningrat menjadi bupati pertama di Kabupaten Magelang dengan gelar Adipati Danuningrat I. Atas petunjuk dari gurunya beliau memilih daerah antara desa Mantiasih dan desa Gelangan sebagai pusat pemerintahan. Pada tahun 1930, jabatan bupati diserahkan dari dinasti Danuningrat kepada pejabat baru yang bernama Ngabei Danukusumo. Sementara itu sebagai tindak lanjut dari Keputusan Desentralisasi (*Decentralisatie Besluit*) tahun 1905, Kota Magelang menjadi *gemeente* bersama dengan Kota Semarang, Salatiga, dan Pekalongan. Jabatan walikota baru diangkat pada tahun 1924. Meskipun demikian, kedudukan bupati masih tetap berada di kota Magelang. Akibatnya ada sejumlah pimpinan daerah di kota Magelang yaitu bupati Magelang, residen Kedu, asisten residen Magelang dan walikota Magelang.

Seiring dengan waktu, kedudukan Kabupaten Magelang diperkuat melalui UU No. 2 tahun 1948 dengan ibu kota di Kota Magelang. 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 oleh gubernur Jawa Tengah dengan nama Kota Mungkid.

Kabupaten Magelang berada di cekungan sejumlah rangkaian pegunungan. Di bagian timur (perbatasan dengan Kabupaten Boyolali) terdapat Gunung Merbabu (3.141 meter 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.

Sebagai salah satu kabupaten yang berada dalam wilayah Propinsi Jawa Tengah mempunyai luas wilayah kurang lebih 108.573 Hektar dengan jumlah penduduk 1.181.916 jiwa. Kabupaten Magelang dibagi dalam 21 Kecamatan, 5 Keliurahan dan 367 Desa, dengan prakiraan jumlah bidang tanah 939.889. dari jumlah bidang tanah di Kabupaten Magelang tersebut yang sudah bersertipikat/terdaptar 348.108 atau sekitar 37 %. Dengan demikian belum mencapai 0,5 dari jumlah bidang yang bersertipikat.

## **B. Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang**

Kantor Petanahan Kabupaten Magelang terletak di jalan Sukarno Hatta No 110 Kata Mungkid, sebagai salah satu kantor pertanahan dengan tipe A, jumlah pegawai yang menjalankan aktifitas berjumlah 120 orang dengan perincian 80 orang pegawai negeri dan 30 orang tenaga honorer.

### **1. Peralatan ukur**

- a. GPS, ada 9 buah terdiri dari GPS Receiver sebanyak 8 buah dan Differential GPS sebanyak 1 buah, dengan kondisi baik sebanyak 5 buah dan kondisi rusak ringan sebanyak 4 buah.
  - b. Theodolit sebanyak 7 buah dan tercatat di aplikasi SIMAKBPN terdiri dari theodolit (peralatan studio pemetaan/peralatan ukur tanah sebanyak 2 buah dan theodolit (peralatan hidrologi) sebanyak 5 buah dengan kondisi baik sebanyak 2 buah dan dengan kondisi rusak ringan sebanyak 5 buah.
  - c. Plotter tidak ada.
2. Komputer, printer
- a. Komputer sebanyak 43 buah tercatat di Aplikasi SIMAKBPN berupa PC dengan kondisi baik sebanyak 38 buah dan kondisi rusak berat sebanyak 5 buah.
  - b. Printer sebanyak 36 buah tercatat di aplikasi SIMAKBPN berupa printer (peralatan personal computer) dengan kondisi baik sebanyak 36 buah dan kondisi rusak berat sebanyak 6 buah.
3. Kendaraan operasional
- a. Kendaraan roda 4 sebanyak 8 unit tercatat di aplikasi SIMAKBPN berupa station wagon dengan kondisi baik sebanyak 4 unit, kondisi rusak ringan sebanyak 2 unit dan kondisi rusak berat sebanyak 2 unit (dihentikan penggunaannya).
  - b. Kendaraan roda 2 sebanyak 38 unit tercatat di aplikasi SIMAKBPN berupa sepeda motor dengan kondisi baik sebanyak 13 unit, kondisi rusak ringan sebanyak 25 unit.

## **BAB V**

### **PENETAPAN BPHTB DALAM PELAYANAN PENDAFTARAN TANAH**

#### **A. Prosedur pemungutan BPHTB di Kantor Pertanahan**

Prosedur pemungutan BPHTB yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan, dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT, dilakukan dengan setelah pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli prose jual beli atau ahli waris yang datang menghadap di hadapan PPAT dan proses-proses yang lain). Setelah para pihak menghadap dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, proses pemungutan BPTB itu dimulai dengan adanya pengakuan para pihak tentang besarnya harga yang disepakati tentang suatu obyek yang dijadikan dasar perjanjian, setelah mendengar besarnya transaksi harga yang disepakati, PPAT membandingkan atau melihat di dalam table Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang telah diterbitkan oleh DPKKAD, hal ini sejalan dengan pendapat dari PPAT (Georgius Ivo Marius Eliasar, S.H)

“Permasalahan yang sering terjadi, pada awal tahun karena SK Penetapan NJOP, ini disebabkan NJOP Belum Pasti. Menunggu SK NJOP kurang lebih 10 hari baru validasi atau tanggal awal tahun mundur tanggal validasi kurang lebih 3 hari”

Dengan mengacu pada nilai dari NJOP yang telah ada, pejabat pembuat akta tanah dapat melihat apakah nilai transaksi yang telah dilakukan oleh para pihak (penjual dan pembeli) lebih tinggi atau lebih rendah dari NJOP, akan tetapi menurut pengakuan dari Informan bahwa nilai transaksi akan “diarahkan” lebih tinggi dari nilai NJOP

“Saat ini di Kabupaten Magelang rata-rata di bawah 60 juta dari BPHTB lebih besar turunnya, NJOP Plus. Bila belum bersertipikat terlihat lewat NJOP (dilebihkan sedikit), kuncinya kejujuran (orang yang agamanya kuat relative jujur)”

Dari kata dilebihkan inilah muncul degaan dari peneliti bahwa nilai transaksi tidak boleh lebih kecil dari NJOP, akan tetapi yang menjadi kunci yang lain adalah kejujuran dari para pihak (penjual dan pembeli). Berdasarkan pengakuan dan pembali tersebut, kemudahan PPAT menuangkan dalam akta , hal ini sejalan dengan pernyataan bapak Rusmono “Saya tidak tahu dari mana PPAT menetapkan harga, mungkin dari pengakuan para pihak dan di sinkronkan dengan NJOP”. Hal ini sangat bisa dimengerti dikarenakan setiap permohonan yang masuk di Kantor Pertahanan sudah melewati proses di PPAT dan di verivikasi oleh DPPKAD. Sejalan dengan pernyataan tersebut diatas pendapat dari informan yang lain (ibu ecih Staf HTPT)

“ Besarnya perhitungan, wajib pajak menghitung sendiri besarnya pajak yang harus ditanggung, tetapi sebelum dilakukan pembayaran harus divalidasi oleh DPKKAD, dan membayarnyapun di tempat tersebut “



**Gambar 1. Wawancara Team Peneliti dengan Kasubsi Peralihan Hak**

Berdasarkan pernyataan dari informan yang team peneliti dapatkan maka dapat diambil suatu alur prosedur pemungutan BPHTB yang dilakukan selama ini adalah Penetapan BPHTB yang mengacu pada UU Nomor 28 Tahun 2009 terhadap pelaksanaan pelayanan pendaftaran pertama kali di Kabupaten

Magelang, berdasarkan hasil wawancara didapatkan bahawa penetapan BPHTB, dikerjakan oleh PPAT berdasarkan dari pengakuan para pihak yang mennghadap, yaitu penjual dan pembeli, untuk membuat control, berpedoman pada NJOP Plus (NJOP dinaikan sedikit, dari hasil wawancara juga didapatkan bahwa waktu peralihan dari pajak BPHTB yang dulunya merupakan pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat tetapi sekarang telah dilikmpahkan ke daerah, maka membutuhkan rentang waktu yang lebih lama kepengursannya.

Mekanisme dan jangka waktu penetapan nilai sebagai dasar dalam penentuan besarnya BPHTB yang harus dibayarkan oleh wajib pajak, dimulai ketika para pihak menghadap PPAT berdasarkan bukti transaksi, kemudian dilakukan pengecekan dengan besarnya NJOP di daerah letak tanah, kemudian di ajukan validasi ke DPKKAD, bila tidak ada masalah dibuatkan akata dan selanjutnya didaftarkan ke Kantor Pertanahan.

## **B. Dasar dalam penghitungan/penetapan besarnya BPHTB**

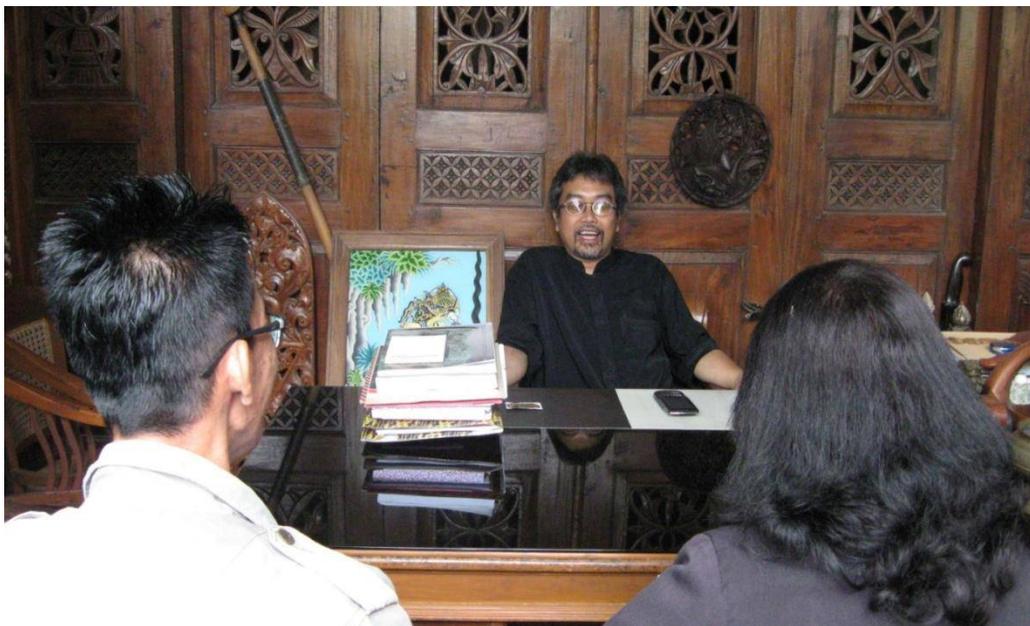
Berdasarkan UU No 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah tertuang dalam pasal 87, pasal 1 yaitu dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak, Yang dimaksud dengan NJOP adalah suatu tabel tentang besaran pajak yang harus ditanggung oleh para pihak sesuai dengan undang-undang dan ditetapkan dengan peraturan daerah, dijelaskan pula didalam pasal selanjutnya yaitu pasal 88 ayat 1 bahwa tarif bphtb paling besar 5 % (lima persen).

Amanat yang dituangkan dalam undang undang 28 Tahun 2009, yang mengharuskan setiap daerah mempersiapkan peraturan daerah, setelah diserahkannya pengeloan dan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan banguan, direspon oleh pemerintah daerah Kabupaten Magelang dengan menerbitkan Peraturan Daerah Kabupaten Magelang No 13 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, yang dalam pasal 1 ketentuan umum no 26 bea perolehan hak atas

tanah dan bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Dalam peraturan daerah tersebut dinyatakan bahwa yang menjadi dasar penentuan pajaknya adalah NJOP atau nilai jual objek pajak yang dimaksudkan adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terjadi transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis atau nilai perolehan baru atau NJOP pengganti. Hal ini sejalan dengan statement informan

“Harga terlihat bila sertipikat itu pernah dijaminkan, tetapi di NJOP lebih kecil (terjadi perdebatan), ini termasuk “pintar-pintarnya” DPKKAD. Bila belum bersertipikat terlihat lewat NJOP (dilebihkan sedikit), kuncinya kejujuran (orang yang agamanya kuat relative jujur) ( PPAT :Georgius Ivo Marius Eliasar, S.H)



**Gambar 2. Wawancara Team Peneliti dengan PPAT**

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. Berdasar ketentuan tersebut disebutkan di dalam pasal 87 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009, yaitu NPOP dalam hal :

1. Jual beli adalah harga transaksi;
2. Tukar menukar adalah nilai pasar;
3. Hibah adalah nilai pasar;
4. Hibah wasiat adalah nilai pasar;
5. Waris adalah nilai pasar;
6. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain adalah nilai pasar;
7. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
8. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
9. Penggabungan usaha adalah nilai pasar;
10. Peleburan usaha adalah nilai pasar;
11. Pemekaran usaha adalah nilai pasar;
12. Hadiah adalah nilai pasar; dan/atau
13. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

Penetapan NJOP dilakukan oleh DPPKAD, yang sering menjadi permasalahan adalah seringnya keterlambatan di dalam penetapan surat keputusan penetapan Nilai Jual Objek pajak hal ini diungkapkan oleh sinforman :Georgius Ivo Marius Eliasar, S.H : “Permasalahan yang sering terjadi, pada awal tahun karena SK Penetapan NJOP, ini disebabkan NJOP Belum Pasti “, hal seperti ini terjadi pada awal tahun, sehingga mengakibatkan penngunduran tanggal dan memperkirakan kenaikan NJOP yang akan terjadi,

“Menunggu SK NJOP kurang lebih 10 hari baru validasi atau tanggal awal tahun mundur tanggal validasi kurang lebih 3 hari. Pada awal tahun NJOP belum jadi, tanggal pekerjaan jadi mundur, kita minta SK NJOP, kejadiannya hitung-hitungan di awal tahun kita mereka-reka besaran NJOP, ini jadi masalah (kendala di awal tahun). Validasi setelah UU

(pelimpahan BPHTP ke daerah) berjalan, sebelum BPKKAD sudah validasi dari kantor pajak, bisa ditunggu tetapi setelah kurang lebih 3 hari”

Hal ini seharusnya tidak terjadi bila dalam pelimpahan BPHTB dari perintah pusat kepada pemerintah daerah segera ditindak lanjuti oleh peraturan dan sumber daya manusia yang memadai, kan tetapi dengan memperhatikan realita yang ada tidak salah bila ada ungkapan dari informan yang lain Kepala Seksi HT dan PT (Bukit Efendi)

“ Pada awal penerapan BPHTP yang telah diberikan kepada daerah berdasarkan perundang-undangan belum bisa berjalan dengan lancar, Saya menduga 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 ada di PPAT adalah Sumber Daya Manusia di jajaran DPPKAD belum siap, Ketidak lancar tersebut kira-kira berjalan sekitar satu bulan sejak Perda no 13 Tahun 2010 di Kabupaten Magelang”.

Dari ungkapan-ungkapan informan tersebut, mengemuka sebuah kenyataan bahwa dengan diberikannya mandat oleh undang-undang kepada pemerintah daerah untuk mengelola BPHTB seharusnya setiap daerah harus menyiapkan diri, baik sarana dan prasarana serta sumber daya manusia yang mampu melaksanakan amanat undang-undang. Samapai dengan penelitian ini berlangsung nampaknya pemerintah daerah Kabupaten Magelang belum mempersiapkan diri dengan optimal walaupun sudah ada langkah-langkah yang diambil, salah satunya dengan membuat peraturan daerah / Perda dalam hal ini No 13 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah, akan tetapi dalam menentukan besarnya Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) belum dilakukan dengan cepat hal ini dibuktikan dengan belum dapat diterbitkannya SK NJOP pada awal tahun, dengan belum diterbitkannya SK tersebut pemberinan tanggal dalam Akta yang dibuat oleh PPAT tidak seperti yang terjadi sebenarnya (tgl mundur).

Terkait dengan proses validasi yang dilakukan oleh DPPKAD, padahal dalam pembentukan SK NJOP juga dilakukan oleh instansi yang sama, hal ini

menunjukkan kurangnya koordinasi atau ketidakpercayaan terhadap lembaga yang lain (PPAT dan BPN), seperti ungkapan informan berikut ini.

“Harga terlihat bila sertipikat itu pernah dijamin, tetapi di NJOP lebih kecil (terjadi perdebatan), ini termasuk “pintar-pintarnya” DPPKAD. Bila belum bersertipikat terlihat lewat NJOP (dilebihkan sedikit), kuncinya kejujuran (orang yang agamanya kuat relative jujur. Surat edaran KBPN, tetap dilakukan validasi, bagian pendaftaran (kantah) minta validasi, “BPN malas repot, Validasi menghambat kurang lebih 1 minggu, Harusnya validasi tanggal menyusul BPHTB, pengunduran tanggal dengan PPH menjadikan masalah hukum”

Dari ungkapan informan tersebut ada beberapa persoalan setelah pelimpahan BPHTB : kalimat pintar-pintarnya DPPKAD dalam melihat besarnya pajak yang harus ditanggung oleh para pihak, hal ini menunjukkan bahwa ada suatu yang kurang jelas tentang besaran pajak yang harus dibayarkan oleh para pihak, Bila yang diacu adalah NJOP padahal NJOP yang menetapkan adalah DPPKAD, maka seharusnya bila nilai transaksi lebih kecil terjadi perdebatan yang intinya harus lebih besar dari harga yang tertera dalam NPOP atau diistilahkan NJOP Plus. Hal ini tidak terlepas dari usaha tiap daerah untuk menggali potensi pajak daerah.

Dengan adanya proses validasi yang dilakukan menjadikan proses yang berjalan di PPAT mundur kurang lebih 1 minggu, bagaimana bila validasi ditiadakan dari hasil penelitian Tri Mardijaya di Kota Padang tahun 2014, bila hal itu dilakukan maka, pelayanan di Kantor Pertanahan meningkat dan efektif akan tetapi penerimaan BPHTB mengalami penurunan, hal ini bisa diartikan terjadi penurunan pendapatan daerah.

### **C. Dampak Pemungutan BPHTB terhadap proses pendaftaran tanah**

Pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang diselenggarakan oleh DPPKAD berdasarkan pelimpahan wewenang yang telah diberikan oleh undang-undang No 28 Tahun 2009 dan dengan peraturan daerah Kabupaten Magelang No 13 Tahun 2010, pada awal penerapan pemungutan oleh daerah belum bisa berjalan dengan lancar hal ini di karenakan suatu proses yang

baru dilaksanakan, dalam hal ini Kabupaten Magelang mengalami ketidak lancaran kurang lebih sekitar satu bulan, dalam rentah waktu tersebut telah di lakukan koordinasi antara pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang dan pihak DPPKAD agar kendala-kendala dalam proses pemungutan BPHTB dapat berjalan dengan lancar hal ini sesuai dengan pendapat informan (Bukit Efendi) :

“Proses peralihan dengan menghadap PPAT sudah harus divalidasi sama dengan waktu berarti menjadi kembali (Kasi HT&PT). Pengaruh pada waktu tersendat untuk PPAT, ketika para pihak menghadap PPAT (pemohon menawar tentang waktu agar lebih cepat)”

Akibat yang dirasakan dengan pelimpahan BPHTB kepada pemerintah daerah, adalah dalam hal waktu yang diperlukan dalam proses validasi yang dijalankan, hal inilah yang seharusnya diperbaiki agar proses validasi dapat berjalan lebih cepat sehingga proses pendaftaran hak yang di kantor pertanahan dapat segera berjalan. Hal ini sejalan dengan pendapat informan berikut ini :

“Validasi setelah UU (pelimpahan BPHTP ke daerah) berjalan, sebelum BPKKAD sudah validasi dari kantor pajak, bisa ditunggu, tetapi setelah kurang lebih 3 hari” ( PPAT :Georgius Ivo Marius Eliasar, S.H)

Jadi proses validasi sesuai dengan perundang-undangan telah dilaksanakan sebelum pelimpahan wewenang kepada pemerintah daerah, akan tetapi yang menjadi masalah waktu yang diperlukan berbeda, bila dahulu bisa ditunggu dalam arti satu hari selesai, tetapi setelah di kerjakan DPPKAD memerlukan waktu kurang lebih 3 hari, ini belum bila harga yang diajukan PPAT selaku pejabat pembuat akata tanah disetujui, bila tidak disetujui maka harus dilakukan perhitungan ulang tentang harga yang disepakati “, seperti pernyataan Informan (Rusmono)

“Bila pajak yang akan ditanggung oleh pemohon, biasanya diajukan oleh PPAT ke DPKKAD, bila pengajuan tersebut ditolak, akan dilakukan penyesuaian oleh PPAT dan diajukan kembali (diurus oleh PPAT). Kalau ddi KKP Pratama (dulu kantor pajak, bayar dulu baru divalidasi.”

Dari pernyataan informan tersebut, bila harga yang diajukan ditolak berarti, ada pengulangan proses pengajuan, karena berbeda dengan sebelum ada pelimpahan wewenang, pajak dibayar baru diadakan proses validasi ( waktu dikantor pajak), akan tetapi sekarang harga diajukan dulu dalam akta yang belum ditanda tangani, bila validasi

disetujui baru akta ditanda tangani, bila tidak disetujui prases diulang. Lain halnya dengan pendapat dari informan ( PPAT :Georgius Ivo Marius Eliasar, S.H) “Kemauan para pihak, Pas datang belum selesai, Ada istilah “Podho Ngertine” antara penjual dan pembeli”. Hal ini bisa dipahami dengan karakter para pihak yang dalam hal pengurusan akta bertindak sebagai pembeli “meminta pelayanan yang baik”, PPAT sebagai pejabat atau dalam hala ini berindak sebagai penjual jasa pembuatan akta tanah akan menerapkan prinsip servis costumer atau pembeli adalah raja. Maka akan muncul istilah “podho ngertine” hal ini tentunya dalam hal penentuan harga dari obyek yang diperjual belikan berkaitan dengan pajak yang harus di tanggung, belum lagi dengan kepentingan DPPKAD sebagai instansi yang bertugas menggali potensi pajak untuk Pendapatan Asli Daerah (PAD), tentu akan berusaha menaikkan harga agar mendapat pajak BPHTB lebih besar.



Gambar 3. Wawancara Team Peneliti dengan Kakantah Kabupaten Magelang

## **BAB VI**

### **MEKANISME DAN JANGKA WAKTU PENETAPAN BPHTB**

#### **A. Dasar Hukum Validasi**

Dasar hukum pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB, adalah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan kemudian di sempurnakan kembali dengan dibentuknya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. Untuk menegaskan pengalihan kewenangan pemungutan pajak ini maka Menteri Keuangan bersama Menteri Dalam Negeri mengeluarkan Peraturan Bersama Nomor 186/PMK.07/2010 dan Nomor 53 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Sebagai Pajak Daerah, di dalam peraturan ini di tegaskan bahwa pemungutan BPHTB dialihkan dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah mulai tanggal 1 Januari 2011 serta memerintahkan kepada Pemerintah Daerah untuk mempersiapkan pengalihan dilakukan paling lambat tanggal 31 Desember 2010 (Pasal 2).

Oleh karena itu dasar hukum melakukan pemungutan pajak di daerah Kabupaten Magelang, diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, menimbulkan adanya hukum pajak yang merupakan keseluruhan peraturan dasar pungutan pajak, yang memuat ketentuan-ketentuan untuk melakukan pungutan pajak tersebut, di dalamnya juga menerangkan mengenai subyek dan objek pajak, bentuk serta besarnya pembayaran, saat terutangnya pajak, saat timbulnya kewajiban bagi Wajib Pajak. Untuk wilayah Kabupaten Magelang dasar pelaksanaan pemungutan pajak ditetapkan dalam Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2010.

Undang-Undang perpajakan khususnya mengenai pajak BPHTB yang berlaku saat ini merupakan pelimpahan kewenangan dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah, hal ini disebabkan adanya kewajiban setiap daerah untuk membuat suatu peraturan pelaksanaan lebih lanjut dalam bentuk Peraturan

Daerah (Perda) sebagaimana yang telah diatur dalam Undang-Undang PDRD dan surat pemeberitahuan Nomor : PEM-01/PJ.09/2010 Tentang Pengalihan Pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan, dengan demikian dalam membayar pajak BPHTB wajib pajak tidak lagi membayar pajak BPHTB pada Kantor Pajak Pratama melainkan pada DPPKAD Kabupaten Magelang

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 telah dicabut dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menganut beberapa prinsip yang masih sama yaitu pemungutan pajak BPHTB menggunakan sistem *self assessment*, wajib pajak diwajibkan untuk menghitung, memperhitungkan, membayar sendiri dan melaporkan pajak yang terutang sesuai peraturan perundang-undangan perpajakan, sehingga penentuan besarnya pajak yang terutang dipercayakan kepada Wajib Pajak.

Dari pengertian *self assessment* dapat diambil kesimpulan bahwa dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB ini menuntut Wajib Pajak mengerti serta menguasai tentang ketentuan-ketentuan perpajakan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku, sehingga dengan adanya sistem *self assessment* ini tidak menutup kemungkinan Wajib Pajak akan mengalami kesulitan dalam pembayaran pajak tersebut.

Dalam prakteknya kesulitan yang dihadapi oleh Wajib Pajak tersebut menuntut juga kesiapan dari pemerintah daerah untuk bersedia membantu Wajib Pajak yang merasa kesulitan dalam pembayaran pajak, misalnya kesulitan mengisi formulir pembayaran pajak. Formulir perpajakan yang tidak begitu mudah untuk dipahami, akan menyulitkan mereka (Wajib Pajak) dalam pembayaran pajak, karena sistem perpajakan yang menerapkan asas sistem *self assessment* menuntut Wajib Pajak untuk aktif mengisi formulir tersebut. Oleh karena itu, DPPKAD khususnya bidang penagihan diharapkan dapat mengurangi tingkat kesulitan Wajib Pajak dengan cara membantu sebaik-baiknya terhadap Wajib

Pajak. Dengan demikian rasa tanggung jawab Wajib Pajak tetap terjaga dalam memenuhi kewajibannya setiap akan membayar pajak.

Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam pelaksanaannya bertujuan untuk melakukan proses sederhana, mudah, sebab tidak menggunakan Surat Ketetapan Pajak. Wajib Pajak langsung membayar besarnya pajak yang terutang tanpa pemberitahuan dari KPPBB.

Jual beli tanah dan atau bangunan didasarkan pada nilai transaksi, yaitu harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan: Selain didasarkan oleh nilai transaksi, khusus di luar jual beli didasarkan pada nilai pasar, yaitu harga rata-rata dari transaksi jual beli secara wajar yang terjadi di sekitar letak tanah dan atau bangunan.

Warga negara atau badan hukum yang melakukan transaksi jual beli di hadapan PPAT/Notaris, setelah ada kata sepakat dari para pihak dan melalui perhitungan sesuai harga transaksi, ternyata diperoleh bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) lebih besar atau tidak sama dengan NPOPTKP ataupun hasilnya tidak nihil setelah dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) sebesar Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah), maka warga negara atau badan hukum tersebut dikenakan pajak BPHTB sesuai yang terutang. Penentuan besaran nilai NPOTKP ini diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 33/PMK.03/2008 tentang Perubahan Kedua 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.

Namun perlu diperhatikan bahwa dalam pemungutan pajak BPHTB ini menganut prinsip asas keadilan, dalam asas keadilan ini salah satu yang diutamakan adalah sikap perlakuan yang sama terhadap semua Wajib Pajak, dalam pemungutan pajak BPHTB ini terdapat batasannya yaitu pada bagian ketujuh belas Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tepatnya pada Pasal 87 ayat (4) yang berbunyi “besarnya nilai

perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak.

Wajib Pajak BPHTB harus sudah membayar pajak yang terutang sebelum akta jual beli tersebut diterbitkan atau ditandatangani oleh PPAT/Notaris. Akta di sini sebagai alat bukti telah terjadi jual beli tanah dan atau bangunan. Jika akta tersebut ditandatangani sebelum dilunasinya pajak BPHTB yang terutang, maka PPAT/Notaris tersebut akan terkena sanksi sesuai peraturan yang berlaku, yaitu Disiplin Pegawai Negeri Sipil, adapun sanksi yang dapat di berikan kepada PPAT/Notaris berupa denda sebesar Rp 7.500.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) untuk setiap pelanggaran dan Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu) untuk setiap laporan

Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 untuk melunasi pajak BPHTB yang terutang, Wajib Pajak menggunakan Surat Setoran BPHTB (SSB). SSB dapat diperoleh di KPPBB pada saat akan melunasi pajak BPHTB yang terutang, SSB juga tersedia di setiap Kantor PPAT/Notaris dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadia. SSB mempunyai fungsi sebagai alat untuk melakukan pembayaran/penyetoran BPHTB yang terutang dan alat untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

Dalam pasal 1 angka (4) Peraturan pemerintah Nomor 74 Tahun 2011 tentang tata cara pelepasan hak dan pemenuhan kewajiban disebutkan :

“Verivikasi adalah serangkaian pengujian pemenuhan kewajiban subyektif dan obyektif atau perhitungan dan pembayaran pajak, berdasarkan permohonan wajib pajak atau berdasarkan data dan informasi perpajakan yang dimiliki atau diperoleh Direktorat Jenderal Pajak dalam rangka menerbitkan surat ketetapan pajak, menerbitkan/menghapus pengukuhan Pengusaha Kena Pajak”

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 kantar pertanahan, terlebih dahulu diisyaratkan untuk melakukan verivikasi bukti

setoran pembayaran BPHTB pada instansi yang berwenang. Sementara itu setelah ditetapkan Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5/SE/IV/2013, tidak lagi memerlukan verifikasi bukti setoran pembayaran BPHTB dalam setiap jenis pelayanan pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak atas tanah. Atas dasar peraturan-peraturan tersebut dalam pelaksanaannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang belum dapat menerapkan surat edaran dimaksud dikarenakan berbagai hal, berikut ini tanggapan dari informan tentang hal itu :

“Tentang surat Edaran KBPN (tidak perlu dilakukan Validasi), tidak dapat diberlakukan, harus tetap validasi (atas inisiatif PPAT) karena tidak mau terkendala. Surat edaran (surat pernyataan), isinya sudah saya setor = sama saja” (Rusmono)”

Dari ungkapan diatas mengandung makna bahwa surat edaran yang di terbitkan oleh BPNRI, untuk tidak melakukan proses validasi BPHTB tidak bisa dilaksnakan dengan alasan tidak mau terkendala dalam proses selanjutnya, atau malah menterjemahkan SE tersebut sama dengan tetap harus melakukan validasi dalam bentuk lain yang menurut informan isi dari surat pernyataan dalam surat edaran tersebut sama dengan verifikasi dalam bentuk lain, hal senada disampaikan oleh informan lain, “males repot” BPN tetap mewajibkan validasi berarti ini tidak sesuai dengan surat edaran KBPN (PPAT).

Males repot, ini mengindikasikan belum adanya koordinasi yang baik antara instansi BPN dengan DPPKAD tentang hal verifikasi, bila kita melihat dari penelitian Tri Mardijaya di Kota Padang tahun 2014, maka setelah berkoordinasi dan tercapai kesepakatan maka kendala dalam hal verifikasi dapat diatasi, disamping itu seorang PPAT tentu paham benar tingkatan dalam perundang-undangan, maka membuat inisiatif untuk mengabaikan Surat Edaran tersebut. Dengan proses validasi yang tetap dilaksanakan oleh PPAT dan Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang selama ini membuat waktu dalam proses pendaftaran tanah lebih panjang.

## **B. Dampak terhadap jangka waktu pelayanan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang**

Waktu pelayanan yang diperlukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang dengan proses validasi yang dilakukan oleh DPPKAD, untuk pekerjaan yang dilaksanakan di kantah tidak ada kendala yang dihadapi hal ini sesuai dengan pendapat informan, PPAT :Georgius Ivo Marius Eliasar, S.H : Proses yang di Kantah tidak ada masalah, yang ada masalah di DPKKAD. Diberi kuasa ke DPKKAD bila nilainya 60 juta ke atas.

Dari pengakuan informan yang berkepentingan dengan proses validasi tersebut ternyata dalam proses di kantah tidak menjadi hambatan hambatan yang muncul adalah dalam proses validasi tersebut, ini tentunya berkaitan dengan waktu yang diperlukan dan dikabulkannya atau diberikan validasi terhadap berkas yang diajukan atau tidak. Hal ini sejalan dengan pernyataan infirman Bukit Efendi “Sebelum dilimpahkan ke daerah persoalan BPHTB tidak ada masalah setelah dilimpahkan, sudah dilakukan sosialisasi tetapi agak tersendat”, dengan agak tersendatnya proses validasi yang dilakukan berakibat pada bertambahnya waktu yang diperlukan dalam proses pendaftaran tanah di kantor pertanahan, menurut informasi yang diberikan oleh kasubag peralihan (bapak Rusmono) sebagai berikut : “Rata-rata permohonan kurang lebih 150/hari untuk semua kegiatan”

Hal ini sama dengan yang diutarakan ibu Ecih staf HTPT yang berada dibagian loket : “SSPD BPHTB kurang lebih 150/hari = total permohonan”, dengan ketersendatan proses validasi yang dilakukan oleh DPPKAD kantah kabupaten Magelang baru bisa melayani pendaftaran tanah dari semua aspek yang berhubungan dengan BPHTB, akan sangat memungkinkan apabila proses validasi lebih cepat seperti sewaktu dikerjakan oleh kantor pajak, yang bisa menyelesaikan setiap permohonan proses validasi dalam satu hari, maka sangat dimungkinkan akan ada kenaikan jumlah permohonan berkas permohonan yang

berhubungan dengan BPHTB. Akan tetapi hal ini membutuhkan kesiapan kantor DPPKAD dalam melaksanakan tugas tersebut, baik dari SDM maupun sarana dan prasarana yang lain,



**Gambar 4. Wawancara Team peneliti dengan Staf HTPT**

### **C. Jumlah produk pelayanan yang terkait dengan BPHTB**

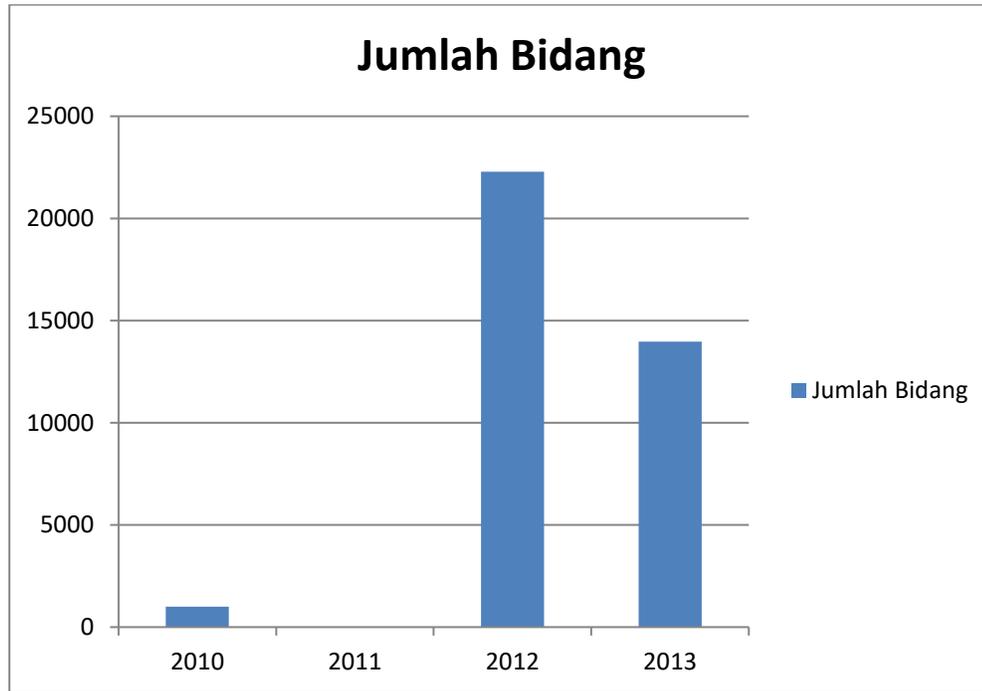
Produktifitas kantor pertanahan sangat ditentukan oleh jumlah pekerjaan yang dapat diselesaikan dalam suatu periode atau tahun tertentu, dalam hal penelitian yang team lakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, kami mengambil data sekunder tentang jumlah pekerjaan yang berhubungan dengan BPHTB yang dapat diselesaikan dalam satu tahun mulai dari tahun 2010 sampai dengan tahun 2013, hal tersebut kami sajikan dalam tabel berikut ini :

**Tabel 2. Pengakuan dan Penegasan Hak (APBN)**

<b>No</b>	<b>Tahun</b>	<b>Jumlah Produk</b>	<b>Prosentase</b>
<b>(1)</b>	<b>(2)</b>	<b>(3)</b>	<b>(4)</b>

1	2010	1000 Bidang	2,69
2	2011	0 Bidang	0
3	2012	22.285 Bidang	59,81
4	2013	13.974 Bidang	37,50
5	Jumlah	37259	100

Dari tabel 2 tersebut dapat diketahui bahwa proses pendaftaran tanah melalui pengakuan dan penegasan hak yang di jalankan di kantor pertanahan kabupaten magelang dalam kurun waktu empat tahun terakhir mengalami periode yang naik turun dengan sangat tajam. Dalam tahun 2010 pengakuan dan penegasan hak dengan dana bersumber dari APBN atau pekerjaan proyek mencapai 1000 bidang atau 2,69 %, akan tetapi pekerjaan yang sama tidak terjadi dalam tahun 2011, hal ini bisa dikarenakan pembiayaan untuk kegiatan tersebut tidak ada atau biaya untuk kegiatan tersebut turun menjelang pergantian tahun 2012. Bisa demikian dikarenakan jumlah kegiatan dalam tahun 2012 yang mencapai 22.285 atau 59,81 % bidang atau naik 21,285 bidang atau hampir naik 2000 %. Tetapi dalam tahun 2013 pekerjaan turun kembali menjadi 13,974 bidang atau 37,50 %. Ada kejadian yang menarik yang mengakibatkan kantor pertanahan kabupaten magelang ditetapkan sebagai kantor pertanahan dengan tipe A, hal ini dikarenakan suatu kantor pertanahan ditetapkan sebagai kantor pertanahan dengan tipe A, dengan pertimbangan jumlah produk yang dihasilkan.



**Tabel 3. Pengakuan dan penegasan Hak Sporadik**

<b>No</b>	<b>Tahun</b>	<b>Jumlah Produk</b>	<b>Prosentase</b>
<b>(1)</b>	<b>(2)</b>	<b>(3)</b>	<b>(4)</b>
<b>1</b>	<b>2010</b>	<b>1.423 Bidang</b>	<b>14,24</b>
<b>2</b>	<b>2011</b>	<b>5.931 Bidang</b>	<b>59,35</b>
<b>3</b>	<b>2012</b>	<b>1.439 Bidang</b>	<b>14,41</b>
<b>4</b>	<b>2013</b>	<b>1.200 Bidang</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Jumlah</b>	<b>9993 Bidang</b>	<b>100</b>

Dari tabel 3 diatas terlihat bahwa proses pengakuan dan penegasan hak secara sporadic di Kantor Pertanahan kabupaten Magelang mengalami kenaikan pada tahun 2010 jumlah bidang atau 14,24 %, mengalami yang sangat besar pada tahun 2011 sebesar 5931 bidang atau 59,35 %, akan tetapi pada tahun

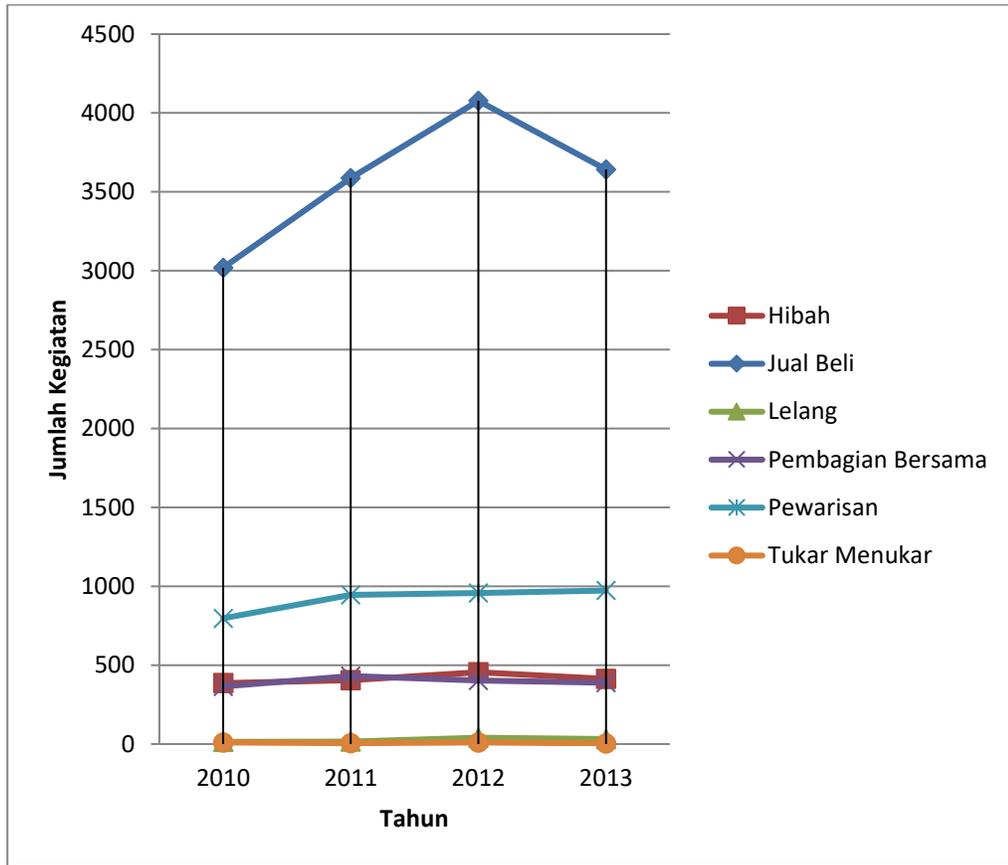
selanjutnya terjadi penurunan sebesar 1439 atau 14.41 %, dan selanjutnya pada tahun 2013 menurun kembali sebesar 1200 bidang atau 12 %, satu tahun sebelum penelitian ini dilakukan mengalami penurunan kembali. Bila dilihat dari grafik naik dan turunnya produktifitas tersebut menjdai suatu pertanyaan yang cukup menggelitik, hal ini dikarenakan penentuan suatu tipe kantor pertanahan didasarkan salah satunya dari besarnya produktifitas, Hal ini sejalan dengan pernyataan informan (Bukit Efendy) mengatakan “ secara produktifitas seharusnya Kantah Kabupaten Magelang merupakan kantor pertanahan dengan tipe B, padahal dalam kenyaaannya bertipe A”. dari jawaban dan data yang peneliti dapatkan dapat disimpulkan bahwa pada saat dilakukan survai untuk penentuan tipe kantor pertanahan dikabupaten magelang dilakukan pada tahun 2011, yaitu pada saat produktifitas meningkat dengan pesat.



**Tabel 4. Peralihan Hak**

<b>No</b>	<b>Jenis Peralihan</b>	<b>Thn/Jml</b>	<b>Thn/Jml</b>	<b>Thn/Jml</b>	<b>Thn/Jml</b>	<b>jumlah</b>
		<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	
<b>(1)</b>	<b>(3)</b>	<b>(4)</b>	<b>(5)</b>	<b>(6)</b>	<b>(7)</b>	<b>(8)</b>
<b>1</b>	<b>Hibah</b>	<b>386</b>	<b>405</b>	<b>455</b>	<b>412</b>	<b>1658</b>
<b>2</b>	<b>Jual Beli</b>	<b>3019</b>	<b>3588</b>	<b>4077</b>	<b>3642</b>	<b>14326</b>
<b>3</b>	<b>Lelang</b>	<b>14</b>	<b>15</b>	<b>40</b>	<b>31</b>	<b>100</b>
<b>4</b>	<b>Pembagian Bersama</b>	<b>365</b>	<b>431</b>	<b>402</b>	<b>388</b>	<b>1586</b>
<b>4</b>	<b>Pewarisan</b>	<b>797</b>	<b>946</b>	<b>958</b>	<b>973</b>	<b>3674</b>
<b>6</b>	<b>Tukar Menukar</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>4</b>	<b>30</b>
<b>7</b>	<b>Jumlah</b>	<b>4591</b>	<b>4351</b>	<b>5942</b>	<b>5450</b>	<b>21374</b>

Dari tabel 4 diatas terlihat bahwa produktifitas berdasarkan jenis peralihan hak yang dilakukan, berdasarkan jumlah banyaknya produk yang dihasilkan berturut-turut adalah, jual beli 14326 bidang atau 67,03 %, pewarisan 3674 bidang atau 17,19 %, hibah 1658 bidang atau 7,76 %, pembagian bersama 1558 bidang atau 54,21 %, lelang 100 bidang atau 0,47 % dan tukar menukar 30 bidang atau 0,14 %.



## **BAB VII**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

1. Dampak penetapan BPHTB yang mengacu pada UU Nomor 28 Tahun 2009 terhadap pelaksanaan pelayanan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, memberikan dampak yang tidak begitu besar, hal ini hanya berpengaruh sekitar satu bulan semenjak Perda 13 tahun 2011 diberlakukan dan dalam kesehariannya proses keterlambatan yang terjadi di PPAT sekitar 3 hari.
2. Mekanisme dan jangka waktu penetapan besarnya BPHTB mengacu pada perda no 13 tahun 2011. Dengan cara PPAT membuat biaya akta berdasarkan keterangan para pihak dan di validasi oleh DPPKAD

#### **B. Saran**

1. Koordinasi menjadi dan kerja sama antar instansi bisa menjadi kunci dalam menindaklanjuti terhadap hambatan yang terjadi dalam proses pemungutan dan validasi.
2. Keterlambatan dalam proses validasi dapat disiasati dengan meningkatkan dan menambah Sumber Daya Manusia dan sarana dan prasarana Di DPPKAD serta berkoordinasi kontinyu antara PPAT dan DPPKAD.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Budi Ispriyarso, 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
- Direktorat PBB dan BPHTB, *Penerimaan PBB dan BPHTB Tahun 1996-2000*
- Erly Suandi, 2002, *Hukum Pajak*, Salemba Empat, Jakarta
- Indonesia, Memori Penjelasan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
- Indra Ismawan, 2000, *Memahami Reformasi Perpajakan*, Elex Media Komputindo, Kelompok Gramedia Jakarta
- Kaho, Josef Riwu, 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.
- Kesit Bambang Prakoso, 2005, *Pajak dan Retribusi Daerah*, Edisi Revisi, UII Press, Yogyakarta
- Lexy J. Moleong, 2010, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung
- Mardiasmo, 2002, *Perpajakan*, Edisi Revisi, Andi, Yogyakarta
- Marihot Pahala Siahaan, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*, Edisi I, Cet. I, PT. Raja Grafindo, Jakarta
- Nugroho, Aristiono, 2012, *Pengetahuan Ringkas Metode Penelitian Kualitatif*, STPN, Yogyakarta
- Nugroho, Aristiono, 2014, *Seeds for a Better Tomorrow*, Empowerment of Society Institute, Yogyakarta
- R. Santoso Brotodiharjo, 1987, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Cet. 3, PT. Eresco, Bandung
- Redaksi Sinar Grafika, 2002, *Seri Perpajakan PBB*, Sinar Garfika, Jakarta

Tri Mardijaya, 2014, *Implikasi Penghapusan Verifikasi BPHTB Terhadap Pelayanan Pertanahan*, Skripsi, STPN , Yogyakarta

Sugiyono, 2008, *Memahami Penelitian Kualitatif*, Alfabeta, Bandung

Wirawan B. Ilyas, Richard Burton, 2004, *Hukum Pajak*, Edisi Revisi, Salemba Empat, Jakarta

Sri Pudiarmoko, 2002, *Pengantar Hukum Pajak*, Penerbit Andi, Yogyakarta.

[http://litbang.magelangkota.go.id/index.php?option=com\\_content&view=article&id=56:implikasi-pemberlakuan-undang-undang-nomor-28-tahun-2009-tentang-pajak-daerah-dan-retribusi-daerah&catid=16:kajian-isu-isu-strategis&Itemid=22](http://litbang.magelangkota.go.id/index.php?option=com_content&view=article&id=56: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

### **Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar 1945

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 Pertanahan (SP3).

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

### **LAMPIRAN 1**

## **Panduan Wawancara Dengan Pegawai Kantor Dinas Pengelolaan Keuangan dan Kekayaan Daerah Kabupaten Magelang**

1. Berapakah jumlah pegawai di Dinas Pengelolaan keuangan dan Kekayaan Daerah Kabupaten Magelang ?
2. Berapakah jumlah pegawai di Dinas Pengelolaan keuangan dan Kekayaan Daerah Kabupaten Magelang ini yang khususnya mengurus tentang BPHTB? Menurut bapak sudah cukup idial ?
3. Bagaimana prosedur pemungutan BPHTB yang dilakukan di kantor ini?
4. Apa yang menjadi dasar bagi penghitungan/penetapan besarnya BPHTB yang harus dibayar oleh wajib bayar?
5. Apakah pernah atau sering terjadi perbedaan besar pajak BPHTB yang dihitung oleh PPAT dengan DPPKAD ?, mengapa ?
6. Kalau terdapat perbedaan apa yang akan dilakukan, berapa lama waktu yang diperlukan dalam melakukan validasi besarnya BPHTB yang harus dibayar?
7. Adakah keberatan dari wajib pajak dengan hasil validasi ? penyelesaiannya bagaimana ?
8. Apa kendala pemungutan BPHTB yang dilakukan di kantor ini?
9. Adakah koordinasi yang dilakukan antara Dinas Pengelolaan keuangan dan Kekayaan Daerah Kabupaten Magelang dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang terkait dengan BPHTB?

10. Bagaimana mekanisme penagihan bagi wajib bayar yang kurang dalam membayar BPHTB?
11. Bagaimana cara mengajukan keberatan terhadap penetapan besarnya BPHTB yang harus dibayar oleh wajib bayar?

## **LAMPIRAN 2**

### **Panduan Wawancara Dengan Kasubsi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT pada Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang**

1. Menurut Bapak/Ibu bagaimana prosedur pemungutan BPHTB yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah ?
2. Apakah ada perbedaan prosedur sebelum dan sesudah berlakunya pelimpahan ke pemerintah daerah ?
3. Apakah pemungutan BPHTB yang sekarang berpengaruh terhadap proses pendaftaran tanah ? Dan apa pengaruhnya?
4. Proses pendaftaran tanah melalui apa yang terpengaruh ?
  - n. Jual beli adalah harga transaksi;
  - o. Tukar menukar adalah nilai pasar;
  - p. Hibah adalah nilai pasar;
  - q. Hibah wasiat adalah nilai pasar;
  - r. Waris adalah nilai pasar;
  - s. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain adalah nilai pasar;
  - t. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
  - u. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
  - v. Penggabungan usaha adalah nilai pasar;
  - w. Peleburan usaha adalah nilai pasar;
  - x. Pemekaran usaha adalah nilai pasar;
  - y. Hadiah adalah nilai pasar; dan/atau

- a. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang
5. Bagaimana pengaruhnya terhadap jangka waktu pelayanan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang ?
6. Bagaimana dengan kuantitas / jumlah produk pelayanan yang terkait dengan BPHTB ?

Lampiran 3

SURAT PERNYATAAN YANG DIBUAT OLEH PEMOHON

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama :  
Pekerjaan :  
Alamat :

Menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa terhadap keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia/Kepala Kantor Pertanahan ..... Nomor....., tanggal.....tentang Pemberian Hak.....atas nama.....di .....

Telah saya setorkan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Di Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kab/Kota.....pada rekening Nomor.....(SPT) terlampir

Demikian surat pernyataan ini dibuat sebagaimana mestinya

.....  

<p>Cap Perusahaan Jika perusahaan Badan Hukum</p>
---

Tanda tangan dan nama jelas

Lampiran 4

SURAT PERNYATAAN YANG DIBUAT OLEH KUASA

<u>SURAT PERNYATAAN</u>	
Saya yang bertanda tangan di bawah ini :	
Nama :	
Pekerjaan :	
Alamat :	
Memberikan kuasa dalam hal penyetoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kepada :	
Nama :	
Pekerjaan :	
Alamat :	
Penerima kuasa menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa terhadap keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia / Kepala Kantor Pertanahan..... Nomor....., tanggal..... tentang Pemberian Hak..... atas nama..... di .....	
Telah saya setorkan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kab/Kota..... pada rekening Nomor.....(SPT) terlampir	
Demikian surat penguasaan ini dibuat sebagaimana mestinya	
	.....,.....
Penerima Kuasa	Pemberi Kuasa
	<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; width: fit-content; margin: 0 auto;">Cap Perusahaan Jika perusahaan Badan Hukum</div>
Tanda tangan dan nama jelas	Tanda tangan dan nama jelas

Lampiran 5

SURAT PERNYATAAN PERALIHAN YANG DIBUAT OLEH PEMOHON

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama :

Pekerjaan :

Alamat :

Menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa terhadap tanah HM/HGB/HP/HGU Nomor....., /dasar.....yang menjadi obyek peralihan.....telah saya setorkan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kab/Kota.....pada rekening

Nomor.....(SPT) terlampir

Demikian surat penguasaan ini dibuat sebagaimana mestinya

.....

Cap Perusahaan  
Jika perusahaan  
Badan Hukum

Tanda tangan dan nama jelas

Lampiran 6

SURAT PERNYATAAN PERALIHAN YANG DIBUAT OLEH KUASA

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama :

Pekerjaan :

Alamat :

Memberikan kuasa dalam hal penyetoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kepada :

Nama :

Pekerjaan :

Alamat :

Penerima kuasa menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa terhadap tanah HM/HGB/HP/HGU Nomor....., Dasar.....yang menjadi obyek peralihan telah saya setorkan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kab/Kota.....pada rekening

Nomor.....(SPT) terlampir

Demikian untuk menjadi perhatian dan digunakan sebagaimana mestinya

Penerima Kuasa

.....  
Pemberi Kuasa

Cap Perusahaan  
Jika perusahaan  
Badan Hukum

Tanda tangan dan nama jelas

Tanda tangan dan nama jelas