

# **PENATAAN DAN PENGELOLAAN PERTANAHAN YANG MENSEJAHTERAKAN MASYARAKAT**

**(HASIL PENELITIAN STRATEGIS PPPM-STPN)  
2014**



**PPPM -STPN**

Perpustakaan Nasional RI: Katalog Dalam terbitan (KDT)  
Tim Peneliti STPN  
Penataan dan Pengelolaan Pertanahan yang Mensejahterakan Masyarakat  
(Hasil Penelitian Strategis PPPM-STPN) 2014  
oleh: Tim Peneliti STPN -- Yogyakarta: Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN) Yogyakarta, 2015  
316 hlm; 160x240 mm

ISBN: 6027894-22-9

**Penataan dan Pengelolaan Pertanahan yang Mensejahterakan Masyarakat  
(Hasil Penelitian Strategis PPPM-STPN) 2014**

Penulis: Tim Peneliti STPN  
Editor: Dwi Wulan Pujiriyani dan Widhiana Hesting Puri  
Desain Isi & Cover: Aksarabumi Jogjakarta

Cetakan Pertama, Pebruari 2015

Penerbit:



**Pusat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat  
Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional**

Gedung Pengajaran Lantai II,  
Jalan Tata Bumi Nomor 5 Banyuraden, Gamping, Sleman, Yogyakarta  
Telp: 0274-587239  
email: pppm\_stpn@yahoo.com  
website: http://pppm.stpn.ac.id

Hak Cipta © 2015 pada Pusat Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat,  
Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN) Yogyakarta  
Hak Cipta dilindungi Undang-Undang. Dilarang memperbanyak, mengutip sebagian ataupun seluruh isi buku ini  
dalam bentuk apapun, dengan cara apapun, tanpa izin tertulis dari penulis dan penerbit.

## DAFTAR ISI

Kata Pengantar .....	5
Pengantar Penyunting, “ <i>Penataan dan Pengelolaan Pertanahan yang Mensejahterakan Masyarakat</i> ” .....	7
Kebijakan Pengelolaan Pertanahan di Pulau Lembeh <i>Widhiana HP, Akur Nurasa, dan Wahyuni</i> .....	13
Penataan Pertanahan dalam Konteks Penanaman Investasi di Pulau Lembeh <i>Dwi Wulan Pujiriyani, M Nazir Salim, Ig Indradi, dan AN. Luthfi</i> .....	49
Persepsi Aktor Lokal dalam Implementasi Kebijakan Redistribusi Tanah <i>Sutaryono, Ari Satya Dwipraja, dan Dede Novi Maulana..</i> .....	95
Demarjinalisasi Petani oleh Kantor Pertanahan melalui Pemberdayaan Masyarakat (Studi di Kabupaten Wonogiri Provinsi Jawa Tengah) <i>Aristiono Nugroho, Tullus Subroto, Suharno, dan Haryo Budhiawan</i> .....	127
Konflik Pertanahan dalam Rencana Pendirian Pabrik Semen (Studi di Kabupaten Rembang, Provinsi Jawa Tengah) <i>Sukayadi, Yahman, A. Sriyono, dan Slamet Wiyono</i> .....	149

# **PENETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2009 DAN DAMPAKNYA TERHADAP PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN MAGELANG**

Priyo Katon, Sudibyanung, dan Theresia Supriyanti

## **A. Pendahuluan**

Pemerintah memerlukan dana untuk melaksanakan tugasnya dalam menyelenggarakan kehidupan berbangsa dan bernegara, termasuk juga untuk memenuhi program-program kerja yang bermuara pada terciptanya kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat. 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 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, serta memperbaiki sistem perpajakan dan distribusi daerah, maka telah diterbitkanlah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Penerbitan undang-undang 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.

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 basis atau sumber pajak bagi daerah menjadi lebih luas, sehingga kemandirian daerah dapat lebih meningkat. 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).<sup>1</sup>

Besarnya presentase penerimaan pajak daerah yang berasal dari BPHTB, 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 di hadapan 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 aparatur 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 tersebut, jika dikaitkan dengan bidang pertanahan akan memunculkan masalah baru, yaitu terhambatnya 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 aparatur pemerintah daerah membutuhkan waktu lama, tentunya pelayanan pertanahan akan mengalami hal yang sama juga, atau mengalami pengunduran waktu.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif. Menurut Nugroho (2012:26), metode

<sup>1</sup> 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.

penelitian kualitatif merupakan suatu metode penelitian yang mengedepankan pengamatan atas suatu keunikan yang ada di suatu wilayah. Dengan metode ini diharapkan peneliti mampu 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. Pajak, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Daerah**

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. Menurut Prof. DR. H. Rochmat Soemitro, SH, Pajak ialah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbul (kontraprestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. 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.

Sementara itu, 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, 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”.

Dalam konteks perpajakan, 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.

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 tersebut 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 di atas, 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.”

### **C. Prosedur Pemungutan BPHTB di Kantor Pertanahan**

Prosedur pemungutan BPHTB yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan, dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT dan dilakukan setelah pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli proses jual beli atau ahli waris) datang menghadap di hadapan PPAT. Setelah para pihak menghadap di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, proses pemungutan BPHTB itu dimulai dengan 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 tabel Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang telah diterbitkan oleh DPKKAD. 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. Berdasarkan pengakuan dari pembeli tersebut, PPAT menuangkan dalam akta.

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. Penetapan BPHTB, dikerjakan oleh PPAT

berdasarkan pengakuan para pihak yang mennghadap, yaitu penjual dan pembeli. Waktu peralihan dari pajak BPHTB yang dulunya merupakan pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat, sekarang telah dilimpahkan ke daerah sehingga membutuhkan waktu yang lebih lama.

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 diajukan validasi ke DPKKAD. Apabila tidak ada permasalahan, maka dibuatkan akta dan selanjutnya didaftarkan ke Kantor Pertanahan.

#### **D. Dasar Penghitungan dan Penetapan Besarnya BPHTB**

Berdasarkan UU No 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang tertuang dalam pasal 87, pasal 1, dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak. Dalam hal ini, 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. Tarif BPHTB paling besar adalah 5 % (lima persen).

Amanat yang dituangkan dalam Undang-Undang No. 28 Tahun 2009, mengharuskan setiap daerah mempersiapkan peraturan daerah. Setelah pengelolaannya diserahkan, pemerintah daerah Kabupaten Magelang meresponnya dengan menerbitkan Peraturan Daerah Kabupaten Magelang No 13 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah. 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. 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.

Penetapan NJOP dilakukan oleh DPPKAD. Permasalahan yang sering terjadi adalah seringnya keterlambatan di dalam penetapan surat keputusan penetapan Nilai Jual Objek Pajak, seperti diungkapkan berikut ini:

“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 pengunduran tanggal dan 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”

Dari ungkapan-ungkapan informan tersebut, mengemuka 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. Sampai dengan penelitian ini berlangsung nampaknya pemerintah daerah Kabupaten Magelang belum mempersiapkan diri dengan optimal. Langkah yang diambil, salah satunya dengan membuat peraturan daerah/Perda No 13 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah. Meskipun demikian, penentuan 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 pemberian tanggal dalam Akta yang dibuat oleh PPAT tidak seperti yang terjadi sebenarnya (tanggal mundur).

## E. 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. Dalam hal ini Kabupaten Magelang mengalami hambatan selama satu bulan. Dalam rentang waktu tersebut, telah dilakukan koordinasi antara pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang dan pihak DPPKAD agar kendala-kendala dalam proses pemungutan BPHTB dapat berjalan dengan lancar seperti disampaikan berikut ini:

“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)”

Pelimpahan BPHTB kepada pemerintah daerah, menyebabkan waktu bertambah untuk proses validasi. Hal inilah yang seharusnya diperbaiki agar proses validasi dapat berjalan lebih cepat, sehingga proses pendaftaran hak yang di kantor pertanahan dapat berjalan lancar. Proses validasi sesuai dengan perundang-undangan telah dilaksanakan sebelum pelimpahan wewenang kepada pemerintah daerah. Hal ini menjadi masalah karena waktu yang diperlukan berbeda. Apabila dahulu bisa ditunggu dalam arti satu hari selesai, tetapi setelah dikerjakan DPPKAD memerlukan waktu kurang lebih 3 hari. Waktu akan bertambah lagi apabila harga yang diajukan PPAT selaku pejabat pembuat akta tanah tidak disetujui karena harus dilakukan perhitungan ulang tentang harga yang disepakati.

Apabila harga yang diajukan ditolak, berarti ada pengulangan proses pengajuan, karena berbeda dengan sebelum ada pelimpahan

wewenang. Sebelumnya, pajak dibayar baru diadakan proses validasi (waktu di kantor pajak), akan tetapi sekarang harga diajukan dulu dalam akta yang belum ditandatangani. Apabila validasi disetujui, akta ditandatangani. Apabila tidak disetujui, proses diulang.

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 hal ini bertindak sebagai penjual jasa pembuatan akta tanah akan menerapkan prinsip *service costumer* atau pembeli adalah raja. Maka akan muncul istilah “*podho ngertine*” (sama-sama tahu). Hal ini tentunya dalam hal penentuan harga dari obyek yang diperjualbelikan berkaitan dengan pajak yang harus ditanggung. 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.

Terkait dengan proses validasi yang dilakukan oleh DPPKAD, hal ini menunjukkan kurangnya koordinasi atau ketidakpercayaan terhadap lembaga yang lain (PPAT dan BPN), seperti diungkapkan 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). Dalam Surat Edaran Kepala BPN, 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”.

Ada beberapa persoalan setelah pelimpahan BPHTB. Ada suatu ketidakjelasan mengenai 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.

## F. 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 disempurnakan kembali dengan dibentuknya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. 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 untuk menegaskan pengalihan kewenangan pemungutan pajak ini. Dalam peraturan ini ditegaskan bahwa pemungutan BPHTB dialihkan dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah mulai tanggal 1 Januari 2011 serta memerintahkan kepada Pemerintah Daerah untuk mempersiapkan pengalihan paling lambat tanggal 31 Desember 2010 (Pasal 2).

Dasar hukum melakukan pemungutan pajak di Kabupaten Magelang, diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Peraturan ini memuat ketentuan-ketentuan untuk melakukan pungutan pajak tersebut yang di dalamnya juga menerangkan mengenai subyek dan objek pajak, bentuk serta besarnya pembayaran, saat terutangnya pajak, serta saat timbulnya kewajiban bagi Wajib Pajak. Dasar pelaksanaan pemungutan pajak di wilayah Kabupaten Magelang 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 pemberitahuan Nomor: PEM-01/PJ.09/2010 Tentang Pengalihan Pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan. Dalam membayar pajak BPHTB, wajib pajak tidak lagi membayar pajak BPHTB pada Kantor Pajak Pratama melainkan pada DPPKAD Kabupaten Magelang

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

“Verifikasi 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 kantah pertanahan, terlebih dahulu diisyaratkan untuk melakukan verifikasi 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.

Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang belum dapat menerapkan surat edaran yang dimaksud. Surat edaran yang diterbitkan oleh BPNRI, untuk tidak melakukan proses validasi BPHTB tidak bisa dilaksanakan karena tidak mau terkendala dalam proses selanjutnya. Surat Edaran tersebut diterjemahkan tetap harus melakukan validasi dalam bentuk lain. Muncul indikasi belum adanya koordinasi yang baik antara instansi BPN dengan DPPKAD

mengenai verifikasi. Dengan proses validasi yang tetap dilaksanakan oleh PPAT dan Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang, waktu dalam proses pendaftaran tanah menjadi lebih panjang.

### **G. Jangka Waktu Pelayanan Pendaftaran Tanah dan Jumlah Produk Layanan yang Terkait BPHTB di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang**

Waktu pelayanan yang diperlukan Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang dengan proses validasi yang dilakukan oleh DPPKAD, dirasakan tidak memunculkan kendala. Proses validasi tidak menjadi hambatan. Hambatan yang muncul berkaitan dengan waktu yang diperlukan dan dikabulkannya berkas yang diajukan atau tidak. Tersendatnya proses validasi yang dilakukan, berakibat pada bertambahnya waktu yang diperlukan dalam proses pendaftaran tanah di kantor pertanahan. Dengan adanya proses validasi yang dilakukan menjadikan proses yang berjalan di PPAT mundur kurang lebih 1 minggu.

Produktifitas kantor pertanahan sangat ditentukan oleh jumlah pekerjaan yang dapat diselesaikan dalam suatu periode atau tahun tertentu. Dari jumlah pekerjaan yang berhubungan dengan BPHTB yang dapat diselesaikan dalam satu tahun mulai dari tahun 2010 sampai dengan tahun 2013, dapat diketahui bahwa proses pendaftaran tanah melalui pengakuan dan penegasan hak yang dijalankan di kantor pertanahan Kabupaten Magelang 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 %, tetapi pekerjaan yang sama tidak terjadi dalam tahun 2011. Hal ini dikarenakan pembiayaan untuk kegiatan tersebut tidak ada atau biaya untuk kegiatan tersebut turun menjelang pergantian tahun 2012. Hal ini terjadi karena jumlah kegiatan dalam tahun 2012 mencapai 22.285 atau 59,81 % bidang atau naik 21,285

bidang. Dalam tahun 2013, pekerjaan turun kembali menjadi 13,974 bidang atau 37,50%.

Proses pengakuan dan penegasan hak secara sporadis di Kantor Pertanahan Kabupaten Magelang mengalami kenaikan pada tahun 2010. Jumlah mengalami kenaikan yang sangat besar pada tahun 2011 sebesar 5931 bidang atau 59,35 %, akan tetapi pada tahun selanjutnya terjadi penurunan sebesar 1439 atau 14,41 %. Pada tahun 2013 menurun kembali sebesar 1200 bidang atau 12 %. 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 %.

### **H. Kesimpulan**

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. 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. Koordinasi atau kerja sama antara Kantor Pertanahan dengan DPPKAD dapat menjadi kunci dalam menindaklanjuti terhadap hambatan yang terjadi dalam proses pemungutan dan validasi. 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.
- Erly Suandi, 2002, *Hukum Pajak*, Salemba Empat, Jakarta.
- Indra Ismawan, 2000, *Memahami Reformasi Perpajakan*, PT. Elex Media Komputindo, Jakarta.
- Kaho, Josef Riwu, 1998, *Prospek Otonomi Daerah di Negara Republik Indonesia, Identifikasi Beberapa Faktor yang Mempengaruhi Penyelenggaraannya*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Perimbangan, 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.
- Mardijaya, Tri, 2014, *Implikasi Penghapusan Verifikasi BPHTB Terhadap Pelayanan Pertanahan*, Skripsi, STPN, 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*, Yogyakarta, STPN.
- Nugroho, Aristiono, 2014, *Seeds for a Better Tomorrow*, Yogyakarta, Empowerment of Society Institute.

- R. Santoso Brotodiharjo, 1987, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Cet. 3, PT. Eresco, Bandung.
- Redaksi Sinar Grafika, 2002, *Seri Perpajakan PBB*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sugiyono, 2008, *Memahami Penelitian Kualitatif*, Alfabeta, Bandung.
- Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton, 2004, *Hukum Pajak*, Edisi Revisi, Salemba Empat, Jakarta.
- Y. Sri Pudiatmoko, 2002, *Pengantar Hukum Pajak*, Penerbit Andi, Yogyakarta.

## 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.

## PEMBERIAN HAK ATAS TANAH DI SEKITAR SEMPADAN SUNGAI KALIANYAR

Dwi Wulan Titik Andari, Slamet Muryono, Sarjita, dan Mujiati

### A. Pendahuluan

Permasalahan penggunaan tanah menjadi sesuatu permasalahan yang sangat kompleks. Permasalahan tanah bukan masalah sektoral lagi, tetapi merupakan masalah yang multisektoral. Upaya yang memungkinkan untuk mengantisipasi masalah ini adalah dengan memberikan kepastian hukum kepada yang berhak atas tanah dan mengoptimalkan penggunaan tanah sesuai dengan kemampuan tanahnya. Oleh karena itulah diperlukan perencanaan, penatagunaan tanah, pengaturan penguasaan tanah, peningkatan pengurusan hak-hak tanah, penyediaan peta-peta pendaftaran tanah dengan kegiatan pengukuran, pemetaan dan pelaksanaan pendaftaran tanah. Ketidakseimbangan antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah dapat menimbulkan berbagai persoalan. Sehubungan dengan hal tersebut, perlu adanya pengaturan tentang penguasaan dan penggunaan tanah atau dapat disebut sebagai hukum tanah (K.Wantjik Saleh, 1997:7).

Sudjito (1987:3) menyatakan bahwa UUPA sebagai landasan yuridis di bidang pertanahan, merupakan tonggak yang penting bagi politik pertanahan Indonesia. Adanya kepastian hukum hak-hak atas tanah itu, akan memberikan kejelasan tentang: