

**PAJAK PEMERINTAHAN DAERAH TERHADAP
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN MENURUT UNDANG-UNDANG
NOMOR 28 TAHUN 2009¹**

Oleh : Glandy T. Y. Massie²

Abstrak

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimanakah Kewenangan Pemerintah Daerah Di Bidang Tanah dan bangunan dan bagaimanakah Pengaturan Pajak Pemerintah Daerah Terhadap BPHTB Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, maka dapat disimpulkan: 1. Kewenangan Pemerintah Daerah Di Bidang Tanah dan bangunan antara lain adalah dikhususkan pada pelaksanaan hukum dan kebijakan yang telah diputuskan oleh pemerintah, dan ditujukan kepada hal-hal yang benar-benar diketahui dan secara nyata ada di daerah propinsi atau Kabupaten/Kota bersangkutan. Secara khusus kewenangan tersebut dapat disebutkan antara lain adalah kewenangan Pengaturan, penguasaan tanah dan tata ruang; Hal-hal lain yang berkaitan dengan tanah; dan Hal-hal yang berkaitan dengan keuangan. Selain itu juga terdapat kewenangan lain yang diatur oleh badan pertanahan nasional. 2. Pengaturan Pajak Pemerintah Daerah Terhadap BPHTB Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 adalah: adanya Dasar Hukum Pemungutan BPHTB; adanya Subjek, Objek dan Wajib Pajak BPHTB; adanya Dasar Pengenaan Tarif BPHTB; Nilai Perolehan Objek Pajak, Masa Pajak, Tahun Pajak, Saat Tertuang Pajak, dan Wilayah Pemungutan BPHTB; syarat Pembayaran BPHTB; adanya aturan mengenai Keberatan dan banding oleh wajib pajak; Pengurangan BPHTB dan Presentase Pembagian BPHTB Untuk Pemerintah; Kewajiban Pejabat Yang Berwenang dalam Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan; dan adanya Ketentuan Pidana dan Penyidikan BPHTB bagi petugas yang berwenang.

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing : Elko L. Mamesah, SH, M.Hum, Frankiano B. Randang, SH, MH

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 080711193

Kata kunci: Pajak, pemerintahan daerah, bea, tanah dan bangunan

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pajak merupakan sumber penerimaan negara yang sangat penting dalam menopang pembiayaan pembangunan yang bersumber dari dalam negeri. Besar kecilnya pajak akan menentukan kapasitas anggaran negaradalam membiayai pengeluaran negara, baik untuk pembiayaan pembangunan maupun untuk pembiayaan anggaran rutin. Salah satu sumber pajak yang diterima oleh negara adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan(BPHTB). Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Yang dimaksud dengan perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. BPHTB merupakan jenis Pajak Kabupaten/Kota yang baru diterapkan berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.³

Dasar hukum pemungutan BPHTB adalah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Obyek dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang dapat berupa tanah (termasuk tanaman di atasnya), tanah dan bangunan, atau bangunan.⁴Selain itu, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 85 sampai Pasal 93.

Undang-Undang yang mengatur pertama tentang bea perolehan hak atas tanah (BPHTB) dan atau bangunan adalah Undang-Undang Nomor 27 tahun 1997. Dalam Undang-Undang ini, tidak ada dasar hukum yang jelas untuk

³ MARIHOT PAHALA SIAHAAN, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, (Edisi Revisi, Jakarta Rajawali Press, 2013), hlm. 579.

⁴ ILYAS, W dan BURTON, R. *Hukum Pajak*, dalam KOSASIH, EVA MARIA S, ABDUL YUSUF Edisi Revisi, (Jakarta: Salemba Empat, 2004), hlm. 1.

pemungutan pajak atas pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan. Bahkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yang menggantikan semua peraturan pertanahan di Indonesia juga tidak mengatur pengenaan bea balik nama atas jual beli tanah dan atau bangunan. Undang-Undang BPHTB kemudian pada Tahun 2000 diperbaharui kembali dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB. Namun demikian seiring dengan semangat otonomi daerah, seperti halnya PBB, maka BPHTB pun pada tahun 2011 akan menjadi pajak daerah dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009.⁵

Delegasi kewenangan pemungutan (*discretion*) BPHTB dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Kabupaten/Kota adalah sesuai dengan amanat Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD). Dengan demikian per tanggal 1 Januari 2011 Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPPPratama) sudah tidak lagi melayani pengelolaan pelayanan BPHTB, sehingga wajib pajak yang akan melaporkan pembayaran BPHTB sehubungan dengan proses transaksi properti yang dilakukannya akan langsung ditangani oleh Pemerintah Kabupaten/Kota setempat. Semua instrumen hukum ini bersumber pada Undang-Undang Dasar 1945, khususnya Pasal 23 ayat (2) sebagai *lex generalis*, yang menyatakan: "segala pajak untuk keperluan negara berdasarkan Undang-Undang." Selanjutnya dalam perubahannya, Pasal 23 ayat (2) ini diganti dalam Pasal 23A.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penulisan skripsi dengan mengangkat judul: "Pajak Pemerintah Daerah Terhadap BPHTB Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009"

⁵Eddhi Wahyudi Hardjodibroto, *2 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)*, melalui web site: <http://eddiwahyudi.com/perspektif-pajak-sebagai-sarana-pendukung-pembangunan/bea-perolehan-hak-atas-tanah-dan-atau-bangunan-bphtb/> diakses Tanggal 21 Agustus 2015, jam 23.00 wita.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah Kewenangan Pemerintah Daerah Di Bidang Tanah dan bangunan?
2. Bagaimanakah Pengaturan Pajak Pemerintah Daerah Terhadap BPHTB Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009?

C. Metode Penulisan

Metode penulisan yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah penulisan hukum dengan pendekatan studi literatur atau lebih dikenal dengan sebutan studi kepustakaan atau *library research*. Dengan demikian, maka penulisan ini lebih menekankan pada pengumpulan data berdasarkan temuan yang tertulis dalam buku-buku sumber ilmu hukum yang ada, teristimewa yang berhubungan dengan BPHTB dan peran pemerintah.

PEMBAHASAN

A. KEWENANGAN PEMERINTAH DAERAH DI BIDANG TANAH DAN BANGUNAN

1. Kewenangan Pemerintah Propinsi dan Kabupaten/Kota di Bidang Tanah dan Bangunan

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah, diketahui bahwa Kewenangan di bidang pertanahan dan juga bangunan menjadi tugas pemerintah daerah. Hal ini bisa dilihat dalam Undang-Undang Pemerintah Daerah.

Dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah, Bab IV tentang Urusan Pemerintahan, Bagian Kesatu: Klasifikasi Urusan Pemerintahan, Pasal 9 menyatakan bahwa Urusan Pemerintahan terdiri atas urusan pemerintahan absolut, urusan pemerintahan konkuren, dan urusan pemerintahan umum. Urusan pemerintahan absolut adalah Urusan Pemerintahan yang sepenuhnya menjadi kewenangan Pemerintah Pusat. Urusan pemerintahan konkuren adalah Urusan Pemerintahan yang dibagi antara Pemerintah Pusat dan Daerah provinsi dan Daerah kabupaten/kota. Urusan pemerintahan konkuren yang diserahkan ke Daerah menjadi dasar pelaksanaan Otonomi Daerah. Urusan pemerintahan umum adalah Urusan

Pemerintahan yang menjadi kewenangan Presiden sebagai kepala pemerintahan.⁶

2. Lembaga Yang Berwenang Mengurus Bidang Pertanahan

Menurut Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014, urusan pemerintahan di bidang “pelayanan pertanahan” diserahkan dan menjadi urusan wajib yang harus diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah (Provinsi dan Kabupaten/Kota). Atau dengan kata lain urusan bidang pertanahan telah didesentralisasikan kepada daerah. Untuk menjalankan kewenangan tersebut, sudah barang tentu pemerintah daerah memerlukan adanya lembaga yang menangani urusan pelayanan pertanahan tersebut.⁷

3. Pengurusan Bidang Pertanahan Berdasarkan Ketentuan Badan Pertanahan Nasional

Menurut Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional, Pasal 1 ayat (1), dikatakan bahwa: “Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut BPN adalah Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden.”⁸ Berdasarkan defenisi tersebut, maka dapat dikatakan bahwa Badan Pertanahan Nasional (disingkat BPN) adalah lembaga pemerintah nonkementerian di Indonesia yang mempunyai tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. BPN dahulu dikenal dengan sebutan Kantor Agraria. BPN diatur melalui Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006, Peraturan Presiden Nomor 85 Tahun 2012, Peraturan Presiden Nomor 63 Tahun 2013, serta perubahannya dalam Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional.

⁶Redaksi Sinar Grafika, *Undang-Undang Nomor. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 11.

⁷H. Suriansyah Murhaini, *Kewenangan Pemerintah Daerah Mengurus Bidang Pertanahan*, (Surabaya: Laksbang Justitia, 2009), hlm. 99.

⁸Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang *Badan Pertanahan Nasional*. hlm. 2.

4. Pengurusan Bidang Pertanahan Oleh Pemerintah Daerah dan BPN menurut Kepres Nomor 34 Tahun 2003

Pemerintah melalui Kepres Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan Presiden Republik Indonesia, kewenangan BPN beserta dengan lingkup tugas dan kewenangan pemerintah daerah di bidang pertanahan.

5. Pengurusan Bidang Pertanahan Menurut Peraturan Daerah

Kewenangan pemerintah Daerah di bidang pertanahan dikhususkan pada “pelaksanaan” hukum dan kebijakan yang telah diputuskan oleh pemerintah, dan ditujukan kepada hal-hal yang benar-benar diketahui dan secara nyata ada di daerah Kabupaten/Kota bersangkutan.⁹ Sampai saat ini, hanya beberapa daerah saja yang masih memiliki Dinas yang bergerak di bidang pertanahan. Misalnya pemerintah daerah Kutai Barat, Provinsi Riau, Kabupaten Sleman dan lainnya, namun ada beberapa Kabupaten yang sudah tidak lagi memakai dinas pertanahan dengan alasan semua persoalan pertanahan menjadi tanggungjawab BPN.

B. PENGATURAN PAJAK PEMERINTAH DAERAH TERHADAP BPHTB MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2009

Pajak merupakan sumber penerimaan negara yang sangat penting dalam menopang pembiayaan pembangunan yang bersumber dari dalam negeri. Besar kecilnya pajak akan menentukan kapasitas anggaran negara dalam membiayai pengeluaran negara, baik untuk pembiayaan pembangunan maupun untuk pembiayaan anggaran rutin. Salah satu sumber pajak yang diterima oleh negara adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dasar hukum pemungutan BPHTB adalah Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Obyek dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) adalah perolehan

⁹*Ibid.*, hlm. 123.

hak atas tanah dan ataubangunan yang dapat berupa tanah (termasuk tanaman di atasnya), tanah dan bangunan, atau bangunan.¹⁰

Delegasi kewenangan pemungutan atau (*discretion*) BPHTB dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Kabupaten/Kota adalah sesuai dengan amanat Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD). Dengan demikian per tanggal 1 Januari 2011 Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama) sudah tidak lagi melayani pengelolaan pelayanan BPHTB, sehingga wajib pajak yang akan melaporkan pembayaran BPHTB sehubungan dengan proses transaksi properti yang dilakukannya akan langsung ditangani oleh Pemerintah Kabupaten/Kota setempat.

1. Dasar Hukum Pemungutan BPHTB

Dasar hukum pemungutan BPHTB pada suatu Kabupaten/Kota adalah sebagai berikut:¹¹

- a) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- b) Peraturan Daerah Kabupaten/Kota yang mengatur tentang BPHTB
- c) Keputusan Bupati/Walikota yang mengatur tentang BPHTB pada kabupaten/kota dimaksud.

Peraturan Daerah Kabupaten/Kota tentang BPHTB dan Keputusan Bupati/Walikota yang mengatur tentang BPHTB pada setiap Kabupaten atau Kota merupakan aplikasi atau aktualisasi dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Instrumen undang-undang ini menjadi dasar pijakan bagi pelaksanaan pembuatan dan pelaksanaan aturan mengenai kewajiban membayar bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

2. Subjek, Objek dan Wajib Pajak BPHTB

Sesuai dengan Ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dijelaskan bahwa yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau

bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut meliputi:¹²

- a. pemindahan hak karena:
 1. jual beli;
 2. tukar-menukar;
 3. hibah;
 4. hibah wasiat;
 5. waris;
 6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
 7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 8. penunjukan pembeli dalam lelang;
 9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 10. penggabungan usaha;
 11. peleburan usaha;
 12. pemekaran usaha;
 13. hadiah.
- b. pemberian hak baru karena:
 1. kelanjutan pelepasan hak;
 2. di luar pelepasan hak.

Hak atas tanah yang dimaksudkan dalam undang-undang ini adalah meliputi:¹³

- a. hak milik;
- b. hak guna usaha;
- c. hak guna bangunan;
- d. hak pakai;
- e. hak milik atas satuan rumah susun;
- f. hak pengelolaan.

Tentang wajib pajak, bisa ditemukan dalam perubahan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 yang menyatakan bahwa Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh.¹⁴

- a. perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c. badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau

¹⁰Ilyas, W dan Burton, R. *Hukum Pajak Edisi Revisi*. (Jakarta: Salemba Empat, 2004.), hlm. 7.

¹¹Marihot Pahala Siahaan, *Op.Cit.*, hlm. 580.

¹²Diana Sari, *Op.Cit.*, hlm. 151.

¹³*Ibid.*, hlm. 150.

¹⁴Marihot Pahala Siahaan, *Op.Cit.*, hlm. 586-587.

melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;

- d. orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- e. orang pribadi atau badan karena wakaf; dan
- f. orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Objek pajak yang diperoleh karena waris hibah wasiat dan pemberian hak pengelolaan pengenaan pajaknya diatur dengan Peraturan Pemerintah.

3. Dasar Pengenaan Tarif BPHTB

Dasar pengenaan tarif BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dalam hal pengenaan BPHTB. Pasal 6 Undang-Undang BPHTB menjelaskan bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud di atas antara lain adalah NPOP dalam hal:¹⁵

- 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 lainnya 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. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
- j. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
- k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
- l. peleburan usaha adalah nilai pasar;
- m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
- n. hadiah adalah nilai pasar;

- o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang.

Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf a sampai dengan n tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan. Apabila Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan belum ditetapkan, maka besarnya Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan ditetapkan oleh Menteri.¹⁶

4. Nilai Perolehan Objek Pajak, Masa Pajak, Tahun Pajak, Saat Tertuang Pajak, dan Wilayah Pemungutan BPHTB

Pasal 7 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB menjelaskan bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), kecuali dalam hal perolehan hak karena waris, atau hibah, wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).¹⁷

Pada pengenaan BPHTB masa pajak merupakan jangka waktu yang lamanya sama dengan satu bulan. Tahun pajak adalah jangka waktu yang lamanya satu tahun. Pajak yang terutang merupakan BPHTB yang harus dibayar oleh wajib pajak pada suatu saat, dalam masa pajak, atau dalam tahun pajak menurut ketentuan Peraturan Daerah tentang BPHTB yang ditetapkan oleh pemerintah Kabupaten/kota setempat.¹⁸

5. Pembayaran BPHTB

Pasal 10 Undang-Undang BPHTB menjelaskan bahwa Wajib Pajak wajib

¹⁵Teguh Sutanto, *Panduan Praktis Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*, (Yogyakarta: Buku Pintar, 2014), hlm. 124.

¹⁶*Ibid.*, hlm. 125.

¹⁷Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB, (Jakarta: Rajawali Press, 2013), hlm. 6.

¹⁸Marihot Pahala Siahaan, *Op.Cit.*, hlm. 593

membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak. Pajak yang terutang dibayar ke kas negara melalui Kantor Pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri dengan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Inti peraturan yang dijabarkan dalam Pasal 10 Undang-Undang BPHTB yang kemudian diatur lebih lanjut dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 517/KMK.04/2000 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 168/PMK.03/2007 tentang perubahan atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 517/KMK.04/2000 tentang penunjukkan tempat dan Tata Cara Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang kemudian ditindak lanjuti dengan Keputusan Dirjen Pajak Nomor 269/PJ/2001 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) dan Surat Edaran Dirjen Pajak Nomor 09/PJ.6/2001.

6. Keberatan dan banding

Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada badan peradilan pajak terhadap keputusan mengenai keberatannya yang ditetapkan oleh Direktur Jenderal Pajak. Permohonan tersebut diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak keputusan keberatan diterima, dilampiri salinan surat, keputusan tersebut. Pengajuan permohonan banding tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak. Pasal 19 menjelaskan bahwa Apabila pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak tanggal pembayaran yang menyebabkan kelebihan pembayaran pajak

sampai dengan diterbitkannya Keputusan Keberatan atau Putusan Banding.¹⁹

7. Pengurangan BPHTB dan Presentase Pembagian BPHTB Untuk Pemerintah

Pengurangan BPHTB, dalam Pasal 20 menjelaskan: Atas permohonan Wajib Pajak, pengurangan pajak yang terutang dapat diberikan oleh Menteri karena:

- a. kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan Objek Pajak, atau
- b. kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu, atau
- c. tanah dan atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan.

Khusus tentang presentase pembagian BPHTB pemerintah, Pasal 23 menjelaskan: Penerimaan negara dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dibagi dengan imbangan 20% (duapuluh persen) untuk Pemerintah Pusat dan 80% (delapan puluh persen) untuk Pemerintah Daerah yang bersangkutan. Bagian Pemerintah Pusat dibagikan kepada seluruh Pemerintah Kabupaten/Kota secara merata. Bagian Pemerintah Daerah dibagi dengan imbangan 20% (dua puluh persen) untuk Pemerintah propinsi yang bersangkutan dan 80% (delapan puluh persen) untuk pemerintah Kabupaten/Kota yang bersangkutan.²⁰

8. Kewajiban Pejabat Yang Berwenang dalam Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Pasal 24 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB menjelaskan tentang Kewajiban pejabat yang berwenang dalam perolehan hak atas tanah dan bangunan bahwa:

Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran

¹⁹Undang-Undang Nomor. 20 Tahun 2000 Tentang BPTHB, (Jakarta: Rajawali Press, 2013), hlm. 10.

²⁰*Ibid.*, hlm. 11.

pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Pejabat Lelang Negara hanya dapat menandatangani Risalah Lelang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Pejabat yang berwenang menandatangani dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah hanya dapat menandatangani dan menerbitkan surat keputusan dimaksud pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah karena waris atau hibah wasiat hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Pertanahan Kabupaten/Kota pada saat Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.²¹

9. Ketentuan Pidana dan Penyidikan BPHTB

Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Pejabat Lelang Negara yang melanggar ketentuan dalam hal perolehan hak atas tanah dan bangunan, maka yang bersangkutan dapat dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran. Jika melanggar ketentuan Pasal 25 maka Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris yang melanggar ketentuan tersebut, dikenakan sanksi administrasi dan denda sebesar Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan. Jika Pejabat Pertanahan Kabupaten/Kota yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat(3), dikenakan sanksi menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dan jika Kepala Kantor Lelang Negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1), dikenakan sanksi menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²²

²¹*Ibid.*

²²*Ibid.*

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Kewenangan Pemerintah Daerah Di Bidang Tanah dan bangunan antara lain adalah dikhususkan pada pelaksanaan hukum dan kebijakan yang telah diputuskan oleh pemerintah, dan ditujukan kepada hal-hal yang benar-benar diketahui dan secara nyata ada di daerah propinsi atau Kabupaten/Kota bersangkutan. Secara khusus kewenangan tersebut dapat disebutkan antara lain adalah kewenangan Pengaturan, penguasaan tanah dan tata ruang; Hal-hal lain yang berkaitan dengan tanah; dan Hal-hal yang berkaitan dengan keuangan. Selain itu juga terdapat kewenangan lain yang diatur oleh badan pertanahan nasional.
2. Pengaturan Pajak Pemerintah Daerah Terhadap BPHTB Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 adalah: adanya Dasar Hukum Pemungutan BPHTB; adanya Subjek, Objek dan Wajib Pajak BPHTB; adanya Dasar Pengenaan Tarif BPHTB; Nilai Perolehan Objek Pajak, Masa Pajak, Tahun Pajak, Saat Tertuang Pajak, dan Wilayah Pemungutan BPHTB; syarat Pembayaran BPHTB; adanya aturan mengenai Keberatan dan banding oleh wajib pajak; Pengurangan BPHTB dan Presentase Pembagian BPHTB Untuk Pemerintah; Kewajiban Pejabat Yang Berwenang dalam Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan; dan adanya Ketentuan Pidana dan Penyidikan BPHTB bagi petugas yang berwenang.

B. SARAN

1. Bagi pemerintah agar supaya dapat menjalankan kewenangannya dengan baik di bidang pertanahan dan bangunan. Penetapan sikap harus jelas mana yang menjadi tanggungjawab BPN dan mana yang menjadi tanggungjawab Dinas Daerah. Hal ini penting untuk menciptakan tertib administrasi dan juga relasi baik antara pemerintah pusat (BPN) dan pemerintah daerah.
2. Bagi masyarakat agar bisa memahami dan sadar akan kewajibannya dalam hal

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Kesadaran akan kewajiban warga negara di bidang BPHTB dapat membantu masyarakat untuk dapat membangun pemerintah daerah dan negara. Di pihak lain, masyarakat dapat menuntut pejabat yang berwenang dalam penerbitan surat-surat BPHTB masyarakat sehingga pemahaman masyarakat dalam hal BPHTB juga perlu ditingkatkan untuk menghindari terjadinya perlakuan sewenang-wenang oleh para pejabat pungutan BPHTB.

DAFTAR PUSTAKA

- Gunawan, Rony, *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, (Surabaya: Terbit Terang, 2001).
- Ilyas, W dan Burton, R. *Hukum Pajak*, Edisi Revisi, (Jakarta: Salemba Empat, 2004).
- Komang Yogi Wirasatya, dan Made Yenni Latrini, *Pengaruh Desentralisasi Bphtb Terhadap Penerimaan Daerah Kabupaten Badung*, Fakultas Ekonomi Universitas Udayana (Unud), Bali, Indonesia, email: yogi.wirasatya@yahoo.com / telp: +62 85 921 698 954.
- Kosasih, Eva Maria S, Abdul Yusuf, *Analisis Sistem Pajak Bphtb Dari Pajak Pusat Menjadi Pajak Daerah Terhadap PAD Kabupaten Karawang*, Telah Dipublikasikan di Majalah Ilmiah Solusi Unsika ISSN 1412-86676 Vol. 11 Nomor 24 Ed.Sep - Nop 2012.
- Murhaini, H. Suriansyah, *Kewenangan Pemerintah Daerah Mengurus Bidang Pertanahan*, (Surabaya: Laksbang Justitia, 2009).
- Nasution, Bahder Johan, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, (Bandung: Mandar Maju, 2008).
- Rudyat, Charlie, *Kamus Hukum*, (Pustaka Mahardika, tanpa tahun).
- Sanit, Arbi, *Sistem Politik Indonesia, Kestabilan Peta Kekuatan Politik dan Pembangunan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010).
- Sari, Diana, *Konsep Dasar Perpajakan*, (Bandung: Refika Aditama, 2013).
- Siahaan, Marihot Pahala, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013).
- Siahaan, Marihot Pahala, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, Edisi Revisi, (Jakarta: Rajawali Press, 2013).
- Sutanto, Teguh, *Panduan Praktis Mengurus Sertifikat Tanah dan Perizinannya*, (Yogyakarta: Buku Pintar, 2014).
- Sutiyoso, Bambang, *Reformasi Keadilan dan Penegakkan Hukum Di Indonesia*, (Yogyakarta: UII Press, 2010).
- Syarief, Elza, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, (Jakarta: Kepustakaan Populer Gramedia (KPG), 2012).
- Tunggal, Amin Widjaja, *Pelaksanaan Pajak Penghasilan Perseorangan*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1991).
- Amandemen Undang-Undang Dasar 1945, perubahan Pertama, Kedua, Ketiga dan Keempat*, (Tangerang: Interaksara).
- Hardjodibroto, Eddhi Wahyudi, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)*, dalam: <http://eddiwahyudi.com/perspektif-pajak-sebagai-sarana-pendukung-pembangunan/bea-perolehan-hak-atas-tanah-dan-atau-bangunan-bphtb/diakses> Tanggal 21 Agustus 2015
- http://id.m.wikipedia.org/wiki/Badan_Pertanahan_Nasional. Terakhir diubah pada tanggal 29 April 2015.
- Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 Tentang *Badan Pertanahan Nasional*
- Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2015 *Tentang Izin Lokasi Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004, Tentang Otonomi Daerah 2004-2013*, (Bandung: Citra Umbara, 2013).
- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia dan perubahannya (amandemen)*, (Jakarta: Redaksi Kartika).
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009*, (Jakarta, 2011).
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan retribusi daerah*.