

**KAJIAN HUKUM ATAS PENGENAAN BPHTB DAN PPH FINAL  
PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DALAM  
TRANSAKSI BOT (*BUILT OPERATE AND TRANSFER*)**

**DINA ARFINA**

***ABSTRACT***

*Built, Operate and Transfer (BOT) is the financing for a construction project in which the investor should himself prepare the project financing. He should also be responsible for preparing the materials, equipment, and other facilities which are needed for the project equipment. The compensation is that he will be given the right to operate and to benefit its economy in a certain time. Cooperative agreement by using BOT system is not only between the government and private sector but also between non-government and private sector. There is no obstacle in BOT agreement between the government and private sector in levying BPHTB and Final PPh (income tax) on land and building rights transfer, while obstacle in the same case is found in BOT agreement between non-government and private sector; the obstacle is also found in levying BPHTB and Final PPh on the land and building rights transfer in BOT transaction. The judicial obstacle is that there is no specific regulation on BOT transaction in Article 85, paragraph 1 and paragraph 2 of PDRB law as taxable item in levying BPHTB and Final PPh on land and building rights transfer, while Final PPh on land and building rights transfer is levied tax payable as it is stipulated in the provision of the Decree of the Minister of Finance No. 635/KMK.04/1994 as it is finally amended to the Regulation of the Minister of Finance No. 243/PMK.03/2008.*

*Keywords: Transfer Use Building, BOT, Tax, PPh, BPHTB.*

## **I. Pendahuluan**

BOT adalah sebuah skema atau konsep yang umum sifatnya, karena itu konsep BOT tidak hanya dapat digunakan untuk proyek pemerintah saja, tetapi juga dapat digunakan untuk proyek swasta, artinya pihak yang terlibat antara individu dengan individu atau swasta dengan swasta. Misalnya penduduk asli memiliki tanah, tetapi tidak memiliki cukup dana untuk mendirikan bangunan komersial, maka dapat melakukan pola kerja sama pendirian bangunan hotel/penginapan di atas tanah penduduk melalui perjanjian Bangun Guna Serah (*Built Operate and Transfer/BOT*), yaitu bentuk kerjasama yang dilakukan antara pemegang hak atas tanah dengan investor, di mana pihak investor diberikan hak untuk mendirikan bangunan selama masa perjanjian Bangun Guna Serah (*Built*

*Operate and Transfer/BOT*), dan mengalihkan kepemilikan bangunan tersebut kepada pemegang hak atas tanah setelah masa Bangun Guna Serah berakhir.<sup>1</sup>

Merujuk pada definisi perjanjian Bangun Guna Serah (*Built Operate and Transfer/BOT*), maka BOT memiliki unsur-unsur sebagai berikut:<sup>2</sup>

1. Adanya para pihak, yaitu pihak investor yang menyediakan dana untuk membangun fisik proyek tersebut, dan pihak pemilik tanah/lahan yaitu masyarakat/swasta yang memiliki lahan strategis. Demikian juga pemerintah sebagai pemilik hak eksklusif atau pemegang hak pengelolaan atau juga hak ulayat;
2. Adanya objek yang diperjanjikan dalam perjanjian BOT, yaitu lahan atau beserta bangunannya;
3. Investor dalam jangka waktu tertentu diberi hak kelola atas bangunan yang dibangun untuk mengambil manfaat ekonominya dengan pola bagi hasil, *royalty*, atau kompensasi dengan harapan modal yang telah diinvestasikan dapat kembali atau bahkan menguntungkan;
4. Setelah waktu kelola tersebut berakhir, investor mengembalikan bangunan beserta fasilitas-fasilitas yang melekat pada bangunan tersebut kepada pemilik lahan atau pemerintah sebagai pemilik hak eksklusif atau pemegang hak pengelolaan.

Dalam transaksi BOT, pihak yang satu menyerahkan penggunaan tanah miliknya untuk di atasnya didirikan suatu bangunan komersial oleh pihak kedua (investor), dan pihak kedua tersebut berhak mengoperasikan atau mengelola bangunan komersial untuk jangka waktu tertentu dengan memberikan *fee* (atau tanpa *fee*) kepada pemilik tanah (*owner*), dan pihak kedua wajib mengembalikan tanah beserta bangunan komersial di atasnya dalam keadaan dapat dan siap dioperasikan kepada pemilik tanah (*owner*) setelah jangka waktu operasional tersebut berakhir.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Anita Kamilah, *Bangun Guna Serah (Build Operate And Transfer/BOT) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah (Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian Dan Hukum Publik)*, (Bandung: Keni Media, 2012), hlm.6.

<sup>2</sup> *Ibid.*, hlm.7.

<sup>3</sup> Badan Pembinaan Hukum Nasional, *Naskah Akademis Peraturan perundang-undangan tentang Perjanjian BOT*, (Jakarta: BHPN, 1997), hlm.9.

Metode pembiayaan suatu proyek dalam transaksi BOT termasuk segala sesuatu yang berhubungan dengan pembangunan proyek tersebut yaitu studi kelayakan, pengadaan barang dan peralatan, pembiayaan, pembangunan, pemasaran, pengoperasian dan pemeliharaan proyek yang diserahkan kepada pihak kontraktor untuk melakukannya. Pihak investor akan mendapatkan pengembalian investasi yang ditanamkannya melalui pengoperasian proyek tersebut untuk jangka waktu tertentu. Aset proyek tersebut setelah jangka waktu pengoperasian berakhir akan dialihkan kepada pihak *owner* sebagai pemegang hak atas aset tersebut.<sup>4</sup> Antara *owner*/pemilik tanah (swasta) dengan investor (swasta) atas pengalihan bangunan dari investor kepada *owner*, *owner* dikenakan PPh Final Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (PPh PHTB).

Berdasarkan ketentuan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 248/KMK.04/1995 tanggal 2 Juni 1995 *jo.* Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-38/PJ.4/1995 tanggal 14 Juli 1995, kewajiban pajak penghasilan bagi investor berlaku ketika proyek BOT tersebut telah selesai dilaksanakan dan beroperasi serta pendapatan yang diperoleh investor apabila masa perjanjian BOT diperpendek dari masa yang telah ditentukan, sedangkan kewajiban pajak penghasilan bagi pemilik tanah (*owner*) berlaku ketika masa perjanjian BOT berakhir dan bangunan diserahkan pihak investor kepada pemegang hak atas tanah (*owner*).

Mengenai kewajiban pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam perjanjian kerjasama BOT tidak diatur secara jelas dan tegas sebagai objek pajak dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD). Tidak jelasnya pengaturan objek BPHTB ini menimbulkan perbedaan persepsi antara wajib pajak maupun instansi pemerintah misalnya Dispenda mengenai pengenaan BPHTB terkait perubahan status tanah akibat adanya transaksi BOT.

Perumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengenaan BPHTB dan PPh Final pengalihan hak atas tanah dan bangunan dalam transaksi BOT (*Built Operate And Transfer*)?

---

<sup>4</sup> Siti Ummu Adillah, *Kontruksi Hukum Perjanjian Build Operate Transfers (BOT) Sebagai Alternate Pembiayaan Proyek*, Jurnal Hukum, Vol. XIV No. I, April 2004, hlm.125.

2. Bagaimana kepastian saat terhutang mengenai BPHTB dan PPh Final pengalihan hak atas tanah dan bangunan dalam transaksi BOT?
3. Apa kendala yuridis dalam pengenaan BPHTB dan PPh Final pengalihan hak atas tanah dan bangunan dalam transaksi BOT?

Sesuai dengan permasalahan tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengenaan BPHTB dan PPh Final pengalihan hak atas tanah dan bangunan dalam transaksi BOT (*Built Operate And Transfer*).
2. Untuk mengetahui dan menganalisis kepastian saat terhutang mengenai BPHTB dan PPh Final pengalihan hak atas tanah dan bangunan dalam transaksi BOT.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis kendala yuridis dalam pengenaan BPHTB dan PPh Final pengalihan hak atas tanah dan bangunan dalam transaksi BOT.

#### **I. Metode Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, dengan jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari:<sup>5</sup>

1. Bahan hukum primer yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai landasan utama yang dipakai dalam rangka penelitian ini di antaranya adalah ketentuan perundang-undangan yang berkaitan dengan masalah pengenaan BPHTB dan PPh dalam kegiatan BOT.
2. Bahan hukum sekunder yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, seperti hasil-hasil penelitian, hasil seminar, hasil karya dari para ahli hukum, serta dokumen-dokumen lain yang berkaitan dengan masalah pengenaan BPHTB dan PPh dalam kegiatan BOT.
3. Bahan hukum tertier yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti kamus hukum, surat kabar, makalah yang berkaitan dengan objek penelitian.

---

<sup>5</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990), hlm.53.

## II. Hasil Penelitian dan Pembahasan

### A. PHTB Dan PPh Final Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Transaksi BOT (*Built Operate And Transfer*)

Berdasarkan ketentuan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 248/KMK.04/1995 tentang Perlakuan Pajak Penghasilan Terhadap Pihak-Pihak Yang Melakukan Kerjasama Dalam Bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah (*“Built Operate And Transfer”*) jo. Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor SE-38/PJ.4/1995 tentang Perlakuan Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Sehubungan Dengan Perjanjian Bangun Guna Serah tersebut, maka kewajiban pajak penghasilan bagi investor berlaku ketika proyek BOT tersebut telah selesai dilaksanakan dan beroperasi serta pendapatan yang diperoleh investor apabila masa perjanjian BOT diperpendek dari masa yang telah ditentukan, sedangkan kewajiban pajak penghasilan bagi pemilik tanah berlaku ketika masa perjanjian BOT berakhir dan bangunan diserahkan pihak investor kepada pemegang hak atas tanah, namun apabila pemegang hak atas tanah adalah badan pemerintah maka ketentuan pajak penghasilan ini tidak diberlakukan.

Pengenaan PPh Final sebesar 5% diberlakukan terhadap wajib pajak non pemerintah, sedangkan terhadap pemerintah tidak dikenakan pajak. Berdasarkan ketentuan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 248/KMK.04/1995 tentang Perlakuan Pajak Penghasilan Terhadap Pihak-Pihak Yang Melakukan Kerjasama Dalam Bentuk Perjanjian Bangun Guna Serah (*“Built Operate And Transfer”*), pihak pemerintah tidak dikenakan pajak.<sup>6</sup>

Dalam melaksanakan tugasnya, pemerintah kadang kala membutuhkan tanah dan bangunan guna menunjang pelaksanaan tugas yang diembannya. Tanah dan/atau bangunan yang digunakan dalam penyelenggaraan pemerintahan dan untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum merupakan tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan baik pemerintah pusat atau pemerintah daerah dan kegiatan yang semata-mata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, misalnya tanah atau bangunan yang

---

<sup>6</sup> Republik Indonesia, Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor : SE-38/PJ.4/1995 tentang Perlakuan Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Sehubungan Dengan Perjanjian Bangun Guna Serah, Bagian IV Point 2

digunakan untuk instansi pemerintah, rumah sakit pemerintah, jalan umum dan sebagainya.<sup>7</sup>

Apabila pemerintah membutuhkan tanah dan bangunan dalam pelaksanaan tugasnya, maka pemerintah dapat melakukan perbuatan hukum guna mendapatkan suatu tanah dan bangunan, misalnya dengan cara pembebasan tanah dan bangunan dengan memberikan ganti rugi kepada pemilik tanah dan bangunan. Perbuatan hukum ini mengakibatkan perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh instansi pemerintah yang seharusnya dikenakan pajak. Tetapi karena tujuan perolehan hak ini untuk menjalankan fungsinya maka perolehan hak oleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum ditetapkan bukan menjadi objek pajak.<sup>8</sup>

Pelunasan BPHTB menjadi salah satu prasyarat yang harus dipenuhi penerima hak untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah, guna perolehan sertipikat tanda bukti hak atas tanah. Dalam transaksi BOT perubahan status hak atas tanah dari Hak Pengelolaan menjadi Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan merupakan objek BPHTB bagi investor yang menerima hak atas tanah, dan harus dibayar sejak penerbitan sertifikat HGB di atas Hak Pengelolaan tersebut. Dalam ketentuan Pasal 85 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) tidak memasukkan BOT sebagai objek pajak pengalihan tanah dan bangunan, sehingga dengan demikian terhadap BPHTB dalam transaksi BOT tidak ada dasar hukum pemungutannya.

#### **B. Kepastian Saat Terhutang BPHTB Dan PPh Final Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Transaksi BOT (*Built Operate And Transfer*)**

Pada setiap ketentuan pengenaan atau pemungutan pajak, satu hal yang sangat menentukan untuk dapat dilakukan pemungutan pajak atas suatu objek pajak adalah saat pajak terutang. Pajak yang terutang adalah pajak yang harus dibayar pada suatu saat, dalam Masa Pajak, dalam Tahun Pajak, atau dalam Bagian Tahun Pajak sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Perpajakan. Setiap undang-undang pajak harus menentukan kapan saat pajak terutang dengan

---

<sup>7</sup> MARIHOT PAHALA SIAHAAN, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktek*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2003), hlm.69.

<sup>8</sup> *Ibid.*, hlm.70.

jelas agar tidak menimbulkan sengketa antara wajib pajak dengan *fiskus*.<sup>9</sup> Untuk menentukan saat wajib pajak melaksanakan kewajiban membayar pajak, penentuan saat pajak terutang menjadi sangat relevan. Tanpa diketahui saat pajak terutang, tidak mungkin ditentukan kapan waktunya wajib pajak wajib memenuhi kewajiban melunasi utang pajaknya. Untuk menentukan saat pajak terutang sangat erat kaitannya dengan penentuan saat timbulnya utang pajak.

Mengenai saat timbulnya utang pajak, terdapat dua ajaran yaitu ajaran materil (*materiele leer*) dan ajaran formal (*formele leer*). Menurut ajaran materil (*materiele leer*) menyatakan bahwa timbulnya utang pajak pada saat diundangkannya undang-undang pajak dan terpenuhinya syarat subjektif dan syarat objektif secara bersamaan, tanpa harus diikuti Surat Ketetapan Pajak (SKP) oleh pejabat pajak. Syarat subjektif adalah syarat yang melekat pada subjeknya seperti seseorang lahir di Indonesia, bertempat tinggal di Indonesia. Syarat objektif adalah syarat yang melekat pada objeknya seperti memiliki penghasilan kena pajak, melakukan penyerahan barang kena pajak, memiliki tanah dan bangunan. Pada saat seluruh syarat timbulnya utang pajak terpenuhi, saat itu juga sudah menjadi kewajiban.<sup>10</sup>

Menurut ajaran formal, sebaliknya, menyatakan bahwa di samping undang-undang, utang pajak baru timbul jika ada perbuatan manusia yang menimbulkannya. Adanya syarat-syarat objektif dan subjektif timbulnya utang pajak saja belum cukup, masih harus dilengkapi dengan adanya perbuatan manusia berupa Surat Ketetapan Pajak yang dikeluarkan oleh pejabat pajak. Dengan demikian, menurut ajaran formal, saat timbulnya utang pajak adalah pada saat diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak (SKP) oleh pejabat pajak. Menurut ajaran ini meskipun undang-undang pajak telah diundangkan, seseorang telah memenuhi syarat subjektif dan syarat objektif secara bersamaan, apabila Surat Ketetapan Pajak belum diterbitkan oleh pejabat pajak maka utang pajak belum timbul. Menurut ajaran formal, adanya Surat Ketetapan Pajak merupakan syarat mutlak timbulnya utang pajak.<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> *Ibid.*, hlm.207.

<sup>10</sup> Panca Kurniawan dan Bagus Pamungkas, *Penagihan Pajak di Indonesia*, (Malang: Bayu Media Publishing, 2006), hlm.2.

<sup>11</sup> Soemarso S.R., *Perpajakan: Pendekatan Komprehensif*, (Jakarta: Salemba Empat, 2007), hlm.11.

Karena Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) tidak memasukkan BOT sebagai objek pajak pengalihan tanah dan bangunan maka saat terutang BPHTB pengalihan hak atas tanah dan bangunan dalam transaksi BOT tidak ada kejelasan saat terutangnya.

Sedangkan saat terutang PPh Final dalam transaksi *Built, Operate, and Transfer* (BOT) adalah:

1. Pada saat penyerahan sebagian dari bangunan yang didirikan, dalam hal bangunan yang didirikan investor tidak seluruhnya menjadi hak investor tetapi sebagian diserahkan kepada pemegang hak atas tanah, dan harus dilunasi pemegang hak atas tanah paling lambat tanggal 15 bulan berikutnya setelah penyerahan.
2. Pada saat penyerahan bangunan dari investor setelah masa *Built, Operate, and Transfer* (BOT) berakhir kepada pemegang hak atas tanah, harus dilunasi pemegang hak atas tanah paling lambat tanggal 15 bulan berikutnya setelah masa bangun guna serah berakhir.

**C. Kendala Yuridis Dalam Pengenaan BPHTB Dan PPh Final Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Transaksi BOT (*Built Operate And Transfer*)**

Ketidakteraturan pengaturan dalam Peraturan perundang-undangan dan ketidaksepahaman atau adanya multitafsir dari aparaturnya Pemerintah Daerah juga sering menjadikan faktor kesulitan dalam pelaksanaan pembangunan fasilitas umum dengan kontrak BOT dan akibatnya akan berpengaruh terhadap pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dalam transaksi *Built, Operate, and Transfer* (BOT) masih juga ditemui ketidakpastian pengenaan pajak, terutama terkait pengenaan BPHTB pada transaksi *Built, Operate, and Transfer* (BOT). Dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) tidak diatur secara rinci dan jelas ketentuan mengenai pengenaan dan saat terutang BPHTB dalam transaksi *Built, Operate, and Transfer* (BOT).

Menurut ketentuan Pasal 85 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) diatur bahwa: “Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan”. Dengan demikian, pada saat penyerahan

sebagian bangunan yang didirikan dalam hal sebagian bangunan tidak seluruhnya menjadi hak investor atau pada saat transaksi *Built, Operate, and Transfer* (BOT) tersebut telah berakhir, secara fisik nyata-nyata telah terjadi penyerahan bangunan dari investor kepada pemilik tanah. Akan tetapi oleh Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) penyerahan bangunan dari investor kepada pemilik tanah tersebut tidak diatur secara tegas sebagai objek pajak.

### **III. Kesimpulan Dan Saran**

#### **A. Kesimpulan**

1. Pengenaan PPh Final pengalihan hak atas tanah dan bangunan dalam transaksi BOT adalah berpedoman pada ketentuan Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang PPh, Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran PPh PHTB sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 *jo.* Keputusan Menteri Keuangan Nomor 635/KMK.04/1994 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 243/PMK.03/2008, penyerahan bangunan dari investor kepada pemilik tanah, pemilik tanah dikenakan PPh PHTB sebesar 5% dari nilai tertinggi antara NJOP bangunan/nilai Pasar bangunan. Sedangkan pengenaan BPHTB pengalihan hak atas tanah dan bangunan dalam transaksi BOT tidak diatur secara tegas oleh Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
2. Saat terhutang PPh Final pengalihan hak atas tanah dan bangunan dalam transaksi BOT adalah pada saat sebagian bangunan yang diserahkan investor ke pemilik tanah, pemilik tanah dikenakan PPh PHTB sebesar 5% dari nilai tertinggi antara NJOP bangunan/nilai pasar bangunan yang diserahkan. Setelah jangka waktu BOT berakhir, atas seluruh bangunan yang diserahkan dari investor ke pemilik tanah dikenakan PPh PHTB sebesar 5% dari nilai tertinggi antara NJOP Bangunan/nilai pasar bangunan yang diserahkan tersebut. Sedang saat terhutang BPHTB pengalihan hak atas tanah dan bangunan dalam transaksi BOT tidak ada kejelasan saat terutangnya.
3. Kendala yuridis dalam pengenaan BPHTB dan PPh Final pengalihan hak atas tanah dan bangunan dalam transaksi BOT adalah dalam ketentuan Pasal 85

ayat (1 dan 2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UUPDRD) tidak ada pengaturan tentang BOT sebagai objek pajak, berdasarkan bunyi pasal ini menyatakan bahwa BOT tidak terutang pajak BPHTB. Sedangkan PPh Final pengalihan hak atas tanah dan bangunan dalam transaksi BOT dikenakan pajak/terutang pajak, sebagaimana diatur dalam ketentuan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 635/KMK.04/1994 sebagaimana diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 243/PMK.03/2008

## **B. Saran**

1. Sehubungan dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan dalam transaksi BOT pada hakekatnya *owner* memperoleh hak atas tanah dan bangunan, maka Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah hendaknya direvisi dengan mencantumkan BOT sebagai objek BPHTB, karena dalam ketentuan Pasal 85 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tidak diatur secara tegas, walaupun dalam pelaksanaannya terjadi pengalihan hak atas bangunan secara nyata pada saat BOT berakhir yang potensi penerimaan dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
2. Bila dilakukan revisi atas Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah hendaknya dicantumkan secara tegas mengenai pengenaan saat terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dimaksudkan agar sejalan dengan Undang-Undang Pajak Penghasilan (UU PPh) yang berkaitan dengan kerjasama/transaksi BOT. Dengan demikian dapat dicapai kepastian hukum saat terutang BPHTB dalam transaksi BOT, yang pada gilirannya akan meningkatkan potensi penerimaan daerah dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
3. Untuk menutupi kekosongan hukum pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas transaksi BOT, hendaknya setiap Peraturan Daerah Kabupaten/Kota/Provinsi yang mengatur mengenai BPHTB memuat ketentuan pengalihan hak atas tanah dan bangunan dari investor ke *owner* tersebut, kecuali pemerintah (*owner*), merupakan objek pengenaan BPHTB.

#### **IV. Daftar Pustaka**

##### **A. Buku-Buku**

Kamilah, Anita. *Bangun Guna Serah (Build Operate And Transfer/BOT) Membangun Tanpa Harus Memiliki Tanah (Perspektif Hukum Agraria, Hukum Perjanjian Dan Hukum Publik)*. Bandung: Keni Media. 2012.

Kurniawan, Panca dan Bagus Pamungkas. *Penagihan Pajak di Indonesia*. Malang: Bayu Media Publishing. 2006.

S.R., Soemarso. *Perpajakan: Pendekatan Komprehensif*. Jakarta: Salemba Empat. 2007.

Siahaan, Marihot Pahala. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Teori danPraktek*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada. 2003.

Soemitro, Ronny Hanitijo. *Metodologi Penelitian Hukum dan Juritmetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia. 1990.

##### **B. Makalah dan Jurnal**

Adillah, Siti Ummu. *Kontruksi Hukum Perjanjian Build Operate Tranfers (BOT) Sebagai Alternate Pembiayaan Proyek*. Jurnal Hukum. Vol. XIV No. I. April 2004.

Badan Pembinaan Hukum Nasional. *Naskah Akademis Peraturan perundang-undangan tentang Perjanjian BOT*. Jakarta: BHPN. 1997.

##### **C. Peraturan Perundang-undangan**

Republik Indonesia, Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor : SE-38/PJ.4/1995 tentang Perlakuan Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Sehubungan Dengan Perjanjian Bangun Guna Serah, Bagian IV Point 2

Republik Indonesia, Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor : SE-38/PJ.4/1995 tentang Perlakuan Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Sehubungan Dengan Perjanjian Bangun Guna Serah, Bagian IV Point 2.