

**IMPLIKASI KEBIJAKAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH  
DAN BANGUNAN (BPHTB) SEBAGAI PAJAK DAERAH TERHADAP  
PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD)  
KABUPATEN BADUNG, PROPINSI BALI**

Ni Putu Diah Ratih Nareswari Putri, Noor Rahardjo, Henny Juliani\*)  
yahe.fhundip@yahoo.co.id

Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro  
Jl. Prof. Soedarto, SH. Tembalang, Semarang, 50239, Telp : 024-76918201 Fax : 024-76918206

**Abstract**

*In order to carry out development activities and governance of a country requires considerable financial resources. Taxes are the largest source of funding of Indonesia based management is divided into central tax and local tax. accommodated by the local tax Statute number 28 Year 2009 on Regional Taxes and Levies (PDRD). One of the local tax set out in the act is Bea Acquisition Rights to Land and Buildings (BPHTB). Prior to the enactment of PDRD statute, is a type of tax BPHTB center management is sharing between the central and local governments. However, the Act PDRD set BPHTB as tax policy areas managed by the district / city, and will directly affect the revenue (PAD). One of the areas that carry out those instructions are Badung through regional regulation 14 Year 2010 About BPHTB. The problem studied is how the voting policy BPHTB in Badung regency, and how the policy implications of the PAD BPHTB Badung regency.*

*In legal research, the researcher uses normative juridical approach and evaluative quantitative analysis on the problem first. Using empirical and juridical methods of descriptive quantitative analysis on both issues.*

*The survey results revealed that under Regulation BPHTB Badung implement tariff in accordance with the instructions of the Act PDRD. Badung regency also organize more technical details about the collection BPHTB BPHTB through legislation. Based on the data obtained, there is a significant increase in revenue after the policies of the Act BPHTB*

*PDRD, which almost reached 100%. The increase was menandakan the implications of the adoption of policies to PAD BPHTB Badung regency, Bali.*

*In principle, the policy BPHTB positive impact of fiscal decentralization districts / cities. Thus the district / city governments concerned have an obligation to optimize the potential BPHTB in the region by conducting outreach to taxpayers, and enhances the performance of local officials in terms of service and quality.*

**Keywords:** *BPHTB policy, PAD*



\*) Penanggung jawab penulis

## Pendahuluan

### Latar belakang

Penerimaan dari sektor pajak terus meningkat dari tahun ke tahun dan memberi andil yang besar dalam penerimaan negara, dalam rangka menyukseskan pembangunan nasional. Salah satu jenis pajak adalah BPHTB. Makna dari desentralisasi pengelolaan BPHTB adalah menyerahkan semua kewenangan: Mendata, Menilai, Menetapkan, mengadministrasikan, Memungut, dan lain-lain kepada Pemerintah Daerah.<sup>1</sup>

Undang-Undang PDRD sebagai salah satu dasar hukum pajak daerah, memberikan kebijakan kepada pemerintah daerah untuk memungut dan mengelola sendiri BPHTB sehingga diharapkan dapat secara maksimal meningkatkan PAD agar kesejahteraan masyarakat juga dapat meningkat. Pemerintah kabupaten/kota dalam hal ini diberikan ruang untuk mengejawantahkan regulasi yang cocok dengan kondisi di daerah masing-masing. Undang-Undang PDRD hanya memberikan limitasi terkait pemungutan BPHTB di daerah, kemudian memberikan rongga untuk pemerintah daerah dapat mengekspansi regulasi tersebut menjadi sesuai dengan kebutuhan di daerah.

Melalui Peraturan Daerah No 14 tahun 2010 tentang BPHTB, Pemerintah Kabupaten Badung telah mengakomodir regulasi mengenai pemungutan BPHTB. Hal ini menjadi menarik, karena Kabupaten Badung merupakan salah satu daerah di Propinsi Bali yang nilai investasinya sangat tinggi. Nilai investasi yang tinggi menyebabkan nilai tanah yang melambung terus, sehingga dibutuhkan regulasi yang tepat untuk mengakomodir hal ini. Selain itu, mengingat Kabupaten Badung tidak memiliki sumber daya alam yang dapat dimanfaatkan lebih lanjut, sektor pajak dan retribusi menjadi sumber pemasukan utama PAD dari Pemerintah Kabupaten Badung.

Berdasarkan aspek – aspek serta pertimbangan yang telah disebutkan di atas, yang merupakan latar belakang penelitian ini, maka penelitian ini mengambil judul “ **IMPLIKASI KEBIJAKAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN ( BPHTB ) SEBAGAI PAJAK DAERAH TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH ( PAD ) KABUPATEN BADUNG, PROPINSI BALI** “

### Tujuan penelitian

Adapun tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini adalah:

---

<sup>1</sup> Iwan Mulyawan, *Panduan Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai Dengan Undang-Undang No.28 Tahun 2009*,(Jakarta: Mitra wacana Media, 2010) halaman 11

1. Untuk mengetahui bagaimana kebijakan pemungutan BPHTB di Kabupaten Badung berdasarkan Peraturan Daerah No 14 tahun 2010 tentang BPHTB
2. Untuk mengetahui bagaimana pengaruh diberlakukannya Peraturan Daerah No.14 Tahun 2010 tentang BPHTB terhadap PAD Kabupaten Badung.

#### **Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan hukum ini merupakan kombinasi dari penelitian hukum normatif (doktrinal) dan penelitian hukum empiris (non-doktrinal). Pendekatan secara normatif dalam penelitian hukum ini tampak pada permasalahan pertama, yang meninjau kebijakan pengaturan pemungutan BPHTB melalui Peraturan Daerah No.14 tahun 2010 tentang BPHTB. Sementara pendekatan secara empiris dipergunakan dalam meninjau permasalahan kedua, yaitu penarikan kesimpulan adanya implikasi pemberlakuan Peraturan Daerah No.14 Tahun 2010 tentang BPHTB terhadap PAD Kabupaten Badung, dengan berpegang pada hasil penelitian dan fakta di lapangan

#### **Spesifikasi Penelitian**

Penelitian ini bersifat deskriptif evaluatif, yaitu mengumpulkan dan mendeskripsikan bagaimana kebijakan pemungutan BPHTB di Kabupaten Badung berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Badung No 14 tahun 2010 tentang BPHTB, kemudian meneliti implikasi adanya kebijakan BPHTB terhadap PAD Kabupaten Badung. Implikasi ini diteliti dengan cara membandingkan keadaan PAD Kabupaten Badung sebelum dan setelah diberlakukannya kebijakan BPHTB sebagai pajak daerah di Kabupaten Badung. PAD Kabupaten Badung sebelum dan setelah pemberlakuan Peraturan Daerah Kabupaten Badung No.14 Tahun 2010 tentang BPHTB dikomparasi dan dievaluasi berdasarkan: signifikansi jumlah PAD yang bersumber dari pajak daerah khususnya BPHTB sehubungan dengan baru diberlakukannya Peraturan Daerah No 14 Tahun 2010 tentang BPHTB sebagai instruksi dari Undang-Undang No 28 Tahun 2009 tentang PDRD.

#### **Metode Analisis Data**

Permasalahan pertama dalam skripsi ini akan dianalisis secara kualitatif-evaluatif, permasalahan kedua dalam skripsi ini akan dianalisis secara kuantitatif-deskriptif,

#### **Hasil dan Pembahasan**

### **Kebijakan Pemungutan BPHTB di Kabupaten Badung Berdasarkan Peraturan Daerah No 14 Tahun 2010 Tentang BPHTB**

#### **a. Besar Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)**

1. Pada Undang-Undang PDRD, Pasal 87 ayat 4, disebutkan bahwa besar NPOPTKP paling rendah sebesar Rp.60.000.000 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak. Ketentuan ini sesuai dengan instruksi Undang-Undang PDRD yang menentukan bahwa NPOPTKP yang dipungut untuk setiap wajib pajak paling rendah Rp.60.000.000.

2. Pada Perda No.14 Tahun 2010 tentang BPHTB, disebutkan bahwa besar NPOPTKP adalah Rp.60.000.000 (enam puluh juta rupiah). Ketentuan ini sesuai dengan instruksi Undang-Undang PDRD yang menentukan bahwa NPOPTKP yang dipungut untuk setiap wajib pajak paling rendah Rp.60.000.000.

**b. Besar NPOPTKP yang bersumber dari waris atau hibah**

1. Pasal 87 ayat 5 Undang-Undang PDRD menyebutkan bahwa 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 paling rendah sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Ketentuan ini sesuai dengan instruksi Undang-Undang PDRD yang menentukan bahwa NPOPTKP untuk waris / hibah yang dipungut untuk setiap wajib pajak paling rendah Rp.300.000.000.

3. Pasal 5 ayat 8 Perda No.14 Tahun 2010 tentang BPHTB menyatakan bahwa dalam 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, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

**c. Tarif BPHTB**

1. Pasal 88 Ayat 1 Undang-Undang PDRD menyebutkan bahwa tarif BPHTB ditetapkan paling tinggi 5%.

2. Pasal 6 Perda No.14 Tahun 2010 tentang BPHTB menyatakan bahwa tarif pajak ditentukan sebesar 5%, dengan catatan khusus bagi tanah waris yang tetap difungsikan sebagai lahan pertanian, tarif yang dikenakan sebesar 1%.

Peraturan Daerah No.14 Tahun 2010 tentang BPHTB mengakomodir tarif yang dikenakan terhadap Nilai Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP), sebagai mandat dari Undang-Undang PDRD. Tarif sebesar 5% pada Undang-Undang PDRD dinyatakan sebagai batas maksimal dari pengenaan pajak BPHTB. Pemerintah Kabupaten Badung, dalam hal ini mengabsorpsi ketentuan tersebut sebagai ketentuan yang diberlakukan di Kabupaten Badung.

## **Pemungutan BPHTB di Kabupaten Badung Berdasarkan Peraturan Daerah No.14 Tahun 2010 Tentang BPHTB**

### **a. Wilayah pemungutan BPHTB**

Sebelum diundangkannya Undang-Undang PDRD, kebijakan mengenai BPHTB diatur dalam Undang-Undang No.20 tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang No.21 Tahun 1997 tentang BPHTB. Dalam Pasal 9 ayat 3 Undang-Undang No.20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang No.21 Tahun 1997 tentang BPHTB, diatur bahwa tempat pajak yang terutang adalah di wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II, atau Kotamadya Daerah Tingkat II, atau Propinsi Daerah Tingkat I untuk Kotamadya Administratif yang meliputi letak tanah dan atau bangunan.

Sementara, setelah diundangkannya Undang-Undang PDRD yang memberikan instruksi kepada kabupaten/kota untuk menyusun Peraturan Daerah mengenai BPHTB, ketentuan tersebut tidak lagi berlaku. Menurut Pasal 8 Peraturan Daerah No.14 Tahun 2010 tentang BPHTB, wilayah pemungutan BPHTB yang terutang dipungut di wilayah kabupaten/kota yang bersangkutan, yang dalam hal ini adalah Kabupaten Badung. Hal tersebut sesuai dengan instruksi dari Pasal 89 ayat 2 Undang-Undang PDRD yang menyebutkan bahwa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dipungut di wilayah daerah tempat Tanah dan/atau Bangunan berada.

### **b. Tata cara pembayaran dan penagihan**

Pengaturan mengenai tata cara pembayaran dan penagihan BPHTB berdasarkan Undang-Undang No.20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang No.21 Tahun 1997 tentang BPHTB. Pada Undang-Undang No.20 tahun 2000, pembayaran BPHTB dilakukan ke kas negara sedangkan pada Peraturan Daerah No.14 Tahun 2010 pembayaran BPHTB dilakukan ke kas daerah melalui tempat-tempat yang ditunjuk oleh pemerintah daerah yang bersangkutan.

### **c. Pembetulan, Pembatalan, Pengurangan ketetapan dan penghapusan atau pengurangan sanksi administrative**

Mengenai kekurangan pembayaran BPHTB dan/atau kesalahan penulisan, kewenangan penerbitan Surat Tagihan BPHTB terdapat pada Dirjen Pajak, sedangkan pada Peraturan Daerah No.14 Tahun 2010 tentang BPHTB, kewenangannya terdapat pada Bupati selaku kepala daerah yang bersangkutan. Hal tersebut jelas adanya, oleh karena adanya peralihan

kewenangan pemungutan BPHTB dari pemerintah pusat menjadi pemerintah daerah, sehingga teknis penerbitan surat tagihan pun mengalami perubahan kewenangan.

**d. Sanksi administratif**

Pada Peraturan daerah No.14 Tahun 2010, ditambahkan ketentuan mengenai sanksi administrative berupa kenaikan sebesar 100% dari jumlah kekurangan pajak tersebut, dengan catatan wajib pajak tidak melaporkan kekurangan pembayaran sebelum dilakukan pemeriksaan. Dengan demikian pemerintah menuntut adanya itikad baik dari wajib pajak, karena apabila wajib pajak tidak melaporkan sendiri kekurangan pembayran BPHTB nya, maka Peraturan Daerah No.14 Tahun 2010 tentang BPHTB mengakomodirnya dengan sanksi ganda.

**e. Kedaluwarsa penagihan**

Peraturan daerah No.14 tahun 2010 tentang BPHTB mengakomodir ketentuan bagi pemerintah daerah selaku penagih pajak BPHTB terkait dengan kedaluwarsa penagihan pajak, apabila telah melampaui masa 5tahun terhitung sejak saat terutangnya pajak, kecuali wajib pajak telah melakukan tindak pidana perpajakan daerah. Hal ini dikarenakan pemerintah daerah ingin menjamin kepentingan wajib pajak sebagai masyarakat juga. Dengan adanya ketentuan mengenai hal tersebut, pemerintah daerah tidak memiliki kewenangan yang absolute terkait dengan penagihan pajak terhutang.

**f. Ketentuan penyidikan**

Terkait dengan adanya tindak pidana perpajakan daerah, Undang-Undang secara umum tidak ada yang mengatur, akan tetapi Peraturan daerah No.14 tahun 2010 tentang BPHTB mengatur mengenai penyidikan nya. Hal tersebut dilakukan demi kepentingan supremasi hukum di bidang perpajakan daerah.

**g. Ketentuan pidana**

Law enforcement di bidang perpajakan merupakan salah satu cara mengembangkan pembangunan nasional. <sup>2</sup>Pengaturan mengenai pemidanaan berupa kurungan maupun denda diatur oleh Peraturan Daerah No.14 tahun 2010 tentang BPHTB sebagai satu rangkaian pengaturan mengenai BPHTB sebagai pajak daerah di kabupaten Badung.

**Sistem dan prosedur pengelolaan BPHTB oleh Pemerintah Daerah**

---

<sup>2</sup> Jurnal: *Pajak yang Demokratis Berdasarkan Undang-Undang Final* , di-download dari situs [www.usupress.usu.ac.id](http://www.usupress.usu.ac.id) pada Minggu,6 Mei 2012 pukul 10.00

Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 4 sampai dengan pasal 7 Peraturan daerah No.14 Tahun 2010 tentang BPHTB: Prosedur pengisian formulir SSPD, Prosedur pembayaran, Prosedur penelitian SSPD, Prosedur penagihan, Prosedur pengurangan, Prosedur penetapan lebih bayar, dan Prosedur pelaporan.

### **Implikasi Diberlakukannya Peraturan Daerah No.14 Tahun 2010 Tentang BPHTB Terhadap PAD Kabupaten Badung**

Sebelum daerah memiliki peraturan daerah mengenai BPHTB sebagai instruksi dari Undang-Undang PDRD, penerimaan dari sektor BPHTB bagi daerah merupakan bagian dari dana perimbangan yang tidak termasuk ke dalam PAD. Sehingga persentase yang dapat diukur, adalah perbandingan antara penerimaan dari sektor BPHTB dengan Penerimaan daerah secara keseluruhan, dengan presentase 0% terhadap PAD. Sementara pada tahun 2011, yakni tahun anggaran pertama setelah diberlakukannya Peraturan daerah No.14 Tahun 2010 tentang BPHTB oleh Pemerintah Kabupaten Badung, BPHTB tidak lagi masuk ke dalam sektor dana perimbangan, akan tetapi telah masuk dalam sektor pajak daerah dan berada dalam PAD. Sehingga persentase BPHTB terhadap PAD maupun terhadap penerimaan daerah secara keseluruhan dapat ditinjau.

Pada tahun 2010, BPHTB hanya berkontribusi sebesar 6,06% terhadap penerimaan daerah secara keseluruhan. Sementara pada tahun 2011, kontribusi BPHTB terhadap penerimaan daerah secara keseluruhan naik lebih dari 100% yakni sebesar, 13,9%. Serta berkontribusi sebesar 15% dari total PAD Kabupaten Badung di tahun 2011 tersebut. Menurut I Wayan Adi Arnawa, hal tersebut disebabkan karena adanya perubahan perhitungan dan pelimpahan BPHTB berdasarkan amanat dari Undang-Undang PDRD.

Instruksi Undang-Undang PDRD dalam hal pemberian diskresi mengenai pemungutan BPHTB kepada pemerintah daerah, memberikan dampak berupa kenaikan persentase BPHTB yang masuk sebagai sumber penerimaan daerah, khususnya di Kabupaten Badung. Dalam hal ini, Kabupaten Badung mendapatkan kompensasi positif dari adanya pelimpahan wewenang pemungutan BPHTB dari pemerintah pusat menjadi pemerintah daerah, yakni kenaikan jumlah BPHTB yang dapat dikelola, yang tercermin dari PAD dan penerimaan daerah. Hal tersebut merupakan cerminan bahwa Kabupaten Badung yang memiliki potensi alam serta nilai investasi properti yang tinggi, dapat mengelola secara maksimal dan optimal dalam rangka membiayai kegiatan pembangunan dan pemerintah daerahnya, sebagai konsekuensi atas mandat dari desentralisasi fiskal dan otonomi daerah.



#### D.Simpulan

Adanya peralihan kewenangan pemungutan BPHTB di Kabupaten Badung berdasarkan Undang-Undang PDRD dan Peraturan Daerah No.14 Tahun 2010 memberikan dampak positif bagi PAD, berupa kenaikan jumlah penerimaan BPHTB di Kabupaten Badung. Hal ini disebabkan karena seluruh potensi BPHTB di Kabupaten Badung dapat dimanfaatkan secara optimal oleh pemerintah daerah, dibandingkan dengan sebelumnya dimana potensi tersebut harus melalui proses pembagian dana secara berimbang antara pemerintah pusat dan pemerintahan daerah.

#### E. Daftar Pustaka

Iwan Mulyawan, *Panduan Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai Dengan Undang-Undang No.28 Tahun 2009*

*Wawancara dengan I Wayan Adi Arnawa selaku Kepala Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Badung, pada 20 Mei 2012*

Jurnal: *Pajak yang Demokratis Berdasarkan Undang-Undang Final* , di-download dari situs [www.usupress.usu.ac.id](http://www.usupress.usu.ac.id) pada Minggu,6 Mei 2012 pukul 10.00

Undang-Undang No.28 Tahun 2009 Tentang Pajak daerah dan Retribusi Daerah  
Peraturan Daerah Kabupaten Badung No 14 Tahun 2010 Tentang BPHTB