

**EFEKTIVITAS HUKUM PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS  
TANAH DAN BANGUNAN TERKAIT DENGAN PERALIHAN HAK  
MILIK ATAS JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN  
(Studi di Kota Batu)**

**JURNAL ILMIAH**

Untuk Memenuhi Sebagian Sistem Syarat-Syarat Untuk Memperoleh Gelar Kesarjanaan  
Dalam Ilmu Hukum

**Oleh:**

**FIFIN CITRANINGRUM**

**NIM.0710110045**



**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS BRAWIJAYA  
FAKULTAS HUKUM  
MALANG  
2013**

**LEMBAR PERSETUJUAN**

Judul Skripsi : EFEKTIVITAS HUKUM PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERKAIT DENGAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN (Studi di Kota Batu)

Identitas Penulis :

a. Nama : Fifin Citraningrum

b. NIM : 0710110045

Konsentrasi : Hukum Perdata Murni

Jangka waktu penelitian : 2 bulan

Disetujui pada tanggal :

Pembimbing Utama

Pembimbing Pendamping



**Imam Kuswahyono, S.H. M.Hum.**  
NIP : 19571021 198601 1 002



**Lutfi Effendi, S.H. M.Hum**  
NIP : 19600810 198601 1 002

Mengetahui:

Ketua Bagian

Hukum Perdata



**Siti Hamidah, SH. MM.**  
Nip. 19660622 199002 2 001

**LEMBAR PENGESAHAN**

**EFEKTIVITAS HUKUM PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN  
BANGUNAN TERKAIT DENGAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS JUAL BELI  
TANAH DAN BANGUNAN  
(Studi di Kota Batu)**

**Oleh:**

**FIFIN CITRANINGRUM**

**0710110045**

Jurnal ini telah disahkan oleh Majelis Penguji pada tanggal:

Ketua Majelis Penguji

Anggota

**Dr. Rachmad Syafa'at, SH, MSi**  
**NIP. 19620805 198802 1 001**

**Siti Hamidah, SH, MM**  
**NIP.19660622 199002 2 001**

Anggota

Anggota

**Imam Kuswahyono, SH, M.Hum**  
**NIP. 19571021 198601 1 002**

**Yenni Eta Widyanti, SH, MH**  
**NIP. 19790603 200812 2 002**

Mengetahui:

Ketua Bagian  
Hukum Perdata

Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Brawijaya

**Siti Hamidah, SH, MM**  
**NIP.19660622 199002 2 001**

**Dr. Sihabudin, SH, MH**  
**NIP. 19591216 198503 1 001**

**Efektivitas Hukum Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terkait  
Dengan Peralihan Hak Milik Atas Jual Beli Tanah dan Bangunan  
(Studi di Kota Batu)**

**Fifin Citraningrum  
Fakultas Hukum Universitas Brawijaya  
Email : fifin.c.n@gmail.com**

**ABSTRACT**

The final report is based on the implementation of the transfer of a type of tax, there will be a number of obstacles and barriers , all the more so when the type of lease is a type of new tax for the county as BPHTB . Some obstacles can appear from any parties, sourced from the central government and local government, field conditions and others unpreparedness. Constraints arising should get immediate handling and its solution is sought to smooth tax collection district . And problems that often occur namely the reduction of payment transactions by taxpayers BPHTB would cause a reduction in regional income. How the effectiveness of the law in the imposition of Customs Revenue Rights on Land and Buildings in the City of Batu and the effort to overcome the obstacles in the imposition of Customs Revenue Rights on Land and Buildings in the Batu City .

Keywords: Effectiveness of law, BPHTB.

**ABSTRAKSI**

Penulisan skripsi ini di latar belakang oleh pelaksanaan pengalihan suatu jenis pajak, akan terdapat sejumlah kendala dan hambatan, terlebih apabila jenis pajak tersebut merupakan jenis pajak baru bagi daerah seperti BPHTB. Beberapa kendala tersebut dapat timbul dari pihak mana saja, baik yang bersumber dari kekurangsiapan pemerintah pusat, kekurangsiapan pemerintah daerah, kondisi di lapang, dan lain-lain. Kendala yang timbul perlu mendapat penanganan segera dan dicarikan pemecahannya untuk kelancaran pemungutan pajak daerah. Serta masalah yang sering kali terjadi yaitu pengurangan nilai transaksi pembayaran BPHTB oleh Wajib Pajak yang akan mengakibatkan berkurangnya pendapatan daerah. Bagaimana efektivitas hukum dalam pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Batu serta upaya mengatasi hambatan dalam pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Batu.

Kata kunci : Efektivitas hukum, BPHTB.

## I. PENDAHULUAN

Otonomi daerah merupakan suatu konsekuensi reformasi yang harus dihadapi oleh setiap daerah di Indonesia, terutama kabupaten dan kota sebagai unit pelaksana otonomi daerah. Untuk melaksanakan otonomi daerah, pemerintah harus dengan cepat mengidentifikasi sektor-sektor potensial sebagai motor penggerak pemerintahan dan pembangunan daerah, terutama melalui upaya pengembangan potensi Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pengembangan potensi kemandirian daerah melalui PAD dapat tercermin dari kemampuan pengembangan potensi dan peran serta masyarakat melalui partisipasinya di dalam Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Berlakunya UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) menjadikan sumber PAD bertambah dengan beralihnya Pajak BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Kota /atau Kabupaten. Masa transisi atau pengalihan ditetapkan selama 1 (satu) tahun sejak ditetapkannya UU PDRD Nomor 28 Tahun 2009. Selama masa transisi, Pemerintah melakukan berbagai kegiatan untuk mempersiapkan daerah menerima pengalihan BPHTB dari pemerintah pusat.<sup>1</sup>

Pengalihan suatu jenis pajak dalam pelaksanaannya terdapat sejumlah kendala dan hambatan, terlebih-lebih apabila jenis pajak tersebut merupakan jenis pajak baru bagi daerah seperti BPHTB. Beberapa kendala tersebut dapat timbul dari pihak mana saja, baik yang bersumber dari kekurangsiapan pemerintah pusat, kekurangsiapan pemerintah daerah, kondisi di lapang, dan lain-lain. Kendala yang timbul perlu mendapat penanganan segera dan dicarikan pemecahannya untuk kelancaran pemungutan pajak daerah.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>Laporan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, 2010, (*online*) <http://www.djpk.depkeu.go.id>, diakses pada tanggal 17 Mei 2013

<sup>2</sup> *Ibid.*, hlm. 02

Instansi terkait, utamanya jajaran Kementerian Keuangan dan Kementerian Dalam Negeri hampir seluruhnya memberikan kontribusi yang signifikan dalam memperlancar pemungutan BPHTB oleh daerah. Namun demikian, persiapan yang matang dan partisipasi aktif dari pemerintah daerah dalam mengimplikasikan UU Nomor 28 Tahun 2009 merupakan faktor penentu kelancaran pengalihan BPHTB guna melihat kelemahan dan kebaikan dalam implementasinya. Berdasarkan fakta dan informasi serta data yang objektif dapat dilihat keberhasilan dan kekurangan dalam proses pengalihan BPHTB.<sup>3</sup>

Pemerintahan Kota/atau Kabupaten diseluruh Indonesia resmi mengambil alih Pajak BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) berdasarkan penerbitan Peraturan Daerah mengenai Pajak BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) efektif per tanggal 1 Januari 2011.<sup>4</sup> Pemerintah daerah tidak atau belum menerbitkan Perda tentang BPHTB pada tanggal 1 Januari 2011, maka implikasi dari keadaan tersebut adalah :

1. Daerah tersebut tidak boleh dipungut BPHTB. Sementara itu, Pemerintah Pusat hanya dapat memungut BPHTB sampai dengan tanggal 31 Desember 2010.
2. Persyaratan menyertakan bukti lunas BPHTB dalam proses administrasi pengalihan hak atas tanah dan bangunan tidak berlaku sejak 1 Januari 2011.

Pengertian BPHTB menurut Pasal 1 angka 42 Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Nomor 28 Tahun 2009 adalah, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Sedangkan pengertian Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan menurut Pasal 1 angka 43 Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Nomor 28 Tahun 2009 adalah,

---

<sup>3</sup> *Ibid.*, hlm. 03

<sup>4</sup> *Ibid.*, hlm. 07

perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan hukum.

Penerimaan Pajak BPHTB sejak pengalihan dari pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah Kota Batu dijelaskan dengan data sebagai berikut. Realisasi pencapaian Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Batu pada akhir tahun 2011 dari sektor Pajak mencapai Rp. 19.404.220.619,00.- atau sebesar 103,30%. Berdasarkan realisasi tersebut Pajak BPHTB memberikan kontribusi sebesar Rp.5.861.885.876.- atau sebesar 30%, dengan capaian realisasi *versus* target sebesar Rp 78,16% dari total target Pajak BPHTB sebesar Rp. 7.500.000.000,00. Target penerimaan Pajak Daerah pada tahun 2012 ditetapkan sebesar Rp. 20.265.000.000,00- untuk target Pajak BPHTB adalah Rp. 6.200.000.000,00.- dengan penurunan target sebesar Rp. 1.300.000.000,00-. Realisasi target tahun 2012 menembus angka Rp. 10.512.115.202,00.- atau sebesar 169,55% dari target yang dibebankan. Kontribusi Pajak BPHTB terhadap penerimaan Pajak Daerah sebesar 37% dari total penerimaan Pajak Daerah Rp.28.187.812.161,00.-.<sup>5</sup>

BPHTB pada hakikatnya merupakan salah satu pajak objektif atau pajak kebendaan dimana pajak terutang didasarkan pertama-tama pada apa yang menjadi objek pajak baru kemudian memerhatikan siapa yang menjadi objek pajak baru kemudian memerhatikan siapa yang menjadi subjek pajak. Pemungutan BPHTB salah satunya dapat dilakukan dengan cara *self assessment system*, *Self assessment system* adalah sistem perpajakan yang inisiatif untuk memenuhi kewajiban perpajakan berada di Wajib Pajak,<sup>6</sup> pada pelaksanaannya wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung sendiri serta membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB) meskipun pada prakteknya, yang melakukan perhitungan adalah Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta

---

<sup>5</sup>Data prasarvey dari hasil wawancara dengan Freddy Mully, Pejabat Dinas Pendapatan Kota Batu, pada tanggal 15 Mei 2013 pukul 13.00 WIB di Kantor Dinas Pendapatan Kota Batu.

<sup>6</sup>Safri Nurmana, **Pengantar Perpajakan**, Obor Indonesia, Jakarta, 2003, hal. 110

Tanah (PPAT). Untuk bisa meningkatkan penerimaan pajak tidak mudah, karena sistem *self assessment* yang diterapkan di Indonesia mengandung banyak kelemahan. Salah satunya adalah sangat tergantung pada kejujuran wajib pajak tidak jujur, maka tidak mudah bagi petugas pajak untuk menghitung pajak yang terutang sehingga benar. Apalagi masih terdapat kendala kerahasiaan bank dan terbatasnya data transaksi keuangan pajak.<sup>7</sup>

Pembayaran BPHTB yang dilakukan oleh wajib pajak dalam sistem seperti ini perlu validasi oleh petugas pajak untuk mengetahui kebenaran pembayaran yang telah dilakukan. Salah satu elemen yang perlu di validasi adalah kebenaran dasar pengenaan BPHTB, yaitu Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yakni nilai terbesar antara nilai transaksi dan NJOP untuk penghitungan PBB.<sup>8</sup>

Sebagai salah satu bentuk penerimaan pajak berasal dari Bea Perolehan Atas Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB). Transaksi paling besar yang menghasilkan pemasukan dari BPHTB adalah transaksi peralihan hak atas dan bangunan terutama transaksi jual beli hak atas tanah dan bangunan, sehingga dengan demikian tidak berlebihan bila dikatakan peran Notaris selaku PPAT sangat berarti dalam pencapaian penerimaan target BPHTB dan mengamankan penerimaan BPHTB dari transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan.<sup>9</sup>

Pelaksanaan pemungutan BPHTB ini melibatkan banyak pihak yang terkait seperti : Kantor Pertanahan, Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bank, Pemerintah Daerah, termasuk lembaga-lembaga yang ada dibawahnya, selain itu peraturan-peraturan yang mendukung pelaksanaan BPHTB juga saling terkait antara satu sama lainnya. Oleh karena saling keterkaitan tersebut, baik keterkaitan peraturan maupun lembaga-lembaganya, maka dalam prakteknya tidak jarang malah menimbulkan

---

<sup>7</sup>*Ibid*

<sup>8</sup>*Ibid.*, hlm. 27

<sup>9</sup> Data prasurvey dari hasil wawancara dengan Freddy Mully, Pejabat Dinas Pendapatan Kota Batu, pada tanggal 15 Mei 2013 pukul 13.10 WIB di Kantor Dinas Pendapatan Kota Batu.

masalah.<sup>10</sup> Salah satu masalah yang sering kali terjadi yaitu pengurangan nilai transaksi pembayaran BPHTB dari yang seharusnya oleh Notaris dalam penerbitan SSP (Surat Setoran Pajak). Dengan adanya pengurangan nilai transaksi dari yang seharusnya, akan mengakibatkan berkurangnya pendapatan daerah.<sup>11</sup>

Dari latar belakang yang telah dipaparkan, maka penulis melakukan penelitian dengan judul, **“EFEKTIVITAS HUKUM PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERKAIT DENGAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN (Studi di Kota Batu)”**

### **RUMUSAN MASALAH**

1. Bagaimana efektivitas hukum dalam pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Batu?
2. Bagaimana upaya mengatasi hambatan dalam pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Batu?

### **TUJUAN PENELITIAN**

1. Untuk mendeskripsikan efektivitas hukum dalam pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang dihadapi oleh pihak Dinas Pendapatan Daerah Kota Batu dalam peningkatan pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
2. Untuk mendeskripsikan bagaimana mengatasi hambatan dalam pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Batu.

---

<sup>10</sup> Data prasurvei dari hasil wawancara dengan Freddy Mully, Pejabat Dinas Pendapatan Kota Batu, pada tanggal 15 Mei 2013 pukul 13.20 WIB di Kantor Dinas Pendapatan Kota Batu.

<sup>11</sup> Data prasurvei dari hasil wawancara dengan Freddy Mully, Pejabat Dinas Pendapatan Kota Batu, pada tanggal 15 Mei 2013 pukul 13.35 WIB di Kantor Dinas Pendapatan Kota Batu.

## **B. METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian yang digunakan dalam tulisan ini adalah menggunakan jenis penelitian hukum empiris yang bertujuan untuk mendapatkan hasil obyektif. Maka untuk mendapatkan hasil obyektif sesuai dengan masalah yang diajukan maka dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologi yaitu dengan cara mengkaji dan menginterpretasikan hal-hal yang terdapat ketentuan-ketentuan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan yang berserta literatur lainnya untuk dihubungkan dengan kondisi faktual di masyarakat.

Pendekatan bersifat yuridis sosiologis dimaksudkan agar permasalahan ditinjau berdasarkan peraturan hukum yang berlaku, menurut PERDA NO. 2 Tahun 2011 Kota Batu Tentang BPHTB dan untuk memberikan jawaban akan masalah-masalah yang terkait dengan masalah yang akan dibahas yaitu dengan cara penelitian lapang, pendekatan ini dimaksudkan untuk menganalisis data yang mengacu kepada hasil data di lapang mengenai pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Bangunan.

## **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Efektivitas Hukum Dalam Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Batu.**

#### **a) Kondisi Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Batu**

Dalam kegiatan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ada beberapa pihak yang terlibat langsung dalam membantu proses pemungutan, pihak lain tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah atau/ Notaris, PPATS atau Pejabat Pembuat Akta Sementara (Camat), Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), serta Kepala Kantor Bidang Pertanahan (BPN).

Peran serta pihak-pihak tersebut di atas penting dalam menunjang keberhasilan pencapaian realisasi pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Dalam proses administrasi penandatanganan sebuah akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Notaris/PPAT mewajibkan kepada Wajib Pajak (WP) BPHTB untuk menyerahkan bukti pembayaran atau pelunasan pajak BPHTB yang terhutang melalui form Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB) dan telah tervalidasi oleh pihak Dispenda. Sama halnya dengan Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara maka risalah lelang akan ditandatangani apabila Wajib Pajak (WP) menyerahkan bukti pembayaran atau pelunasan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan telah tervalidasi oleh pihak Dispenda.

Bilamana dalam proses administrasi di atas terdapat sebuah berkas yang dapat lolos dan telah masuk serta di daftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) maka Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional juga akan meminta bukti pelunasan atau pembayaran tersebut kepada Wajib Pajak sebelum diterbitkannya sebuah sertifikat tanah. Bukti pelunasan atau pembayaran itu sendiri juga harus telah ditandatangani dan di validasi oleh pihak Dinas Pendapatan.

Dengan melihat ketentuan dan keterlibatan pihak pihak yang terkait dalam proses pemungutan pajak BPHTB maka secara aktif pihak pihak tersebut telah membantu pengamanan Pendapatan Asli daerah (PAD). Ketentuan bagi pihak atau pejabat ini sebagaimana telah diatur dalam UU PDRD nomor 28 tahun 2009 serta di

realisasikan dalam bentuk Peraturan Daerah (PERDA) kota Batu Nomor 2 Tahun 2011 pada Bab VI pasal 13 yang berbunyi :<sup>12</sup>

1. Pejabat Pembuat Akta / Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak Atas Tanah dan/ atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran
2. Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara hanya dapat menandatangani risalah lelang Perolehan Hak Atas Tanah dan/ atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran
3. Kepala Kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan/ atau notaris atas pembuatan akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan serta kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara (KPKNL) diwajibkan untuk melaporkan kepada kepala daerah atau Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) terkait dalam hal ini Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) paling lambat tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya. Ketentuan ketentuan di atas dalam pelaksanaannya perlu adanya upaya paksa berupa pemeberian sanksi agar prosedur yang diinginkan dapat berjalan.

Bagi para PPAT dan/ atau Notaris dan Kepala Kantor Pelayanan Lelang Negara (KPKNL) yang melanggar ketentuan pada pasal 13 ayat 1 (satu) dan 2 (dua) diatas yaitu dengan membubuhkan tandatangan dan nomor pada akta peralihan dan risalah lelang akan dikenai denda atau sanksi administrasi sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran yang dilakukan. Dan apabila yang bersangkutan tidak melaporkan pada tiap tanggal 10 (sepuluh) bulan

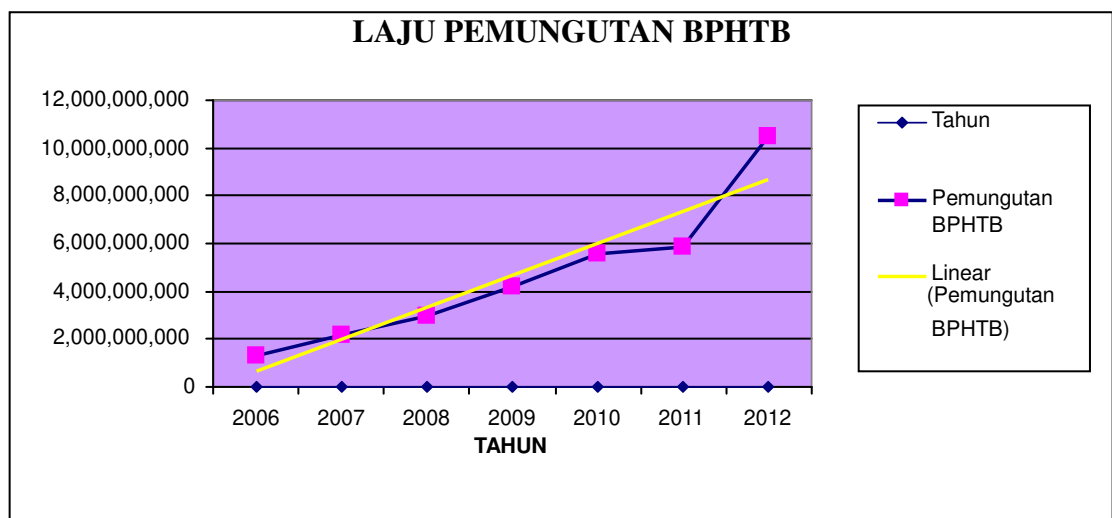
---

<sup>12</sup> PERDA Kota Batu Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, 2012, (online), [http://jdih.jatimprov.go.id/kota batu](http://jdih.jatimprov.go.id/kota%20batu), diakses tanggal 20 Juni 2013

berikutnya akan terkena sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk tiap laporan.

Sampai dengan akhir tahun 2012 Pemerintah Kota Batu melalui SKPD terkait dalam hal ini Dinas Pendapatan menetapkan Pajak BPHTB yang terutang dibayar ke Kas Daerah melalui Bank Jatim.

Data pemungutan Pajak BPHTB yang disampaikan berikut merupakan data yang diambil dari KPP Pratama Batu (2006-2010) dan data yang diambil dari kantor Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) kota Batu (2011-2012). Perkembangan penerimaan pajak BPHTB kota Batu dapat di analisa dengan melakukan perhitungan laju pertumbuhan pemungutan pajak BPHTB.



**Gambar 1.1 Grafik Pemungutan BPHTB Kota Batu**

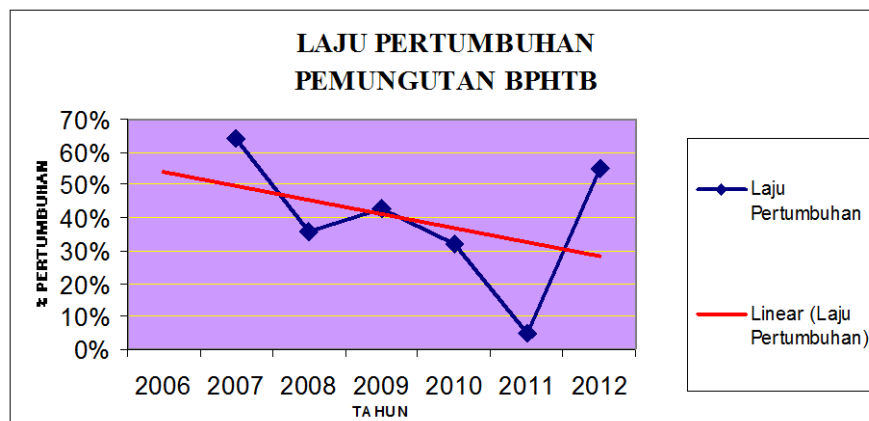
Sumber : Data dari KPP Pratama Batu dan Kantor Dispenda Kota Batu yang sudah diolah (2012)

Dari grafik di atas menunjukkan bahwasanya Pajak BPHTB baik selama dipegang oleh KPP Pratama Batu maupun sesudah dipegang Kantor Dispenda Kota Batu terus mengalami kenaikan dalam hal jumlah (kuantitas) pemungutan. Kenaikan ini merupakan sinyal bahwasanya di Kota Wisata Batu terjadi suatu peningkatan

pembangunan disegala bidang, yang diikuti meningkatnya kebutuhan akan tanah dan bangunan.

Secara *value*, total pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dari tahun 2006 sampai dengan tahun 2012 menunjukkan peningkatan, bagaimana dengan halnya bila melihat dari tingkat pertumbuhannya ? dari tabel 1.1 pada kolom laju pertumbuhan dari tahun 2006 sampai dengan 2012 menunjukkan laju pertumbuhan yang fluktuatif. Dengan presentase terendah sebesar 5% pada tahun 2011 dan tertinggi sebesar 64% pada tahun 2007.

Agar lebih jelas dapat kita lihat pada gambar 4.3 laju Pertumbuhan Pemungutan BPHTB selama periode 2006 sampai dengan 2012

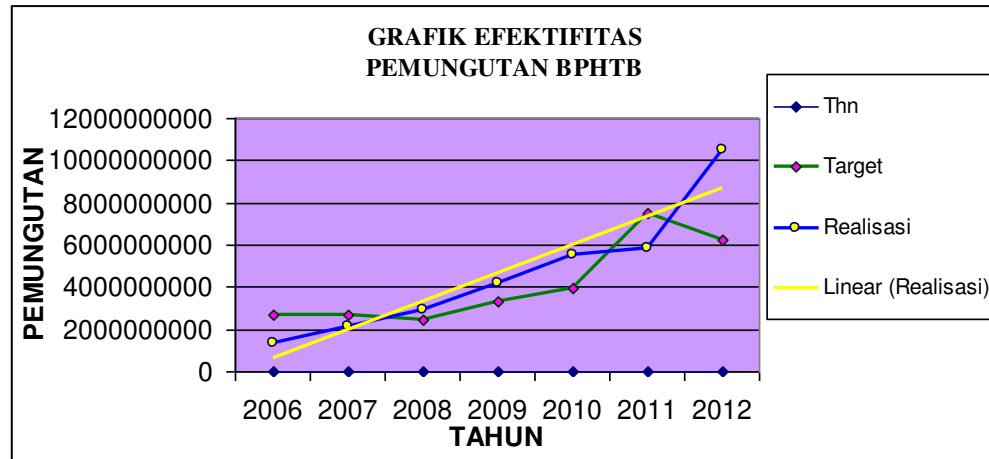


**Gambar 1.2 Grafik Laju Pertumbuhan BPHTB Kota Batu**

Sumber : Data dari KPP Pratama Batu dan Kantor Dispenda Kota Batu yang sudah diolah (2012)

Laju pertumbuhan pemungutan pajak BPHTB 6 (enam) tahun terakhir mengalami pasang surut, dengan laju penerimaan tertinggi terjadi di tahun 2007 sebesar 64% dan yang terendah adalah 5 % yang terjadi di tahun 2011 pada saat terjadinya peralihan Pajak BPHTB dari KPP Pratama Batu ke Kantor Dinas Pendapatan Kota Batu. Secara umum laju pertumbuhan pajak BPHTB Kota Batu turun.

Untuk lebih jelas mari kita lihat grafik efektifitas pemungutan Pajak BPHTB dibawah ini dengan melihat *Trend Line* antara realisasi penerimaan Pajak BPHTB *Versus* target Pajak BPHTB



**Gambar 1.3 Grafik Efektifitas Pemungutan BPHTB**

Sumber : Data dari KPP Pratama Batu dan Kantor Dispenda Kota Batu yang sudah diolah (2012)

Dari data yang didapat pada seksi pelayanan BPHTB di Dispenda Kota Batu pada tahun 2011 dan tahun 2012 maka didapatkan bahwa pada tahun 2011 terdapat sebanyak 1.756 berkas BPHTB yang masuk ke Dispenda Kota Batu untuk melakukan validasi. Sedangkan pada tahun 2012 terdapat sebanyak 2.090 berkas BPHTB yang masuk ke Dispenda kota Batu untuk melakukan validasi. Walaupun demikian hal ini belum bisa dijadikan sebuah kesimpulan akhir bahwa banyaknya berkas yang masuk merupakan indikasi bahwa jumlah penerimaan Pajak BPHTB akan membawa dampak penerimaan yang besar pula.

## **b) Efektivitas Hukum Dalam Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Batu.**

Sudah menjadi rahasia umum, bahwa tidak semua produk hukum dapat diimplementasikan dengan baik dan efektif di dalam masyarakat. Persoalan efektivitas hukum mempunyai hubungan yang sangat erat dengan persoalan penerapan (implementasi), pelaksanaan dan penegakan hukum dalam masyarakat demi tercapainya tri cita hukum, yakni kepastian, kemanfaatan dan keadilan. Artinya hukum benar-benar berlaku secara filosofis, yuridis dan sosiologis.

Dalam sosiologi hukum, hukum memiliki fungsi sebagai *social control*, yaitu upaya untuk mewujudkan kondisi yang harmonis dan kondusif di dalam masyarakat, yang bertujuan terciptanya suatu keadaan yang serasi antara stabilitas dan perubahan d dalam masyarakat. Selain itu hukum juga memiliki fungsi lain yaitu sebagai *social engineering*, yang artinya adalah sebagai sarana memperbaiki kehidupan masyarakat. Hukum dapat berperan dalam mengubah pola pemikiran masyarakat dari pola pemikiran yang tradisional ke dalam pola pemikiran yang rasional atau modern, maupun merubah dari yang tidak baik menjadi lebih baik.

Efektivitas hukum merupakan proses yang bertujuan supaya hukum berlaku efektif. Keadaan tersebut dapat ditinjau atas dasar beberapa tolok ukur efektivitas. Tolok ukur efektivitas hukum itu adalah apakah hukum yang telah dibuat, bisa diimplementasikan dengan baik dan benar, memenuhi tri cita hukum, dan diterima oleh masyarakat.

Menurut Soerjono Soekanto bahwa faktor tersebut dipengaruhi oleh lima hal, yaitu:<sup>13</sup>

- a) Hukum (substansi), yang dipengaruhi oleh hukum positif terutama terkait dengan peraturan perundang-undangan.
- b) Faktor penegak hukum (struktur), yakni pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum.
- c) Faktor sarana atau fasilitas (infrastruktur), yakni segala sarana dan prasarana untuk mendukung penegakan hukum.
- d) Faktor masyarakat, yakni lingkungan di mana hukum tersebut berlaku atau diterapkan.
- e) Faktor kebudayaan (kultur), yakni sebagai hasil karya, cipta, dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia dalam pergaulan hidup.

Untuk membahas permasalahan efektifitas hukum dalam pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah di Kota Batu, dapat dijelaskan dengan mengutarakan pendapat atau persepsi dari responden yang berkaitan dengan permasalahan, yakni persepsi dari Dinas Pendapatan Kota Batu, Notaris/PPAT, Badan Pertanahan Kota Batu, dan Wajib Pajak berdasarkan teori efektifitas hukum.

#### a. **Faktor Hukum (Subtansi)**

Hukum berfungsi untuk keadilan, kepastian dan kemanfaatan. Dalam praktik penyelenggaraan hukum di lapangan ada kalanya terjadi pertentangan antara kepastian hukum dan keadilan. Kepastian hukum sifatnya konkret berwujud nyata, sedangkan keadilan bersifat abstrak sehingga ketika seseorang hakim

---

<sup>13</sup>Soerjono Soekanto, **Pokok-pokok Sosiologi Hukum**, Rajawali Press, Jakarta, 2006, hlm. 72.

memutuskan suatu perkara secara penerapan undang-undang saja maka ada kalanya nilai keadilan itu tidak tercapai. Maka ketika melihat suatu permasalahan mengenai hukum setidaknya keadilan menjadi prioritas utama. Karena hukum tidaklah semata-mata dilihat dari sudut hukum tertulis atau substansi saja, masih banyak aturan-aturan yang hidup dalam masyarakat yang mampu mengatur kehidupan masyarakat. Jika hukum tujuannya hanya sekedar keadilan, maka kesulitannya karena keadilan itu bersifat subjektif, sangat tergantung pada nilai-nilai intrinsik subjektif dari masing-masing orang.

Sehubungan dengan keluarnya Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor.5/SE/IV/2013 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah Atau Peralihan Hak Atas Tanah Terkait Dengan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dengan tidak mempersyaratkannya proses validasi atau pengecekan tanda bukti setoran BPHTB di Dispenda sehingga surat edaran ini dikeluarkan untuk percepatan dalam hal validasi.

Namun di sisi lain, dengan keluarnya Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor.5/SE/IV/2013 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah Atau Peralihan Hak Atas Tanah Terkait Dengan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tersebut mengakibatkan menurunnya pendapatan dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Batu karena ketentuan angka 5 (lima) dalam Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor.5/SE/IV/2013 tidak mensyaratkan pengecekan tanda bukti setoran pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada kantor instansi yang berwenang.

## b. Faktor Penegak Hukum (Struktur)

Dalam berfungsinya hukum, mentalitas atau kepribadian petugas penegak hukum memainkan peranan penting, kalau peraturan sudah baik, tetapi kualitas petugas kurang baik, ada masalah. Oleh karena itu, salah satu kunci keberhasilan dalam penegakan hukum adalah mentalitas atau kepribadian penegak hukum dengan mengutip pendapat J. E. Sahetapy yang mengatakan :<sup>14</sup>

“Dalam rangka penegakan hukum dan implementasi penegakan hukum bahwa penegakan keadilan tanpa kebenaran adalah suatu kebijakan. Penegakan kebenaran tanpa kejujuran adalah suatu kemunafikan. Dalam kerangka penegakan hukum oleh setiap lembaga penegakan hukum (inklusif manusianya) keadilan dan kebenaran harus dinyatakan, harus terasa dan terlihat, harus diaktualisasikan”.

Di dalam konteks tersebut yang menyangkut kepribadian dan mentalitas penegak hukum, bahwa selama ini ada kecenderungan yang kuat di kalangan masyarakat untuk mengartikan hukum sebagai petugas atau penegak hukum, artinya hukum diidentikkan dengan tingkah laku nyata petugas atau penegak hukum.

Sayangnya dalam melaksanakan wewenangnya sering timbul persoalan karena sikap atau perlakuan yang dipandang melampaui wewenang atau perbuatan lainnya yang dianggap melunturkan citra dan wibawa penegak hukum, hal ini disebabkan oleh kualitas yang rendah dari aparat penegak hukum tersebut.

---

<sup>14</sup> Munir Fuadi, **Teori-Teori dalam Sosiologi Hukum**, Prenada Media Group, Jakarta, 2011, hal. 48.

## **i. Persepsi Dinas Pendapatan Kota Batu**

Dari hasil kegiatan *interview* ada beberapa hal yang menjadi kendala dalam realisasi pemungutan atau penerimaan Pajak BPHTB setelah dialihkan ke Kantor Dinas Pendapatan Kota Batu antara lain :<sup>15</sup>

- a) Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berbeda dengan jenis Pajak Daerah yang lain, dimana dapat diperhitungkan jumlah potensinya secara terus menerus dan berkesinambungan, sedangkan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sangat bergantung dari transaksi yang terjadi. Bilamana tidak terjadi peralihan tanah dan bangunan maka tidak akan ada pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- b) Tim pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kota Batu terkendala dari jumlah personil dan yang ahli di dalamnya. Hal ini dapat diketahui karena terdapatnya anggota tim pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang tugasnya rangkap sehingga dalam pelaksanaan tugas sehari hari tidak bisa fokus dan maksimal.
- c) Tim Pajak BPHTB tidak dapat mengeluarkan Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD), Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB), Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar Tambahan (SKPKBT), dan Surat Ketetapan Pajak Nihil dikarenakan PERWALI (Peraturan Walikota) yang mengatur bentuk, isi dan tata cara pengisian belum diterbitkan, sehingga kesulitan melakukan penagihan bila ada kurang bayar dalam

---

<sup>15</sup>Wawancara dengan Freddy Mully (Pejabat Dinas Pendapatan Kota Batu) pada tanggal 15 Juni 2013, pada pukul 13.20 wib.

penyampaian Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB).

- d) Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang tertera pada SPT (Surat Pemberitahuan) PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) dinilai tidak ada kenaikan signifikan dari tahun tahun sebelumnya, sehingga transaksi yang dilaporkan pada saat pengisian form Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) pada tahun 2011 banyak yang jauh dibawah harga pasar saat itu. Ini dapat dilihat dari pengisian atau pelaporan pembayaran Pajak BPHTB oleh Wajib Pajak harga transaksinya mengacu pada Surat Pemeberitahuan pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan bangunan (PBB). Sebagaimana diketahui menurut Perda BPHTB No. 2 Tahun 2011 pada Bab III tentang Dasar Pengenaan Tarif dan Tata Cara Penghitungan Pajak Pasal 7 ayat 3 “Jika nilai perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan”.
- e) Nilai Pengurang Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) yang tercantum pada UU PDRD Nomor 28 Tahun 2009 dan di cantumkan pula pada Perda BPHTB No 2 Tahun 2011 ditetapkan minimal sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah). NPOPTKP BPHTB sebelum beralih ke Pemerintah Daerah Kota Batu dalam hal ini DISPENDA Kota Batu adalah Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah). Sehingga banyak

dari transaksi yang nilainya di bawah Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) menjadi Nihil.

- f) Pemahaman pengetahuan akan Pajak BPHTB dirasa masih kurang dari level Wajib Pajak, PPAT/Notaris dan Petugas atau Pejabat yang menangani BPHTB (Kelurahan, Kecamatan dan Dispenda). Contoh tentang perbedaan pemahaman Perda BPHTB Nomor 2 Tahun 2011 Bab III tentang Dasar Pengenaan Tarif dan Tata Cara Penghitungan Pajak Pasal 8 ayat 1 “ Besarnya Nilai Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak”. Dispenda mengartikan bahwa setiap WP hanya diperkenankan melakukan pengurangan atau NPOPTKP sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) hanya untuk sekali transaksi dan karena tidak menyebutkan “untuk setiap transaksi atau setiap obyek pajak”. Sedangkan PPAT / Notaris, Camat dan masyarakat mempunyai pandangan bahwa setiap kali transaksi mereka tetap mendapatkan hak untuk memperoleh NPOPTKP

## **ii. Persepsi Pejabat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Batu**

Dari hasil kegiatan *wawancara* ada beberapa hal yang menjadi kendala dalam realisasi pemungutan atau penerimaan Pajak BPHTB dalam BPN antara lain:<sup>16</sup>

- a) Dalam proses validasi yang di lakukan oleh pihak Dinas Pendapatan Kota Batu yang seringkali memakan waktu lama sehingga menghambat proses penerbitan sertifikat peralihan hak,

---

<sup>16</sup>Hasil wawancara dengan Ibu Dewi, Pejabat Kantor Pertanahan Kota Batu, pada tanggal 23 Juli 2013 pukul 10.45 WIB di Kantor Pertanahan Kota Batu.

sedangkan BPN terikat waktu 1 (satu) tahun untuk mendukung program Pemerintah Pusat yang membutuhkan percepatan dalam hal validasi terkait program Pemerintah Pusat mengenai legalisasi aset;

- b) terhambatnya program legalisasi aset yang dibuat oleh pemerintah dalam bidang sertifikat tanah khususnya untuk golongan ekonomi bawah.

### **iii. Persepsi Notaris/PPAT Kota Batu**

Dari hasil kegiatan *wawancara* ada beberapa hal yang menjadi kendala dalam realisasi pemungutan atau penerimaan Pajak BPHTB antara lain :<sup>17</sup>

- a) Prosedur pembayaran BPHTB di Kota Batu rumit sehingga dalam prosesnya menjadi lama.
- b) Validasi yang dilakukan oleh Dispenda lama sehingga mempengaruhi proses pendaftaran sertifikat peralihan hak atas tanah dan bangunan di BPN;
- c) Tidak ada penjelasan dari Dispenda terkait pembayaran BPHTB;
- d) Verifikasi lapangan dari Dispenda lama sehingga mempengaruhi proses selanjutnya, yaitu pendaftaran peralihan hak atas tanah;
- e) Tidak ada sinkronisasi antara pajak penjual dan pembeli.

---

<sup>17</sup>Hasil wawancara dengan Ibu Lenny Wibowo, Notaris/PPAT Kota Batu, pada tanggal 24 Juli 2013 pukul 14.00 WIB di Kantor Notaris Lenny Wibowo Kota Batu.

### c. Faktor Masyarakat

Sikap masyarakat yang kurang menyadari tugas penegak hukum, tidak mendukung, dan malahan kebanyakan bersikap apatis serta menganggap tugas penegakan hukum semata-mata urusan polisi, serta keengganan terlibat sebagai saksi dan sebagainya. Hal ini menjadi salah satu faktor penghambat dalam penegakan hukum.

Adapun Persepsi Wajib Pajak oleh pegawai Notaris/PPAT yang diberi kuasa oleh para Wajib Pajak yang berpendapat sama :

- a) Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terlalu besar 5% (lima persen) dari harga transaksi.
- b) Proses pembayaran BPHTB di Kota Batu rumit karena peraturan dari Dispenda yang mengharuskan wajib pajak untuk mendapatkan rekomendasi dari pihak dispenda terlebih dahulu sebelum melakukan pembayaran BPHTB di Bank Jatim Kota Batu.
- c) Hambatan dikelurahan dimintai surat kelengkapan bukti fisik atau petok seringkali susah dikeluarkan dan dimintai biaya 2,5 % dari NJOP.

## **B. UPAYA MENGATASI HAMBATAN DALAM PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA BATU**

Untuk membahas upaya mengatasi hambatan-hambatan dalam pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Batu dapat diketahui dari hasil wawancara dengan para responden sebagai berikut :

### **1. Faktor Hukum (Subtansi)**

#### **i. Persepsi Dispenda Kota Batu**

Sehubungan dengan keluarnya Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor.5/SE/IV/2013 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah Atau Peralihan Hak Atas Tanah Terkait Dengan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dengan tidak mempersyaratkannya proses validasi atau pengecekan tanda bukti setoran BPHTB di Dispenda sehingga surat edaran ini dikeluarkan untuk percepatan dalam hal validasi.

Namun di sisi lain, dengan keluarnya Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor.5/SE/IV/2013 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah Atau Peralihan Hak Atas Tanah Terkait Dengan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tersebut mengakibatkan menurunnya pendapatan dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Batu karena ketentuan angka 5 (lima) dalam Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor.5/SE/IV/2013 tidak mensyaratkan pengecekan tanda bukti setoran pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada kantor instansi yang berwenang.

Hal tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 91 Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah, yang berbunyi :

- “ (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah / Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak Atas Tanah dan Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- (2) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara hanya dapat menandatangani risalah lelang Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran Pajak.
- (3) Kepala kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran Hak atas Tanah atau pendaftaran peralihan Hak atas Tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran Pajak.”

Dalam rangka pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Batu Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD), maka perlu adanya pengamanan penerimaan BPHTB di Tempat Pembayaran (TP) / Bank Jatim Cabang Batu.

Sehubungan dengan hal tersebut, maka prosedur tata cara pembayaran BPHTB, yaitu sebagai berikut :<sup>18</sup>

- 1) Setiap Wajib Pajak wajib melunasi SSPD BPHTB.
- 2) Wajib Pajak hanya dapat membayar BPHTB terutang melalui Tempat Pembayaran (TP), yaitu Bank Jatim Cabang Batu.
- 3) Atas pembayaran BPHTB, Wajib Pajak menerima SSPD BPHTB lembar ke-1.

---

<sup>18</sup> Wawancara dengan Ibu Lenna Pejabat Dinas Pendapatan Daerah Kota Batu pada tanggal 15 Juli 2013, pukul. 11.30 WIB, Di Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kota Batu.

- 4) Tempat Pembayaran (TP) menerima setoran BPHTB dari Wajib Pajak setiap hari pada jam kerja.
- 5) Atas pembayaran BPHTB, Tempat Pembayaran (TP) berkewajiban :
  - a) Memberi tanda dan menulis tanggal pembayaran pada SSPD BPHTB bagi setiap Wajib Pajak yang sudah melunasi BPHTB-nya;
  - b) Menyampaikan SSPD lembar ke-1 kepada Wajib Pajak.
  - c) Menyampaikan SSPD lembar ke-4 untuk Dinas Pendapatan Kota Batu sebagai lampiran permohonan penelitian SSPD BPHTB;
  - d) Menyampaikan SSPD lembar ke-6 kepada Bank Persepsi yang ditunjuk/Bendahara Penerimaan sebagai laporan kepala Dinas Pendapatan.
- 6) Tempat pembayaran (TP) sebelum menerima setoran BPHTB, berkewajiban mensyaratkan kepada kepada Wajib Pajak untuk menyertakan Surat Keterangan dari Dinas Pendapatan Kota Batu yang menerangkan bahwa Wajib Pajak sudah memenuhi persyaratan :
  - a) Sudah lunas PBB, sebagaimana data piutang pajak PBB pada Dinas Pendapatan Kota Batu.;
  - b) Pengisian SSPD BPHTB sudah benar dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - c) Sudah memenuhi dan/atau melewati proses penelitian dan pemeriksaan atas pelaporan BPHTB.

## **ii. Persepsi Pejabat Badan Pertanahan Nasional Kota Batu**

Mengeluarkan Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor.5/SE/IV/2013 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah Atau Peralihan Hak Atas Tanah Terkait Dengan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dengan tidak mempersyaratkannya proses validasi atau pengecekan tanda bukti setoran BPHTB di Dispenda.

Maksud dan tujuan dari Surat Edaran ini untuk mengevaluasi Surat Edaran Nomor 500-1757 Tanggal 9 Juli 2004 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, agar pelayanan di bidang pertanahan tidak terhambat karena di persyaratkan pengecekan tanda bukti setoran pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada kegiatan Pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah

### **b. Faktor Masyarakat**

Dalam persepsi Notaris / PPAT ini sekaligus mewakili persepsi Wajib Pajak, mengingat kepentingan Wajib Pajak di kuasakan kepada pihak Notaris / PPAT. Adapun upaya yang di lakukan oleh Notaris / PPAT adalah :<sup>19</sup>

- a) Memohon adanya peraturan yang dapat mempercepat proses validasi sehingga dapat mempercepat proses pendaftaran peralihan hak atas tanah.

---

<sup>19</sup> Hasil Wawancara dengan Ibu Lenny Wibowo Notaris/PPAT Kota Batu, pada tanggal 24 Juli 2013 pukul 14.00 WIB di Kantor Notaris Lenny Wibowo Kota Batu.

- b) Menghimbau wajib pajak membayar diatas NJOP dengan tujuan agar proses validasi berjalan lancar dan tidak menemui hambatan pada saat proses validasi di Dispenda.
- c) Mengadakan Pertemuan antar instansi yang terkait, Notaris, BPN dan Dispenda untuk membahas tentang masalah yang terjadi namun tidak pernah menemukan titik temu atau solusi dari masalah yang terjadi.

## **D. PENUTUP**

### **1. Kesimpulan**

Berdasarkan pada uraian yang terdapat dalam bab sebelumnya dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

- a) Bahwa pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota belum efektif karena belum adanya perolehan payung hukum yang jelas, walaupun telah terjadi transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan. Hal ini karena PERDA BPHTB yang ada belum mengatur tentang tata cara pembayaran BPHTB secara rinci dan jelas. Serta lemahnya koordinasi antar *stake holder* yang terkait, yaitu Dispenda, Notaris/PPAT, Kantor Pertanahan Kota Batu.
- b) Upaya yang dilakukan dalam mengatasi hambatan dalam Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Batu, yaitu secepatnya merevisi PERDA Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tentang tata cara pembayaran BPHTB secara jelas dan rinci yang berguna untuk menjelaskan pasal-pasal pada Perda nomor 2 Tahun 2011 tentang pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan BPHTB yang sering menimbulkan multi persepsi dikalangan Wajib Pajak (WP) BPHTB dan instansi terkait di Kota Batu, melihat Wajib Pajak membutuhkan kejelasan status tanah dan bangunan mereka, sehingga

Pemerintah Daerah dengan segera mendapatkan peningkatan pemasukan Bea Perolehan Hak Atas Bangunan. Serta Menghimbau Wajib Pajak (WP) untuk membayar pajak sesuai harga riil.

## **2. Saran**

- a) Dalam penulisan ini penulis menyarankan, bahwa perlu mempercepat terbitnya Peraturan Walikota (PERWALI) mengenai pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang berguna untuk menjelaskan pasal-pasal pada Perda nomor 2 Tahun 2011 tentang pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan BPHTB yang sering menimbulkan multi persepsi dikalangan Wajib Pajak (WP) BPHTB dan instansi terkait di Kota Batu, melihat Wajib Pajak membutuhkan kejelasan status tanah dan bangunan mereka, sehingga Pemerintah Daerah dengan segera mendapatkan peningkatan pemasukan Bea Perolehan Hak Atas Bangunan.
- b) Sistem pemungutan pajak BPHTB selama ini sebagai ujung tombak dalam penyampaian atau pembayaran pajak terhutang adalah dari PPAT, Notaris dan Camat, Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dengan melakukan pembayaran di lembaga keuangan perbankan yang ditunjuk dalam hal ini Bank Jatim, ke depan Dinas Pendapatan harus mampu untuk memberikan pelayanan pemungutan BPHTB di kantor Dinas Pendapatan sendiri dengan menambah kasir dan lembaga keuangan perbankan yang lain.
- c) Pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) perlu dilakukan aktivitas *monitoring* dan evaluasi oleh dinas terkait dalam hal ini Dispenda Kota Batu terhadap data atau laporan yang dilaporkan pihak instansi terkait yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) setiap bulannya.

Aktifitas yang lain adalah melakukan verifikasi lapangan untuk *cross check* kebenaran data objek pajak yang disampaikan oleh Wajib Pajak (WP) beserta harga pasar ataupun harga riil transaksi utamanya setiap perumahan, *real estate* ataupun ruko.

- d) Segera melakukan koordinasi dengan Tim Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) untuk melakukan *Up Date* data Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pada tahun 2013 yang telah beralih dari Pemerintah Pusat (Kantor Pelayanan Pajak Pratama Batu) ke Pemerintah Daerah Kota Batu, sehingga nilai transaksi peralihan yang digunakan sebagai dasar penghitungan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dapat dikendalikan secara wajar sesuai harga pasar.

## E. DAFTAR PUSTAKA

### 1. Daftar Literatur :

- Bambang Prasetyo, *Metode Penelitian Kuantitatif Teori dan Aplikasi*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2005.
- Iwan Mulyawan. *Panduan Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai dengan Undang-Undang Nomor. 28 Tahun 2009 (PDRD)*, Jakarta : Mitra Wacana Media, 2010
- Safri Nurmana. *Pengantar Perpajakan*, Jakarta : Obor Indonesia, 2003..
- Satjipto Raharjo. *Pengantar Sosiologi Hukum*, PT. Gramedia Widia Sarana Indonesia (Grasindo), 2002.
- Siahaan, Marihot Pahala. *Utang Pajak, Pemenuhan Kewajiban dan Penagihan Pajak dengan Surat Paksa*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2004.
- \_\_\_\_\_ *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta : Rajawali Press, 2005.
- Urip Santoso. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta : Prenada Media Group, 2010.
- Siahaan, Marihot Pahala. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Edisi Revisi. Cet. 3. Jakarta : Rajawali Press, 2013.
- Sutedi, Andrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Cet. 3. Jakarta : Sinar Grafika, 2009.

### 2, Peraturan Perundang-undangan

- Indonesia. Undang-Undang Dasar 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijke Wetboek*)
- Undang-Undang Peraturan Dasar Pokok –Pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960, TLN No. 2043
- Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Peraturan Daerah Kota Batu No. 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- Surat Edaran Nomor 5/ SE / IV / 2013 Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah atau Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Terkait Dengan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

### 3. Situs Internet

- Populasi dan sampel, (*online*), (<http://teorionline.wordpress.com>), 15 Agustus 2012.
- Laporan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, 2010, (*online*) (<http://www.djpk.depkeu.go.id>) 17 Mei 2013