



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISIS IMPLEMENTASI PEMBERIAN NPOPTKP TERKAIT DENGAN
PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BPHTB DI PROVINSI DKI JAKARTA**

SKRIPSI

AHMAD SYAHRONI

0906611690

**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
PROGRAM STUDI EKSTENSI ILMU ADMINISTRASI FISKAL
DEPOK
2012**



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISIS IMPLEMENTASI PEMBERIAN NPOPTKP TERKAIT DENGAN
PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BPHTB DI PROVINSI DKI JAKARTA**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar
Sarjana Ilmu Administrasi**

AHMAD SYAHRONI

0906611690

**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
PROGRAM STUDI EKSTENSI ILMU ADMINISTRASI FISKAL**

DEPOK

2012




**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
DEPARTEMEN ILMU ADMINISTRASI
PROGRAM SARJANA EKSTENSI**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

Nama : Ahmad Syahroni

NPM : 09006611690

Tanda Tangan : 

Tanggal : 20 Januari 2012



UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAL ILMU POLITIK
DEPARTEMEN ILMU ADMINISTRASI
PROGRAM SARJANA EKSTENSI

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :
Nama : Ahmad Syahroni
NPM : 0906611690
Program Studi : Administrasi Fiskal
Judul Skripsi : Analisis Implementasi Pemberian NPOPTKP
Terkait Dengan Pelaksanaan Pemungutan BPHTB
di DKI Jakarta.

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Ekstensi pada Program Studi Administrasi Fiskal, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Indonesia


DEWAN PENGUJI

Pembimbing :
Drs. Edi Sumantri, M.Si

Penguji Ahli :
Drs. H. S. Dosowarso M, M.Si

Ketua Sidang :
Dr. Ning Rahayu, M.Si

Sekertaris Sidang :
Dra. Afiati Indri Wardani, M.Si

()
()
()
()

Ditetapkan di : Depok
Tanggal : Januari 2012

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala limpahan rahmat dan hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Implementasi Pemberian NPOPTKP Terkait Dengan Pelaksanaan Pemungutan BPHTB Di Provinsi DKI Jakarta”.

Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu (S1) Ilmu Administrasi dalam bidang Ilmu Administrasi Fiskal, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Indonesia. Maka dari itu, dalam menyelesaikan Skripsi ini penulis selalu dibantu oleh berbagai pihak, baik pihak akademis maupun pihak nonakademis. Tanpa bantuan dari mereka semua, sulit bagi Penulis untuk dapat menyelesaikan Skripsi ini. Dalam kesempatan ini pula penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada:

1. Prof. DR. Bambang Shergi Laksmono, M.Sc selaku Dekan FISIP Universitas Indonesia
2. Drs. Asrori, MA, FLMI selaku Ketua Program Sarjana Ekstensi Departemen Ilmu Administrasi FISIP Universitas Indonesia.
3. Dr. Ning Rahayu, M.Si selaku Ketua Program Studi Sarjana Ekstensi Ilmu Administrasi Fiskal FISIP Universitas Indonesia dan selaku ketua sidang yang banyak memberikan arahan selama sidang.
4. Drs. Edi Sumantri, M.Si selaku dosen pembimbing yang telah dengan sabar meluangkan waktu, selalu memotivasi, mengarahkan dan memberikan masukan-masukan bagi penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
5. Dra. Afiati Indri Wardani M.Si selaku sekretaris sidang yang banyak memberikan masukan mengenai penulisan.
6. Drs. H. S. Dosowarso M, M.Si selaku penguji ahli yang banyak memberikan masukan mengenai penelitian ini.
7. Para dosen Ilmu Administrasi yang telah memberikan ilmu-ilmu yang berguna dan bermanfaat selama penulis menjalankan masa kuliah di FISIP Universitas Indonesia.

8. Para narasumber yang telah memberikan informasi serta masukan dalam penulisan skripsi ini. Bapak Machfud Sidik, Bapak Anwar Syahdat, Bapak Hani Rustam, Bapak Suripno, Bapak Yoyoh Suhaya, Bapak Andri Noviandri, Bapak Denny Saputra serta Bapak Yono Susilo, terima kasih atas waktu dan informasinya.
9. Ayahanda H Ghozali dan Ibunda Hj Tiharoh, untuk setiap doa dan kasih sayangnya. Semoga aku bisa lebih membahagiakan kalian di masa yang akan datang.
10. Kakakku Ahmad Zahrudin, yang telah memberikan semangat serta dukungan kepada penulis.
11. *My team*: Ika Wulandari dan Rio Febrianto, terima kasih sudah menjadi *partner* dalam suka dan duka.
12. Semua teman-teman seperjuangan Administrasi Fiskal Ekstensi FISIP Universitas Indonesia angkatan 2009, terima kasih telah menjadi sahabat dan keluarga yang sangat baik selama ini..
13. Sahabat-sahabat penulis, Arab, Suneo, Comeng, Hijrah, Oji, Bagus, Dian, Iyum, Lintang, Hari, Ria, Remon, Perdaus, Oyo, Jurek, Pare, Ompong, Mbi, Ebay, Bang Aput, dan lainnya yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu. Terima kasih atas semua dukungannya.

Penulis menyadari bahwa Skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, Penulis dengan senang hati menerima kritik dan saran yang membangun dari para pembaca agar kedepannya Penulis dapat menjadi lebih baik lagi.

Akhir kata penulis berharap semoga Allah SWT berkenan membalas semua pihak yang telah membantu dan semoga Tugas Karya Akhir ini dapat bermanfaat bagi pihak-pihak yang membacanya, khususnya bagi pengembangan ilmu pengetahuan.

Jakarta, Januari 2012

Penulis



UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
DEPARTEMEN ILMU ADMINISTRASI
PROGRAM SARJANA EKSTENSI

HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Ahmad Syahroni
NPM : 0906611690
Program Studi : Ilmu Administrasi Fiskal
Departemen : Ilmu Administrasi
Fakultas : Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Jenis karya : Skripsi

demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul: "Analisis Implementasi Pemberian NPOPTKP Terkait Dengan Pelaksanaan Pemungutan BPHTB Di Provinsi DKI Jakarta"

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok
Pada Tanggal : 20 Januari 2012

Yang menyatakan

(Ahmad Syahroni)

ABSTRAK

Nama : Ahmad Syahroni
Program Studi : Administrasi Fiskal
Judul : Analisis Implementasi Pemberian NPOPTKP Terkait Dengan Pelaksanaan Pemungutan BPHTB Di Provinsi DKI Jakarta

Skripsi ini membahas tentang Analisis Implementasi Pemberian NPOPTKP Terkait Dengan Pelaksanaan Pemungutan BPHTB Di Provinsi DKI Jakarta. Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan metode analisis deskriptif. Hasil dari penelitian ini adalah: Implementasi pemberian NPOPTKP BPHTB kepada wajib pajak BPHTB di DKI Jakarta sudah berjalan sesuai dengan Peraturan, hal ini tidak lepas karena faktor-faktor sebagai berikut, yaitu: Faktor komunikasi, koordinasi antara instansi yang terkait; Faktor sumber daya, kesiapan Sumber Daya Manusia serta Sarana dan Prasarana dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB; Faktor disposisi, respon implementor terhadap kebijakan serta pemahaman terhadap kebijakan dan Faktor birokrasi, pembagian tugas dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB.

Kata Kunci: Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak.

ABSTRACT

Name : Ahmad Syahroni
Study : Fiscal Administration
Title : Analysis of Implementation Provision Related NPOPTKP With the implementation of Collection BPHTB In DKI Jakarta

This paper discusses the Implementation Analysis NPOPTKP Provision Related to Implementation of the collection BPHTB in Jakarta. This type of research is qualitative research by descriptive analysis method. The results of this study are: run in accordance with the Regulations, it is not separated because of the following factors, namely: Factor Communication, coordination among relevant agencies; Resource Factors, Readiness Human Resources and Infrastructures in the implementation of collection BPHTB; Factor Disposition, the implementers of the policy response and understanding of the policy and Bureaucratic Factors, the division of tasks in the implementation of collection BPHTB.

Keywords: Fees for Acquisition of Rights to Lands and Buildings, Acquisition Value of Land and Buildings

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
LEMBAR PERSETUJUAN PUBLIKASI ILMIAH	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB 1 PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Pokok Permasalahan	5
1.3. Tujuan Penelitian	6
1.4. Signifikansi Penelitian	6
1.5. Sistematika Penulisan	7
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Tinjauan Pustaka	9
2.2. Kerangka Teori	14
2.2.1 Konsep Pajak Daerah	14
2.2.2 Kebijakan Publik	17
2.2.3 Pajak Properti	19
2.2.4 Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan	21
2.2.5 Implementasi Kebijakan	23
2.2.6 Kerangka Pemikiran	28

BAB 3 METODE PENELITIAN

3.1. Pendekatan Penelitian	29
3.2. Jenis Penelitian	31
3.2.1 Berdasarkan Tujuan penelitian	31
3.2.2 Berdasarkan Manfaat Penelitian	32
3.2.3 Berdasarkan Dimensi Waktu	32
3.3. Teknik Pengumpulan Data	32
3.3.1 Metode Wawancara	33
3.3.2 Kajian Literatur	33
3.4. Teknik Analisis Data	34
3.5. Narasumber	36
3.6. Site Penelitian	37
3.7. Batasan Penelitian	37

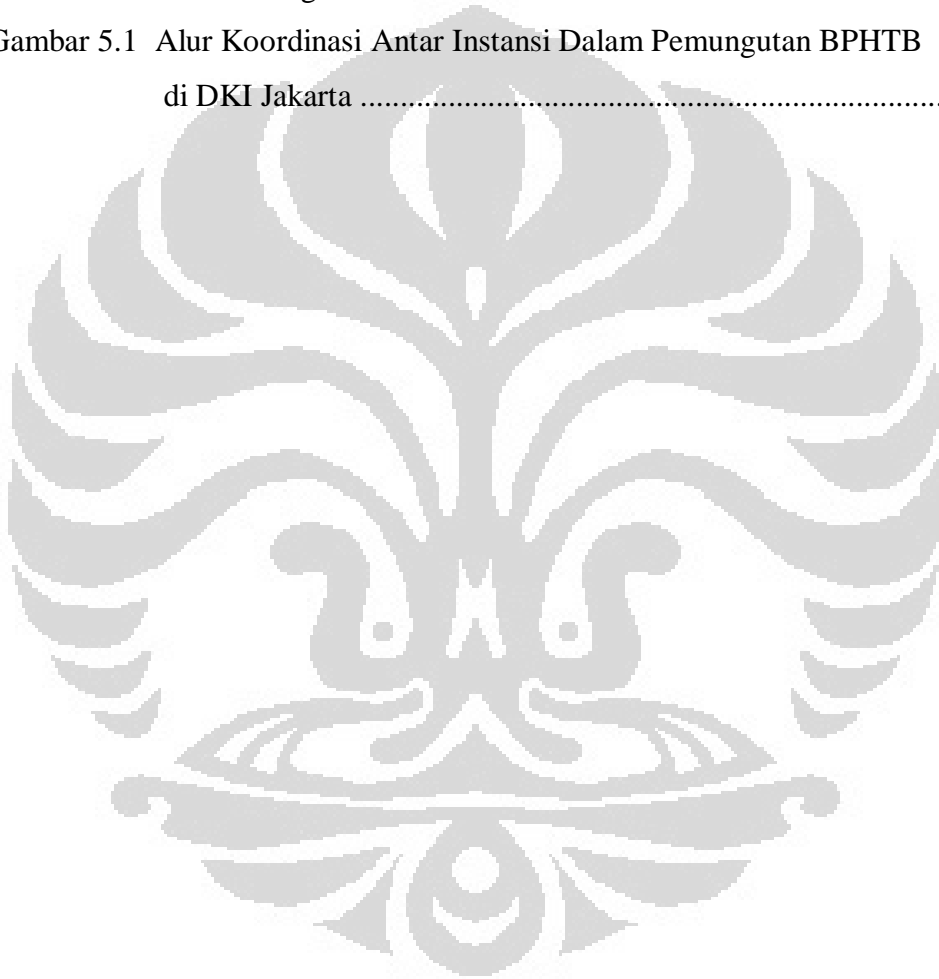
BAB 4 GAMBARAN UMUM IMPLEMENTASI PEMUNGUTAN BPHTB DI INDONESIA

4.1 Gambaran Umum BPHTB di Indonesia	38
4.1.1 Sejarah dan Latar Belakang BPHTB	38
4.1.2 Objek dan Subjek BPHTB	40
4.1.3 Objek yang Tidak Dikenakan BPHTB	41
4.1.4 Pengenaan BPHTB	42
4.1.5 Saat Terutangnya BPHTB	44
4.1.6 Tempat Terutangnya BPHTB	45
4.1.7 Tata Cara Pembayaran BPHTB	46
4.1.8 Sanksi Tidak Membayar BPHTB	46
4.2 Gambaran Umum Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta	47
4.2.1 Pendirian Dinas Pelayanan Pajak	47
4.2.2 Visi dan Misi Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta	48
4.2.3 Tujuan Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta	49
4.2.4 Tugas Pokok dan Fungsi Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta Sesuai Dengan PERDA Nomor 10 Tahun 2008 & Keputusan Gubernur Nomor 34 Tahun 2009	49

4.2.5 Strategi Dinas Pelayanan Pajak Daerah Provinsi DKI Jakarta	50
4.2.6 Struktur Organisasi	51
BAB 5 ANALISIS IMPLEMENTASI PEMBERIAN NPOPTKP TERKAIT DENGAN PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BPHTB DI PROVINSI DKI JAKARTA	
5.1 Latar Belakang Penetapan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	53
5.2 Implementasi Pemberian Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) kepada Wajib Pajak BPHTB di DKI Jakarta	57
BAB 6 SIMPULAN DAN SARAN	
6.1 Simpulan	74
6.2 Saran	75
DAFTAR REFERENSI	77

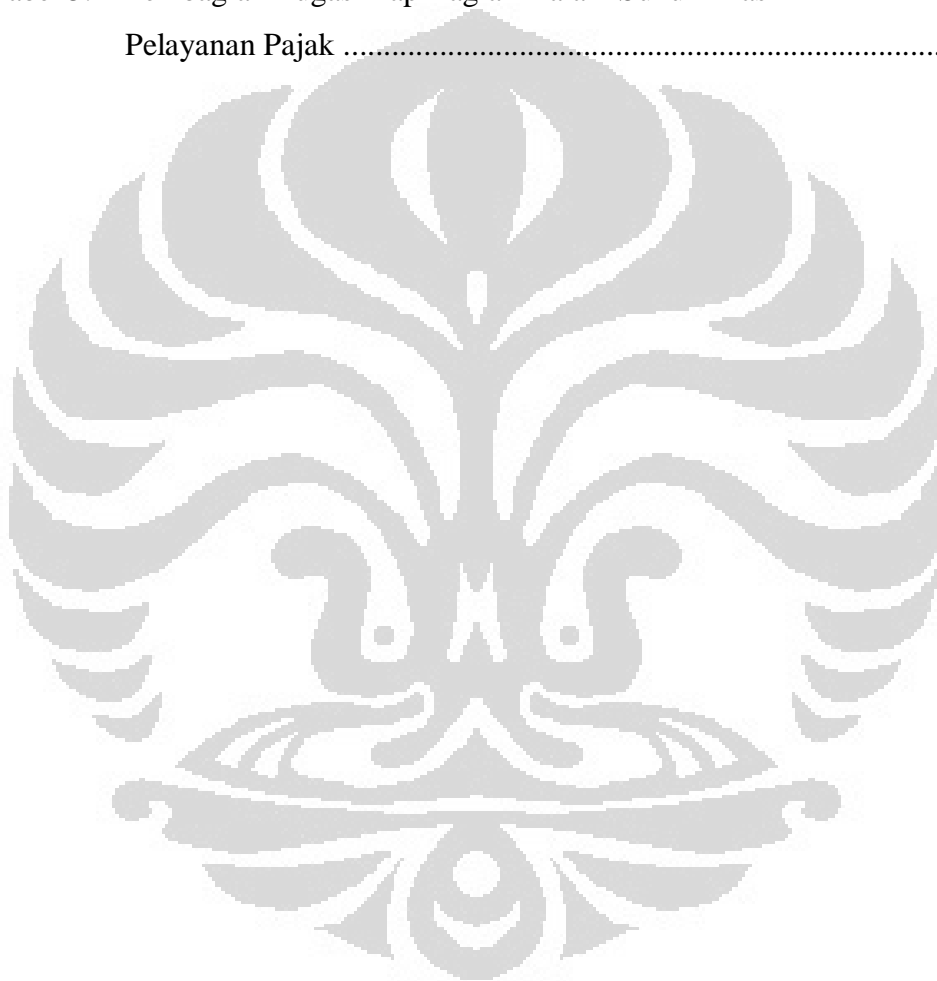
DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Tujuan Kebijakan Publik	18
Gambar 2.2 Hubungan Antar Faktor Implementasi Kebijakan	26
Gambar 2.3 Kerangka Pemikiran	28
Gambar 4.1 Proses Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan	40
Gambar 4.2 Struktur Organisasi	52
Gambar 5.1 Alur Koordinasi Antar Instansi Dalam Pemungutan BPHTB di DKI Jakarta	62



DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Realisasi Penerimaan BPHTB 2010	3
Tabel 2.1 Matriks Perbandingan Penelitian	12
Tabel 5.1 Jumlah Pegawai Pada Suku Dinas Propinsi DKI Jakarta Tahun 2011	66
Tabel 5.2 Pembagian Tugas Tiap Bagian Dalam Suku Dinas Pelayanan Pajak	71



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1** Wawancara Bapak Anwar Syahdat
- Lampiran 2** Wawancara Bapak Hani Rustam
- Lampiran 3** Wawancara Bapak Suripno
- Lampiran 4** Wawancara Bapak Yoyoh Suhaya
- Lampiran 5** Wawancara Bapak Machfud Sidik
- Lampiran 6** Wawancara Bapak Denny Saputra
- Lampiran 7** Wawancara Bapak Andri Noviandri
- Lampiran 8** Wawancara Bapak Yono Susilo
- Lampiran 9** Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Pajak merupakan salah satu penerimaan Negara yang utama di samping penerimaan dari pungutan (*charges*) atau pinjaman, dimana pajak dapat berupa dana yang ditarik dari sektor swasta tanpa mengakibatkan timbulnya kewajiban bagi pemerintah terhadap pihak pembayar. Sedangkan pinjaman merupakan sesuatu penarikan yang dilakukan sebagai pengganti janji pemerintah untuk membayar kembali pada suatu hari dimasa mendatang. Untuk itu setiap penerimaan Negara khususnya pajak perlu diatur pemungutannya sesuai dengan perkembangan dan kondisi.

Provinsi DKI Jakarta merupakan salah satu diantara propinsi yang terbentuk dalam rangka desentralisasi dan dekosentrasi di dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia menurut Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999. Walaupun demikian, menurut Undang-undang Nomor 34 Tahun 1999 DKI Jakarta berbeda dengan Provinsi lainnya. Di wilayah DKI Jakarta tidak terdapat Kabupaten dan Kota yang bersifat otonom. Pembagian lima Kotamadya dan sebuah Kabupaten Administrasi di wilayah DKI Jakarta semata-mata dalam rangka penyelenggaraan dan perpanjangan pemerintahan provinsi DKI Jakarta. Oleh karena itu, otonomi daerah di DKI Jakarta bersifat tunggal.

Bertolak dari kenyataan tersebut, maka bidang-bidang pemerintahan yang dimiliki oleh Provinsi dan Kabupaten/kota sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 diberikan kepada Provinsi DKI Jakarta. Di samping itu, dimungkinkan pula terdapatnya tugas pembantuan kepada Provinsi DKI Jakarta dan pelimpahan wewenang urusan oleh Pemerintah Pusat kepada Gubernur Provinsi DKI selaku Wakil Pemerintah.

Dalam mendukung penyelenggaraan otonomi yang luas tersebut, dalam Undang-undang Nomor: 22 Tahun 1999 ditentukan sumber-sumber keuangannya. Sumber keuangan tersebut terdiri atas Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan sumber

keuangan yang berasal dari Pemerintah, salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah bagi DKI Jakarta dan bagi daerah otonom lain adalah Pajak Daerah.

Diterbitkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, merupakan upaya untuk menyederhanakan dan memperbaiki jenis dan struktur pajak daerah untuk, meningkatkan pendapatan daerah, memperbaiki sistem perpajakan dan distribusi daerah. Penerbitan Undang-undang tersebut merupakan langkah yang sangat strategis untuk lebih memantapkan kebijakan desentralisasi fiskal, khususnya dalam rangka membangun hubungan keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah yang lebih ideal.

Sebagai salah satu bagian dari *continuous improvement*, maka Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang baru ini setidaknya memperbaiki 3 (tiga) hal pokok, yaitu: pertama Penyempurnaan sistem pemungutan pajak daerah dan retribusi daerah, kedua adalah pemberian kewenangan yang lebih besar kepada Daerah di bidang perpajakan daerah (Local taxing empowerment), serta yang ketiga peningkatan efektifitas pengawasan. (Darwin : 2010 : 76)

Secara garis besar Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 mengatur adanya penambahan 4 (empat) jenis pajak baru yang meliputi: 1) Pajak Rokok, 2) Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan, 3) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta 4) Pajak Sarang Burung Walet. Dengan adanya penambahan 4 (empat) jenis pajak ini berarti secara keseluruhan menjadi 16 jenis pajak daerah yang terdiri 5 jenis pajak provinsi dan 11 jenis pajak kabupaten/kota.

Adanya penambahan jenis pajak baru diharapkan tidak menambah beban bagi masyarakat terutama aspek kelayakan pemungutan yang selama ini sudah dilaksanakan oleh daerah sesuai dengan kewenangannya. Sehingga pemerintah daerah perlu menyesuaikan peraturan Daerah yang mengatur Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan memilih serta menginventarisasi jenis pungutan yang sesuai dengan potensi daerah, sehingga diharapkan struktur APBD menjadi lebih baik serta menciptakan iklim investasi yang kondusif bagi masyarakat karena adanya kepastian hukum.

Provinsi DKI Jakarta sebagai Ibukota Negara adalah pusat perdagangan dan industri. Berkembangnya jasa-jasa perkotaan yang didukung oleh dana usaha yang menyerap dan mengelola sebagian besar uang yang beredar di Negara ini, mengakibatkan masyarakat DKI Jakarta menikmati pendapatan yang lebih tinggi dari rata-rata daerah otonom lain. Hal ini menyebabkan tingginya tingkat lalu lintas transaksi ekonomi dan keuangan di DKI Jakarta dan sejalan dengan itu mengakibatkan pula tingginya dinamika pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang berdampak langsung kepada penerimaan BPHTB.

Tabel 1.1
Realisasi Penerimaan BPHTB 2010 dan Kesiapan Daerah dalam memungut BPHTB

Daerah yang Siap Memungut BPHTB per Desember 2010				
Daerah	Kesiapan			Realisasi BPHTB 2010*
	Perda	SOP	SDM	
DKI Jakarta	v	V	v	1.881,41
Kota Surabaya	v	V	v	322,10
Kab. Tangerang	v	V	v	303,61
Kab. Bogor	v	V	v	140,98
Kota Depok	v	V	v	104,34
Kota Denpasar	v	V	v	65,22
Kota Makassar	v	V	v	56,81
Kota Palembang	v	-	v	47,69
Kota Balikpapan	v	V	-	43,01
Kab. Sleman	v	-	v	42,40

Sumber Direktorat PDRD Kemkeu
Ket : * dalam miliar rupiah
SOP : Standard Operating Procedures
SDM : Sumber Daya Manusia

Dari data diatas, DKI Jakarta merupakan daerah yang penerimaan BPHTB nya tertinggi dari pada kota-kota lainnya, dan juga dalam hal kesiapan untuk memungut BPHTB pada tahun 2011 termasuk salah satu kota yang telah siap melaksanakan pemungutan itu. Terkait dengan kesiapan pelaksanaan pemungutan BPHTB, maka Pemerintah DKI Jakarta menerbitkan Peraturan Daerah (Perda) Nomor 18 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang isinya mengatur mengenai pelaksanaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagai pajak daerah.

Dengan terbitnya Perda Nomor 18 tersebut terjadi perubahan yang cukup signifikan, terutama mengenai pembayarannya, yang semula dibayarkan ke Kas Negara, sekarang harus dibayarkan ke kas masing-masing pemerintah daerah melalui Dinas Pelayanan Pajak. Pokok-pokok perubahan tentang BPHTB dimaksud juga dituangkan dalam Surat Edaran dari Kepala Suku Dinas Pelayanan Pajak yang disampaikan kepada para Notaris/PPAT masing-masing wilayah. Pokok-pokok pemberituannya adalah:

1. Kantor Pelayanan BPHTB selama dalam masa transisi sambil menunggu organisasinya sementara ada di Suku Dinas Pelayanan Pajak I dan II yang berlokasi di masing-masing wilayah
2. Pembayaran BPHTB yang selama ini dapat dilakukan di bank-bank pemerintah yang terletak di lokasi objek yang di alihkan, untuk sementara waktu dilakukan di seluruh Bank DKI. Pembayaran BPHTB sementara dapat dilakukan di Bank Mandiri, BRI dan BNI, namun dalam waktu dekat akan terjadi perubahan.
3. Disamping itu, terdapat perubahan formulir yang digunakan, dari semula untuk pembayaran BPHTB menggunakan formulir SSB, sekarang diganti menjadi SPPD-BPHTB. (<http://irmadevita.com/2011/perubahan-perhitungan-dan-tempat-pembayaran-bhptb>)

Perubahan juga terjadi mengenai besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) yang mana semula sebesar Rp. 60 juta dirubah menjadi sebesar Rp. 80 juta Demikian pula untuk Nilai perolehan hak karena waris dan hibah wasiat, NPOPTKP nya berubah dari semula sebesar Rp. 300 juta, sekarang berubah menjadi Rp. 350 juta. Seperti yang disampaikan oleh Wakil Ketua DPRD DKI Jakarta yang juga Ketua Badan Legislasi Daerah (Balegda) H Triwisaksana, penetapan Perda tentang BPHTB ini merupakan keperpihakan DPRD dan Pemprov DKI terhadap warga pra sejahtera yang menjual tanah dan rumahnya seharga minimal Rp 80 juta tidak terkena pajak penjualan. Seperti yang disampaikan Triwisaksana "Ini keperpihakan dewan kepada keluarga pra sejahtera yang ingin menjual rumahnya untuk diwariskan kepada anak-anaknya, kalau nilai jualnya hanya Rp 80 juta, maka tidak terkena pajak BPHTB. Bila warga DKI menjual tanah/rumah senilai lebih dari Rp 80 juta, maka akan terkena pajak 5

persen dari kelipatannya," (SuaraKarya : Senin, 18 Oktober 2010). Adapun materi Raperda BPHTB mengatur besaran nilai perolehan objek pajak yang terkena pajak di atas Rp 80 juta. Sedangkan perolehan hak atas karena waris atau hibah yang kena pajak BPTHB di atas Rp 350 juta.

Namun dalam Perda Nomor 18 Tahun 2010 masih ada hal-hal yang belum diatur secara jelas, salah satunya adalah tentang pemberian NPOPTKP tersebut. Dalam Perda Nomor 18 Tahun 2010 tidak disebutkan mengenai masalah pemberian NPOPTKP terhadap wajib pajak yang melakukan transaksi pembelian tanah lebih dari sekali, apakah wajib pajak tersebut mendapatkan pemberian NPOPTKP di tiap transaksinya, atau hanya mendapatkan sekali saat transaksi yang pertama. Tentunya hal ini akan menimbulkan permasalahan dalam pelaksanaannya di lapangan, karena tentu saja akan banyak persepsi mengenai hal ini.

Walaupun DKI Jakarta merupakan salah satu kota yang telah siap melakukan peralihan BPHTB, namun pada kenyataannya masih ada kekurangan yaitu mengenai jumlah SDM yang ada pada Dinas Pelayanan Pajak (DPP) DKI Jakarta, hal ini terkait rencana pemindahan 200 pegawai pajak Kementerian Keuangan ke DPP. Seperti yang disampaikan Sekretaris Jenderal Kementerian Keuangan Mulia P Nasution saat ditemui di Gedung Kementerian Keuangan, Jalan Wahidin Raya, Jakarta, Selasa (23/8/2011) malam, "Kemarin ke Pemda DKI 100 pegawai, mungkin akan ditambah lagi. Kita masih sanggup 200-an," (<http://www.kkpholijahsiregar.com/berita/47-news-cat/12309-200-pegawai-pajak-akan-direlokasi.html>)

1.2 Pokok Permasalahan

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka pemerintah daerah memperoleh perluasan objek pajak daerah sebagai sumber penghasilan tambahan dalam penyelenggaraan pembangunan dan urusan pemerintahan lainnya. Oleh karena itu, Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta menerbitkan Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Dalam Perda nomor 18 tahun 2010 peneliti menemukan beberapa hal yang menarik. Diantaranya adalah, disebutkan bahwa terjadi perubahan besarnya NPOPTKP yang sebelumnya Rp. 60 juta dan Rp. 300 juta untuk hibah dan waris, menjadi Rp. 80 juta dan Rp. 350 juta untuk hibah dan waris, bagaimana proses perumusan Perda nomor 18 tahun 2010 serta pihak-pihak mana yang terlibat dalam perumusan Perda tersebut dan bagaimana Implementasi pemberian NPOPTKP kepada wajib pajak BPHTB di DKI Jakarta.

Untuk itu pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Apa latar belakang penetapan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)?
2. Bagaimana implementasi pemberian Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) kepada Wajib Pajak BPHTB di DKI Jakarta?

1.3 Tujuan Penelitian

1. Menganalisis latar belakang penetapan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP).
2. Menganalisis implementasi pemberian Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) kepada Wajib Pajak BPHTB di DKI Jakarta.

1.4 Signifikansi Penelitian

1.4.1 Signifikansi Akademis

Secara akademis, penelitian ini diharapkan mampu memberikan pengayaan pengetahuan pada bidang ilmu pajak daerah, khususnya terkait dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yaitu pemberian Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) BPHTB.

I.4.2 Signifikasi Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini nantinya dapat dijadikan masukan bagi instansi pemerintah terkait (Direktorat Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Kementerian Keuangan) dalam membuat kebijakan mengenai retribusi daerah, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), khususnya dalam pemberian Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) BPHTB.

I.5 Sistematika Penulisan

Skripsi ini tersusun atas beberapa Bab yang saling berkaitan satu sama lain, dan Sistematika penulisannya adalah sebagai berikut :

BAB 1 PENDAHULUAN

Bab ini terdiri atas latar belakang perumusan masalah, pokok permasalahan yang menjadi dasar penelitian untuk menggambarkan tentang maksud dan tujuan penulisan, dan sistematika penulisan.

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini akan disajikan mengenai tinjauan pustaka dan kerangka teori yang digunakan peneliti dalam melakukan penelitian ini.

BAB 3 METODE PENELITIAN

Menjelaskan mengenai pendekatan penelitian, jenis penelitian, teknik pengumpulan data, informan, serta pembatasan penelitian.

BAB 4 GAMBARAN UMUM DARI PERATURAN DAERAH NOMOR 18 TAHUN 2010 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

Bab ini berisikan tentang deskripsi singkat mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

BAB 5 ANALISIS IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PEMBERIAN NILAI PEROLEHAN OBJEK PAJAK TIDAK KENA PAJAK (NPOPTKP) TERKAIT DENGAN BPHTB DI PROVINSI DKI JAKARTA

Pada bab ini peneliti menjelaskan mengenai pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan melalui analisis data yang diperoleh melalui hasil penelitian.

BAB 6 SIMPULAN DAN SARAN

Bab ini merupakan kesimpulan mengenai jawaban dari pertanyaan penelitian disertai dengan rekomendasi-rekomendasi yang mungkin dapat dijadikan sebagai masukan untuk perbaikan di masa yang akan datang.



BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Pustaka

Dalam penelitian ini peneliti melihat beberapa penelitian terdahulu yang mengangkat tema sama. Penelitian pertama dilakukan oleh Sukiptiyah pada tahun 2002 dalam tesisnya yang Analisis Dampak Praktek Penghindaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pemerintah Daerah Kasus: Pemerintah Bogor. Penelitian Sukitiyah bertujuan mengetahui besarnya penerimaan keuangan pemerintah Bogor dari pos penerimaan BPHTB akibat adanya praktek manipulasi NPOP-AJB; Mendapatkan informasi tentang faktor utama yang menyebabkan penghindaran pembayaran BPHTB dan mencari solusinya. Metode yang digunakan adalah metode deskriptif-kuantitatif. Hasil penelitiannya adalah:

Praktek penghindaran pembayaran BPHTB terjadi di pemerintahan kota Bogor akibatnya penerimaan keuangan Pemerintahan Kota Bogor menjadi lebih kecil dari seharusnya; penghindaran terjadi karena : adanya perbedaan cukup besar antara NPOP harga pasar dengan NJOP PBB, kecilnya *probability* manipulasi NPOP-AJB dapat diketahui oleh pejabat KPP dan Bangunan, kurangnya upaya penyidikan terhadap praktek penghindaran pajak dan lemahnya law enforcement; efisiensi dan efektivitas pengelolaan BPHTB sudah sangat baik; solusi yang dapat dicapai adalah : KPP PBB melakukan revisi terhadap besarnya NJOP-PBB sesuai NPOP sesuai harga pasar, melakukan revisi NPOPTKP, KPP PBB melakukan sosialisasi kepada masyarakat lebih intensif.

Penelitian kedua adalah penelitian yang dilakukan pada tahun 2003 oleh Enna Soeryadie dalam tesisnya yang berjudul Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Propinsi DKI Jakarta. Dalam penelitiannya Enna menjelaskan dan menguraikan administrasi pemungutan BPHTB di Propinsi DKI Jakarta; Menjelaskan tingkat efektivitas pelaksanaan pemungutan BPHTB di Propinsi DKI Jakarta; dan menjelaskan

faktor-faktor yang berpengaruh terhadap efektivitas pemungutan BPHTB. Metode yang digunakan adalah metode kuantitatif dengan menggunakan tipe penelitian deskriptif. Hasil penelitiannya adalah :

Pelaksanaan pemungutan BPHTB sebagai bagian dari sistem perpajakan mempunyai 3 unsur yaitu: administrasi perpajakan, Undang-Undang perpajakan dan kebijakan, Dinas Pendapatan Propinsi DKI Jakarta sebagai pelaksana pemungutan telah melaksanakan cukup efektif; efektivitas pemungutan BPHTB dapat dilihat dari tercapainya rencana penerimaan 5 tahun terakhir yang dapat dilihat dari besarnya *tax performance index*; faktor yang mempengaruhi efektivitas pemungutan BPHTB adalah WP kurang mengerti atau mengetahui peraturan perundang-undangan yang berlaku BPHTB, kurangnya kesadaran WP untuk melaksanakan kewajiban membayar pajak, masih kurang optimalnya usaha-usaha yang dilakukan fiskus untuk meningkatkan penerimaan dan penegakan hukum.

Penelitian ketiga adalah penelitian yang dilakukan oleh Carto pada tahun 2004 dalam tesisnya yang berjudul Peranan Koordinasi Pemungutan Terhadap Penerimaan BPHTB Di Propinsi DKI Jakarta. Penelitian itu bertujuan untuk Menguraikan dan menjelaskan pelaksanaan koordinasi pemungutan BPHTB di Propinsi DKI Jakarta; Menguraikan dan menjelaskan pengaruh pelaksanaan koordinasi terhadap penerimaan BPHTB di DKI Jakarta.

Pelaksanaan koordinasi pemungutan BPHTB sebagai bagian dari sistem perpajakan meliputi unit pendataan dan pemeriksaan, unit penetapan dan unit penagihan. Kinerja pemungutan BPHTB salah satunya dipengaruhi oleh koordinasi tiga unit yaitu Dispenda, BPN dan Pemungut; Dari analisis koordinasi pemungutan BPHTB di Propinsi DKI Jakarta didapat: Koordinasi dilakukan berdasarkan prinsip komando, koordinasi dilakukan dengan prinsip tangga memperlihatkan adanya rantai komando yang tidak terputus; koordinasi berdasarkan rentang kendali masih belum optimal; pengawasan dalam koordinasi merupakan hal yang tidak mudah dalam pelaksanaannya.

Penelitian keempat adalah penelitian yang dilakukan Tiolan Hutagalung pada tahun 2011, dalam tesisnya yang berjudul Tinjauan Hukum Mengenai

BPHTB Terhadap Waris Atas Hak Guna Bangunan Yang Telah Berakhir Jangka Waktunya Di Wilayah DKI Jakarta. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana peraturan perundang-undangan di Indonesia mengatur mengenai BPHTB yang dapat dibebankan terhadap waris atas Hak Guna Usaha yang telah berakhir waktunya; Mengetahui perhitungan dan tata cara pembayaran BPHTB yang dibebankan terhadap waris atas Hak Guna Bangunan yang telah berakhir waktunya di DKI Jakarta.

Terhadap waris hak Guna Bangunan atas tanah Negara yang telah berakhir jangka waktunya, ahli waris diberi kesempatan untuk mengajukan permohonan pembaharuan hak dan terhadapnya terutang BPHTB atas perolehan hak karena waris dan hibah wasiat.

Penelitian yang akan dilakukan akan berfokus kepada Analisis Pelaksanaan Pemberian Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) dalam Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Untuk lebih jelasnya peneliti menyajikan dalam bentuk matrik perbandingan di bawah ini :

Tabel 2.1
Matriks Perbandingan Penelitian

Tahun	Sukiptiyah 2002	Enna Soeryadie 2003	Carto 2004	Tiolan Hutagalung 2011	Ahmad Syahroni 2011
Judul	Analisis Dampak Praktek Penghindaran Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan(BPHTB) terhadap Pemerintah Daerah Kasus: Pemerintah Bogor	Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Propinsi DKI Jakarta	Peranan Koordinasi Pemungutan Penerimaan BPHTB Di Propinsi DKI Jakarta	Tinjauan Hukum Mengenai BPHTB Terhadap Waris Atas Hak Guna Bangunan Yang Telah Berakhir Jangka Waktunya Di Wilayah DKI Jakarta	Analisis Implementasi Pemberian NPOPTKP Terkait Dengan Pelaksanaan Pemungutan BPHTB Di Provinsi DKI Jakarta
Tujuan	1. Untuk mengetahui besarnya penerimaan keuangan pemerintah Bogor dari pos penerimaan BPHTB akibat adanya praktek manipulasi NPOP-AJB 2. Untuk mendapatkan informasi tentang faktor utama yang menyebabkan penghindaran pembayaran BPHTB dan mencari solusinya	1. Untuk menguraikan administrasi pemungutan BPHTB di Propinsi DKI Jakarta 2. Untuk menjelaskan tingkat efektivitas pelaksanaan pemungutan BPHTB di Propinsi DKI Jakarta 3. Untuk menjelaskan faktor-faktor yang berpengaruh terhadap efektivitas pemungutan BPHTB	1. Untuk Menguraikan dan menjelaskan pelaksanaan koordinasi pemungutan BPHTB di Propinsi DKI Jakarta 2. Untuk Menguraikan dan menjelaskan pengaruh koordinasi terhadap penerimaan BPHTB di DKI Jakarta	1. Untuk Mengetahui bagaimana peraturan perundang-undangan di Indonesia mengatur mengenai BPHTB yang dapat dibebankan terhadap waris atas Hak Guna Usaha yang telah berakhir waktunya 2. Untuk Mengetahui perhitungan dan tata cara pembayaran BPHTB yang dibebankan terhadap waris atas Hak Guna Bangunan yang telah berakhir waktunya di DKI Jakarta	1. Apa latar belakang penetapan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)? 2. Bagaimana implementasi pemberian Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) kepada Wajib Pajak BPHTB di DKI Jakarta?
Metode Penelitian	Kuantitatif Deskriptif, dengan menggunakan teknik pengumpulan data meliputi studi kepustakaan dan studi lapangan	Kuantitatif Deskriptif, dengan menggunakan teknik pengumpulan data meliputi studi kepustakaan dan studi lapangan	Kuantitatif Deskriptif, dengan menggunakan teknik pengumpulan data meliputi studi kepustakaan dan studi lapangan	Yuridis Normatif, dengan menggunakan teknik pengumpulan data meliputi studi kepustakaan dan studi lapangan	Kualitatif Deskriptif, dengan menggunakan teknik pengumpulan data meliputi studi kepustakaan dan wawancara

Hasil Penelitian	Suktiyah	Enna Soeryadi	Carto	Tiolan Hutagalung	Ahmad Syahroni
	<p>Praktek penghindaran pembayaran BPHTB terjadi di pemerintahan kota Bogor akibatnya penerimaan Pemerintah Kota Bogor menjadi lebih kecil dari seharusnya;</p> <p>penghindaran terjadi karena : adanya perbedaan cukup besar antara NPOP harga pasar dengan NJOP PBB, kecilnya <i>probability</i> manipulasi NPOP-AJB dapat diketahui oleh pejabat KPP dan Bangunan, kurangnya upaya penyidikan terhadap praktek penghindaran pajak dan lemahnya law enforcement</p> <p>efisiensi dan efektivitas pengelolaan BPHTB sudah sangat baik; solusi yang dapat dicapai adalah : KPP PBB melakukan revisi terhadap besarnya NJOP-PBB sesuai NPOP sesuai harga pasar, melakukan revisi NPOPTKP, KPP PBB melakukan sosialisasi kepada masyarakat lebih intensif.</p>	<p>Pelaksanaan pemungutan BPHTB sebagai bagian dari sistem perpajakan mempunyai 3 unsur yaitu: administrasi perpajakan, Undang-Undang perpajakan dan kebijakan, Dinas Pendapatan Propinsi DKI Jakarta sebagai pelaksana pemungutan telah melaksanakan cukup efektif;</p> <p>Efektivitas pemungutan BPHTB dapat dilihat dari tercapainya rencana penerimaan 5 tahun terakhir yang dapat dilihat dari besarnya <i>tax performance index</i></p> <p>Faktor yang mempengaruhi efektivitas pemungutan BPHTB adalah WP kurang mengerti atau mengetahui peraturan perundang-undangan yang berlaku BPHTB, kurangnya kesadaran WP untuk melaksanakan kewajiban membayar pajak, masih kurang optimalnya usaha-usaha yang dilakukan fiskus untuk meningkatkan penerimaan dan penegakan hukum.</p>	<p>Pelaksanaan koordinasi pemungutan BPHTB sebagai bagian dari sistem perpajakan meliputi unit pendataan dan pemeriksaan, unit penetapan dan unit penagihan. Kinerja pemungutan BPHTB salah satunya dipengaruhi oleh koordinasi tiga unit yaitu Dispenda, BPN dan Pemungut; Dari analisis koordinasi pemungutan BPHTB di Propinsi DKI Jakarta didapat: Koordinasi dilakukan berdasarkan prinsip komando, koordinasi dilakukan dengan prinsip tangga memperlihatkan adanya rantai komando yang tidak terputus; koordinasi berdasarkan rentang kendali masih belum optimal; pengawasan dalam koordinasi merupakan hal yang tidak mudah dalam pelaksanaannya.</p>	<p>Terhadap waris hak Guna Bangunan atas tanah Negara yang telah berakhir jangka waktunya, ahli waris diberi kesempatan untuk mengajukan permohonan pembaharuan hak dan terhadapnya terutang BPHTB atas perolehan hak karena waris dan hibah wasiat.</p>	<p>Perimbangan-perimbangan dalam penetapan NPOPTKP tersebut : Harga tanah di DKI Jakarta yang semakin naik; Membantu masyarakat kelas menengah dan kebawah bagi yang ingin membeli rumah; Meningkatkan transaksi Kredit Perumahan Rakyat (KPR)</p> <p>Implementasi pemberian NPOPTKP BPHTB kepada wajib pajak BPHTB di DKI Jakarta sudah berjalan sesuai dengan Peraturan, hal ini tidak lepas karena faktor-faktor sebagai berikut, yaitu: Faktor komunikasi, koordinasi antara instansi yang terkait; Faktor sumber daya, kesiapan Sumber Daya Manusia serta Sarana dan Prasarana dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB; Faktor disposisi, respon implementor terhadap kebijakan serta pemahaman terhadap kebijakan dan Faktor birokrasi, pembagian tugas dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB.</p>

Sumber : Diolah oleh Peneliti

2.2 Kerangka Teori

2.2.1 Konsep Pajak Daerah

Dalam era otonomi daerah sekarang ini daerah diberikan kewenangan lebih besar untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri. Tujuannya adalah untuk lebih mendekatkan pelayanan pemerintah kepada masyarakat, memudahkan masyarakat untuk memantau dan mengontrol penggunaan dana yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD), selain untuk menciptakan persaingan yang sehat antar daerah dan mendorong timbulnya inovasi.

Sejalan dengan kewenang tersebut, pemerintah daerah diharapkan lebih mampu menggali sumber-sumber keuangan khususnya untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan pemerintahan dan pembangunan di daerahnya melalui Pendapatan Asli Daerah (PAD). Kebijakan perimbangan keuangan antara pusat dengan daerah dilakukan dengan mengikuti pembagian wewenang (*money follows function*). Hal ini berarti bahwa hubungan keuangan pusat dan daerah perlu diberikan pengaturan sedemikian rupa, sehingga kebutuhan pengeluaran yang akan menjadi tanggung jawab daerah dapat dibiayai dari sumber-sumber penerimaan yang ada (Abimanyu : 2005 : 29).

Menurut Edwin Robert Anderson Seligman, dalam *essay on taxation* sebagaimana yang dikutip oleh Brotodiharjo menyatakan bahwa “*Tax is a compulsory contribution from the person, to the government to defray the expenses incurred in the common interest of all, without reference to special benefit conferred*” (Brotodihadjo : 1986 : 3). Kata “*the person*” menunjukkan bahwa pajak dibayar ditanggung oleh orang baik orang pribadi maupun badan. Kata “*government*” menunjukkan bahwa pajak dibayarkan kepada pemerintah dalam berbagai bentuknya. Pajak tersebut bisa dibayar atau dipungut oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah atau pemerintah yang bersifat internasional misalnya kerjasama regional, internasional atau organisasi internasional (Rosdiana dan Tarigan : 2005 : 44).

Berdasarkan definisi pajak secara umum sebenarnya definisi pajak daerah tidak begitu jauh berbeda, definisi pajak daerah menurut Mardiasmo:

“Pajak daerah adalah pungutan wajib yang dilakukan kepada orang pribadi atau badan yang dilakukan oleh pemerintah daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan pembangunan daerah” (Mardiasmo : 2006 : 98-99)

Ruang lingkup pajak daerah terbatas pada objek yang belum dikenakan pajak pusat (Devano dan Kurnia : 2006 : 41). Pajak sifatnya dapat dipaksakan bahkan dalam memungut pajak fiskus juga mendapat wewenang dari Undang-undang untuk mengadakan tindakan memaksa wajib pajak dalam bentuk penyitaan harta tetap. Bahkan dalam sejarah hukum pajak di Indonesia dikenal adanya lembaga sandera (*Gijzeling*), yakni wajib pajak yang pada dasarnya mampu membayar pajak, akan tetapi selalu menghindar dengan berbagai dalih untuk tidak membayar pajak, maka fiskus dapat menyandera wajib yang bersangkutan dengan memasukannya ke dalam kurungan (Nurmantu : 2003 : 19). Dengan peraturan perpajakan, maka keabsahan yuridis hukum pajak sebagai hukum publik mempunyai kekuatan hukum memaksa dari pemerintah kepada wajib pajak. Pelaksanaan dari peraturan pajak tersebut telah memberi kekuatan untuk mengharap warga negara mematuhi peraturan yang ada (Salamun : 1990 : 19).

Bird mendefinisikan pajak daerah dengan karakteristik sebagai berikut:

A “trully local” tax might be defined as one of that is:

- a) *Assesed by local government.*
- b) *At rates dedicated by that government.*
- c) *Collected by that government, and*
- d) *Whoose proceeds accrue to that government* (Bird : 1999 : 147)

Menurut Bird kebanyakan pajak daerah hanya memenuhi 1 (satu) atau 2 (dua) karakteristik tersebut. Sesuai dengan pengetahuan tersebut, pajak daerah dengan bersifat pajak asli daerah, yakni jenis-jenis pajak yang ditetapkan oleh daerah selaku otonom, atau dapat pula berupa pajak yang berasal dari pajak-pajak negara (pusat) yang diserahkan kepada daerah untuk menjadi sumber pendapatan daerah. Pemungutan pajak daerah didasarkan pada peraturan daerah, namun demikian

pajak daerah tidak terlepas dari pajak negara, karena pajak daerah merupakan bagian dari perpajakan secara nasional.

Antara pajak umum dan pajak daerah (terutama yang mengenai asas-asas hukumnya), dapat dikatakan tidak ada perbedaannya yang prinsip (Brotodiharjo : 1998 : 104). Lapangan pajak daerah ialah lapangan yang belum digali oleh negara. Ketentuan seperti itu maksudnya adalah untuk mencegah pemungutan pajak ganda yang akibatnya sangat memberatkan para wajib pajak. Dalam hal suatu pungutan pajak oleh daerah akan merupakan suatu pajak ganda, maka daerah hanya dapat memungut tambahan (atau opsen) saja atas pajak yang dipungut oleh negara itu (Brotodiharjo : 1998 : 104). Sistem perpajakan daerah sebenarnya merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari sistem perpajakan yang berlaku secara nasional (Salomo : 2002 : 76).

Menurut Davey ada lima tolak ukur untuk menilai pajak daerah:

- a) Hasil (*Yield*), yaitu memadai tidaknya hasil suatu pajak dalam kaitannya dengan berbagai layanan yang dibiayainya, stabilitas dan mudah tidaknya memperkirakan besar hasilnya itu dan elastisitas hasil pajak terhadap inflasi, pertumbuhan penduduk disebut juga perbandingan hasil pajak dengan biaya pungutan.
- b) Keadilan (*Equity*), yaitu dasar pajak dan kewajiban membayar harus jelas dan tidak sewenang-wenang, pajak bersangkutan harus adil baik secara horizontal maupun vertikal. Secara horizontal artinya adalah orang atau objek pajak yang mempunyai kedudukan ekonomi sama maka dikenakan beban pajak yang mempunyai kedudukan ekonomi lebih besar hendaknya memberikan sumbangan yang lebih besar dan pajak tersebut haruslah adil dari tempat ke tempat dalam arti hendaknya tidak ada perbedaan-perbedaan besar dan sewenang-wenang dalam beban pajak dari satu daerah ke daerah lain, kecuali jika perbedaan ini mencerminkan perbedaan dalam cara menyediakan layanan masyarakat.
- c) Daya guna ekonomi (*economy efficiency*), artinya pajaknya hendaknya mendorong atau tidak menghambat penggunaan sumber daya secara berdaya guna dalam kehidupan ekonomi.
- d) Kemampuan melaksanakan (*ability to implement*), yaitu suatu pajak harus dapat dilaksanakan sudut kemauan politik dan tata usaha.

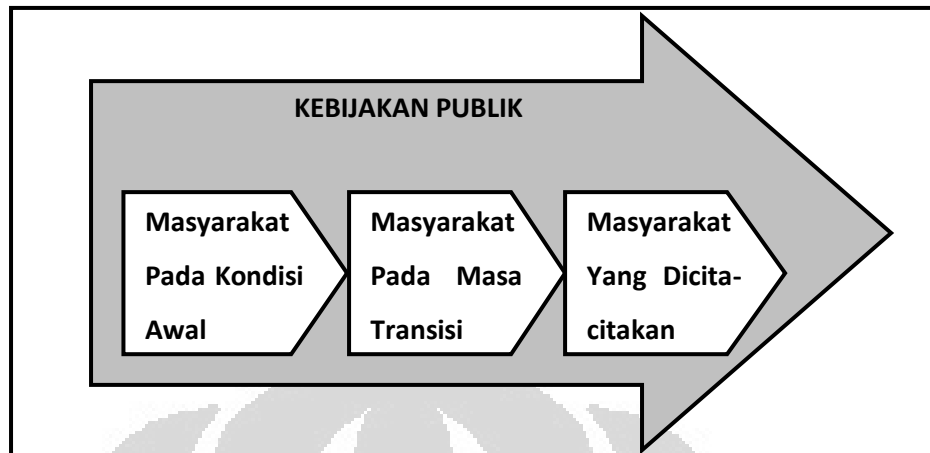
- e) Kecocokan dengan sumber penerimaan daerah (*suitability as a local revenue*), artinya jelas kepada daerah mana suatu pajak harus dibayarkan dan tempat memungut pajak sedapat mungkin sama dengan tempat akhir beban pajak, pajak tidak mudah dihindari dengan cara memindahkan objek pajak dari satu daerah ke daerah lain, pajak daerah juga hendaknya mempertajam perbedaan-perbedaan antara daerah dari segi potensi ekonomi masing-masing dan pajak hendaknya tidak menimbulkan beban yang lebih besar dari kemampuan tata usaha daerah. (Davey, 1988:61-62)

Kelima tolak ukur tersebut memang suatu hal yang diperlukan untuk menilai pajak daerah. Sebab yang dimaksud dengan pajak daerah adalah pungutan yang dikumpulkan dan ditahan oleh pemerintah daerah sendiri. Padahal selalu terjadi perdebatan apakah pemerintah daerah berhak untuk mengambil pajak atau tidak. Sebagian menyetujui pemerintah daerah menarik pajak dan sebagian lainnya tidak setuju pemerintah daerah menarik pajak. Untuk menjembatani dua pendapat tersebut muncul berbagai solusi. Salah satu diantaranya adalah pendapat Devas diatas, yaitu pemerintah daerah dapat menarik pajak asalkan memenuhi kelima tolak ukur tersebut.

2.2.2 Kebijakan Publik

Pengaturan tentang BPHTB dibuat dalam bentuk kebijakan publik, dimana kebijakan publik adalah suatu keputusan yang dimaksudkan untuk tujuan mengatasi permasalahan yang muncul dalam suatu kegiatan tertentu yang dilakukan oleh instansi pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan (Mustopadidjaja : 2003 : 36). Definisi lain mengenai kebijakan publik adalah strategi untuk mengantar masyarakat pada masa awal, memasuki masyarakat pada masa transisi, untuk menuju pada masyarakat yang dicita-citakan (Nugroho : 2008 : 55). Berikut adalah bagan kebijakan publik:

Gambar 2.1
Tujuan Kebijakan Publik



Sumber: Nugroho (2008)

Dari gambar diatas dapat dilihat bahwa kebijakan publik menjadi alat untuk mencapai masyarakat dengan kondisi yang dicita-citakan. Dari mulai masyarakat dengan kondisi awal kemudian mencapai masa transisi dan akhirnya mencapai kondisi yang diinginkan dengan adanya kebijakan publik.

Dalam penelitian ini, kebijakan yang dimaksud adalah adalah kebijakan yang dibuat untuk memecahkan masalah-masalah publik yang disebut dengan kebijakan publik. Pengertian mengenai kebijakan publik itu sendiri seperti yang diungkapkan oleh Dye dalam Theodoulou dan Kofinis (Theodoulou dan Kofinis : 2004 : 23) adalah *“public policy is whatever government choose to do or not to do”* yang terjemahannya adalah apapun pilihan pemerintah untuk dilakukan atau tidak dilakukan. Pengertian yang diberikan Dye menjelaskan bahwa pilihan pemerintah untuk tidak mengambil tindakan apapun atas suatu masalah publik sama pentingnya dengan pilihan pemerintah untuk melakukan suatu tindakan. Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa kebijakan publik dibuat oleh badan pemerintah dan bukan organisasi swasta, dan kebijakan publik menyangkut pilihan yang harus dilakukan atau tidak dilakukan oleh badan pemerintah.

Konsep kebijakan publik menurut David Easton dalam buku Miftah Thoha (Thoha : 1992 : 43) adalah alokasi nilai yang otoritatif untuk seluruh masyarakat akan tetapi hanya pemerintahlah yang dapat berbuat secara otoritatif untuk seluruh masyarakat, dan semuanya yang dipilih oleh pemerintah untuk dikerjakan atau

untuk tidak dikerjakan adalah hasil-hasil dari alokasi nilai-nilai tersebut. Berdasarkan definisi-definisi kebijakan public yang disebutkan di atas termasuk ke dalam klasifikasi kebijakan sebagai keputusan karena definisi di atas menitikberatkan kepada pemerintah sebagai aktor yang memiliki otoritas untuk membuat keputusan, baik keputusan untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu.

2.2.3 Pajak Properti

Properti adalah konsep hukum yang menyangkut kepentingan, hak dan keuntungan yang berkaitan dengan suatu kepemilikan. Properti terdiri atas hak kepemilikan yang memberikan hak kepada pemilik untuk suatu kepentingan tertentu atau sejumlah kepentingan atas apa yang dimilikinya. Berdasarkan konsep hukum tersebut, properti dapat disebut sebagai benda, meliputi benda bergerak dan benda tidak bergerak, baik yang berwujud (*tangible*) maupun tidak berwujud (*intangible*), yang memiliki nilai tukar atau dapat membentuk kekayaan (Soeharmo : 2003 : 114).

Pajak properti dikenakan berdasarkan nilai atas berbagai jenis properti sehingga dikenal dengan istilah *ad valorem*, adapun cakupan pajak properti dapat berupa:

- a) Pajak properti riil (*the real property tax*), pajak yang dikenakan atas nilai tanah dan improvement yang ada di atasnya.
- b) Pajak properti personal (*the personal property tax*), pajak yang dikenakan pada properti personil yang berwujud seperti: *furniture*, peralatan dan perlengkapan dan pada properti personil yang tidak berwujud seperti uang, saham, dan obligasi. (Soeharmo : 2003 : 119)

Dalam pelaksanaannya, Pajak Properti didasarkan oleh tiga syarat yang mendukung pelaksanaannya, yaitu:

a) *Accuracy* (Ketetapan)

Berkaitan dengan ketetapan dari nilai pajak properti yang dikenakan terhadap suatu properti.

b) *Stability Overtime* (selalu stabil)

Untuk penilaian ulang dari suatu properti hendaknya konsisten dari tahun ke tahun, karena dengan adanya nilai yang stabil akan membuat tingkat kepercayaan masyarakat akan meningkat terhadap kemampuan/keprofesionalan dari petugas penilai.

c) *Explainabilty* (dapat diterangkan)

Sebaiknya estimasi nilai properti dapat dijelaskan oleh aparat penilai dan harus dapat dimengerti dan dipahami oleh wajib pajak. (Eckert : 1990 : 395)

Terdapat 3 cara pendekatan yang digunakan dalam proses penilaian suatu properti, yaitu (Sidik : 2002 : 40-42) :

1. Pendekatan perbandingan harga pasar (*sales comparison approach*),

Pendekatan perbandingan harga pasar merupakan pendekatan yang melakukan penilaian berdasarkan perbandingan harga pasar yang dilakukan dengan cara membandingkan objek yang akan dinilai dengan objek lain yang nilai jualnya sudah diketahui. Pendekatan ini biasanya diterapkan untuk penentuan nilai tanah, tetapi tidak menutup kemungkinan dapat pula digunakan untuk penentuan bangunan. Pendekatan nilai perbandingan harga pasar mengandung beberapa kelemahan terutama menyangkut sulitnya memperoleh data transaksi jual beli di pasar dan sering kali objek yang dinilai tidak dengan properti yang diketahui harga jualnya.

2. Pendekatan biaya (*cost approach*),

Pendekatan biaya merupakan pendekatan yang dipakai dengan cara memperkirakan biaya-biaya yang dipakai untuk membuat atau mengadakan properti yang dinilai. Pendekatan model ini biasanya dipergunakan untuk menilai bangunan, sedangkan untuk menilai tanah saja atau tanah dan bangunan yang menjadi satu kesatuan. Ada beberapa komponen yang harus diperhatikan, yaitu:

- a) Nilai tanah, ditentukan dengan menggunakan pendekatan perbandingan harga pasar.
- b) Biaya investasi khususnya untuk konstruksi bangunan, ditentukan dengan memperhitungkan seluruh biaya yang telah dikeluarkan dalam rangka memperbaiki atau mempertahankan nilai bangunan tersebut.
- c) Penyusutan, dibedakan atas penyusutan fisik, penyusutan fungsi, dan penyusutan ekonomi. Penyusutan fisik ditentukan dengan memperhatikan penurunan kualitas yang besarnya penyusutan dihitung dengan menentukan besarnya biaya untuk merenovasi.

Cara memproyeksikan seluruh pendapatan dari properti tersebut dikurangkan dengan biaya operasi. Selanjutnya dikapitalisasi dengan menggunakan suatu tingkat bunga pengembalian modal dan keuntungan (*return on investment*).

3. Pendekatan pendapatan (*income capitalization approach*).

Pendekatan pendapatan dikenal dengan istilah nilai penyisaan yaitu untuk properti yang terdiri atas tanah dan bangunan setelah nilai total diketahui berdasarkan penghitungan pendapatan. Maka dalam penentuan nilai masing-masing untuk tanah dan bangunan dipergunakan dengan sistem penyisaan yaitu nilai bangunan dihitung dengan pendekatan biaya dan hasilnya dipakai sebagai faktor penguras atas nilai properti sehingga nilai tanah dapat ditentukan. Pendekatan-pendekatan penilain tersebut, dalam prakteknya tidak berdiri sendiri-sendiri tetapi saling melengkapi.

2.2.4 Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan

Pengalihan hak adalah hak yang diperoleh setelah pihak lain melepas hak atau membiarkan berlakunya hak itu. Dalam ilmu hukum dikenal dua doktrin pengalihan hak milik, yaitu teori kausal dan teori abstrak. Menurut teori kausal, keabsahan suatu penyerahan hak milik (*levering*) tergantung pada sah atau tidaknya perjanjian obligatoir yang mendasarinya. Sedangkan menurut teori abstrak, meskipun perjanjian obligatoir yang mendahului levering tidak sah, tetapi leveringnya tetaplah sah (Suharmoko : 2006 : 108).

Pengertian yang paling sederhana untuk tanah adalah bagian padat dari permukaan bumi. Namun secara umum tanah didefinisikan sebagai berikut : *“land is defined as includes things attached to the earth or permanently fastened to anything attached to the earth”* (International Taxation Academy : 1994). Sehingga tanah tidak hanya bagian padat dari permukaan bumi saja namun mencakup juga segala hal yang ada di atasnya dan yang terkandung di bawahnya.

Tanah dapat dimiliki atau dikuasai oleh pemilik yang ditandai dengan surat resmi dari negara karena pada hakekatnya tanah adalah milik negara sebelum beralih ke warga negaranya, sehingga yang terjadi dari sisi hukum adalah pemberian hak, yaitu pemberian hak dari negara kepada warga negaranya. Hak yang dapat diberikan dapat berupa hak milik, hak guna usaha dan sebagainya. Sehingga apabila terjadi penjualan tanah (dan bangunan) pada hakekatnya adalah perpindahan atau pengalihan hak-nya saja. Konsekuensi dari pengalihan hak bukan hanya dalam pemanfaatan namun juga melekat pada tanggung jawab atas tanah yang dimilikinya. Pemilik dapat memanfaatkan sumber daya alam yang terkandung di dalamnya dan dapat mendirikan bangunan di atas permukaannya.

Selain tanah, terdapat wujud lain yang melekat padanya yaitu bangunan yang terdapat di atasnya. Tanah yang terdapat bangunan di atasnya akan mempunyai nilai yang lebih besar. Bangunan dalam *International Taxation Academy*, 1994, di defenisikan sebagai berikut:

“Building includes any house, hut, shed or roofed enclosure, whether used the purpose of human habition or otherwise, and also any wall, fence, platform, septic tank, underground tank, staging gate, post, pillar, paling, frame, hoarding, slip, dock, wharf, pier, jetty, landing-stage, swimming pool, bridge, railway lines, transmission lines, cables, redifussion lines, overhead or underground pipe lines, or any other stucture, support or foundation. It can be seen that the word ‘building’ is given a very wide meaning”

Berdasarkan pengertian diatas, maka wujud bangunan meliputi semua yang ada di atas tanah. Titik penting dari definisi di atas adalah bahwa bangunan itu

menyangkut segala hal yang berhitungan dengan manusia. Bangunan bisa berupa rumah, *real estate*, kondominium, perkantoran, pusat perbelanjaan dan lain-lain yang mempunyai hak kepemilikan bersamaan dengan tanahnya.

Tanah dan bangunan yang mempunyai hak kepemilikan dapat diperjualbelikan atau dialihkan kepemilikannya, dijadikan kegiatan usaha, atau dapat juga disewakan. Namun disini yang berhak untuk mengalihkan adalah pemilik hak atas tanah tersebut.

“Property is any phsyscal or intangibel entity that is owned by a person or jointly by a group of persons. Depending on the nature of property, an owner of property has the right to consume, sell, rent, mortgage, transfer, exchange or destroy their property, and/or to exclude others from doing these things” (De Soto : 2006 : 138).

Dari pengertian diatas menunjukkan bahwa properti, termasuk didalamnya tanah dan bangunan, dapat dimiliki oleh seseorang atau gabungan dari beberapa orang. Pemilik dari properti tersebut mempunyai hak untuk mengkonsumsi, menjual, menyewakan bahkan merusaknya, sehingga kepadanya mempunyai kekuasaan penuh atas properti yang dimilikinya tersebut.

2.2.5 Implementasi Kebijakan

Implementasi kebijakan merupakan aspek yang penting dari keseluruhan proses kebijakan pemerintah. Wahab (Wahab : 1997 : 59) dengan tegas mengatakan bahwa :

”The execution of policies is as important if not more important than policy making. Policy will remain dreams or blue prints file jackets unless they are implemented”

Syukur mengemukakan adanya tiga unsur penting dalam proses implementasi yaitu:

- a) adanya program atau kebijaksanaan yang dilaksanakan
- b) target group yaitu kelompok masyarakat yang menjadi sasaran dan diharapkan akan menerima manfaat dari program, perubahan atau peningkatan
- c) unsur pelaksana (*implementor*) baik organisasi atau perorangan untuk bertanggung jawab dalam memperoleh pelaksanaan dan pengawasan dari proses implementasi tersebut. (Syukur : 1986 : 396)

Kendala- kendala dalam implementasi kebijakan dinamakan oleh Dunsire (Dunsire : 1978 : 123) sebagai *implemetation gap* yaitu suatu keadaan dalam proses kebijaksanaan selalu terbuka untuk kemungkinan akan terjadinya perbedaan antara apa yang diharapkan (direncanakan) oleh pembuat kebijakan dengan apa yang senyatanya dicapai (sebagai hasil atau prestasi dari pelaksanaan kebijaksanaan).

Perbedaan tersebut bergantung pada *implementation capacity* dari organisasi administrasi pemerintahan atau kelompok organisasi/ aktor yang dipercaya mengemban tugas mengimplementasikan kebijaksanaan tersebut. *Implementation capacity* adalah kemampuan aktor atau suatu organisasi untuk melaksanakan keputusan kebijakan sedemikian rupa sehingga ada jaminan bahwa tujuan atau sasaran yang telah ditetapkan dalam dokumen formal kebijakan dapat tercapai.

Analisis kebijakan adalah aktivitas menciptakan pengetahuan tentang dan dalam proses pembuatan kebijakan. Dalam menciptakan pengetahuan tentang proses pembuatan kebijakan analisis kebijakan meneliti sebab, akibat dan kinerja kebijakan dan proses publik. Pengetahuan tersebut betapa pun tetap tidak lengkap kecuali jika hal tersebut disediakan kepada pengambil kebijakan dan publik terhadap siapa para analis berkewajiban melayaninya. Hanya jika pengetahuan tentang kebijakan dikaitkan dengan pengetahuan dalam proses kebijakan, anggota- anggota badan eksekutif, legislatif dan yudikatif bersama dengan warga negara yang memiliki peranan dalam keputusan- keputusan publik, dapat menggunakan hasil- hasil analisis kebijakan untuk memperbaiki proses pembuatan kebijakan dan kinerjanya. Karena efektifitas pembuatan kebijakan tergantung pada akses terhadap stok pengetahuan yang tersedia, komunikasi dan

penggunaan analisis kebijakan menjadi penting sekali dalam praktik dan teori pembuatan kebijakan publik (Dunn : 2003 : 1-2).

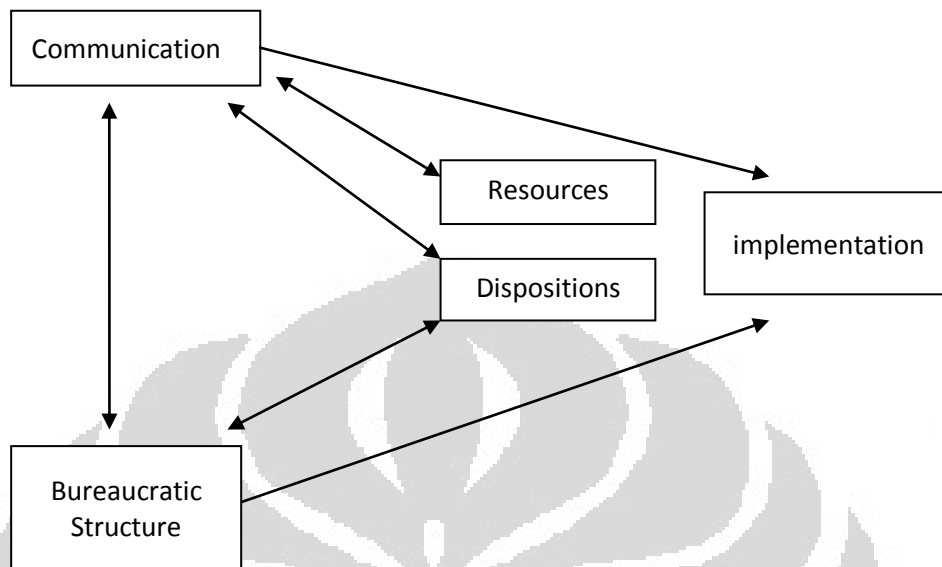
Edward III melihat implementasi kebijakan dari teropong kesuksesan implementasinya, ketika ia mencatat:

“What are the primary obstacle to successful policy implementation to answer these quistion, four critical factor or variables in implementating public policy: communication, resources, disposition, attitudes, and bureaucratic structure. Because the four factors are operating simultaneously and interacting with each other to aid or hinder policy implementation, the ideal approach would be to reflect this complexity by discussing the all at once. Yet, given our goal of increasing our understanding of policy implementation such an approach would be self-defeating. To understand we must simplify and to simplify we must break down explanations of implementation into principal components. Nevertheless, we need to remember that the implementation to every policy is a dynamic process, which involves the interaction of many variables” (Edward III, 1980:9-10)

Menurut Edward III (1980), faktor penentu kebijakan publik adalah komunikasi, sumber daya, disposisi, atau perilaku, dan struktur birokrasi. Keempat faktor itu bekerja secara simultan dan berkaitan satu sama lain guna mencapai tujuan implementasi kebijakan.

Melalui bekerjanya keempat faktor ini, pemahaman tentang implementasi kebijakan dapat diperoleh secara luas melalui penjelasan ke dalam komponen-komponen yang prinsip. Edward III melukiskan hubungan antara faktor-faktor komunikasi, sumber daya, disposisi, atau perilaku, dan struktur birokrasi sebagaimana terlihat pada gambar berikut:

Gambar 2.2
Hubungan Antar Faktor Implementasi Kebijakan



Sumber: Edward III, 1980 p.148

Tentang Keempat faktor yang saling berhubungan dan berpengaruh dalam implementasi kebijakan ini:

- a) *Communication, the first requirement for effective policy implementation is that those who are to implement a decision must know that they are supposed to do.*
- b) *Resources, implementation orders may be accurately, clear, and may consistend, but if implementations lack the resources necessary to carry out policies, implementation is likely to be ineffective.*
- c) *Dispositions, if implementors are well-disposed toward a particular policy, they are more likely to carry it out as the original decision makers intended. But when implementors attitudes or perspective differ from the decision makers, the process of implementing a policy becomes infinetely more complicated.*
- d) *Bureaucratic structure, policy implementors may know what to do and have sufficient lesire and resources to do it, but they may still be hampered in implementation by the structures of the organizations in which they serve. Two prominent characteristics of bureaucracies are standard operating procedures (SOPs) and fragmentations. (Edward III, 1980:10-12)*

Secara runtut, Edward III (Edward III : 1980 : 147) mengarahkan pemahaman tentang faktor implementasi kebijakan dan hubungan antara faktor-faktor yang dimaksud dengan menetapkan peran masing-masing faktor. Komunikasi dibutuhkan oleh setiap pelaksana kebijakan untuk mengetahui apa yang harus mereka lakukan. Sumber daya menjamin dukungan efektifitas implementasi kebijakan. Disposisi menjaga konsistensi tujuan antara apa yang ditetapkan pengambil kebijakan dan pelaksana kebijakan. Struktur birokrasi menjelaskan susunan tugas dari para pelaksana kebijakan, memecahkannya dalam rincian tugas serta menetapkan prosedur standar operasi.

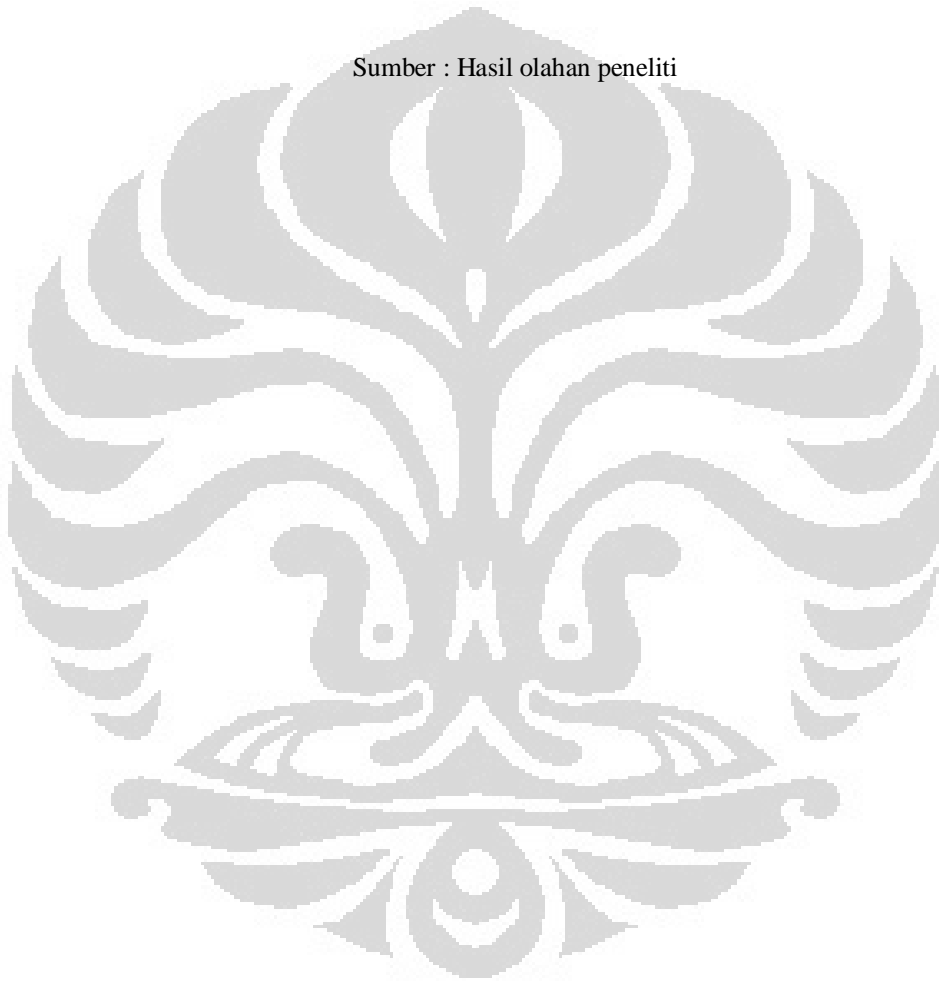
Setiap kebijakan pemerintah mengandung resiko kegagalan yang tinggi. Ada dua kategori pengertian kegagalan kebijakan sebagaimana diungkap oleh Hogwood dan Gunn (Hogwood dan Gunn : 1986 : 73) yaitu *non implementation* atau tidak diimplementasikan dan kategori *unsuccessful implementation* atau implementasi yang tidak berhasil. *Non Implementation* berarti suatu kebijakan tidak dilaksanakan sesuai rencana, mungkin karena pihak yang terlibat dalam pelaksanaannya tidak mau bekerja sama atau telah bekerja sama tetapi tidak efisien, bekerja setengah hati atau tidak menguasai permasalahan. *Unsuccessful implementation* atau implementasi yang tidak berhasil biasanya terjadi manakala suatu kebijakan telah dilaksanakan sesuai rencana namun mengingat kondisi eksternal ternyata tidak menguntungkan, kebijakan tersebut tidak berhasil dalam mewujudkan dampak atau hasil akhir yang dikehendaki. Biasanya kebijakan yang memiliki resiko gagal menurut Wahab (Wahab : 1997 : 62) disebabkan oleh faktor *bad execution* atau pelaksanaannya yang jelek dan faktor *bad policy* atau kebijakannya sendiri memang jelek atau *bad luck*, kebijakan tersebut memang bernasib jelek (Sumaryadi:84).

2.2.6 Kerangka Pemikiran

Gambar 2.3
Kerangka Pemikiran



Sumber : Hasil olahan peneliti



BAB 3

METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan penjelasan secara teknis mengenai metode yang digunakan dalam suatu penelitian (Nazir : 2003 : 2). Metode penelitian merupakan keseluruhan proses berpikir yang dimulai dari menemukan permasalahan, kemudian peneliti menjabarkannya dalam suatu kerangka tertentu, serta mengumpulkan data bagi pengujian empiris untuk mendapatkan penjelasan dalam penarikan kesimpulan atas gejala sosial yang diteliti (Moleong : 2006 : 21). Sementara, menurut Bailey, metode penelitian adalah cara mengumpulkan data dengan menggunakan teknik dan alat pengumpulan data (Bailey : 1994 : 34). Metode penelitian dengan teknik pengumpulan data yang tepat perlu dirumuskan, untuk memperoleh gambaran objektif suatu penelitian, sehingga dapat menjelaskan sekaligus menjawab permasalahan penelitian yang telah ditetapkan sebelumnya.

Ada enam isi metode penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini, antara lain :

1. Pendekatan Penelitian
2. Jenis Penelitian
3. Teknik Pengumpulan Data
4. Teknik Analisis Data
5. Narasumber
6. Batasan Penelitian

3.1 Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif, menurut para ahli penelitian kualitatif didefinisikan sebagai sebuah proses penyelidikan untuk memahami masalah sosial atau masalah manusia, berdasarkan pada penciptaan gambaran holistik lengkap yang dibentuk dengan kata-kata, melaporkan pandangan informan secara terperinci, dan disusun dalam

sebuah latar alamiah. Pendekatan kualitatif merupakan prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis dari orang-orang dalam perilaku yang dapat diamati. Penelitian ini menganalisis proses pemberian NPOPTKP dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB di Provinsi DKI Jakarta, analisis proses lebih diutamakan dalam penelitian ini karena BPHTB merupakan objek pajak baru bagi Pemerintah DKI Jakarta.

Creswell menyatakan pendapat bahwa penelitian kualitatif adalah (Creswell : 1994 : 2) :

“A qualitative study is designed to be consistent with the assumption of a qualitative paradigm. This study is defined as an inquiry process of understanding a social or human problem, based on building a complex, holistic picture, formed with word, reporting detailed views of information and conducted in a natural setting”.

Di dalam penelitian kualitatif permasalahan penelitian dalam pendekatan kualitatif perlu dieksplorasi karena ketersediaan informasi yang terbatas tentang topik yang diangkat di dalam suatu penelitian. Menurutnya, sebagian besar variabelnya tidak diketahui dan peneliti ingin memusatkan pada konteks yang dapat membentuk pemahaman dari fenomena yang diteliti. Selain itu Creswell juga menambahkan bahwa salah satu karakteristik permasalahan penelitian kualitatif yaitu berusaha menggambarkan/menjelaskan secara lebih mendalam suatu fenomena dan untuk mengembangkan suatu teori.

Berlatar pada permasalahan pro dan kontra dalam perumusan latar belakang serta formulasi kebijakan pajak rokok, dan mengacu kepada jenis data dan analisisnya, maka pendekatan yang digunakan untuk melakukan penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Menurut Merriam, sebagaimana dikutip oleh John W. Creswell, menyebutkan bahwa pendekatan kualitatif mempunyai 6 penafsiran, antara lain (Cresswell : 1994 : 145) :

- a) Pendekatan kualitatif lebih mengutamakan proses daripada hasil penelitian atau produk penelitian.
- b) Pendekatan kualitatif sangat tertarik dengan fenomena atau gejala sosial.

- c) Peneliti merupakan alat utama untuk memperoleh pengumpulan dan analisis data, dimana data tersebut diperoleh dari wawancara bukan melalui kuisioner atau statistik.
- d) Pendekatan kualitatif melibatkan lapangan, sehingga si peneliti terjun secara langsung ke individu, waktu, tempat, atau instansi untuk melakukan observasi.
- e) Pendekatan kualitatif menggambarkan bahwa peneliti tertarik dengan proses, pengalaman dan memperoleh manfaat dari wawancara dan bukti. Proses dari pendekatan kualitatif bersifat induksi, sehingga peneliti membangun abstraksi, konsep, hipotesa dan teori dari kenyataan.

Dalam penelitian ini, data yang akan digunakan oleh peneliti sebagai penunjang bagi pembahasan yang akan dilakukan bersifat kualitatif. Data tersebut dapat berupa data primer maupun data sekunder. Data primer diperoleh dari hasil wawancara dengan para informan yang terkait dengan permasalahan yang ditulis oleh penulis. Sedangkan data sekunder diperoleh dari buku-buku literatur atau data kepustakaan,

3.2 Jenis Penelitian

3.2.1 Berdasarkan Tujuan Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian, jenis penelitian yang digunakan adalah deskriptif. Penelitian deskriptif merupakan jenis penelitian yang berusaha menggambarkan atau menjelaskan secermat mungkin mengenai suatu hal dari data yang ada. Jenis penelitian ini tidak terbatas pada pengumpulan dan penyusunan data, tetapi meliputi analisis dan interpretasi tentang arti dari data tersebut, menjadi suatu wacana dan konklusi dalam berpikir logis, praktis dan teoritis.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan pemberian Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) dalam Perda No 18 Tahun 2010 tentang BPHTB. Penelitian ini menggambarkan tentang bagaimana proses pelaksanaan pemberian NPOPTKP serta masalah-masalah apa yang muncul di lapangan.

3.2.2 Berdasarkan Manfaat Penelitian

Berdasarkan manfaat penelitian, jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian murni. Penelitian ini dilakukan dalam kerangka akademik dan tidak dibuat berdasarkan kepentingan lain di luar akademik. Selain itu, penelitian ini memenuhi karakteristik murni yang dikemukakan oleh Cresswell (Cresswell : 1994 : 62) yaitu sebagai berikut :

1. *Research problem and subjects with a great deal of freedom.*
2. *Research is judged by absolute norm of scientific rigor, and the highest standard of scholarship are sought*
3. *The driving goal is to contribute to basic, theoretical knowledge.*

Karakteristik yang dikemukakan oleh Cresswell, bahwa karakteristik penelitian murni adalah masalah dari penelitian dipilih berdasarkan subjek dengan kebebasan, penelitian ini dinilai oleh norma mutlak dari kekakuan ilmiah, dan dengan standar tinggi yang bertujuan untuk memberikan kontribusi ke dasar yaitu teori pengetahuan.

3.2.3 Berdasarkan Dimensi Waktu

Berdasarkan dimensi waktu, penelitian ini termasuk ke dalam penelitian cross-sectional research, karena dilakukan pada satu waktu tertentu, pada saat peneliti melakukan penelitian hingga penelitian tersebut selesai dilakukan. Sebagaimana halnya yang dinyatakan oleh Bailey dan Babbie berturut-turut, yaitu:

“Most survey studies are in theory sectional, even though in practice it may take several weeks or months for interviewing to be completed. Researchers observe at one point in time” (Moleong : 2006 : 7).

3.3 Teknik Pengumpulan Data

Menurut Lofland dan Lofland sebagaimana yang dikutip oleh Lexy J. Moleong dalam bukunya, sumber data utama dalam penelitian kualitatif ialah kata-kata, dan tindakan, selebihnya adalah data tambahan seperti dokumen dan lain-lain (Moleong : 2006 : 157). Kata-kata dan tindakan orang yang diamati dan

diwawancarai merupakan salah satu sumber data yang tidak bisa ditinggalkan karena studi literature adalah titik tolak penelitian ini.

Berdasarkan teknik pengumpulan data, teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu studi lapangan (*field research*) melalui metode wawancara mendalam dan studi literatur.

3.3.1 Metode Wawancara

Metode wawancara mendalam dilakukan dengan proses tanya jawab kepada narasumber/informan yang telah ditetapkan. Wawancara yang dilakukan baik yang bersifat formal maupun informal dan juga wawancara terstruktur dan tidak terstruktur, Dalam melakukan penelitiannya peneliti juga membuat catatan pengamatan berdasarkan observasi yang telah dilakukan. Tujuan wawancara untuk mendukung data yang diperoleh dari observasi yang telah dilakukan dan juga untuk mengetahui secara mendalam fenomena sosial yang terjadi pada lokus penelitian. Hasil wawancara mendalam juga digunakan untuk melihat kesesuaian dengan data-data sekunder yang didapat oleh peneliti. Wawancara dilakukan dengan menggunakan pedoman wawancara.

3.3.2 Kajian Literatur

Tiga macam penggunaan literatur dalam penelitian yaitu:

- a) *The Literature is used to “frame” the problem in the introduction to the study,or*
- b) *The literature is presented in separate section as a “review of the “literature”,or*
- c) *The literature is presented in the study at the end,it becomes as a basis for comparing and contrasting findings of the qualitative.*

Tiga macam penggunaan literatur dalam penelitian yaitu penggunaan literatur ditunjukkan sebagai pembatasan permasalahan dalam penelitian awal atau, literatur digunakan sebagai bagian yang terpisah sebagai tinjauan pustaka atau, literatur digunakan dalam meneliti yang pada akhirnya menjadi sebuah dasar dalam membandingkan dan membedakan dari penelitian. Studi pustaka dilakukan dengan mengumpulkan data dan informasi yang diperoleh dari referensi yang

bersumber dari berbagai literatur seperti buku-buku, jurnal, majalah, peraturan perundang-undangan, dan jurnal-jurnal yang ada di internet yang nantinya akan digunakan sebagai acuan dalam pengembangan analisis yang dilakukan peneliti.

3.4 Teknik Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi dengan cara mengorganisasikan data ke dalam katagori, menjabarkan kedalam unit-unit, melakukan sintensa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain.

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisa data kualitatif. Dimana analisa data kualitatif menurut Bogdan dan Biklen yang dikutip oleh Irawan, yaitu : (2006 : 73)

“proses mencari dan mengatur secara sistematis transkrip interview, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain yang anda dapatkan, yang kesemuanya Anda kumpulkan untuk meningkatkan pemahaman Anda terhadap suatu fenomena dan membantu Anda menjelaskannya kepada orang lain.”

Analisis data dilakukan dengan mengorganisasikan data, menjabarkannya ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan yang dapat diceritakan kepada orang lain.

Analisis data dalam penelitian kualitatif dilakukan pada saat pengumpulan data berlangsung dan setelah selesai pengumpulan data dalam periode tertentu. Miles and Huberman (1984) mengemukakan bahwa aktivitas dalam analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus menerus sampai tuntas. Aktivitas dalam analisis data yaitu *data reduction*, *data display*, dan *conclusion drawing/verification*. (Irawan : 2006 : 246)

3.4.1 Reduksi data

Dalam reduksi data, penulis merangkum, mengambil data yang pokok dan penting, dan membuat kategorisasi. Data-data yang tidak penting akan dibuang untuk memudahkan dalam melakukan analisis.

3.4.2 Penyajian data

Dalam penelitian kualitatif, penyajian data dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, *flowchart*, dan sejenisnya. Dalam penelitian ini, penulis akan sering menggunakan penyajian data dalam bentuk teks yang bersifat naratif.

3.4.3 Penarikan kesimpulan dan verifikasi.

Masalah dan rumusan masalah dalam penelitian kualitatif masih bersifat sementara dan akan berkembang setelah penelitian berada di lapangan. Oleh karena itu, kesimpulan yang akan diambil oleh penulis akan sangat bergantung dengan data-data dan bukti yang valid saat penulis berada di lapangan.

Penelitian ini menggunakan teknik analisis data kualitatif. Dalam penelitian kualitatif analisis data dilakukan bersamaan atau hampir bersamaan dengan pengumpulan data, sehingga tidak ada panduan yang baku dalam melakukan analisis data. Hal ini sejalan dengan yang diungkapkan oleh Bogdan dan Biklen yang dikutip oleh Irawan, yaitu Analisis data adalah proses mencari dan mengatur secara sistematis transkrip interview, catatan di lapangan dan bahan-bahan lain yang anda dapatkan, yang kesemuanya itu anda kumpulkan untuk meningkatkan pemahaman anda terhadap suatu fenomena dan membantu anda kepada orang lain (Irawan : 2006 : 73).

Dalam penelitian ini peneliti senantiasa terus berusaha mengumpulkan data-data yang terkait dengan penelitian baik berupa data empiris maupun hasil wawancara informan yang relevan. Analisis data terus dilakukan sejalan dengan pengumpulan data. Dalam hal ini, peneliti tidak akan memaparkan semua temuan data yang diperoleh, namun hanya data-data yang terkait dengan batasan penelitian, peneliti juga mempertimbangkan kebaruan atas data yang diperoleh.

3.5 Narasumber

Dalam teknik pengumpulan data, peneliti menyebutkan akan melakukan wawancara mendalam untuk mengumpulkan data-data yang akan memperkuat hasil analisis peneliti. Narasumber atau informan yang akan diwawancarai oleh peneliti adalah :

1. Anwar Syahdat

Direktur Perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah Kementerian Keuangan, untuk mendapatkan informasi perihal awal dari rancangan Peraturan Daerah ini disusun serta keterlibatan Kementerian Keuangan dalam evaluasi rancangan peraturan daerah tersebut.

2. Hani Rustam

Kementerian Dalam Negeri, untuk mendapatkan informasi latar belakang dibuatnya peraturan daerah ini serta keterlibatan kementerian dalam negeri dalam mengevaluasi rancangan peraturan daerah tersebut.

3. Suripno

Kepala Seksi Penyuluhan Pajak Daerah Dinas Pelayanan Pajak, untuk mengetahui bagaimana proses formulasi dari rancangan peraturan daerah sampai menjadi peraturan daerah, dan mengetahui latar belakang penetapan besarnya NPOPTKP

4. Yoyoh Suhaya

Kepala seksi pelayanan dan pendataan pajak daerah Suku Dinas Pelayanan Pajak Pusat Satu, untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pemungutan BPHTB di DKI Jakarta khususnya mengenai pemberian NPOPTKP

5. Denny Saputra

Salah satu pengembang property, untuk mengetahui keterlibatan pengembang dalam proses formulasi pembuatan peraturan daerah tersebut

6. Machfud Sidik
Akademisi yang juga selaku Staf Pengajar (dosen) di Program Pasca Sarjana FE UI, untuk mendapatkan penjelasan kebijakan ini dari sudut pandang konsepsi perpajakan daerah.
7. Andri Noviandri
Kepala BPN Jakarta Selatan, untuk mengetahui peranan BPN dalam proses pemungutan BPHTB di DKI Jakarta.
8. Yono Susilo
Notaris/PPAT di Jakarta Selatan, untuk mengetahui peranan Notaris dalam membantu wajib pajak untuk pelaksanaan kewajiban BPHTB.

3.6 Site Penelitian

Penentuan site penelitian didasarkan pada tema yang peneliti angkat dalam menyusun laporan penelitian ini. Site dibatasi melalui penggalan informasi di provinsi DKI Jakarta dan kalangan Akademis Perpajakan.

3.7 Batasan Masalah

Batasan masalah pada penelitian ini, peneliti memfokuskan mengenai bagaimana pelaksanaan pemberian NPOPTKP di provinsi DKI Jakarta serta kebijakan apa yang harus diambil terkait pemungutan BPHTB tersebut sehingga penerimaan dari BPHTB menjadi optimal. Jadi, masalah hanya terfokus pada pelaksanaan pemberian NPOPTKP serta kebijakan apa yang dapat diambil terkait pemungutan BPHTB tersebut dan tidak membahas masalah yang lain.

BAB 4

GAMBARAN UMUM IMPLEMENTASI PEMUNGUTAN BPHTB DI INDONESIA

4.1 Gambaran Umum BPHTB di Indonesia

4.1.1 Sejarah dan Latar Belakang BPHTB

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, yaitu perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Pada zaman pemerintahan Belanda terdapat suatu jenis pajak yang dipungut atas peristiwa hukum yang terjadi karena pemindahan hak atas harta tetap (tanah dan/atau bangunan) yang biasa disebut Bea Balik Nama. Bea Balik Nama atas Harta Tetap merupakan pajak yang dipungut atas peristiwa hukum yang terjadi karena Bea Balik Nama ini dilaksanakan berdasarkan Ordonansi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 Nomor 291. Jenis pajak ini hanya dikenakan terhadap masyarakat yang berasal dari Eropa, Amerika, dan Timur Asing termasuk Cina, Jepang, India, dan lainnya, sebagaimana yang terdapat pada hukum barat yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Sedangkan bagi pribumi (Orang Indonesia asli) berlaku hukum adat masing-masing daerah. Dualisme hukum yang berlaku dibidang pertanahan seperti ini mengakibatkan setiap pribumi tidak mengenal Bea Balik Nama karena peralihan yang terjadi tidak diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata tetapi diatur dalam hukum adat tiap-tiap daerah.

Setelah Indonesia merdeka, pada tahun 1960 lahirlah Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria. Melalui undang-undang ini, dualisme dibidang hukum, khususnya mengenai pertanahan difusikan, dalam arti dileburnya hak-hak tanah menurut hukum barat dan hukum adat menjadi hak tanah menurut Undang-undang Pokok-pokok Agraria ini. Dengan

diberlakukannya undang-undang ini maka Ordonansi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 No 291 kehilangan Objeknya karena telah dibekukan berlakunya.

Adanya kontradiksi antara dua pihak yang saling bertentangan dimana satu pihak meminta agar Ordonansi Bea Balik Nama tetap dilanjutkan dengan tetap menyesuaikan dengan Undang-undang Pokok Agraria namun dipihak lain meminta agar Ordonansi Bea Balik Nama memang seharusnya dihapuskan karena masih mengacu pada hukum barat mengakibatkan terjadinya kekosongan dalam pemungutan pajak atas pemindahan hak atas harta tetap.

Kekosongan pemungutan pajak atas pemindahan hak atas harta tetap tersebut berjalan mulai dari tahun 1960 sampai dengan tahun 1997 yaitu saat mulai diberlakukannya Undang-undang No. 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atau BPHTB sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 20 tahun 2000, semenjak dialihkannya BPHTB menjadi pajak daerah diterbitkanlah Peraturan Daerah (Perda) DKI Nomor 18 Tahun 2010.

Tanah dan bangunan yang merupakan karunia Tuhan sesungguhnya bisa memberikan status sosial yang tinggi bagi pihak yang memiliki atau memanfaatkannya. Selain itu tanah dan bangunan memenuhi kebutuhan dasar kita untuk tempat tinggal ataupun tempat usaha (asset) yang bisa digunakan untuk memperoleh penghasilan. Satu hal yang tak bisa dipungkiri, tanah yang jumlahnya terbatas menjadi alat investasi yang utama sebab harga tanah cenderung selalu meningkat dari tahun ke tahun. Dengan berbagai latar belakang itulah, wajar apabila terhadap pihak yang memperoleh tanah/bangunan itu dikenai kewajiban untuk ikut memberikan kontribusi penerimaan negara dengan membayar pajak.

Namun dengan semakin berkembangnya bentuk transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan, misalnya pengalihan yang tidak mengakibatkan adanya perubahan nama, namun hanya perubahan bentuk badan hukum diperlukan adanya kepastian hukum atas beberapa bentuk transaksi tersebut.

Secara ringkas pengenaan pajak terhadap pengalihan hak atas tanah dan bangunan bisa dilihat di bawah ini.

- Penunjukan pembeli dalam lelang;
- Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Penggabungan, peleburan, pemekaran usaha;
- Hadiah.

Pemberian hak baru karena :

- Kelanjutan pelepasan hak;
- Di luar pelepasan hak.
- Hak atas tanah adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun atau hak pengelolaan.

Yang menjadi subjek pajak BPHTB sesuai dengan pasal 4 ayat (1) Peraturan Daerah DKI Nomor 18 Tahun 2010 adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan. BPHTB dikenakan kepada peristiwa hukum atau perbuatan hukum atas transaksi/peralihan haknya yang meliputi pemindahan hak dan pemberian hak baru.

4.1.3 Objek yang tidak dikenakan BPHTB

Ada beberapa Objek yang tidak dikenakan BPHTB berdasarkan Pasal 3 Peraturan Daerah DKI Nomor 18 Tahun 2010, yaitu Objek yang diperoleh dari :

1. Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
2. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum yaitu tanah dan atau bangunan untuk penyelenggaraan pemerintahan baik pusat maupun daerah dan kegiatan yang semata-mata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, misalnya, untuk instansi pemerintah, rumah sakit pemerintah dan jalan umum;
3. Badan atau perwakilan organisasi internasional, baik pemerintah dan non-pemerintah, yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;

4. Orang pribadi atau badan karena konversi hak dan perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama. Konversi hak adalah perubahan hak dari hak lama menjadi hak baru menurut Undang-undang Pokok Agraria, termasuk pengakuan hak oleh pemerintah, contoh :
 - a. Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tanpa adanya perubahan nama;
 - b. Bekas tanah hak milik adat (dengan bukti surat Girik atau sejenisnya) menjadi hak baru;
 - c. Perbuatan hukum lain misalnya memperpanjang hak atas tanah tanpa adanya perubahan nama, contoh : perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB), yang dilaksanakan baik sebelum maupun setelah berakhirnya HGB.
5. Orang pribadi atau badan karena wakaf, yaitu perbuatan hukum orang pribadi atau badan yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya berupa hak milik tanah dan atau bangunan dan melembagakannya untuk selama-lamanya demi kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya tanpa imbalan apapun;
6. Karena warisan;
7. Orang pribadi atau badan, yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Subjek pajak sebagaimana tersebut di atas yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak menurut Undang-undang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

4.1.4 Pengenaan BPHTB

1. Unsur-unsur Pengenaan BPHTB

a. Tarif

Tarif BPHTB sebagaimana halnya tarif PBB adalah tarif tunggal yaitu sebesar 5% (lima persen). Atas setiap penghitungan BPHTB akan mendapatkan pengurangan berupa Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP).

b. Dasar Pengenaan

Dasar Pengenaan Pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.

Nilai Perolehan Objek Pajak dalam hal :

- Jual beli adalah harga transaksi;
 - Tukar-menukar adalah nilai pasar objek pajak tersebut;
 - Hibah adalah nilai pasar objek pajak tersebut;
 - Waris adalah nilai pasar objek pajak tersebut;
 - Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar objek pajak tersebut;
 - Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar objek pajak tersebut;
 - Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang;
 - Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar objek pajak tersebut;
 - Penggabungan, peleburan dan pemekaran usaha adalah nilai pasar objek pajak tersebut;
 - Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar dari objek pajak tersebut;
 - Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar dari objek pajak tersebut.
- Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak tidak diketahui atau lebih rendah dari 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, Menteri dapat menetapkan besarnya Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan.

c. NPOPTKP

Atas setiap penghitunagn BPHTB akan mendapatkan pengurangan berupa Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Besarnya NPOPTKP ini ditetapkan oleh Menteri Keuangan melalui Kepala Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak setempat untuk setiap Kabupaten/Kota berdasarkan usulan dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan.

Dalam pelaksanaannya, Undang-undang BPHTB menetapkan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 5 adalah sebagai berikut :

1. Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah).
2. 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 atau waris termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah).

d. Formula BPHTB

Besarnya BPHTB yang terutang dapat dihitung dengan cara sebagai berikut :

$$\text{BPHTB} = 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP})$$

Apabila NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP PBB maka:

$$\text{BPHTB} = 5\% \times (\text{NJOP} - \text{NPOPTKP})$$

4.1.5 Saat Terutangnya BPHTB

Saat yang menentukan pajak yang terutang atas perolehan hak atas tanah dan bangunan untuk :

- Jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;
- Tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;
- Hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;
- Waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
- Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;
- Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;
- Lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang;
- Putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- Hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan.
- Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- Pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- Hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- Penggabungan, peleburan dan pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.

Dari ketentuan diatas, kita dapat menarik kesimpulan bahwa BPHTB merupakan pajak yang penuh opsi dan kemudahan. Sebagai contoh apabila Anda tidak ingin terutang BPHTB yang cukup besar, maka Anda bisa melakukan jual beli tanah/bangunan dengan tidak perlu melakukan balik nama atas properti tersebut, atas hal ini tidak akan terutang BPHTB.

4.1.6 Tempat Terutang BPHTB

Dalam Pasal 9 Peraturan Daerah DKI Nomor 18 Tahun 2010, Tempat Terutang Pajak berada di wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

4.1.7 Tata Cara Pembayaran BPHTB

Wajib pajak membayar pajak BPHTB yang terutang tidak didasarkan pada surat ketetapan pajak atau SKP, melainkan dengan cara menghitung dan membayar sendiri pajak terutang dengan mengisi Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan atau disingkat SSB.

Pajak yang terutang dapat dibayar di Bank pemerintah, Bank DKI dan juga Kantor Pos di wilayah Kotamadya yang meliputi letak tanah dan atau bangunan dengan SSB. Tempat terutang pajak adalah di wilayah kabupaten, kota atau propinsi yang meliputi letak tanah dan bangunan.

SSB dapat diperoleh di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan / KP PBB / KPBB yang ada di wilayah DKI Jakarta, PPAT, Notaris, Kantor Lelang dan Kantor Pertanahan serta Kantor Bank Pemerintah, Bank DKI dan Kantor Pos. Pembayaran BPHTB dapat dilakukan tanpa menunggu diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak/SKP. Surat Ketetapan Pajak adalah dokumen yang menjelaskan jumlah pajak yang kurang atau lebih bayar yang diterbitkan oleh Direktur Jenderal Pajak setelah adanya pemeriksaan. SKP BPHTB disingkat menjadi SKB (Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan). SKB dapat dikeluarkan dalam jangka lima tahun semenjak saat terutang BPHTB. SKB dapat berupa SKBKB untuk yang kurang bayar, SKBLB untuk yang lebih bayar dan SKBN untuk yang nihil atau nol bayar.

4.1.8 Sanksi Tidak Membayar BPHTB

Apabila WP diketahui kurang bayar BPHTB maka Dirjen Pajak dapat menerbitkan Surat Ketetapan BPHTB (SKBKB) beserta denda sebesar 2% perbulan untuk jangka waktu maksimal 24 bulan dihitung mulai saat terhutang pajak sampai diterbitkan SKBKB. Dirjen Pajak dapat menerbitkan Surat Ketetapan BPHTB kurang Bayar (SKBKBT) jika ditemukan data baru atau data yang sebelumnya tidak terungkap yang mengakibatkan menambahnya jumlah pajak terutang setelah SKBKB terbit, maka dapat dikenakan denda sanksi

administrasi sebesar 100% dari kekurangan pajak tersebut kecuali WP melaporkan sendiri sebelum adanya tindakan pemeriksaan.

4.2 Gambaran Umum Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta

4.2.1 Pendirian Dinas Pelayanan Pajak

Pada Tanggal 11 september 1952 Dinas Pendapatan Daerah Propinsi DKI Jakarta didirikan , pada saat itu disebut kantor urusan pajak sesuai tanggung jawab dan tugas kantor urusan pajak menangani pendapatan di daerah DKI Jakarta, pada perkembangannya kantor urusan pajak berganti nama pada tahun 1966 yaitu Urusan Pendapatan dan Pajak sebagai salah satu bagian dari Direktorat Keuangan DKI Jakarta.

Perkembangan selanjutnya menyesuaikan dengan undang-undang no. 5 tahun 1974 tentang pokok-pokok pemerintahan di daerah yang menetapkan bahwa pembentukan susunan organisasi dan formasi Dinas Daerah ditetapkan dengan Peraturan Daerah sesuai dengan pedoman yang ditetapkan Menteri Dalam Negeri, maka dikeluarkan Peraturan Daerah nomor 5 tahun 1983 tanggal 6 oktober tahun 1983 tentang pembentukan susunan organisasi dan tata kerja Dinas Pendapatan Daerah DKI Jakarta yang sekaligus merubah status dan sebutan dari Dinas Pajak dan Pendapatan DKI Jakarta menjadi Dinas Pendapatan Daerah DKI Jakarta. Selanjutnya pada tahun 1995 Menteri Dalam Negeri mengeluarkan pedoman organisasi dan tata kerja Dinas Pendapatan Daerah no. 84 tahun 1995 , Maka Peraturan Daerah nomor 5 tahun 1983 diganti dengan Peraturan Daerah no.9 tahun 1995 tentang organisasi dan tata kerja Dinas Pendapatan Daerah DKI Jakarta.

Dengan adanya Peraturan Daerah nomor 9 tahun 1995 maka Gubernur Provinsi DKI Jakarta telah mengeluarkan Keputusan Nomor 1926 tahun berikutnya tentang rincian tugas dan wewenang serta tanggung jawab seksi-seksi dan sub-bagian lingkungan Dinas Pendapatan Daerah DKI Jakarta, Diberlakukannya Undang-Undang nomor 34 tahun 2000 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagai akibat dari semakin luasnya cakupan pemungutan

Pajak Daerah dan Retribusi Daerah secara langsung merubah kondisi organisasi perangkat daerah termasuk Dinas Pendapatan Daerah.

Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta mengeluarkan Peraturan daerah nomor 10 tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah yang merubah nama Dinas Pendapatan Daerah DKI Jakarta menjadi Dinas Pelayanan Pajak Provinsi DKI Jakarta pada paragraph 20 pasal 102 ayat (1), (2) dan (3). Serta Dinas Pendapatan Daerah merupakan unsur pelaksana otonomi daerah di bidang pelayanan pajak daerah dan dipimpin oleh seorang kepala dinas yang berkedudukan dibawah dan bertanggung jawab kepada gubernur melalui sekretaris daerah dalam melaksanakan tugas dan fungsinya dikoordinasikan oleh Kepala Badan Pengelola Keuangan Daerah dan Bendahara Umum Daerah dan untuk melaksanakan Peraturan Daerah nomor 10 tahun 2008 ini, Gubernur sebagai Kepala Daerah Provinsi DKI Jakarta mengeluarkan Peraturan Gubernur nomor 34 tahun 2009 tentang Organisasi dan Tata kerja Dinas Pelayanan Pajak Provinsi DKI Jakarta.

4.2.2 Visi dan Misi Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta

Visi Dinas Pelayanan Pajak Provinsi DKI Jakarta adalah menjadikan Dinas Pelayanan Pajak Sebagai Organisasi Efisien, Efektif dan Transparan dalam Pelayanan Pajak Daerah dengan Dukungan Aktif Masyarakat.

Misi Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta, yaitu :

- a. Menyelenggarakan pelayanan pajak daerah
- b. Mengadakan koordinasi dengan instansi lain dalam perencanaan, pelaksanaan serta pengendalian pelayanan pajak daerah
- c. Melaksanakan kegiatan pelayanan pajak daerah dengan prinsip profesionalisme dan transparan
- d. Memberikan pelayanan terbaik kepada masyarakat dengan prinsip transparan dan akuntabel
- e. Menciptakan kemudahan, keterbukaan keadilan, kepastian dan tanggung jawab dalam kegiatan pelayanan pajak daerah

- f. Mendorong dan menciptakan partisipasi aktif masyarakat dalam pengawasan pelayanan pajak daerah
- g. Peningkatan profesionalisme aparat dengan memanfaatkan teknologi informasi dalam kegiatan pelayanan pajak daerah
- h. Mengupayakan secara optimal penggalan potensial sumber – sumber pendapatan daerah yang baru
- i. Meningkatkan efisiensi pemanfaatan sumber daya non manusiawi
- j. Mengkinikan segala peraturan tentang pengelolaan pendapatan daerah.

4.2.3 Tujuan Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta

Tujuan Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta adalah:

- a. Meningkatkan kualitas dan kuantitas layanan dibidang pendapatan daerah
- b. Mengembangkan suasana kerja yang kondusif, partisipatif dan produktif
- c. Meningkatkan efisiensi dan efektivitas dalam pemungutan pendapatan daerah
- d. Meningkatkan koordinasi dan hubungan kerja dengan swasta, lembaga sosial masyarakat dan unit instansi pemerintah
- e. Meningkatkan upaya upaya penggalan sumber pendapatan daerah yang potensial
- f. Meningkatkan peran serta aktif masyarakat dalam mengoptimalkan pendapatan daerah

4.2.4 Tugas Pokok dan Fungsi Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta Sesuai Dengan PERDA Nomor 10 Tahun 2008 & Keputusan Gubernur Nomor 34 Tahun 2009

Berdasarkan Peraturan Daerah No. 10 Tahun 2008 dan Keputusan Gubernur Nomor 34 Tahun 2009 Dinas Pelayanan Pajak Memiliki tugas pokok yaitu :

“Melaksanakan Pelayanan Pajak Daerah”

Sedangkan fungsi dari Dinas Pelayanan Pajak adalah sebagai berikut :

1. Penyusunan dan pelaksanaan rencana kerja dan anggaran Dinas Pelayanan Pajak dalam bentuk Rencana Kerja dan Anggaran (RKA) dan Dokumen Pelaksanaan Anggaran (DPA)
2. Perumusan kebijakan teknis pelaksanaan penyelenggaraan tugas pelayanan pajak daerah
3. Pendataan dan pendaftaran Wajib Pajak Daerah
4. Pemeriksaan pajak daerah
5. Penetapan pajak daerah
6. Penagihan pajak daerah
7. Penyelesaian sengketa pajak daerah
8. Penggalian dan pengembangan potensi pajak daerah
9. Penyediaan, pengelolaan, pendayagunaan sarana pelayanan pajak daerah
10. Pembinaan dan pengembangan tenaga fungsional di bidang pelayanan pajak daerah
11. Penegakkan peraturan perundang-undangan di bidang pajak daerah
12. Penyediaan, penatausahaan, penggunaan, pemeliharaan dan perawatan sarana dan prasarana kerja pelayanan pajak
13. Pemberian dukungan teknis dan administrasi kepada masyarakat
14. Pengelolaan kepegawaian, keuangan, barang dan ketatausahaan Dinas Pelayanan Pajak
15. Pelaporan dan pertanggungjawaban pelaksanaan tugas dan fungsi

4.2.5 Strategi Dinas Pelayanan Pajak Daerah Provinsi DKI Jakarta

Untuk mencapai seluruh sasaran ataupun tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya, Dinas Pelayanan Pajak memiliki sejumlah strategi dan rencana dalam menjalankan kegiatannya. Strategi Pelayanan Provinsi DKI Jakarta diantaranya ialah:

- 1) Penyempurnaan basis data
- 2) Penyederhanaan persyaratan pemungutan
- 3) Perbaikan prosedur administrasi pemungutan
- 4) Peningkatan pengawasan pemungutan

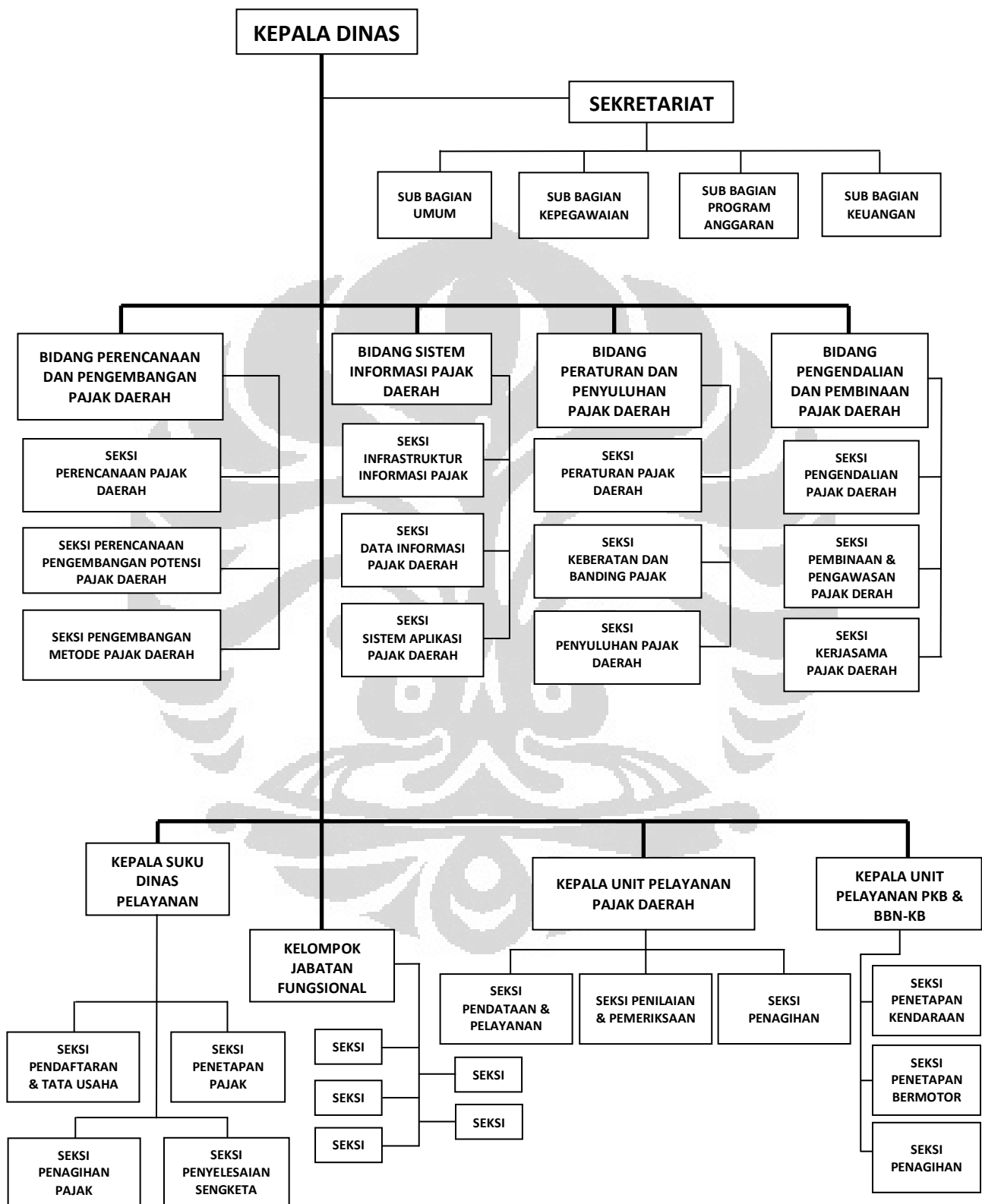
5) Fokus Kegiatan :

- Optimalisasi Tax
 - Sistem Kebijakan
 - Perpajakan
 - Administrasi Perpajakan
 - Perpu Perpajakan
- Pengembangan Sistem Informasi
- Pengembangan Sumber Daya Manusia
- Pengembangan Organisasi dan Manajemen
- Pengembangan Sarana dan Prasarana
- Pengembangan Partisipasi Masyarakat
- Pola Hubungan Kerja dan Instansi terkait

4.2.6 Struktur Organisasi

Dinas Pelayanan Pajak Propinsi DKI Jakarta dipimpin oleh seorang Kepala Dinas dalam menjalankan tugas selanjutnya dibantu oleh sekretariat yang mencakup Subbagian Umum , Subbagian Kepegawaian , Subbagian Program dan Anggaran serta Subbagian Keuangan. Selanjutnya sekretariat dibagi menjadi empat bidang yaitu Bidang Perencanaan dan Pengembangan Pajak Daerah , Bidang Sistem Informasi Pajak Daerah , Bidang Peraturan dan Penyuluhan Pajak dan Bidang Pengendalian dan Pembinaan Pajak Daerah di dalam masing - masing bidang terdapat seksi yang membantu kepala bidang tersebut. Dan selanjutnya terdapat Suku Dinas Pelayanan Pajak yang ada di DKI Jakarta dimana setiap kota administrasi terdapat 2(dua) Suku Dinas Pelayanan Pajak kemudian Unit Pelayanan Pajak Daerah setiap Kecamatan dan Unit Pelayanan PKB dan BBN-Kb yang dibantu oleh seksi –seksi yang ada dibawahnya. Berdasarkan Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No.34 Tahun 2009 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Pendapatan Daerah Provinsi DKI Jakarta, Bagan organisasi Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta dapat dilihat pada bagan berikut ini:

Gambar 4.2
STRUKTUR ORGANISASI



Sumber : Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta

BAB 5

ANALISIS IMPLEMENTASI PEMBERIAN NPOPTKP TERKAIT PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BPHTB DI PROVINSI DKI JAKARTA

5.1 Latar Belakang Penetapan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)

Terhitung sejak Januari 2011, terjadi perubahan yang cukup signifikan terhadap perhitungan dan tata cara pembayaran serta format dari pembayaran BPHTB atas peralihan hak terhadap tanah dan bangunan. Perubahan tersebut terjadi dalam rangka pelaksanaan UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dimana salah satu jenis pajaknya adalah BPHTB, yang sejak Januari 2011 telah berubah menjadi pajak daerah. Sebenarnya apa saja yang berubah dengan terbitnya peraturan tersebut, perubahan yang terjadi rupanya memang cukup signifikan, terutama mengenai pembayarannya, yang semula dibayarkan ke Kas Negara, sekarang harus dibayarkan ke kas masing-masing pemerintah daerah melalui Dinas Pelayanan Pajak (DPP).

DKI Jakarta merupakan salah satu contoh Pemda yang sudah siap dengan perubahan dimaksud, dan karenanya telah menerbitkan Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 yang mengatur mengenai hal tersebut. Dalam Perda No. 18 Th 2010 tersebut, pokok-pokok perubahan tentang BPHTB dimaksud dituangkan dalam Surat Edaran dari Kepala Suku Dinas Pelayanan Pajak yang disampaikan kepada para Notaris/PPAT masing-masing wilayah. Pokok-pokok pemberitahuannya adalah:

1. Kantor Pelayanan BPHTB selama dalam masa transisi sambil menunggu organisasinya sementara ada di Suku Dinas Pelayanan Pajak I dan II yang berlokasi di masing-masing wilayah
2. Pembayaran BPHTB yang selama ini dapat dilakukan di bank-bank pemerintah yang terletak di lokasi objek yang di alihkan, untuk sementara waktu dilakukan di

seluruh Bank DKI. Pembayaran BPHTB sementara dapat dilakukan di Bank Mandiri, BRI dan BNI, namun dalam waktu dekat akan terjadi perubahan.

3. Disamping itu, terdapat perubahan formulir yang digunakan, dari semula untuk pembayaran BPHTB menggunakan formulir SSB, sekarang diganti menjadi SPPD-BPHTB yang akan dibagikan secara gratis kepada seluruh Notaris/PPAT

Dalam Perda Nomor 18 Tahun 2010 juga terjadi perubahan pada besarnya NPOPTKP BPHTB tersebut, dimana sebelumnya NPOPTKP sebesar Rp.60 juta untuk peralihan tanah selain waris dan hibah, dan Rp.300 juta untuk peralihan tanah waris dan hibah, pada Perda Nomor 18 Tahun 2010 berubah menjadi sebesar Rp.80 juta untuk peralihan tanah selain waris dan hibah dan Rp.350 juta untuk peralihan tanah waris dan hibah. Penetapan besarnya NPOPTKP ini merupakan kebijakan dari Pemerintah Daerah, karena dalam hal ini Pemerintah Daerah memiliki kewenangan untuk menentukan besarnya NPOPTKP disesuaikan dengan kondisi daerahnya masing-masing. Begitu juga dengan DKI Jakarta, Pemerintah Daerah DKI Jakarta memiliki kewenangan untuk menentukan besarnya NPOPTKP tersebut dengan menyesuaikan kondisi di DKI Jakarta, dalam menentukan besarnya NPOPTKP tersebut tentu dilakukan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan, yaitu sebagai berikut:

1. Harga tanah di DKI Jakarta yang semakin naik

Seperti yang kita ketahui tanah di DKI Jakarta harganya semakin naik, ini dikarenakan selain sebagai Ibukota Negara, DKI Jakarta merupakan pusat bisnis dan pusat pemerintahan, semakin banyak dibangunnya infrastruktur, pusat-pusat perbelanjaan dan perkantoran ikut berperan dalam meningkatnya harga tanah di DKI Jakarta. Seperti yang diungkapkan oleh Bapak Hani Rustam selaku Direktur Pendapatan Daerah dan Investasi Daerah Kementerian Dalam Negeri sebagai berikut :

“wajar saja kalau DKI Jakarta menetapkan npoptkp sebesar itu, karena kan Jakarta ini pusat pemerintahan, pusat perekonomian, yang sudah pasti harga tanah disini sangat mahal, tentu saja tidak bisa disamakan dengan daerah-daerah pedesaan yang harga

tanahnya masih sangat murah, jadi wajar saja menurut saya DKI Jakarta menetapkan sebesar itu.”

Hal serupa juga diungkapkan oleh bapak Machfud Sidik selaku Akademisi Perpajakan sebagai berikut :

“Kalau untuk perkotaan sudah sewajarnya npoptkp ini ditetapkan lebih besar dari sebagaimana ditetapkan minimal oleh undang-undang nomor 28 tersebut, ya karena DKI Jakarta ini kan pusat pemerintahan, pusat bisnis, dan sebagainya. Jelas harga tanah ataupun properti di DKI Jakarta sudah sangat tinggi, jadi sudah sewajarnya pemerintah daerah jakarta menetapkan npoptkp lebih besar dari yang ditetapkan dalam undang-undang nomor 28, coba bandingkan dengan daerah-daerah di plosok, yang harga tanahnya masih sangat murah disana, belum tentu transaksi peralihan hak tanah disana melewati sampai 60 juta, kalau tidak melewati kan berarti bebas pajak. Begitu kan.”

Jadi dalam undang-undang nomor 28 tahun 2009 disebutkan bahwa NPOPTKP sebesar Rp.60 juta dan Rp.350 juta itu merupakan minimal yang harus ditetapkan oleh Pemerintah Daerah, jadi Pemerintah Daerah tidak boleh menetapkan di bawah NPOPTKP tersebut. Sehingga wajar saja bila Pemerintah Daerah DKI Jakarta menetapkan NPOPTKP lebih besar, harga tanah di DKI Jakarta tentu saja lebih mahal ketimbang daerah-daerah lainnya, karena tentu saja DKI Jakarta yang merupakan pusat perekonomian tentu memiliki pertumbuhan perekonomian yang lebih tinggi dari daerah-daerah lainnya.

2. Membantu masyarakat kelas menengah dan kebawah bagi yang ingin membeli rumah

Dengan berubahnya NPOPTKP menjadi lebih besar tentunya diharapkan akan membantu bagi masyarakat kalangan menengah kebawah untuk memiliki tempat tinggal sendiri. Seperti yang diungkapkan oleh Bapak Anwar Syahdat selaku Kepala Direktorat Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Kementerian Keuangan Berikut ini :

“Penetapan npoptkp itu di dalam undang nomor 28 tahun 2009 diatur untuk waris kan 300jt ya, kalau di luar itu kan minimal 60

juta, sementara DKI Jakarta menetapkan lebih tinggi ya 80 dan 350, nah ini memang undang-undang memberikan diskresi kepada pemerintah daerah untuk menentukan npoptkp ini, jadi tergantung masing-masing pemerintah daerah, klo dia melihat masyarakat yg perlu dibantu perlu diberi insentif kalau dia ingin membeli tanah atau rumah sehingga dia tidak dibebani pajak, itu ada di level 80jt ke bawah nah itu yang diusulkan oleh DKI jakarta, jadi itu murni kebijakan daerah masing-masing, tetapi yang jelas tidak ada daerah yang menetapkan npoptkp di bawah 60 juta dan 300 juta.”

Hal ini merupakan keberpihakan Pemerintah Daerah DKI Jakarta terhadap masyarakat kalangan menengah kebawah, sehingga bila masyarakat yang ingin membeli rumah selama nilai transaksinya tidak mencapai batas NPOPTKP tersebut tentu tidak akan terhutang BPHTB. Diharapkan dengan perubahan NPOPTKP yang lebih besar dapat menumbuhkan daya beli masyarakat kalangan menengah kebawah bagi yang ingin membeli property.

3. Meningkatkan transaksi Kredit Perumahan Rakyat (KPR)

Perubahan NPOPTKP juga diharapkan dapat meningkatkan transaksi property yang ada di DKI Jakarta, khususnya transaksi Kredit Perumahan Rakyat melalui pengembang property. Seperti yang diungkapkan oleh Bapak Denny Saputra selaku pengembang perumahan sebagai berikut :

“kita mengharapkan dengan kenaikan NPOTPK tersebut dapat meningkatkan transaksi properti yang ada di DKI Jakarta, tentu saja ini bukan hanya menguntungkan kita sebagai pengembang tetapi juga masyarakat yang ingin memiliki rumah melalui Kredit Perumahan Rakyat (KPR) dan pemerintah daerah pun juga ikut mendapat manfaatnya, dengan semakin banyak transaksi properti tentu saja semakin banyak juga penerimaan dari sektor BPHTB”

Dengan adanya peningkatan besarnya NPOPTKP tersebut diharapkan terjadi peningkatan terhadap transaksi penjualan rumah melalui KPR. Dengan peningkatan transaksi ini bukan hanya pengembang saja yang memperoleh keuntungan, secara tidak langsung Pemerintah Daerah juga mendapatkan manfaatnya karena dengan meningkatnya transaksi penjualan rumah tentu akan menambah penerimaan dari sektor BPHTB.

5.2 Implementasi Pemberian NPOPTKP Terkait Pelaksanaan Pemungutan BPHTB Di DKI Jakarta

Dalam Peraturan Daerah nomor 18 tahun disebutkan bahwa Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan sebesar Rp. 80 juta (delapan puluh juta rupiah), dan 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 atau waris termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp 350 juta (tiga ratus lima puluh juta rupiah).

Pemberian NPOPTKP ini dilakukan saat penghitungan BPHTB terhutang, dalam Pasal 8 Perda Nomor 18 disebutkan BPHTB terhutang adalah sebagai berikut :

- a. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- b. tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- c. hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- d. hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- e. waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
- f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- h. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- j. pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- k. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- l. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- m. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- n. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang.

Penjelasan mengenai pemberian NPOPTKP ini dilakukan saat penghitungan BPHTB terhutang juga disampaikan oleh Bapak Suripno selaku Kepala Seksi Peraturan dan Penyuluhan Dinas Pelayanan Pajak berikut ini :

“setiap wajib pajak yang melakukan transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan diberikan NPOPTKP. saat transaksi itu kan terutang BPHTB saat itulah NPOPTKP diberikan”

Hal yang sama juga diungkapkan oleh Bapak Anwar Syahdat selaku Kepala Direktorat Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Kementerian Keuangan sebagai berikut :

“perolehan hak atas tanah itu adalah pajak atas transaksi, jadi di dalam undang-undang itu npoptkp diberikan kepada setiap wajib pajak, jadi kalau dalam bphtb yang jadi wajib pajak itu bisa siapa saja bisa kapan saja bisa dimana saja, hari ini saya jadi wajib pajak saya berhak mendapat NPOPTKP, besok mungkin saya tidak menjadi wajib pajak, bulan depan tidak, tapi tahun depan mungkin saya menjadi wajib pajak lagi maka saya berhak mendapatkan NPOPTKP, jadi npoptkp itu diberikan kepada setiap wajib pajak, kapan kita menjadi wajib pajak bphtb ketika kita membeli tanah”

BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas suatu peralihan hak atas tanah atau bangunan, saat peralihan hak itulah BPHTB terhutang kepada penerima yang baru. Kemudian BPHTB yang terhutang dihitung sendiri oleh wajib pajak, karena pelaksanaan pemungutannya yang menggunakan sistem *self assessment*. NPOPTKP diberikan saat penghitungan BPHTB yang terhutang, dimana NPOPTKP ini nantinya akan mengurangi NPOP yang merupakan dasar pengenaan pajak BPHTB yang nantinya dikalikan tariff sebesar 5% (lima persen).

Pelaksanaan pemberian NPOPTKP ini cukup penting, karena NPOPTKP berkaitan dengan besarnya BPHTB yang harus dibayar. Mengingat pelaksanaan pemungutan BPHTB yaitu dengan cara *self assessment system*, tentu saja dalam penerapannya akan banyak terjadi kesalahan penerapan akibat kesalahan yang tidak sengaja dilakukan oleh wajib pajak ataupun yang sengaja dilakukan oleh wajib pajak dan juga BPHTB ini merupakan Pajak baru bagi Pemerintah Daerah, tentu dibutuhkan perhatian dalam implementasinya agar pelaksanaannya di lapangan sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Ada 4 (empat) faktor yang mempengaruhi implementasi suatu kebijakan, yaitu: komunikasi, sumber daya, disposisi, dan struktur birokrasi. Kondisi masing-masing faktor tersebut dalam kaitannya dengan implementasi pemberian NPOPTKP dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan setelah dialihkan dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah DKI Jakarta sebagai berikut :

5.2.1 Komunikasi

Komunikasi merupakan salah satu syarat penting yang mempengaruhi implementasi kebijakan publik, komunikasi sangat menentukan keberhasilan pencapaian tujuan dari implementasi kebijakan publik. Terkait dengan implementasi pemberian NPOPTKP dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB di DKI Jakarta. Pemungutan BPHTB di DKI Jakarta melibatkan 5 (lima) pihak yang terkait yakni yang pertama DPP, KPP Pratama, Kantor Pertanahan, Bank DKI dan PPAT/Notaris. Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dalam kaitannya dengan aspek komunikasi, yaitu keberadaan peraturan pelaksana dan koordinasi antar instansi. Pertama mengenai keberadaan peraturan pelaksana. Hal ini menjadi sangat penting karena pemungutan BPHTB tidak bisa dilaksanakan tanpa adanya peraturan pelaksana atau payung hukum. Pada tanggal 18 Agustus 2009, DPR RI telah menyetujui dan mengesahkan Rancangan Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (RUU PDRD) menjadi Undang-Undang No.28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, sebagai pengganti dari UU. No. 18 Tahun 1997 dan UU No. 34 Tahun 2000.

Pengesahan UU PDRD ini sangat strategis dan mendasar di bidang desentralisasi fiskal, karena terdapat perubahan kebijakan yang cukup fundamental dalam pemetaan kembali hubungan antara pusat dengan daerah. Mulai 1 Januari 2011 Pengelolaan BPHTB berdasarkan UU No. 28 Tahun 2009 dilimpahkan ke Kabupaten/Kota. Adapun tujuan dari UU No.28 Tahun 2009 tentang PDRD ini adalah sebagai berikut:

- a) Memberikan kewenangan yang lebih besar kepada daerah dalam perpajakan dan retribusi sejalan dengan semakin besarnya tanggung

jawab daerah dalam penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan kepada masyarakat.

- b) Meningkatkan akuntabilitas daerah dalam penyediaan layanan dan penyelenggaraan pemerintahan dan sekaligus memperkuat otonomi daerah.
- c) Memberikan kepastian bagi dunia usaha mengenai jenis-jenis pungutan daerah dan sekaligus memperkuat dasar hukum pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Pemerintah Pusat sendiri memberikan waktu kepada Pemerintah Daerah selama dua tahun sejak tahun 2009 untuk menyusun Peraturan Daerah yang mengatur tentang pemungutan BPHTB. Jika Pemerintah Daerah tidak memiliki Peraturan Daerah yang mengatur tentang BPHTB maka Pemerintah Daerah tersebut tidak dapat melaksanakan pemungutan BPHTB. Seperti yang disampaikan bapak Anwar Syahdat Kepala Direktorat Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Kementerian Keuangan sebagai berikut.

“Perda itu hanya pelaksanaan Undang-undang, jadi dalam Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 itu dikatakan pemerintah daerah melakukan pemungutan pajak berdasarkan Perda, jadi artinya apa pemerintah daerah tidak bisa memungut pajak kalau tidak ada Perdanya, maka Perda yang ada di DKI Jakarta itu terbitnya karena amanat dari Undang-undang”

Dari pernyataan Bapak Anwar Syahdat diatas dapat diketahui bahwa Peraturan Daerah merupakan prioritas utama dalam rangka pelaksanaan pemungutan suatu pajak daerah, karena tanpa Perda pelaksanaan BPHTB tidak bisa dilaksanakan di DKI Jakarta. Oleh karena itu diterbitkanlah Perda No 18 tahun 2010 yang mulai berlaku 1 Januari 2011. Pembuatan Perda ini adalah untuk menindak lanjuti amanat dari Undang-undang Nomer 28 Tahun 2009, dimana di dalam undang-undang tersebut hak pemungutan BPHTB diberikan kepada Pemerintah Daerah, oleh karena itu tiap-tiap daerah harus membuat peraturan mengenai pelaksanaan pemungutan BPHTB, peraturan tersebut akan menjadi dasar hukum agar Pemerintah Daerah dapat melakukan pemungutan terhadap

BPHTB yang merupakan objek pajak baru bagi daerah. Begitu juga dengan Pemerintah provinsi DKI Jakarta, untuk dapat melaksanakan pemungutan terhadap BPHTB harus memiliki dasar hukum, oleh karena itu diterbitkan Perda Nomer 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. Seperti yang disampaikan oleh bapak Hani Rustam selaku Direktur Pendapatan Daerah dan Investasi Daerah Kementerian Dalam Negeri :

“pelaksanaan pemungutan BPHTB oleh pemerintah daerah itu kan memerlukan dasar hukum,perda nomor 18 tahun 2010 tersebut adalah untuk menjalankan amanat dari Undang-undang No 28 tahun 2009, sudah jelas itu. Karena dalam Undang-undang No 28 itu BPHTB menjadi kewenangan kabupaten/kota, kewenangan provinsi DKI Jakarta. Berdasarkan hal tersebut untuk pelaksanaannya kan harus diawali dengan terbitnya Perda, jadi Perda nomor 18 ini diterbitkan untuk menjalankan amanat dari Undang-undang No 28 Tahun.”

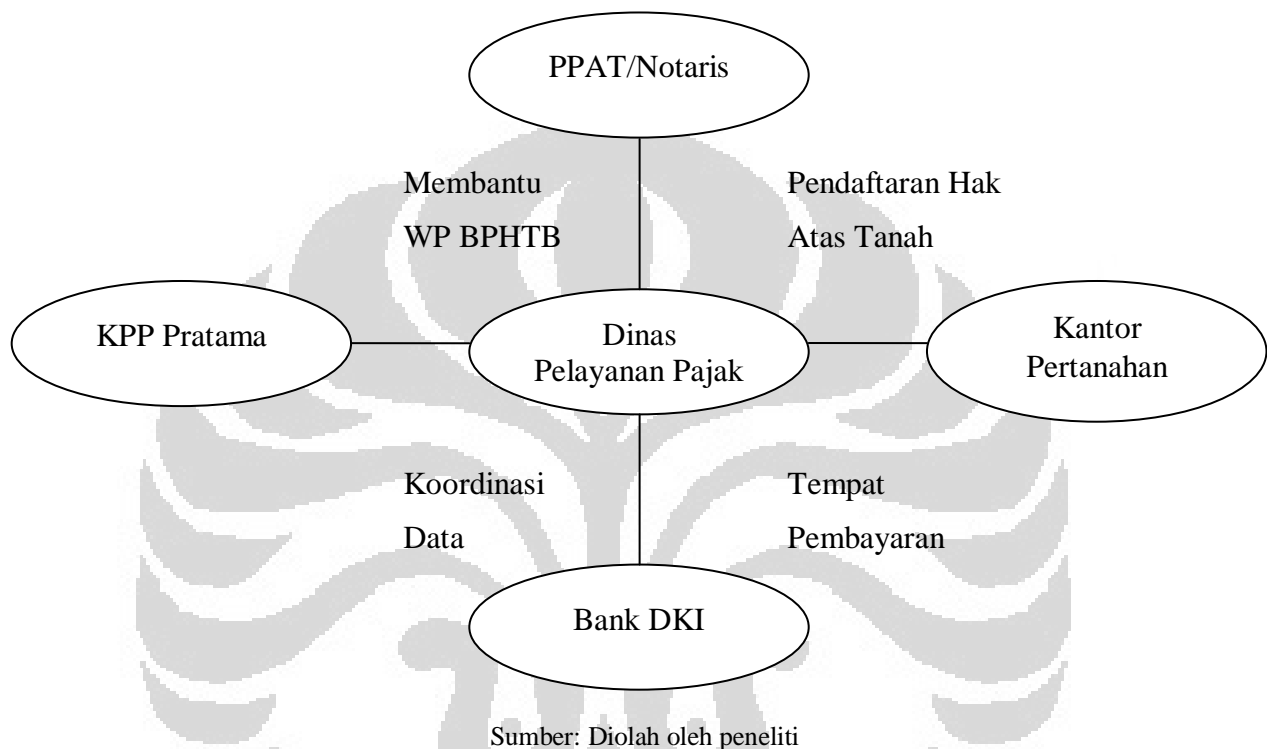
Hal yang sama juga diungkapkan oleh Bapak Suripno selaku Kepala Seksi Peraturan dan Penyuluhan Dinas Pelayanan Pajak sebagai berikut :

“Perda itu merupakan landasan hukum untuk melakukan pemungutan pajak, tanpa ada Perda semua pajak apapun tidak dapat dipungut, dengan adanya Perda No 18 Tahun 2010 ini kita berhak memungut BPHTB.”

Untuk menunjang pelaksanaan Perda No 18 Tahun 2010 maka dibuatlah Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No 112 Tahun 2011 tentang prosedur pengenaan BPHTB di Provinsi DKI Jakarta. Keterangan diatas menunjukan bahwa Provinsi DKI Jakarta telah mempunyai petunjuk teknis dan petunjuk pelaksana yang mengatur bagaimana seharusnya pemungutan BPHTB di DKI Jakarta dijalankan. Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta No 112 Tahun 2011 sangat penting karena menjadi pedoman bagi pegawai DPP dalam menjalankan pemungutan BPHTB di wilayah Provinsi DKI Jakarta. Instansi-instansi yang terkait dengan pemungutan BPHTB di DKI Jakarta adalah DPP yang mempunyai tugas dan fungsi untuk melaksanakan pemungutan pajak daerah, KPP Pratama sebagai tempat pembayaran BPHTB sebelum adanya pengalihan pengelolaan BPHTB dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah, Kantor Pertanahan

dalam hal ini Kantor Pertanahan DKI Jakarta dan instansi terakhir adalah Bank DKI yang ditunjuk sebagai tempat pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak.

Gambar 5.1
Alur Koordinasi Antar Instansi Dalam Pemungutan BPHTB di DKI Jakarta



Gambar 5.1 menunjukkan bagaimana alur koordinasi antar instansi terkait dengan pemungutan BPHTB di DKI Jakarta. Koordinasi dilakukan DPP DKI Jakarta dengan PPAT/Notaris berkaitan dengan perhitungan BPHTB terutang yang menggunakan *self assesment system*, peran PPAT/Notaris adalah membantu Wajib Pajak menghitung, menyetorkan, dan melaporkan BPHTB terutang yang telah dilunasi. Koordinasi berikutnya antara DPP dengan KPP Pratama terkait dengan koordinasi data. Sebelum tahun 2011 pengelolaan BPHTB masih di kelola oleh Pemerintah Pusat, dengan memberikan kewenangan pemungutannya kepada KPP Pratama yang tersebar di DKI Jakarta. Setelah diberlakukannya UU No.28 Tahun 2009 tentang PDRD dan Perda No 18 Tahun 2010 maka sejak 1 Januari 2011 BPHTB resmi dialihkan pengelolaannya dari Pemerintah Pusat kepada

Pemerintah Daerah. Pada masa transisi banyak BPHTB yang belum divalidasi untuk transaksi pada akhir tahun 2010 yang berlanjut ke tahun 2011, sementara KPP Pratama tidak melayani lagi perihal BPHTB. Bentuk koordinasi antara DPP dengan KPP Pratama adalah dalam hal koordinasi data terkait transaksi yang terjadi pada masa transisi yang belum divalidasi oleh KPP Pratama.

Bentuk Koordinasi dengan Kantor Pertanahan DKI Jakarta berkaitan dengan pendaftaran Hak atas Tanah, peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan atau yang umum dikenal dengan penjualan menimbulkan dua pajak yang terutang yaitu PPh final yang dibayarkan oleh penjual dan BPHTB yang dibayarkan oleh pembeli. Koordinasi yang dilakukan antara DPP dengan Kantor Pertanahan DKI Jakarta adalah Kepala Kantor Pertanahan DKI Jakarta hanya dapat melakukan pendaftaran Hak atas Tanah yang biasanya berupa Ayat Jual Beli atau Sertifikat setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB yang telah divalidasi oleh DPP, selain itu Kantor Pertanahan DKI Jakarta juga melakukan *crosscheck* perhitungan BPHTB terutang yang dilakukan oleh DPP. Hal ini seperti yang dikatakan oleh Bapak Andri Noviandri selaku Kepala BPN Jakarta Selatan :

“Setelah divalidasi oleh DPP baru AJB boleh ditandatangani oleh pihak yang terkait. Nah jadi BPHTB ini menjadi bagian dokumen di AJB, akte peralihan. Jadi pada waktu orang ingin merubah sertifikat atau balik nama dokumen BPHTB ini diperlukan. Karena BPN tidak boleh melaksanakan balik nama atau peralihan hak kalo tidak ada dokumen BPHTB yang sudah dilunasi dan divalidasi oleh DPP.”

Instansi terakhir yang berkaitan dengan pemungutan BPHTB di DKI Jakarta adalah Bank yang ditunjuk oleh Gubernur DKI Jakarta untuk menyeter BPHTB yang terutang, dalam hal ini adalah Bank DKI. Koordinasi yang dilakukan antara Bank DKI dengan DPP adalah Bank DKI sebagai tempat menerima SSPD BPHTB dan uang pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak, kemudian menerbitkan bukti setor yang telah diregistrasi dan divalidasi sebagai bukti bahwa pembayaran BPHTB telah diterima oleh bank. DPP kemudian melakukan koordinasi dengan pihak Bank DKI apakah pembayaran BPHTB terutang oleh suatu transaksi telah dilunasi oleh Wajib Pajak, setelah itu

DPP melakukan validasi terhadap Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan tersebut. Seperti yang disampaikan Bapak Yoyoh Suhaya selaku Kepala Seksi Pelayanan dan Pendataan Pajak Daerah Suku Dinas Pelayanan Pajak Jakarta Pusat 1 sebagai berikut :

“Wajib Pajak menyetorkan BPHTB terhutang ke Bank DKI, lalu bukti setor BPHTB tersebut diserahkan kesini untuk dilakukan validasi.”

Dalam melakukan validasi tersebut pihak DPP melakukan pemeriksaan dengan cara *crosscheck* mengenai penghitungan BPHTB yang telah disetor oleh wajib pajak ke bank DKI. Pemeriksaan meliputi apakah penghitungan yang dilakukan sendiri oleh wajib pajak sudah benar, yaitu meliputi penetapan NPOP yang telah dikurangi pengurangan NPOPTKP, serta penerapan tarif yang sudah sesuai dengan Perda.

5.2.2 Sumber Daya

Dalam kaitannya dengan suatu Implementasi kebijakan, sumber daya memegang peran penting yang dapat menentukan keberhasilan pelaksanaan suatu kebijakan. Sumber daya itu adalah sumber daya manusia dan sumber daya sarana dan prasarana. Kedua hal tersebut merupakan faktor yang saling melengkapi dan tidak bisa dipisahkan. Kondisi kedua sumber daya tersebut dalam kaitannya dengan pelaksanaan implementasi pemberian NPOPTKP dalam pemungutan BPHTB di DKI Jakarta dapat dijelaskan sebagai berikut. Keberadaan sumber daya manusia dalam implementasi suatu kebijakan memegang peranan kunci. Sumber daya manusia merupakan faktor aktif yang bertugas mengelola dan memberdayakan faktor-faktor lainnya, keberadaan sarana yang lengkap tidak akan membuat pelaksanaan kebijakan berhasil jika tidak didukung dengan sumber daya manusia yang memadai.

Pengalihan kewenangan dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah tidak lantas selesai hanya dengan pembuatan sejumlah Peraturan Daerah (Perda) dan meng-*copy* sistem yang selama ini ada di pusat. Ada hal mendasar yang harus disiapkan oleh Pemerintah Daerah seperti penyiapan SDM yang kompeten di

Pemda. Dalam proses pengalihan ini Pemda dapat menduplikasi sistem administrasi pemungutan yang selama ini telah dilakukan oleh Pemerintah Pusat (Direktorat Jendral Pajak), terkait dengan struktur organisasi yang terkait pemungutan BPHTB, *Standard Operating Procedure* (SOP), peraturan pelaksana pemungutan sebagai rujukan dalam penyusunan Peraturan Daerah (Perda) dan sistem teknologi informasi yang diterapkan. Namun, model *copy paste* ini tidak mungkin dilakukan untuk kesiapan SDM-nya. Dibutuhkan kompetensi/keahlian khusus bagi SDM yang menangani pemungutan BPHTB di Provinsi DKI Jakarta. Hal ini membutuhkan biaya dan waktu yang tidak sedikit untuk mempersiapkannya. Seperti yang diungkapkan oleh Bapak Suripno selaku Kepala Seksi Peraturan dan Penyuluhan Dinas Pelayanan Pajak sebagai berikut ::

“Kita sudah melakukan pelatihan-pelatihan dalam rangka persiapan pelaksanaan pemungutan BPHTB ini, mengenai teknis-teknis pelaksanaannya selama 3 hari pada bulan desember 2010.”

Keterangan diatas menggambarkan bahwa DPP telah melakukan beberapa upaya dalam rangka persiapan SDM terkait pemungutan BPHTB. Upaya persiapan SDM dalam rangka pelaksanaan pemungutan BPHTB melalui kegiatan pokok sebagai berikut:

a) Pendidikan dan Pelatihan Pelaksanaan Pemungutan BPHTB

Pendidikan dan Pelatihan Formal yang berkaitan dengan BPHTB diberikan kepada pegawai DPP untuk menghadapi pelaksanaan pemungutan BPHTB yang akan dialihkan mulai tahun 2011. Pelatihan ini dilakukan kepada pegawai Suku Dinas dimana pelaksanaan pemungutan BPHTB pada Januari 2011 akan dilaksanakan disana, pelatihan ini dilaksanakan selama bulan Desember 2010.

b) Sosialisasi Peraturan Mengenai Pelaksanaan Pemungutan BPHTB

Sosialisasi dilakukan pertama kepada pegawai DPP, khususnya pegawai suku dinas yang akan melaksanakan pemungutan BPHTB. Selanjutnya sosialisasi dilakukan kepada pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB ini diantaranya pihak BPN, pengembang perumahan,

PPAT/Notaris, serta pihak Bank DKI. Hal ini bertujuan untuk memberikan informasi yang aktual dan akurat mengenai tata cara, tahapan-tahapan dan nilai pembayaran BPHTB dan penyamaan persepsi kepada pihak-pihak yang terkait tersebut.

c) Pelatihan Teknis Implementasi Peraturan Perundang-undangan

Pelatihan teknis implementasi peraturan perundang-undangan diberikan kepada pegawai yang akan melakukan survey lapangan yang meneliti kebenaran NJOP dan NPOP dari suatu pengalihan hak atas tanah dan bangunan. Selain itu, bimbingan ini juga diberikan kepada Camat dan Lurah, karena merekalah yang mengerti harga pasaran tanah atas transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang terjadi di daerahnya masing-masing.

Program pelatihan tersebut dilakukan terhadap pegawai DPP khususnya pegawai Suku Dinas yang akan melaksanakan pemungutan BPHTB pada Januari 2011.

Tabel 5.1
Jumlah Pegawai Pada Suku Dinas Propinsi DKI Jakarta Tahun 2011

No.	Unit Kerja	Jumlah Pegawai
1	Suku Dinas Pelayanan Pajak Daerah Pusat I	32
2	Suku Dinas Pelayanan Pajak Daerah Pusat II	31
3	Suku Dinas Pelayanan Pajak Daerah Selatan I	30
4	Suku Dinas Pelayanan Pajak Daerah Selatan II	31
5	Suku Dinas Pelayanan Pajak Daerah Barat I	30
6	Suku Dinas Pelayanan Pajak Daerah Barat II	31
7	Suku Dinas Pelayanan Pajak Daerah Timur I	28

8	Suku Dinas Pelayanan Pajak Daerah Timur II	34
9	Suku Dinas Pelayanan Pajak Daerah Utara I	33
10	Suku Dinas Pelayanan Pajak Daerah Utara II	31

Sumber: DPP DKI Jakarta dan diolah penulis

Berdasarkan tabel tersebut jumlah pegawai berkisar 28 hingga 34 orang pada suku dinas, pelaksanaan pemungutan BPHTB sendiri dilakukan 3 sampai 4 orang yang telah mengikuti pelatihan dari setiap suku dinas, seperti yang diungkapkan bapak Yoyoh Suhaya sebagai berikut :

“Pelaksanaan pemungutan BPHTB di suku dinas pusat 1 ini terdiri dari 4 orang, yang tugasnya dibagi menjadi bagian pelayanan, bagian peneliti berkas yang masuk, bagian survey lapangan dan bagian yang melakukan input ke dalam sistem.”

Dari hasil observasi peneliti diketahui bahwa jumlah pegawai pelaksana pemungutan BPHTB belum cukup untuk melaksanakan pemungutan BPHTB, khususnya pada bagian penelitian berkas yang masuk, sering kali dalam pelaksanaannya di bagian penelitian dibantu oleh bagian lain karena dibagian inilah *crosscheck* mengenai penghitungan BPHTB yang dilakukan wajib pajak sudah benar dan pengenaan pengurangan NPOPTKP dalam penghitungannya. Tentu saja hal ini akan mengakibatkan bagian yang lain meninggalkan tugasnya karena harus membantu meneliti berkas yang masuk, walaupun tidak dibantu tentu saja pelaksanaan meneliti berkas BPHTB ini menjadi tidak maksimal, karena beban kerja yang terlalu tinggi. Kekurangan juga terjadi pada pegawai yang melakukan survey verifikasi ke lapangan, karena dalam pelaksanaan verifikasi ini dibutuhkan pegawai yang memiliki kemampuan *appraisal* terhadap tanah dan bangunan, sementara pegawai DPP yang meemiliki kemampuan *appraisal* sangat terbatas, karena BPHTB merupakan pajak baru bagi DPP. Seperti yang disampaikan oleh Bapak Suripno :

“Dengan adanya penyerahan PBB dan BPHTB kita kekurangan tenaga, makanya sekarang tenaga dari mana-mana masuk, termasuk rencana pindahan dari Dirjen pajak tapi khusus tenaga

appraisal, karena mereka sebelumnya sudah memegang bphtb sewaktu bphtb masih menjadi pajak pusat.”

Oleh karena itu untuk mengatasi kekurangan SDM di DPP ini Dirjen Pajak berencana akan mengirimkan tenaga-tenaga *appraisal* untuk membantu pelaksanaan pemungutan BPHTB, karena sebelumnya mereka yang menangani BPHTB saat dipungut oleh Pemerintah Pusat. Namun, semenjak 2011 BPHTB dialihkan kepada Pemerintah Daerah tentu saja kemampuan mereka lebih dibutuhkan di DPP karena Pemerintah Pusat sudah tidak lagi menangani pemungutan BPHTB.

5.2.3 Disposisi

Disposisi merupakan kemauan, keinginan, kecenderungan para pelaku kebijakan untuk melaksanakan kebijakan secara sungguh-sungguh. Disposisi bisa jadi menjadi watak dan karakteristik yang dimiliki oleh implementor yang di dalamnya mencakup komitmen dan kejujuran. Apabila implementor mempunyai disposisi yang baik maka kebijakan tersebut akan dilaksanakan dengan baik. Ketika implementor memiliki sikap atau perspektif yang berbeda dengan pembuat kebijakan, maka proses implementasi kebijakan juga menjadi tidak efektif. Disposisi juga terkait dengan respon implementor terhadap kebijakan (kognisi) dan preferensi nilai yang dimiliki implementor. Dalam kaitannya dengan respon implementor, maka salah satu hal yang diperlukan adalah adanya dukungan dari pelaksana kebijakan. Tanpa adanya dukungan, maka pelaksana kebijakan akan merasa terpaksa dalam menjalankan tugasnya, sehingga tidak bisa secara penuh melaksanakan kewajibannya.

Berkenaan dengan aspek respon Pemerintah DKI Jakarta terhadap kebijakan pemungutan BPHTB yang diserahkan dari Pemerintah Pusat, secara umum mendukung penuh diselenggarakannya pemungutan BPHTB yang dilakukan oleh DPP DKI Jakarta. Hal ini sebagaimana diungkapkan oleh Bapak Anwar Syahdat Kepala Direktorat Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Kementerian Keuangan sebagai berikut :

“Saya setuju karena akan menambah PAD daerah, sehingga daerah menjadi mandiri dan tentu saja akan membantu dalam pelaksanaan otonomi daerah. Selama ini kan BPHTB sistemnya bagi hasil dengan pusat. Nah sekarang ini Pemerintah Daerah dapat menikmati hasil BPHTB sendiri tanpa dibagi dengan Pusat.”

Pernyataan ini juga didukung oleh Wajib Pajak DKI Jakarta yang merespon positif pengalihan pengelolaan pemungutan BPHTB dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah DKI Jakarta. Berikut pernyataan Bapak Yono Susilo selaku Notaris :

“Tentu saja bagus ya, jadinya kan penerimaan pendapatan bagi pemerintah DKI Jakarta menjadi lebih besar, tapi tentu saja harus dibarengi dengan peningkatan pelayanan dan fasilitas yang ada. Karena saya kan penduduk DKI Jakarta juga ya, jadi mengharapkan dengan pengalihan pemungutan BPHTB ini dapat dirasakan oleh masyarakat, ya setidaknya seperti peningkatan fasilitas-fasilitas umum serta pelayanan kepada masyarakat.”

Pendapat tersebut menunjukkan bahwa pengalihan kewenangan pemungut BPHTB dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah DKI Jakarta mendapat tanggapan yang positif dengan harapan bahwa dana yang diterima Pemerintah DKI Jakarta menjadi lebih besar, tapi diharapkan dengan peningkatan penerimaan ini harus diikuti dengan peningkatan fasilitas yang ada dan juga memberikan pelayanan yang terbaik bagi masyarakat. DPP sebagai instansi yang melaksanakan pemungutan BPHTB di DKI Jakarta tentu saja menyambut positif pengalihan ini karena telah sesuai dengan UU No 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Sejak 1 Januari 2011 BPHTB telah resmi menjadi pajak daerah dan pemungutannya pun telah dilakukan oleh DPP. Penerimaan bagi hasil dari BPHTB untuk tahun 2010 adalah sebesar Rp 1,88 Triliun, penerimaan itu yang mana merupakan bagi hasil antara Pemerintah Pusat dengan Pemerintah DKI Jakarta.

Tahun ini dipastikan pendapatan kas Pemerintah DKI Jakarta mengalami peningkatan dari sektor BPHTB dibandingkan sewaktu BPHTB masih dikelola oleh pusat dengan sistem bagi hasil. Hal ini sebagaimana diutarakan oleh Bapak Suripno Kepala Seksi Peraturan dan Penyuluhan Dinas Pelayanan Pajak :

“sampai bulan November penerimaan BPHTB kita telah mencapai target, melewati bahkan. Karena targetnya itu kan sebesar 2,15 triliun, kita sudah mencapai 2,3 triliun.”

Keterangan diatas menunjukkan bahwa kebijakan pengalihan ini mendapat tanggapan positif dari Kepala Seksi Peraturan dan Penyuluhan Dinas Pelayanan Pajak. Pemungutan BPHTB ini akan optimal jika dikelola oleh daerah yang memang mengetahui secara spesifik kondisi yang terjadi di daerahnya masing-masing. Optimalisasi pemungutan BPHTB ini terlihat dari segi penerimaan yang mengalami peningkatan dibanding tahun lalu.

Bukan mengenai masalah peningkatan penerimaan saja, alasan terpenting untuk mendukung pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah adalah agar pemerintah daerah memiliki kewenangan fiskal yang memadai dalam pengertian yang sebenarnya. Seperti yang diungkapkan Bapak Machfud Sidik selaku Akademisi Perpajak yaitu sebagai berikut :

“Selama ini dalam bernegara kita pemerintah daerah diberikan kewenangan lebih besar dalam otonomi itu, tapi duitnya ga dikasih istilahnya taxing power tidak diberikan, harusnya itu utk membiayai APBD harus bersumber dari PAD yang berasal dari taxing power, untuk meningkatkan PAD itu harus ada pajak yang ditransfer kepada daerah, nah itu argumentasinya. Oleh karena itu ditransferlah PBB dan BPHTB kepada daerah untuk meningkatkan PAD.”

Disamping memiliki kewenangan dalam melaksanakan Pemerintahan sendiri dan mengalokasikan pengeluaran (*expenditure*), daerah juga harus memiliki kewenangan memungut pajak sendiri (*local taxing power*), yang hasilnya cukup signifikan untuk membiayai penyediaan pelayanan masyarakat didaerah setempat.

Pengalihan kewenangan pemungut BPHTB menjadi pajak daerah akan membuat pendapatan daerah meningkat secara signifikan. Walaupun, selama ini penerimaan dari BPHTB hampir seluruhnya ditransfer ke daerah dalam bentuk bagi hasil, namun pemerintah daerah tidak mempunyai kewenangan dalam hal penetapan tarif dan penyusunan kebijakan. *Local taxing power* tersebut sangat dibutuhkan untuk peningkatan akuntabilitas publik pemerintah daerah dalam

melaksanakan fungsi-fungsi pemerintahan dan dalam penyediaan pelayanan masyarakat. Pelayanan masyarakat yang dibiayai dengan pajak yang dipungut dari daerah tersebut akan mendorong wajib pajak untuk melakukan pengawasan dengan ketat untuk apa dan bagaimana BPHTB yang dibayar masyarakat tersebut digunakan, demikian halnya pemerintah daerah akan lebih berhati-hati dan bertanggung jawab dalam memanfaatkan dana masyarakat tersebut.

5.2.4 Struktur Birokrasi

Selanjutnya ialah pola hubungan antar unit dalam organisasi. Pola tersebut harus jelas, sehingga tidak menimbulkan *misskoordinasi*. Masing-masing unit harus jelas pembagian tugasnya, harus bertanggungjawab kepada siapa, dan unit apa yang berada di atasnya atau dibawahnya. Dalam kaitannya dengan masalah ini, sudah terdapat pola hubungan di dalam organisasi. Hal tersebut dapat dilihat dari pola hubungan di Suku Dinas Pelayanan Pajak dalam hal pemungutan BPHTB.

Pegawai-pegawai yang ada pada Suku Dinas Pelayanan Pajak dibagi menjadi bagian-bagian yang memiliki tugas masing-masing yaitu, bagian pelayanan yang bertugas melayani Wajib Pajak di loket, bagian peneliti SSPD BPHTB yang bertugas untuk meneliti berkas dan hasil perhitungan BPHTB yang dilakukan Wajib Pajak, bagian survey lapangan yang bertugas untuk melakukan verifikasi terhadap transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan, dan bagian input data yaitu yang bertugas untuk mengolah data dan melakukan input ke dalam sistem. Tugas setiap unit dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

Tabel 5.2
Pembagian Tugas Tiap Bagian Dalam Suku Dinas Pelayanan Pajak

No.	Bagian Pelayanan	Bagian Peneliti Data	Bagian Survey Lapangan	Bagian Input Data
1.	Menerima dan meregister dokumen yang diserahkan oleh Wajib Pajak	Mencocokkan Nomor Objek Pajak (NOP) yang tercantum dalam SSPD BPHTB dengan NPOP yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan	Menguji kebenaran atas harga transaksi/nilai pasar yang tercantum dalam SSPD BPHTB dengan harga sebenarnya yang berlaku di lapangan.	Menginput dan mengolah data yang berasal dari unit lainnya yang diperuntukan untuk proses pemungutan BPHTB dan arsip dokumen BPHTB.

		Pajak Terutang (SPPT) atau Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)		
2.	Menandatangani penerimaan formulir permohonan penelitian SSPD BPHTB	Mencocokkan besarnya NJOP bumi dan/atau bangunan permeter persegi yang dicatumkan dalam SPPD dengan NJOP bumi dan/atau atau bangunan permeter persegi pada basis data PBB	Menguji kebenaran atas data luas tanah (bumi) dan/atau bangunan yang tercantum dalam SSPD BPHTB dengan luas tanah (bumi) dan/atau bangunan yang sebenarnya.	Pemantauan dan evaluasi dan pelaksanaan kebijakan daerah di bidang penyelenggaraan pengolahan, pengembangan program jaringan dan sistem komunikasi dan informasi data.
3.		Meneliti kebenaran penghitungan BPHTB yang meliputi komponen NPOP, NPOPTKP, tarif, pengenaan atas objek tertentu, besarnya BPHTB yang terutang, dan BPHTB yang harus dibayar.	Menguji kebenaran atas data lainnya yang tercantum dalam SSPD BPHTB dengan keadaan sebenarnya di lapangan.	Pengolahan sistem informasi manajemen daerah, valuasi, pengendalian, pengelolaan sistem jaringan komunikasi data, pengembangan sistem dan program serta perawatan perangkat keras dan lunak.
4.		Meneliti kebenaran penghitungan BPHTB yang telah dibayar, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri		

Sumber : Diolah oleh peneliti

Pada tabel 5.2 dapat dilihat tugas dan tanggung jawab dari masing-masing unit yang ada pada Suku Dinas Pelayanan Pajak terkait pemungutan BPHTB. Pola kerja antar unit adalah *sequential*, artinya adalah suatu dokumen tertentu harus menyelesaikan dulu proses pada bagian tertentu, setelah selesai baru bisa dilanjutkan prosesnya ke bagian lainnya. Pola kerjanya seperti yang diungkapkan oleh Bapak Yoyoh Suhaya:

“Dari unit pelayanan masuk berkas diterima masuk ke pengolah data, kemudian diberikan ke peneliti, apabila peneliti perlu verifikasi lapangan maka akan diberikan ke petugas untuk diverifikasi lapangan, setelah selesai di peneliti kemudian kembali lagi pada pengolah data, setelah itu berkas divalidasi dan diserahkan kembali ke loket pelayanan untuk diserahkan kepada wajib pajak.”

Dari pendapat di atas dapat diketahui bahwa telah ada pola kerja yang sistematis dan saling berhubungan yang dilakukan Suku Dinas Pelayanan Pajak dalam proses pemungutan BPHTB di DKI Jakarta. Oleh karena itu bila terjadi hambatan pada salah satu bagian, maka proses pemungutan BPHTB ini juga menjadi terhambat, karena proses tersebut tidak dapat dilanjutkan jika proses di salah satu bagian belum selesai.

Seperti yang telah disebutkan sebelumnya bagian peneliti data merupakan bagian yang harus mendapatkan perhatian khusus, mengingat BPHTB pemungutannya menggunakan *Self Assessment System* tentu saja pemeriksaan mengenai kebenaran penghitungan yang dilakukan oleh wajib pajak dilakukan di bagian ini, apakah penetapan NPOP nya sudah benar, atau mungkin penetapan tarifnya sudah sesuai, dan juga mengenai pemberian NPOPTKP dalam menghitung BPHTB yang terhutang. Setelah itu peneliti juga menentukan apakah perlu dilakukan survey ke lapangan untuk melakukan verifikasi, hal ini dilakukan untuk mengetahui apakah data yang tercantum dalam SSPD sudah sesuai dengan kenyataannya yang ada di lapangan.

BAB 6

SIMPULAN DAN SARAN

6.1 Simpulan

Berdasarkan hasil analisis data penelitian yang telah dikemukakan pada bab sebelumnya, diperoleh beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Mengenai penetapan besarnya NPOPTKP sebesar Rp. 80 juta dan Rp. 350 juta untuk Hibah dan Waris, itu merupakan wewenang dari Pemerintah Daerah DKI Jakarta, dimana Pemerintah Daerah diberikan distorsi untuk penetapan NPOPTKP tersebut, mengenai penentuan besarnya NPOPTKP tersebut disesuaikan dengan kondisi daerah masing-masing, berikut adalah pertimbangan-pertimbangan dalam penetapan NPOPTKP tersebut :
 - a. Harga tanah di DKI Jakarta yang semakin naik
 - b. Membantu masyarakat kelas menengah dan kebawah bagi yang ingin membeli rumah
 - c. Meningkatkan transaksi Kredit Perumahan Rakyat (KPR)
2. Implementasi pemberian NPOPTKP BPHTB kepada wajib pajak BPHTB di DKI Jakarta sudah berjalan sesuai dengan Peraturan, hal ini tidak lepas karena faktor-faktor sebagai berikut, yaitu:
 - a. Faktor komunikasi, komunikasi dan koordinasi yang baik antara DPP kepada pihak-pihak terkait turut membantu dalam pelaksanaan implementasi pemungutan BPHTB serta pemberian NPOPTKP di DKI Jakarta, pihak-pihak tersebut yaitu; KPP Pratama untuk melakukan koordinasi data wajib pajak DKI Jakarta, Bank DKI yang merupakan tempat pembayaran BPHTB terhutang, Kantor Pertanahan yang merupakan tempat pendaftaran hak atas tanah dan PPAT/Notaris yang membantu wajib pajak BPHTB dalam pelaksanaan kewajibannya.
 - b. Faktor sumber daya, kesiapan Sumber Daya Manusia serta Sarana dan Prasarana yang dimiliki DPP dalam rangka pelaksanaan pemungutan

BPHTB sejauh ini sudah mencukupi, hanya saja untuk urusan Sumber Daya Manusia khususnya tenaga *appraisal* yang masih dibutuhkan penambahan di DPP.

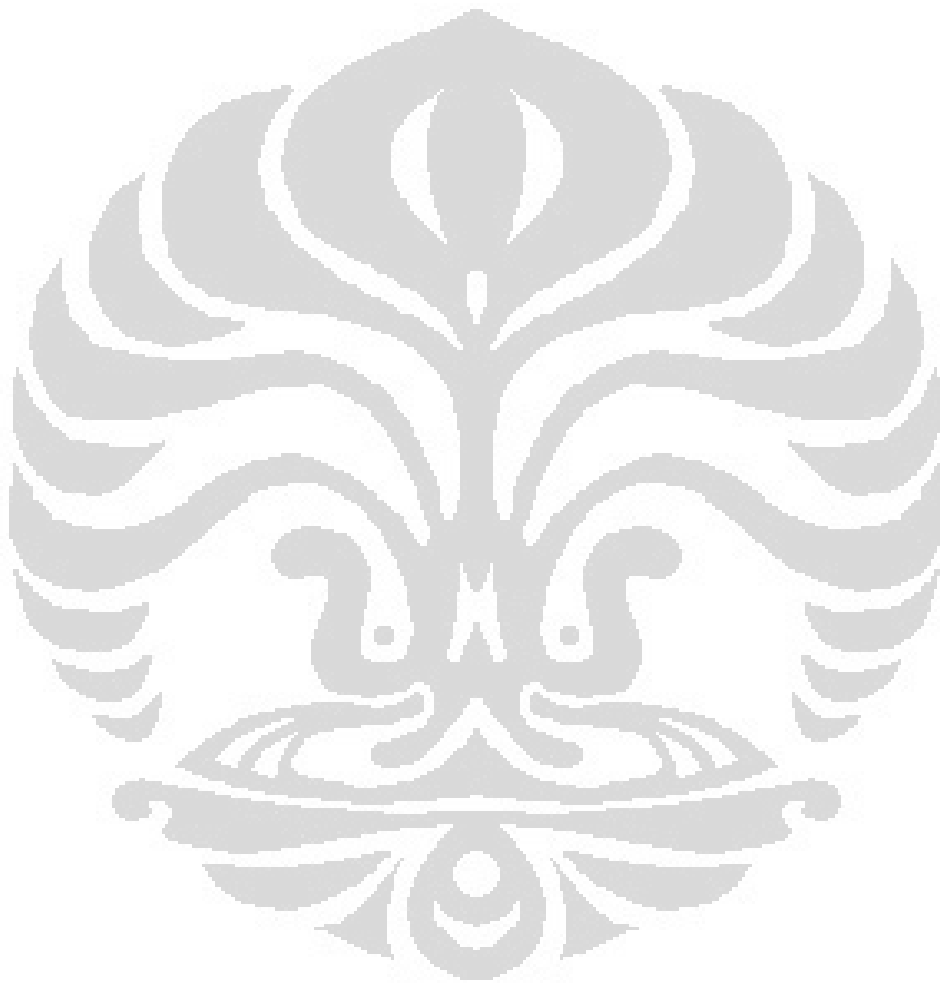
- c. Faktor disposisi, respon yang diberikan Pemerintah DKI Jakarta khususnya DPP sangat baik terhadap pengalihan BPHTB tersebut, yaitu dengan diterbitkannya Perda No 18 Tahun 2010 tentang BPHTB dan juga dengan pengalihan tersebut tentu akan meningkatkan PAD DKI Jakarta.
- d. Faktor birokrasi, pembagian tugas dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB di DPP sudah berjalan cukup baik, yaitu dengan pembagian tugas yang jelas kepada bagian-bagian sebagai berikut: Bagian Pelayanan, Bagian Peneliti Data, Bagian Survey Lapangan dan Bagian Input Data.

6.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, penulis merekomendasikan beberapa saran sebagai berikut :

1. DPP harus meningkatkan kualitas dan kuantitas SDM yang ada agar proses pelaksanaan pemungutan BPHTB serta mengenai pemberian NPOPTKP dapat berjalan dengan baik. Untuk peningkatan kualitas DPP harus melakukan pendidikan dan pelatihan kepada pegawai pelaksanaan pemungutan BPHTB yang ada, khususnya pendidikan dan pelatihan mengenai *appraisal* terhadap tanah dan bangunan. Untuk peningkatan kuantitas DPP diharapkan melakukan perekrutan pegawai baru yang memenuhi kualifikasi sebagai pelaksana pemungut BPHTB.
2. DPP harus melakukan sosialisasi Undang-undang dan Peraturan yang baru tentang BPHTB yang berlaku sekarang ini kepada masyarakat DKI Jakarta bahwa Perda No 18 Tahun 2010 berbeda dengan Undang-undang BPHTB sewaktu dikelola Pemerintah Pusat. Untuk meningkatkan tingkat kesadaran masyarakat yang nantinya akan menjadi Wajib Pajak BPHTB di DKI Jakarta perlu sosialisasi berulang-ulang yang disampaikan melalui

media spanduk, televisi lokal, radio lokal, media pengumuman yang ada di kecamatan, kelurahan dan yang terakhir adalah melalui notaris atau PPAT dalam mensosialisasikan Undang-undang yang baru kepada klien mereka.



Daftar Referensi

Buku :

- AR. Mustopadidjaja. 2003. *Manajemen Proses Kebijakan Publik, Formulasi, Implementasi Dan Evaluasi Kinerja*, Lembaga Administrasi Negara, Republik Indonesia. Jakarta: Duta Pertiwi Foundation.
- AR. Mustopadidjaja. 1992. *Studi Kebijaksanaan Pengembangan dan Penerapan Dalam Rangka Administrasi dan Manajemen Pembangunan*, Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi UI, Jakarta. Abidin, Said Zainal. 2004. *Kebijakan Publik Edisi Revisi*. Jakarta : Yayasan Pancur Siwah.
- Bailey, Kenneth D. 1994. *Methods of Social Research, 4th*. The Free Press.
- Bird, Richard M. 2000. *Taxation in Developing Countries Fourth Edition*. Baltimore and London : The John Hopkins University Press
- Creswell, John W. 1994. *Research Design: Qualitative & Quantitative Approaches*, London: Sage Publication, Inc.
- Darwin. 2010. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Hernando De Soto and Francis Cheneval. 2006. *Realizing Property Rights*, Zurich : rüffer & rub.
- Dunn, William N. 2004. *Public Policy Analysis: An Introduction (Second Edition)*. New Jersey: Prentice Hall.
- Dunn, W, N, 1999. *Analisis Kebijakan Publik Edisi Kedua*. Yogyakarta : Gadjah Mada University Press.
- Eckert J.K., Gloude-mans, R.J., and Almy R.R. 1990. *Property Appraisal and Assessment*
- Edward III, George. (1980). *Implementating Public Policy*. Washington DC: Congressional Quaterly Press

- Irawan, Prasetya. 2006. Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif untuk Ilmu-Ilmu Sosial, Jakarta: Departemen Ilmu Administrasi FISIP UI.
- Islamy, M.Irfan. 1997. Prinsip-prinsip Perumusan Kebijaksanaan Negara. Jakarta : Bumi Aksara
- Jones, Charles O. 1991. Pengantar Kebijakan Publik (Public Policy). Editor : Nashir Budiman. Jakarta : Rajawali
- Miles, Matthew B., & Huberman, A. Michael. 2007. Analisis Data Kualitatif (Tjetjep Rohendi Rohidi, Penerjemah). Jakarta: UI-PRESS.
- Moleong, L. J. 2006. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Mustopadidjaja, AR. 2003. *Manajemen Proses Kebijakan Publik, Formulasi, Implementasi Dan Evaluasi Kinerja, Lembaga Administrasi Negara, Republik Indonesia*. Jakarta: Duta Pertiwi Foundation.
- Nugroho, Riant. 2004. *Kebijakan Publik Formulasi, Implementasi, Evaluasi*. Jakarta: PT. Elex Media Komputindo.
- Nurjaman Arsjad, Bambang Kusmantoro, Yuwoto Prawito, Yuwono Setato. 1992. *Keuangan Negara*. Jakarta : Penerbit Intermedia.
- Samudra*, Azhari A. 1995 *Perpajakan di Indonesia : keuangan, pajak, dan retribusi daerah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Sidik, Machfud. 2002. *Perimbangan Keuangan Pusat Dan Daerah Sebagai Pelaksanaan Desentralisasi Fiskal (Antara Teori dan Aplikasinya di Indonesia)*. Yogyakarta.
- Soeharmo. 2003. *Pajak Properti di Indonesia*. Jakarta : Perpustakaan Nasional.
- Subarsono, A.G. 2005. Analisis Kebijakan Publik : Konsep, Teori, dan Aplikasi. Cetakan 1. Yogyakarta : Pustaka Pelajar.
- Theodoulou, Stella Z. Dan Chris Kofinis. 2004. *The Art of The Game : Understanding American Public Policy Making*. Canada : Wadsworth, Thomson Learning, Inc.

Thoha, Miftah. 1992. *Dimensi-Dimensi Prima Ilmu administrasi Negara*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.

W. N. Dunn. 2000. *Analisis Kebijakan Publik, Terjemahan Samodra Wibawa dkk.* : Gadjah Mada University Press. Yogyakarta

Karya Ilmiah

Carto. (2004). *Peran Koordinasi Pemungutan Terhadap Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Propinsi DKI Jakarta*. Depok: Universitas Indonesia.

Soeryadi, Enna. (2003). *Efektifitas Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Propinsi DKI Jakarta*. Depok: Universitas Indonesia.

Sukiptiyah. (2002). *Analisis Dampak Praktek Penghindara Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan(BPHTB) terhadap Pemerintah Daerah Kasus: Pemerintah Bogor*. Depok: Universitas Indonesia.

Hutagalung, Tiolan. (2011). *Tinjauan Hukum Mengenai BPHTB Terhadap Waris Atas Hak Guna Bangunan Yang Telah Berakhir Jangka Waktunya Di Wilayah DKI Jakarta*. Depok: Universitas Indonesia.

Jurnal :

Bird, Richard M. (1999). *Threading the fiscal Labyrinth: Some fiscal issues in Fiscal Decentralization, Tax Policy in real world*. Melbourne: Cambridge University Press

International Taxation Academy. (1994). Netherlands : IBFD

Nevius, Alistair M. (2011). *Real Estate Transfer Taxes: Practical Considerations*. New York: Journal of Accountancy

Payton, Seth. (2006). *A Spatial Analytic Approach to Examining Property Tax Equity After Assessment Reform in Indiana*. Dalam *The Journal of Regional Analysis & Policy*, M. Jarvin Emerson Paper Competition. Indiana: First Place JRAP

Peraturan Perundang-undangan :

Pemerintah Daerah Khusus Ibokota Jakarta. *Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan*.

Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*.

Sumber Lainnya :

Indonesia Tax Review, Volume IV Edisi 51/2005

SuaraKarya : Senin, 18 Oktober 2010

<http://irmadevita.com/2011/perubahan-perhitungan-dan-tempat-pembayaran-bhptb>

<http://www.kkpholijahsiregar.com/berita/47-news-cat/12309-200-pegawai-pajak-akan-direlokasi.html>

TRANSKIP HASIL WAWANCARA 1

Nama : Bapak Anwar Syahdat, SH, ME
Jabatan : Kepala Direktorat Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
Kementerian Keuangan
Tempat : Lantai 3, Gedung Radius Prawiro
Waktu : Kamis, 8 Desember 2011, Pukul 08.040 – 08.30 WIB

1. Bagaimana dampak dari peralihan pemungutan BPHTB dari Pemerintah Pusat menjadi Pemerintah Daerah, serta apa dampaknya terhadap penerimaan BPHTB?

Menurut saya tidak ada pengaruhnya ya terhadap penerimaan, karena BPHTB ini pajak transaksional, jadi penerimaannya itu tergantung brapa banyak orang bertansaksi, malah di beberapa daerah BPHTB itu penerimaannya lebih besar sejak menjadi pajak daerah ktimbang dulu sewaktu di pajak pusat, malah di DKI sudah mencapai 2 triliun sampai saat ini, saya tidak tahu dulu dapat brapa, tp dampak dari sisi penerimaan tidak ada.

2. Pemerintah DKI menerbitkan Perda nomer 18 tahun 2010, apa latar belakang diterbitkannya perda tersebut?

Ya perda itu hanya pelaksanaan undang-undang, jadi dalam uu 28 thn 2009 itu dikatakan pemerintah daerah melakukan pemungutan pajak berdasarkan perda, jadi artinya apa pemerintah daerah tidak bisa memungut pajak kalau tidak ada perdanya, maka perda yang ada di DKI jakarta itu terbitnya krn amanat dari Undang-undang

3. Dalam proses perumusan Perda nomor 18 tahun 2010 pihak-pihak mana saja yang terlibat?

Sesuai dengan undang-undang 28 proses penetapan perda pajak itu, pertama melalui proses pembahasan di DPRD DKI bersama pemerintah daerah DKI, kemudian setelah DPRD setuju sebelum ditetapkan menjadi Perda, paling lambat 3 hari setelah persetujuan DPRD itu harus disampaikan ke kemendagri dulu untuk dievaluasi, jadi kemendagri ini

dalam mengevaluasi diberi waktu 15 hari, mendagri dalam waktu 15 hari itu juga harus melakukan koordinasi dengan kementerian keuangan, melakukan koordinasi terkait dgn hasil evaluasi mendagri tersebut, setelah proses koordinasi itu kementerian keuangan juga melakukan evaluasi, hasil evaluasi kementerian keuangan disampaikan ke mendagri dan mendagri nanti akan meneruskan hasil evaluasi itu ke pemda DKI. Kalau ada perubahan yang diusulkan maka pemda dki akan mengubah perda nya, baru nanti akan ditetapkan. Jadi kalau ditanya pihak-pihak yang terlibat ya ada dprd setempat, pemda dki, kementerian dalam negeri dan kementerian keuangan.

4. Bagaimana Peranan kementerian keuangan dalam proses perda tersebut?

Iya kita ikut mengevaluasi rancangan perda tersebut, jadi dalam undang-undang yang mengevaluasi itu mendagri dan berkoordinasi dengan kemenkeu, jadi kita melihat apakah perda dki tersebut sudah sesuai dengan undang-undang 28 atau belum, kalau ada belum yang sesuai kita sampaikan ke kemendagri, jadi peranan kita hampir sama dengan kemendagri yaitu mengevaluasi rancangan perda tersebut.

5. Di dalam perda tersebut ada perubahan npoptkp sebesar 80 jt dan 350 jt. apa pertimbangan dalam perubahan npoptkp tersebut?

Penetapan npoptkp itu di dalam undang nomor 28 tahun 2009 diatur untuk waris kan 300jt ya, klo di luar itu kan minimal 60 jt, sementara DKI menetapkan lebih tinggi yaitu 80 dan 350, nah ini memang undang-undang memberikan diskresi kepada pemerintah daerah untuk menentukan npoptkp ini, jadi tergantung masing-masing pemerintah daerah, klo dia melihat masyarakat yang perlu dibantu perlu diberi insentif kalau dia ingin membeli tanah atau rumah sehingga dia tidak dibebani pajak, itu ada di level 80jt ke bawah nah itu yg diusulkan oleh DKI jakarta, jadi itu murni kebijakan daerah masing-masing, tetapi yang jelas tidak ada daerah yg menetapkan npoptkp di bwh 60 jt dan 300jt.

6. Dengan berubahnya npoptkp tersebut ada dampaknya tidak pak terhadap penerimaan BPHTB?

Tentu ada dampaknya, seandainya dki menetapkan npoptkp sebesar 60jt, dki tentu akan menerima sebesar 5% dari 20jt tersebut, kehilangan sekitar 1jt untuk 1 transaksi, kalau terjadi banyak transaksi tentu angka itu akan menjadi signifikan, tentu menjadi kehilangan bagi pemerintah DKI, tapi itu sah-sah saja menurut undang-undang, pemerintah DKI itu memberi insentif kepada masyarakat kecil yang ingin memiliki rumah gitu ya, sehingga dia tidak terbebani pajak, skrg kan bila ada orang yang membeli rumah sederhana, rumah sangat sederhana yg harganya di bawah 80 jt kan dia ga bayar BPHTB, bagus juga mendorong atau meningkatkan daya beli masyarakat kecil untuk memiliki rumah atau property

7. Dalam perda nomer 18 tidak dijelaskan pemberian npoptkp diberikan kepada wajib pajak brp kali, bagaimana menurut pendapat bapak?

Ya perolehan hak atas tanah itu adalah pajak atas transaksi, jadi di dalam undang-undang itu npoptkp diberikan kepada setiap wajib pajak, jadi kalau dalam bphtb yang jadi wajib pajak itu bisa siapa saja bisa kapan saja bisa dimana saja, hari saya jadi wajib pajak saya berhak mendapat npoptkp, besok mungkin saya tidak menjadi wajib pajak, bulan depan tidak, tapi tahun depan mungkin saya menjadi wajib pajak lagi maka saya berhak mendapatkan npoptkp, jadi npoptkp itu diberikan kepada setiap wajib pajak, kapan kita menjadi wajib pajak bphtb ketika kita membeli tanah, jadi kalau yang dimaksud contoh yang mas sebutkan tadi, hari ini saya beli tanah dapat npoptkp, besok beli tanah ya dapet npoptkp lagi, karena hari ini saya jadi wajib pajak bsok juga jadi wajib pajak, bulan depan membeli tanah lagi ya dapet npoptkp lagi. Jadi diberikan pada setiap transaksi.

8. Apa hal tersebut tidak merugikan pemerintah daerah pak, misal ada yg memanfaatkan pemberian npoptkp tersebut?

Klo yang namanya tax evasion itu ya, apa istilahnya itu org yang mau mencari loop hole lah untuk menghindari pajak dimana mana, tidak bisa kita cegah dan sulit. Tapi saya lihat begini misal ada seorang mau beli tanah 1 kavling luasnya 100m, harganya 150jt..jadi untuk menghindari

pajak dibeli separo-separo, hari dia beli separo besok dia beli separo lagi. Tapi menurut saya biaya untuk yang dia keluarkan menjadi dua akta jual beli nya. Biaya yang dikeluarkan untuk ini dengan biaya penghindaran pajaknya menurut saya tidak seimbang. Tetapi kita tidak bisa menutup kemungkinan seperti itu, tergantung orangnya, kalau dia mau bersusah-susah dengan administrasi segala macam, kan dia dua kali itu ke BPN.

9. Perlu tidak pak dibuat kebijakan untuk permasalahan itu?

Ya menurut saya setiap pajak itu ada sisi lemahnya, sekarang kalau kita mau tetapkan hanya sekali orang diberikan npoptkp seumur hidupnya, ini kan pajak daerah, sekarang pertanyaannya gimana kalau hari ini saya beli tanah di DKI, besok saya beli tanah di Banten, saya masih dapat npoptkp tidak, di Banten..? kan ini pajak daerah nih...bagaimana kita mengatur hal yang seperti itu, kalau kita lakukan hanya sekali tidak sesuai juga dengan prinsip bphtb itu, prinsip bphtb itu kan pajak terhadap transaksi peralihan tanah, tentu pemberian npoptkp untuk tiap transaksi itu.

TRANSKIP HASIL WAWANCARA 2

Nama : Bapak Hani Rustam
Jabatan : Direktur Pendapatan Daerah dan Investasi Daerah Kementerian Dalam Negeri
Tempat : Lantai 3, Gedung Pendapatan dan Investasi Daerah
Waktu : Kamis, 15 Desember 2011, Pukul 14.00 – 14.25 WIB

1. Apa latar belakang diterbitkannya Perda nomer 18 tahun 2010?

Begini pelaksanaan pemungutan bphtb oleh pemerintah daerah itu kan memerlukan dasar hukum, nah perda nomor 18 tahun 2010 tersebut adalah untuk menjalankan amanat dari undang-undang nomer 28 tahun 2009, sudah jelas itu. Karena dalam undang-undang nomor 28 itu bphtb menjadi kewenangan kabupaten atau kota, kewenangan provinsi DKI Jakarta. Berdasarkan hal tersebut untuk pelaksanaannya kan harus diawali dengan terbitnya perda, jadi perda ini diterbitkan untuk menjalankan amanat dari undang-undang nomer 28.

2. Bagaimana keterlibatan Kemendagri dalam perumusan perda tersebut?

Kalau peremusuan kan tentu mengenai amanah, dengan demikian awal perumusan ini merupakan atas inisiatif pemerintah provinsi pastinya. Mereka menyusun internal, lalu disampaikan ke dprd provinsi, di bahas di dprd provinsi, setelah dibahas lalu disetujui bersama, lantas setelah persetujuan bersama tersebut harus dapat evaluasi juga dari pemerintah pusat, dalam hal ini oleh kementerian dalam negeri yang berkoordinasi dengan menteri keuangan. Berdasarkan evaluasi tersebut mereka lihat kalau seandainya dilakukan perubahan-perubahan, mereka harus mengubah dulu sebelum itu diundangkan dan diberlakukan. Tentu dari hasil evaluasi kita ada beberapa hal yang tidak sesuai, kita sampaikan kepada pemerintah dki dalam bentuk keputusan mendagri kalau ga salah, kalau ada perubahan-perubahan mereka harus menyesuaikan lagi, setelah

itu diubah disesuaikan dengan hasil evaluasi dari kita, mereka baru melakukan penetapan perda tersebut baru diberlakukan, begitu prosesnya.

3. Di Undang-undang nomor 28 tahun 2009 disebutkan npoptkp sebesar 60juta dan 300 juta, tapi dalam Perda nomor 18 tahun 2010 ditetapkan lebih tinggi yaitu sebesar 80juta dan 350juta. Apa Dasar Penetapan besaran NPOPTKP tersebut?

Pertimbangan penetapan npoptkp sebesar 80 juta dan 350 juta untuk hibah dan waris itu kan pemerintah provinis DKI Jakarta ya yang menentukan, karena dalam undang-undang disebutkan npoptkp paling rendah itu 60 juta dan 350 juta untuk hibah dan waris, wajar saja kalau DKI Jakarta menetapkan npoptkp sebesar itu, karena kan Jakarta ini pusat pemerintahan, pusat perekonomian, yang sudah pasti harga tanah disini sangat mahal, tentu saja tidak bisa disamakan dengan daerah-daerah pedesaan yang harga tanahnya masih sangat murah, jadi wajar saja menurut saya DKI Jakarta menetapkan sebesar itu.

4. Bagaimana pemberian NPOPTKP tersebut, apakah diberikan pada setiap transaksi BPHTB atau hanya sekali pemberiannya?

Mengenai pemberian npoptkp itu diberikan tentu saja pada setiap transaksinya, karena BPHTB itu kan terhutang setiap terjadi pembelian tanah atau bangunan ya jadi npoptkp itu diberikan juga tiap terhutang BPHTB. Ya tp sbenarnya terkait pemberian npoptkp ini kembali ke pemerintah daerah nya lagi ya, misalnya pemberian npoptkp nya ini mau dibatasi ya gpp selama masih wajar, ya jangan seperti ini juga missal pemberian npoptkp diberikan kepada tiap orang hanya sekali seumur hidup, ya ga boleh juga kalau kaya gitu, ga adil namanya.

TRANSKIP HASIL WAWANCARA 3

Nama : Bapak Suripno
Jabatan : Kepala Seksi Peraturan dan Penyuluhan Dinas Pelayanan Pajak
Tempat : Lantai 12, Gedung Dinas Pendapatan Daerah DKI Jakarta
Waktu : Kamis, 16 Desember 2011, Pukul 16.10 – 16.45 WIB

1. Apa Latar belakang dari perumusan Perda 18 tahun 2010?

Bphtb itu awalnya dari pajak pusat, dengan adanya undang-undang nomor 28 tahun 2009 tentang pendaerahan, maka bphtb yg tadinya ditangani oleh pusat menjadi ditangani oleh daerah, namanya pendaerahan. Nah jadi skrg bphtb ditangani oleh pemda khususnya dinas pelayanan pajak daerah, jadi hanya menangani pajak tok..tidak menangani retribusi. Nah bphtb itu sistemnya self assesment system, nah bphtb itu terkenanya pada dasarnya adalah ketika ada transaksi jual beli, ketika ada peralihan, ketika ada perubahan nama, dan sebagainya. Bphtb kan barang baru, barang baru ini butuh penelitian karena melekat hak orang, jadi bphtb itu sendiri harus dilihat dari berbagai sisi, tarifnya dikenakan sebesar 5% utk pembeli, untuk penjual dikenakan sama 5% namanya pphtb.

2. Bagaimana proses perumusan perda 18 tahun 2010 itu seperti apa pak?

Awal itu semua instansi yang ada di Dinas pelayanan Pajak melakukan rapat internal, semua itu awal pertama membuat rancangan perda. Nah proses rancangan perda itu kan kita butuh operasional dalam arti anggaran, kenapa karena kita berhadapan dengan dprd, yang mana dprd itu sendiri akan melihat sejauh mana perda kita, apakah perda kita cukup baik lalu di evaluasi di dprd, karena kita keterkaitan kepada kebijakan pemerintah daerah dengan masyarakat, khususnya masyarakat yg merupakan wajib pajak. Mengenai masalah itu kan kaitkan lagi dengan tarif pajak, omset besaran pajak, bahkan sampai aturan-aturan yang menentukan semua kaitan dengan ketentuan mengenai sanksi, keberatan itu nanti akan dibicarakan, karena semua perda itu ada kaitan. Nah

diberikan itu semacam gambaran kepada dprd, setelah oke dikirim ke kemendagri dan kemenkeu, sesudah itu kembali ke kita ke biro hukum, diproses lagi mengajukan ke gubernur melalui sekda, nanti ditandatangani oleh sekda berikut gubernur. Diundangkanlah ketika itu dalam lembaran daerah, baru kemudian berlaku perda tersebut dan merujuk pada tanggal kapan berlakunya perda tersebut. Perda itu merupakan landasan hukum untuk melakukan pemungutan pajak, tanpa ada perda semua pajak apapun tidak dapat dipungut, dengan adanya Perda ini kita berhak memungut pajak tersebut.

- 3. Dalam Perda nomor 18 tahun 2010 ditetapkan NPOPTKP sebesar 60juta dan 350juta, lebih besar dari yang ditetapkan undang-undang nomor 28 tahun 2009, Apa latar belakang penentuan npoptkp sebesar itu pak?**

Itu ada diatur diundang-undang, sebenarnya diundang-undang itu 60jt kita dianggap paling bagus dki dinaikan 80jt atas saran dari legislatif, tapi namanya tarif diskresi itu minimal, jadi maksimal tidak ditentukan, artinya jakarta tadinya 60 menjadi 80 dan 300 menjadi 350 ya itu pantas. Tp tidak boleh dibawah undang-undang intinya.

- 4. Perubahan tersebut berdampak tidak pak terhadap penerimaan?**

Tidak ada saya rasa, karena masalahnya memang kebijakan undang-undang kita harus lihat dari sisi keadilan jg yah, tidak semata-mata utk mengejar target penerimaan saja.

Tapi sampai bulan November penerimaan BPHTB kita telah mencapai target, melewati bahkan. Karena targetnya itu kan sebesar 2,15 trilyun, kita sudah mencapai 2,3 trilyun.

- 5. Mengenai pemberiannya apakah npoptkp itu diberikan pada sekali transaksi atau tiap transaksi bagi wajib pajak yang melakukan transaksi peralihan tanah beberapa kali dalam waktu yang berdekatan?**

Kalau di perdanya kan setiap wajib pajak yang melakukan transaksi diberikan NPOPTKP, saat transaksi itu kan terutang BPHTB saat itulah NPOPTKP diberikan, NPOPTKP diberikan sekali klo misal terjadi

transaksi beda waktu dan beda tempat npoptkp itu bisa diberikan lg. Misal ada jual beli tanah, dijual sebagian lalu dijual lagi bulan depan sebagian kepada pembeli yang sama maka pemberian npoptkp nya hanya sekali, kecuali pembeli yang sebagian lagi berbeda orang baru dpt diberikan ke orang lain tersebut. wajib pajak baru akan dapat NPOPTKP lagi kalau melakukan transaksinya di tahun berikutnya atau membeli lokasinya berbeda, berbeda daerah, misasal skrg membeli tanah di DKI Jakarta, besok beli lagi di Depok ya pas beli yang di Depok ikut Perda sana. Tapi dalam pelaksanaannya belum tentu seperti itu, karena dalam transaksi jual beli orang pajak tidak diikutsertakan, jadi sulit untuk dikontrol mengenai pemberian npoptkp ini. Mengenai sejauh mana pengawasan petugas pajak terhadap jual beli ini, tentu saja tidak bisa karena keterbatasan petugas pajak serta waktu yang ada, masa klo ada transaksi dmn yang jauh dari kantor pajak petugas pajak harus datang kesana, kan tidak mungkin, kecuali transaksi jual beli ada di depan kantor kita, nah itu baru bisa kita kontrol. Oleh karena itu kita beri kepercayaan kepada wajib pajak, oleh karena itu utk bphtb ini menggunakan self assesment system, lalu wajib pajak melaporkan ke kita. Nah bila ada kejanggalan baru petugas kita terjun diturunkan ke tingkat kecamatan utk mengecek kesesuaian dengan yang dilaporkan, apakah sesuai luas tanahnya dan juga nilai transaksinya atau njop tanah tersebut, tapi yang namanya nilai jual tanah kan pasti diatas njop, susah kita kontrolnya. Bisa aja harga jual beli tanah per meret 2jt, tapi karena njop sebesar 500rb per meter, dia gunakan njop, nah itu susahnya..krn dari segi pengawasan itu kita kendalanya dari keterbatasan waktu dan keterbatasan sdm yang ada.

6. Perlu tidak dibuat kebijakan yang mengatur mengenai pemberian npoptkp tersebut?

Nah itu tergantung dari pengawasan, kita juga mungkin ada kelemahan dalam arti pengawasan tidak optimal, yang tadi itu waktu dan SDM. Kalau kita konsen disitu nanti pajak daerah yang lain jadi terlantar, karena memang tenaga kita juga terbatas. Dengan adanya penyerahan pbb dan bphtb kita kekurangan tenaga, makanya sekarang tenaga dari

mana-mana masuk, termasuk dari pindahan dari dirjen pajak tapi khusus tenaga appraisal, karena mereka sebelumnya sudah memegang bphtb sewaktu bphtb masih menjadi pajak pusat, sementara kita bukan ahlinya. Soalnya untuk menilai atau appraisal suatu objek pajak bphtb itu kan tidak gampang.

7. Bagaimana apakah ada kendala dari penyerahan bphtb dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah?

Biasalah kalau kendala itu pasti ada, kan gitu yah, tapi tetep yang namanya penyesuaian lama-lama jadi terbiasa, itu ada mekanismenya, tapi tetep kita mengacu kepada yang lama juga, hanya beda arsip aja...sistem pembayaran ke bank ini ada, cuma pada akhirnya kita fokuskan semua ke bank DKI, karena bank DKI yang ditunjuk..tapi ke bank-bank lain juga bisa ke Bank BNI, BRI, Mandiri, bank-bank persepsi, tapi itupun tidak semua bank karena udah ada agreement, nah itupun harus link nya ke bank DKI, ya mungkin kita tahap-tahapan yah penyesuaian. Dari bank dia baru ke kita cek lagi, bener ga tuh bayarnya, kita cek kontak lagi apakah nomer sekian sudah sesuai pembayarannya.

TRANSKIP HASIL WAWANCARA 4

Nama : Bapak Yoyoh Suhaya
Jabatan : Kepala Seksi Pelayanan dan Pendataan Pajak Daerah Suku Dinas
Pelayanan
Pajak Jakarta Pusat 1
Tempat : Lantai 2, Gedung Dinas Pendapatan Daerah DKI Jakarta
Waktu : Kamis, 16 Desember 2011, Pukul 16.55 – 17.30 WIB

1. Bagaimana pelaksanaan pemungutan bphtb dimana terjadi peralihan dari pusat ke daerah, apakah ada kendalanya pak?

Kendalanya jelas banyak, satu sebagai objek baru untuk dinas pelayanan pajak, dulu ada juga namanya bagian bphtb, itu kerjasama kita hanya mengumpulkan berapa sih hasil bphtb dari bulan ini sampai bulan ini sampai setahun, itu masih kerjasama dengan DJP. Klo sekarang sudah terjun langsung kita sendiri, oh ini tuh udah benar bayar sekian, persyaratannya sudah betul. Itu jelas karena bphtb barang baru, dipaksakan..bukan dipaksakan yah, barang baru mungkin belum terlalu siap, untuk petugasnya..baru juga dikasih kewenangan, dan sosialisasi hanya 2 hari..bgitu prakteknya muncul permasalahan-permasalahan.

2. Bagaimana mekanisme pemungutan BPHTB setelah pemungutannya dialihkan kepada daerah?

Pemungutannya disini sebetulnya bphtb sudah sama dengan pajak lainnya, self assesment. Jadi kita bisa dibidang kerjasama, harus ada AJB (akte jual beli) yang melibatkan PPAT. Jadi di kita sudah self assesment, 99% datang ksini dia sudah bayar..dengan ketentuan tarif bphtb 5%. Jadi datang ksini hanya validasi, datang bawa bukti bayar pajak sekian telah dibayar di bank, lalu kita validasi. Karena dulu juga seperti itu, karena tarif sama..dulu dikelola oleh pusat sekarang oleh kita. Jadi bphtb itu sistemnya self assesment, ngitung sendiri, bayar sendiri dan lapor sendiri.

3. Trus setelah wajib pajak melakukan pelaporan BPHTB apakah ada dilakukan pemeriksaan pak?

Kalau pemeriksaan belum ada, pemeriksaan di lapangan kita mungkin peralatannya belum memadai ya, krn umpamanya ya ini ada luas tanah 1000m dan luas bangunan 2000m, kita hanya melihat saja, perkiraan saja..pemeriksaan dilapangan hanya melihat, oh betul bangunannya ada sekian lantai dan luas bangunannya kira-kira sekian..karena kita belum ada peralatannya untuk mengukur misal ada tanah dan bangunan sekian meter sekian meter trus luasnya jd sekian..jadi belum sampai ksitu.

4. Bagaimana dengan pemberian npoptkp, bila ada wajib pajak yang sama melakukan pembelian tanah beberapa kali dalam waktu yang berdekatan, apakah tiap transaksinya dia mendapatkan npoptkp?

Klo di surat edaran pemda, malah itu surat ga ada itunya yah, surat edaran yah klo ga salah, dari kepala dinas. Itu SE brp yah coba tanya ke pak ripno aja.

Td saya tanya ke pak ripno itu diberikan stiap transaksi, kalau pelaksanaannya disini bagaimana pak?

Betul itu betul, diberikan setiap transaksi, 80 juta untuk ajb biasa, 350 juta untuk waris garis lurus satu darah, itu seperti suam ke istri atau istri ke suami, trus ke anak-anaknya.

Jadi pemberiannya gini pak, misal si A transaksi bphtb hari ini, trus bulan depan transaksi lagi itu dapet ga pak?

Jadi untuk transaksi yang pertama dapet dan untuk yang kedua tidak dapet, dengan subjek yang sama, walaupun beda waktunya, kecuali beda tahun baru dia dapet npoptkp lagi, misal bulan ini (Desember 2011) beli tanah dapet npoptkp, trus tahun depan atau bulan depan kan sudah ganti tahun, beli lagi dapet lagi 80jtnya. Trus ada contoh lain lagi, gini misal dia beli tanah sekarang dia dapet npoptkp 80 jt, trus dia beli lagi beda kecamatan nah itu harusnya dia ga dapet lagi, krn dia hanya dapet itu sekali saja.

5. Dalam pelaksanaannya pernah ga sih pak kejadian orang yang sudah dapat npoptkp terus ditahun yg sama beli tanah lagi dapat npoptkp lagi?

Mungkin ada, tapi pengawasan kita kan masih belum berjalan, misal si A beli trus seminggu kemudian beli lagi, kan harusnya ga dapet tuh, karena kita ga tau ya lewat aja. Itu karena kelemahan administrasi kita, ya inilah resiko self assesment, ya kalau kebetulan inget sih, wah dulu si A pernah beli tanah, harusnya sekarang ga dapet npoptkp lagi, nah gitu, tapi itu kan hanya kebetulan aja inget, sementara wajib pajak kita banyak, ga mungkin juga harus inget semua. Jadi ya mestinya administrasinya harus lebih baik disana (per januari pelayanan bphbt dipindahkan ke uppd yang sebelumnya di Sudin), karena sekarang kita istilahnya persiapan ga banyak dan ga maksimal, di sana harus maksimal, misal di komputer sudah ada terprogram, stidaknya memiliki database yang valid, apa lg kan orang beli tanah ga mungkin lokasinya sama ataupun berdekatan, kalau jaraknya jauh dari tanah sebelumnya pasti nanti pelaporannya beda tempatnya juga, jadi mesti ada database yang menghubungkan masing-masing uppd dan sudin serta data wajib pajak harus dilengkapi, sehingga jika nanti ada wajib pajak yang sudah pernah melakukan transaksi jual beli tanah sblnnya akan ketahuan, apakah dia boleh diberikan npoptkp lagi. Begitu kira-kira.

TRANSKIP HASIL WAWANCARA 5

Nama : Bapak Dr. Machfud Sidik
Jabatan : Akademisi
FISIP – Universitas Indonesia
Tempat : Kediaman Pak Machfud, Jl. Dr Ratna No. 25 Bekasi
Waktu : Sabtu, 17 Desember 2011, Pukul 10.35 – 11.15 WIB

1. Bagaimana menurut bapak peralihan bphtb dari pusat ke daerah?

Kenapa kita bayar pajak? Pajak itu adalah rampasan dari hak milik dari rakyat kepada lembaga publik atau negara, pada masa lalu pada jaman sebelum masehi dan sesudah masehi, pajak itu konotasinya jelek sehingga klo orang itu mungut pajak disebut calon ahli neraka. Karena kenapa, sebagai alat penguasa untuk memeras rakyatnya..sampai citranya demikian jeleknya. Kemudian pada abad pertengahan negara-negara mulai berdemokrasi, sehingga menjadi negara kesatuan, liberalisme dan sebagainya, paham mengenai pajak sudah mulai berubah. Pajak dibayar oleh rakyat kepada pemerintah lalu pemerintah memberikan timbal balik kepada rakyatnya dalam bentuk pelayanan publik, pertahanan negara dan sebagainya.

Di dalam suatu negara yang besar sistem pemerintahan itu tidak bisa ditangani satu otoritas saja, haru di bagi-bagi, singkatnya ada pemerintah pusat dan ada pemerintah daerah. Artinya kebutuhan masyarakat untuk pelayanan yang merupakan barang publik harus terpenuhi, pemerintah pusat tidak bisa memenuhi seluruh kebutuhan rakyatnya jadi hal tersebut dilimpahkan kepada pemerintah daerah, tentu saja untuk memberikan pelayanan ini pemerintah daerah membutuhkan dana untuk menjalani itu. Maka pemerintah daerah dalam hal ini diberikan kewenangan untuk memungut pajak daerah.

Selama ini dalam bernegara kita pemerintah daerah diberikan kewenangan lebih besar dalam otonomi itu, tapi duitnya ga dikasih istilahnya taxing power tidak diberikan, harusnya itu utk membiayai APBD harus bersumber dari PAD yang berasal dari taxing power,

untuk meningkatkan PAD itu harus ada pajak yang ditransfer kepada daerah, nah itu argumentasinya. Oleh karena itu ditransferlah PBB dan BPHTB kepada daerah untuk meningkatkan PAD.

2. Efisien tidak pak peralihan bphtb ini kepada daerah?

Itu bila dilihat dari potensi penerimaan PAD peralihan BPHTB ini jelas menjadi efisien. Nah BPHTB ini kan mengenai peralihan hak atas tanah, tanah ini kan merupakan asset yang tidak bergerak, jadi untuk mempermudah dalam hal pemungutannya sudah sewajarnya pelaksanaannya dilakukan oleh pemerintah setempat dimana transaksi peralihan hak atas tanah tersebut terjadi, nanti dari BPHTB tersebut yang dibayarkan akan digunakan untuk pelayanan publik atau pun barang publik di daerah tersebut, seperti jalan, fasilitas kesehatan, pendidikan dan sebagainya. Jadi selain efisien dalam hal penerimaannya penyalurannya menjadi lebih tepat.

3. Apa latar belakang penetapan besarnya npoptkp dalam Perda tersebut?

Kalau untuk perkotaan sudah sewajarnya npoptkp ini ditetapkan lebih besar dari sebagaimana ditetapkan minimal oleh undang-undang nomor 28 tersebut, ya karena DKI Jakarta ini kan pusat pemerintahan, pusat bisnis, dan sebagainya. Jelas harga tanah ataupun properti di DKI Jakarta sudah sangat tinggi, jadi sudah sewajarnya pemerintah daerah jakarta menetapkan npoptkp lebih besar dari yang ditetapkan dalam undang-undang nomor 28, coba bandingkan dengan daerah-daerah di plosok, yang harga tanahnya masih sangat murah disana, belum tentu transaksi peralihan hak tanah disana melewati sampai 60jt, klo tidak melewati kan berarti bebas pajak. Begitu kan..

4. Bagaimana pemberian npoptkp tersebut, apakah sekali atau bagaimana?

Bphtb itu kan pajak atau bea ya yang dikenakan terhadap peralihan hak atas suatu tanah atau bangunan, dalam perhitungan BPHTB terhutang atas pengalihak hak tersebut ada yang disebut npoptkp yang

diberikan, npoptkp ini menjadi seperti fasilitas yang diberikan kepada wajib pajak yang melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan, bila nilai transaksinya tidak mencapai atau melewati dari npoptkp tentunya dia tidak perlu bayar BPHTB. Masalah mengenai npoptkp ini dapat diberikan berapa kali kepada wajib pajak ya itu tergantung pemerintah daerah, karena dalam hal ini pemungutan BPHTB sudah diberikan kepada pemerintah daerah. pemerintah daerah diberikan diskresi untuk membuat peraturan terkait pemungutan tersebut dan disesuaikan dengan kondisi masing-masing daerahnya, tetapi tetap saja walaupun diberikan kebebasan peraturan tersebut tidak boleh melenceng dari undang-undang nomor 28 tahun 2009.

5. Perlu tidak peraturan mengenai pemberian npoptkp tersebut?

Ya mungkin harusnya pemerintah daerah bisa membuat peraturan mengenai pemberian npoptkp ini, bukan peraturan juga sih mungkin lebih kepada surat edaran dari DPP serta petunjuk pelaksanaan (juklak) mengenai pemberian npoptkp ini dan juga pihak DPP juga harus memberikan sosialisasi mengenai hal ini.

TRANSKIP HASIL WAWANCARA 6

Nama : Bapak Denny Saputra
Jabatan : Pengembang Properti KPR
Tempat : Kantor Bapak Denny, Jakarta Selatan
Waktu : Sabtu, 18 Desember 2011, Pukul 15.30 – 16.00 WIB

1. Latar belakang dari perumusan perda 18 tahun 2010?

Pengalihan BPHTB sesuai regulasi Undang-Undang No 28/2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pasal 180 UU itu menyebutkan, pemda dapat memungut BPHTB setelah memiliki dasar hukum daerah, yaitu peraturan daerah (perda). diharapkan pemda segera menerbitkan perda terkait pengalihan hak tagih BPHTB ini. Kalau diasumsikan transaksi properti setahun mencapai Rp 240 triliun, maka dalam sebulan transaksi properti senilai Rp 20 triliun akan terhenti, tentunya hal ini akan merugikan bagi kita para pengembang dan masyarakat yang ingin membeli properti, bukan hanya itu saja pemerintah daerah juga akan dirugikan karena tidak ada pemasukan dari BPHTB karena tidak bisa memungut diakibatkan tidak ada Perda tersebut.

2. Proses perumusan perda 18 tahun 2010 dilibatkan atau tidak?

Saat perumusan Perda tersebut pihak pengembang juga dilibatkan, secara umum pelaksanaannya tidak banyak berubah seperti peraturan yang lama. Namun masalah muncul saat akan ditetapkannya besaran nilai perolehan obyek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) atas properti oleh pemda, NPOPTKP dibutuhkan untuk penetapan besaran BPHTB yang wajib bagi konsumen, Kalau dulu ditetapkan sebesar Rp 60 juta, sekarang ditetapkan oleh perda.

3. Apa latar belakang penentuan npoptkp sebesar itu pak?

Latar belakang dari perubahan NPOPTKP tersebut, skrg menjadi 80 juta ya. Karena harga tanah di DKI Jakarta khususnya harga properti tiap tahun semakin naik, ya sudah sewajarnya besaran NPOPTKP tersebut juga harus mengikuti, ya kita mengharapkan dengan kenaikan NPOTPK tersebut dapat meningkatkan transaksi properti yang ada di DKI Jakarta,

tentu saja ini bukan hanya menguntungkan kita sebagai pengembang tetapi juga masyarakat kelas bawah yang ingin memiliki rumah melalui Kredit Perumahan Rakyat (KPR) dan pemerintah daerah pun juga ikut mendapat manfaatnya, dengan semakin banyak transaksi properti tentu saja semakin banyak juga penerimaan dari sektor BPHTB.

4. Npoptkp itu diberikan sekali atau tiap transaksi?

Ya kalau menurut saya sih pemberian NPOPTKP itu diberikan untuk tiap transaksi, karena BPHTB itu kan terutang saat melakukan transaksi jual beli tanah ya tentu saja NPOPTKP juga harus diberikaan pada tiap transaksinya sama seperti BPHTB tersebut.

hal seperti itu tidak diatur secara di dalam peraturan, ya jadi menurut saya NPOPTKP bisa diberikan pada setiap transaksi, lagipula hal ini juga akan mendorong agar transaksi properti semakin meningkat, seperti yang saya bilang sebelumnya itu akan menguntungkan semua pihak termasuk Pemerintah Daerah.

TRANSKIP HASIL WAWANCARA 7

Nama : Bapak Andri Noviadri
Jabatan : Kepala BPN Jakarta Selatan
Tempat : Tanjung Barat, Jagakarsa
Waktu : Kamis, 15 Desember 2011, Pukul 10.30 – 11.00 WIB

1. Bagaimana dampak dari peralihan pemungutan BPHTB dari Pemerintah Pusat menjadi Pemerintah Daerah, serta apa dampaknya terhadap penerimaan BPHTB?

Menurut saya jelas berpengaruh terhadap penerimaan daerah, karena kan sebelumnya BPHTB itu merupakan pajak pusat lalu dikembalikan kembali kepada daerah melalui bagi hasil, kalau sekarang kan daerah bisa menikmati keseluruhannya tanpa dilakukan bagi hasil.

2. Dalam proses perumusan Perda nomor 18 tahun 2010 pihak-pihak mana saja yang terlibat dan bagaimana keterlibatan BPN?

Kalau dalam proses perumusan Perda tersebut BPN tidak terlibat secara langsung ya, namun pada saat akan disahkan itu kan dilakukan dengar pendapat dari pihak-pihak yang terkait dengan Perda tersebut, nah saat itu BPN ikut diundang juga

3. Di dalam perda tersebut ada perubahan npoptkp sebesar 80 jt dan 350 jt. apa pertimbangan dalam perubahan npoptkp tersebut?

Dalam penetapan besarnya NPOPTKP itu tentunya ada pertimbangan-pertimbangan seperti: perkembangan ekonomi DKI Jakarta yang cukup tinggi, harga pasaran tanah di DKI Jakarta yang terus naik, dan juga perkembangan Nilai Jual Objek Pajak yang terus naik mengikuti harga pasaran tanah yang ada di DKI Jakarta.

4. Bagaimana dengan proses pelaksanaan pemungutan BPHTB dimana perananan BPN dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB tersebut?

Saat terjadi transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan saat itu terjadi terhutang BPHTB, lalu wajib pajak melakukan penghitungan BPHTB yang terhutang, karena BPHTB ini menggunakan sistem self

assessment, setelah dihitung besarnya BPHTB terutang wajib pajak melakukan penyetoran BPHTB ke Bank DKI, lalu bukti setor tersebut dibawa ke DPP untuk melakukan validasi. Setelah divalidasi oleh DPP baru AJB boleh ditandatangani oleh pihak yang terkait. Nah jadi BPHTB ini menjadi bagian dokumen di AJB, akte peralihan. Jadi pada waktu orang ingin merubah sertifikat atau balik nama dokumen BPHTB ini diperlukan. Karena BPN tidak boleh melaksanakan balik nama atau peralihan hak kalo tidak ada dokumen BPHTB yang sudah dilunasi dan divalidasi oleh DPP.



TRANSKIP HASIL WAWANCARA 8

Nama : Bapak Yono Susilo
Jabatan : Notaris/PPAT
Tempat : Cilandak, Jakarta Selatan
Waktu : Kamis, 14 Januari 2012, Pukul 14.30 – 15.00 WIB

1. Bagaimana peranan Notaris dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB?

Seperti yang diketahui bahwa perolehan hak atas tanah merupakan objek yang dikenakan pajak BPHTB, maka untuk memperoleh data mengenai peristiwa jual beli tersebut perlu dijalin kerjasama dengan pihak PPAT/Notaris. Notaris selain mempunyai wewenang dalam membuat akta yang otentik, juga mempunyai tugas dan tanggung jawab untuk membantu dalam menghitung BPHTB yang terhutang dan pelaporannya. dalam pemungutan BPHTB karena PPAT/Notaris adalah pejabat umum yang terkait dengan transaksi jual beli tanah, PPAT/Notaris akan menandatangani akta otentik setelah pajak BPHTB tersebut dibayar lunas oleh Wajib Pajak. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak, karena jika dilanggar akan dikenakan sanksi sebesar Rp. 5 juta.

2. Adakah perbedaan pelaksanaan pemungutan BPHTB di DKI Jakarta setelah diterbitkannya Perda No 18 tahun 2010?

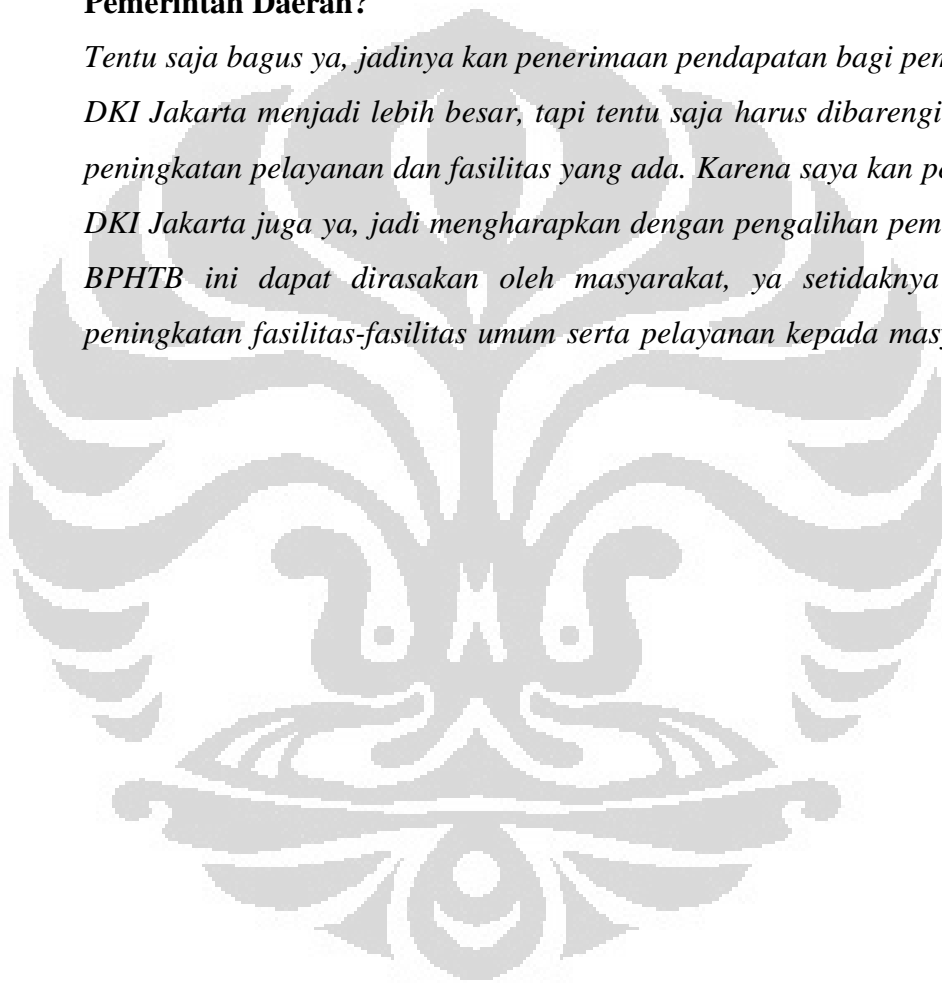
Pelaksanaan secara keseluruhan sebetulnya sama saja dengan peraturan sebelumnya, namun ada beberapa perubahan yang hanya bersifat sekedar teknis saja. Yaitu sebelumnya BPHTB disetor kepada pemerintah pusat sekarang kepada pemerintah daerah, dan juga pelaporannya sebelumnya dilaporkan ke KPP Pratama sekarang ke Sudin. Lalu untuk pembayaran BPHTB terhutang, yang sebelumnya menggunakan SSB sekarang menggunakan SPPD-BPHTB.

- 3. Di dalam perda tersebut ada perubahan npoptkp sebesar 80 jt dan 350 jt. apa pertimbangan dalam perubahan npoptkp tersebut?**

Pertimbangannya mungkin karena DKI Jakarta ini kota besar ya dan juga merupakan ibukota Negara, jadi ada perubahan NPOPTKP yang menjadi lebih besar dari sebelumnya, jadi wajar saja menurut saya.

- 4. Bagaimana tanggapan anda mengenai dialihkannya pemungutan BPHTB yang sebelumnya dilakukan oleh Pemerintah Pusat menjadi Pemerintah Daerah?**

Tentu saja bagus ya, jadinya kan penerimaan pendapatan bagi pemerintah DKI Jakarta menjadi lebih besar, tapi tentu saja harus dibarengi dengan peningkatan pelayanan dan fasilitas yang ada. Karena saya kan penduduk DKI Jakarta juga ya, jadi mengharapkan dengan pengalihan pemungutan BPHTB ini dapat dirasakan oleh masyarakat, ya setidaknya seperti peningkatan fasilitas-fasilitas umum serta pelayanan kepada masyarakat.



PERATURAN DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

NOMOR 18 TAHUN 2010

TENTANG

BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

Menimbang :

- a. bahwa dengan berlakunya [Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009](#) tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, terdapat perluasan obyek pajak daerah dalam bentuk mendaerahkan pajak pusat menjadi pajak daerah yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dapat meningkatkan kemampuan keuangan dan kemandirian daerah dalam membiayai pembangunan dan penyelenggaraan Pemerintahan di Daerah;
- b. bahwa terhadap tanah yang mempunyai fungsi sosial maupun bangunan yang memberikan keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi bagi orang pribadi atau badan, wajib membayar pajak kepada daerah setelah memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan yang bersangkutan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;

Mengingat :

1. [Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983](#) tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan [Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007](#) (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4740);
2. [Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997](#) tentang Penagihan Pajak Daerah dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3686) sebagaimana telah diubah

- dengan [Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000](#)(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3987);
3. [Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997](#) tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3688) sebagaimana telah diubah dengan [Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000](#)(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988);
 4. [Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002](#) tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4189);
 5. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
 6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
 7. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
 8. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2004 tentang Pengelolaan dan Tanggung Jawab Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4400);
 9. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437), sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
 10. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
 11. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara

Kesatuan Republik Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 93, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4744);

12. [Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009](#) tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
13. [Peraturan Pemerintah Nomor 135 Tahun 2000](#) tentang Tata Cara Penyitaan dalam rangka Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 247, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4049);
14. [Peraturan Pemerintah Nomor 136 Tahun 2000](#) tentang Tata Cara Penjualan Barang Sitaan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 248, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4050);
15. [Peraturan Pemerintah Nomor 137 Tahun 2000](#) tentang Tata Cara Penyanderaan, Rehabilitasi Nama Baik Penanggung Pajak, dan Pemberian Ganti Rugi Dalam Rangka Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 249, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4051);
16. [Peraturan Pemerintah Nomor 65 Tahun 2001](#) tentang Pajak Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 118, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4138);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 89, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4741);
20. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 59 Tahun 2007;

21. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 45 Tahun 2008 tentang Pola Organisasi Perangkat Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
22. Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor [186/PMK.07/2010](#) dan Nomor [53 Tahun 2010](#) tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagai Pajak Daerah;
23. Peraturan Menteri Keuangan Nomor [147/PMK.07/2010](#) tentang Badan atau Perwakilan Lembaga Internasional yang Tidak Dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
24. Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2008 Nomor 10);
25. Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2010 tentang Pembentukan Peraturan Daerah (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2010 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1);
26. [Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2010](#) tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2010 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 3);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
dan
GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

PERATURAN DAERAH TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
2. Pemerintah Daerah adalah Gubernur dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Gubernur adalah Kepala Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
5. Dinas Pelayanan Pajak adalah Dinas Pelayanan Pajak Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
6. Kepala Dinas Pelayanan Pajak adalah Kepala Dinas Pelayanan Pajak Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
7. Badan Pengelola Keuangan Daerah adalah Badan Pengelola Keuangan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
8. Kepala Badan Pengelola Keuangan Daerah adalah Kepala Badan Pengelola Keuangan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta .
9. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan daerah sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.
10. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kanwil BPN adalah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta.
11. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut Kakanwil BPN adalah Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta.
12. Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan pada Kota Administrasi/Kabupaten Administrasi di Provinsi DKI Jakarta.
13. Kepala Kantor Pertanahan adalah Kepala Kantor Pertanahan pada Kota Administrasi/Kabupaten Administrasi di Provinsi DKI Jakarta.
14. Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut Notaris/PPAT adalah Pejabat Umum yang berwenang membuat

akta otentik dan kewenangan lainnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

15. Peraturan Daerah adalah peraturan yang ditetapkan oleh Kepala Daerah dengan persetujuan bersama Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dan Gubernur.
16. Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang dan Peraturan Daerah, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
17. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apa pun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
18. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
19. 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.
20. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang di bidang pertanahan dan bangunan.
21. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat dengan SSPD-BPHTB adalah surat setoran pajak daerah yang digunakan untuk membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

BAB II
NAMA PAJAK

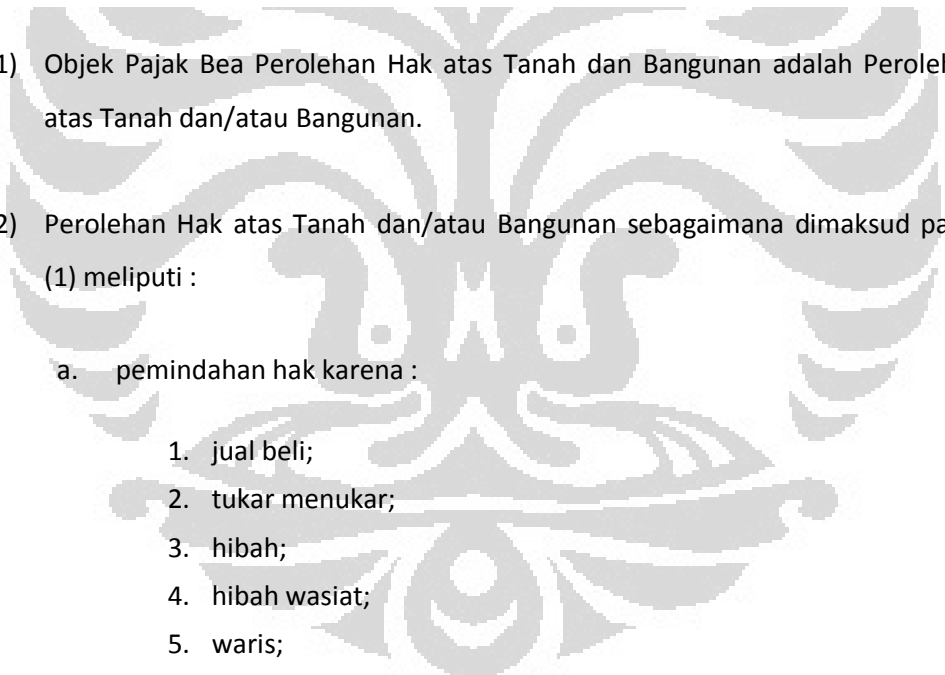
Pasal 2

Dengan nama Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dipungut Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

BAB III
OBJEK DAN SUBJEK PAJAK

Bagian Kesatu
Objek Pajak

Pasal 3

- 
- (1) Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
- a. pemindahan hak karena :
1. jual beli;
 2. tukar menukar;
 3. hibah;
 4. hibah wasiat;
 5. waris;
 6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
 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; atau
 13. hadiah.

- b. pemberian hak baru karena :
 - 1. kelanjutan pelepasan hak; atau
 - 2. di luar pelepasan hak.

(3) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :

- a. Hak milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. Hak Guna Bangunan;
- d. Hak Pakai;
- e. Hak Milik Atas satuan rumah susun; dan
- f. Hak Pengelolaan.

(4) Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh :

- a. perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- b. negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c. badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau 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.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengenaan pajak terhadap Objek Pajak yang diperoleh karena hibah wasiat dan waris sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a angka 4 dan angka 5, dan pemberian hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf f diatur dengan Peraturan Gubernur.

Bagian Kedua
Subjek Pajak

Pasal 4

- (1) Yang menjadi Subjek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (2) Subjek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dikenakan kewajiban membayar pajak, menjadi wajib pajak menurut Peraturan Daerah ini.

BAB IV
DASAR PENGENAAN, TARIF
DAN CARA PERHITUNGAN PAJAK

Bagian Kesatu
Dasar Pengenaan Pajak

Pasal 5

- (1) Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
- (2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal :
 - a. jual beli adalah harga transaksi ;
 - b. tukar menukar adalah nilai pasar;
 - c. hibah adalah nilai pasar;
 - d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
 - e. waris adalah nilai pasar;
 - f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum 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; dan/atau
 - o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
- (3) Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf o tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.
- (4) Dalam hal NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan pada saat terutangnya pajak, NJOP Pajak Bumi dan Bangunan dapat didasarkan pada surat keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.
- (5) Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah bersifat sementara.
- (6) Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat diperoleh dari kantor pelayanan pajak atau instansi yang berwenang sesuai dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan.
- (7) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp 80.000.00000 (delapan puluh juta rupiah).
- (8) 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 atau waris termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah).
- (9) Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dan ayat (8) dapat ditinjau atau dievaluasi kembali setiap tahun dengan Peraturan Gubernur setelah mendapat persetujuan DPRD.

Bagian Kedua
Tarif Pajak

Pasal 6

Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan sebesar 5 % (lima persen).

Bagian Ketiga
Cara Perhitungan Pajak

Pasal 7

- (1) Besarnya pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (7) atau ayat (8).
- (2) Dalam hal Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dengan NJOP setelah dikurangi NPOPTKP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (7) atau ayat (8).

BAB V
SAAT DAN TEMPAT TERUTANG PAJAK

Bagian Kesatu
Saat Terutang Pajak

Pasal 8

- (1) Saat terutangnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan ditetapkan untuk :
- a. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - b. tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - c. hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - d. hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - e. waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
 - f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - h. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
 - i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - j. pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - k. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - l. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat ditandatanganinya akta;
 - m. pemekaran usaha adalah sejak tanggal ditandatanganinya akta;
 - n. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan
 - o. lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang.
- (2) Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Bagian Kedua
Tempat Terutang Pajak

Pasal 9

Tempat Terutang Pajak berada di wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

BAB VI
PENETAPAN, SISTEM DAN PROSEDUR PEMUNGUTAN
Bagian Kesatu
Penetapan

Pasal 10

- (1) Wajib Pajak BPHTB wajib membayar sendiri pajak yang terhutang dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD).
- (2) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) juga merupakan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD).
- (3) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani oleh wajib pajak atau kuasanya.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk, isi, dan tatacara pengisian SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Gubernur.

Bagian Kedua
Sistem dan Prosedur Pemungutan

Pasal 11

- (1) Penetapan SSPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 mengacu pada sistem dan prosedur pemungutan BPHTB.
- (2) Sistem dan prosedur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup tatacara penyampaian, pembayaran, penelitian, pelaporan, penagihan, dan pengurangan SSPD-BPHTB serta pendaftaran akta dan pengurusan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sistem dan prosedur pemungutan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Gubernur.

BAB VII
KETENTUAN BAGI PEJABAT

Pasal 12

- (1) Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- (2) Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang hanya dapat menandatangani risalah lelang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- (3) Kepala Kanwil BPN/Kepala Kantor Pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran Hak Atas Tanah atau Pendaftaran Peralihan hak atas tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

Pasal 13

- (1) Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Gubernur paling lambat setiap tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pelaporan bagi pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dengan Peraturan Gubernur.

Pasal 14

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) dan ayat (2), dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp

7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.

- (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1), dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.
- (3) Kepala Kantor bidang Pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3), dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

BAB VIII KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 15

- (1) Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Pajak yang masih terutang berdasarkan [Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997](#) tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan [Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000](#) dan sepanjang belum atau tidak diatur dalam Peraturan Daerah ini, masih dapat ditagih selama jangka waktu 5 (lima) tahun terhitung sejak saat terutang.
- (2) Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka semua peraturan di bidang perpajakan daerah masih tetap berlaku paling lama 1 (satu) tahun, sepanjang tidak bertentangan dan/atau belum ditetapkan peraturan pelaksanaan berdasarkan Peraturan Daerah ini.

BAB IX KETENTUAN PENUTUP

Pasal 16

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2011.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 28 Desember 2010
GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

ttd.

FAUZI BOWO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 29 Desember 2010
SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

ttd.

FADJAR PANJAITAN
NIP 195508261976011001

LEMBARAN DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
TAHUN 2010 NOMOR 18

PENJELASAN
ATAS

PERATURAN DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA NOMOR 18 TAHUN 2010

TENTANG

BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

I. UMUM

Dalam rangka melaksanakan pembangunan dan penyelenggaraan urusan pemerintahan di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, sumber dana memegang peranan penting dalam keberhasilan pelaksanaan pembangunan dan penyelenggaraan urusan pemerintahan yang dilakukan.

Salah satu sumber dana yang cukup memegang peranan penting bagi kelangsungan dan optimalisasi pelaksanaan pembangunan dan penyelenggaraan urusan pemerintahan di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta adalah penerimaan dan sektor pajak daerah, mengingat Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta memiliki Sumber Daya Alam yang terbatas, oleh karena itu potensi penerimaan sektor pajak daerah merupakan penerimaan andalan.

Dengan berlakunya [Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009](#) tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta memperoleh perluasan objek pajak daerah sebagai sumber penghasilan tambahan dalam penyelenggaraan pembangunan dan urusan pemerintahan lainnya. Perluasan objek pajak daerah yang diatur dalam Undang-Undang tersebut meliputi perluasan basis pajak daerah yang telah ada, pendaerahan objek pajak pusat menjadi pajak daerah dan penambahan objek pajak baru.

Terkait dengan pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang merupakan salah satu perluasan objek pajak daerah, maka keberadaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan salah satu

perluasan objek pajak daerah dan pajak pusat menjadi pajak daerah.

Adanya penambahan jenis pungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan diharapkan dapat memenuhi kebutuhan keuangan daerah yang selama ini dirasakan belum mencukupi. Oleh karena itu dengan penambahan jenis pajak baru serta keleluasaan dalam menerapkan tarif pajak daerah (diskresi tarif) sebagaimana diamanatkan [Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009](#), Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dapat mengoptimalkan pendapatan daerah dalam pembiayaan APBD paralel dengan peningkatan pelayanan masyarakat.

Pemberian kewenangan penetapan besarnya tarif pajak kepada daerah dimaksudkan untuk menghindari penetapan tarif pajak yang tinggi diluar ketentuan, sehingga menambah beban masyarakat secara berlebihan. Untuk itu daerah diberi kewenangan dalam Undang-Undang untuk menetapkan tarif pajak dalam batas maksimum. Disisi lain, agar tidak terjadi persaingan tarif antar daerah khususnya untuk objek yang mudah bergerak seperti yang terjadi pada pajak daerah lainnya yang pada akhirnya dapat merugikan kepentingan daerah dan negara.

Untuk meningkatkan prinsip akuntabilitas yang berkaitan dengan pengawasan pungutan pajak daerah, maka Peraturan Daerah sebelum dilaksanakan harus mendapat persetujuan dari Pemerintah Pusat, dan bagi daerah yang menerapkan kebijakan di bidang pajak daerah melanggar ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi akan dikenakan sanksi berupa penundaan dan/atau pembatalan Peraturan Daerah yang disampaikan.

Dengan disahkannya Peraturan Pajak Daerah ini, dapat memberikan kepastian hukum kepada masyarakat dan dunia usaha di dalam pelaksanaan kewajiban perpajakan daerah, tentu dengan satu harapan bahwa pengetahuan dan sadar pajak masyarakat semakin meningkat serta aparat pemungut pajak bekerja secara profesional didasari pada prinsip good governance.

Sehubungan dengan hal tersebut diatas, maka Peraturan Daerah ini mengatur ketentuan material yang meliputi antara lain Objek dan Subjek Pajak, Tarif Pajak,

Dasar Pengenaan dan Tata Cara Penghitungan Pajak, Ketentuan mengenai masa pajak, dan saat terutang pajak.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup Jelas

Pasal 2

Cukup Jelas

Pasal

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah dan atau bangunan berpindah kepada yang menerima pengalihan atau pemindahan hak tersebut, baik berdasarkan perjanjian, perikatan maupun berdasarkan perbuatan hukum lainnya.

Angka 1

Yang dimaksud dengan jual beli merupakan suatu perbuatan hukum atas suatu perjanjian timbal balik, dimana pihak yang satu (penjual) menyerahkan hak milik atas suatu barang (bumi dan/atau bangunan) kepada pihak lainnya (pembeli), dan si pembeli membayar harga (berupa uang maupun alat pembayaran lainnya) yang telah disetujui bersama kepada si penjual, sebagai imbalan dan perolehan hak milik tersebut.

Angka 2

Yang dimaksud dengan Tukar menukar adalah suatu perbuatan hukum yang mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling mengalahkannya secara timbal balik atas suatu tanah dan/atau bangunan.

Angka 3

Yang dimaksud dengan Hibah adalah suatu persetujuan dimana seseorang penghibah mengalihkan haknya atas tanah dan/atau bangunan secara cuma-cuma kepada penerima hibah tanpa menariknya kembali.

Angka 4

Yang dimaksud dengan Hibah Wasiat adalah suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.

Angka 5

Yang dimaksud dengan Waris adalah orang yang mendapatkan harta warisan baik sebagai ahli waris maupun bukan ahli waris.

Angka 6

Yang dimaksud dalam pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain adalah peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari orang pribadi atau Badan kepada perseroan terbatas atau badan hukum dan sebagai penyertaan modal perseroan terbatas atau badan hukum lain tersebut.

Angka 7

Yang dimaksud dengan pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan kepada sesama pemegang hak bersama.

Angka 8

Yang dimaksud dengan penunjukkan pembeli dalam lelang adalah penetapan pemenang lelang oleh Pejabat lelang sebagaimana yang tercantum dalam Risalah Lelang.

Angka 9

Yang dimaksud dengan pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah terjadi peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai salah satu pihak kepada pihak yang ditentukan dalam keputusan Hakim tersebut yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Angka 10

Yang dimaksud dengan penggabungan usaha adalah penggabungan dari dua Badan Usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu Badan Usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung tersebut.

Angka 11

Yang dimaksud dengan peleburan usaha adalah penggabungan dan dua atau lebih Badan Usaha dengan cara mendirikan Badan Usaha baru dan melikuidasi badan-badan yang bergabung tersebut.

Angka 12

Yang dimaksud dengan pemekaran usaha adalah pemisahan suatu badan usaha menjadi dua badan usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru dan mengalihkan sebagian aktiva dan pasiva kepada badan usaha baru yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha yang lama.

Angka 13

Yang dimaksud dengan hadiah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada penerima hadiah.

Huruf b

Angka 1

Yang dimaksud dengan pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak adalah pemberian hak atau badan hukum dari negara sebagai si pelepas hak atas tanah dan/atau bangunan.

Angka 2

Yang dimaksud dengan pemberian hak baru karena di luar pelepasan hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atau dari pemegang hak milik sebagai si pelepas hak atas tanah dan/atau bangunan.

Ayat (3)

Huruf a

Yang dimaksud dengan Hak milik adalah hak milik turun temurun terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai oleh orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah.

Huruf b

Yang dimaksud dengan Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Huruf c

Yang dimaksud dengan Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

huruf d

Yang dimaksud dengan Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa

atau perjanjian pengolahan tanah atau segala sesuatu sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Huruf e

- Yang dimaksud dengan Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan rumah susun yang bersifat perseorangan dan terpisah meliputi hak atas tanah bersama dan/atau bangunan bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.
- Yang dimaksud dengan Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, baik untuk tempat hunian maupun untuk manfaat lainnya yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Huruf f

Yang dimaksud dengan Hak pengelolaan adalah hak menguasai dari negara yang kewenangannya dilimpahkan kepada pemegang haknya antara lain : berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugas, penyenaan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau bekerjasama dengan pihak ketiga.

Ayat (4)

Huruf a

Cukup Jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan Tanah dan bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum adalah tanah dan/atau bangunan yang

digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan baik Pemerintah Pusat maupun Daerah dengan kegiatan yang semata-mata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, misalnya tanah dan/atau bangunan yang digunakan untuk instansi pemerintah, sekolah milik pemerintah, rumah sakit pemerintah dan jalan umum.

Huruf c

Yang dimaksud dengan badan atau perwakilan lembaga internasional adalah badan atau perwakilan organisasi internasional baik pemerintah maupun non pemerintah berdasarkan penetapan Menteri Keuangan.

Huruf d

Yang dimaksud dengan Konvensi hak adalah perubahan hak dari hak lama menjadi hak baru menurut Undang-undang Pokok Agraria, ketentuan perundang-undangan lainnya termasuk pengakuan hak dari pemerintah.

Contoh :

1. Hak guna bangunan menjadi hak milik tanpa adanya perubahan nama.
2. Bekas tanah milik adat menjadi hak baru.

Yang dimaksud dengan perbuatan hukum lain adalah memperpanjang hak atas tanah tanpa ada perubahan nama.

Huruf e

Yang dimaksud dengan Wakaf adalah perbuatan hukum orang pribadi atau Badan yang memisahkan sebagian hak miliknya berupa atas tanah dan/atau bangunan dan melembagakan untuk selama-lamanya guna kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya tanpa imbalan apapun.

Huruf f

Cukup Jelas.

Pasal 4

Cukup Jelas.

Pasal 5

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Contoh :

Wajib Pajak A membeli tanah dan bangunan dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (Nilai Jual) sebesar Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), namun NJOP PBB objek dimaksud pada tahun terjadinya perolehan sebesar Rp 95.000.000,00 (sembilan puluh lima juta rupiah), maka nilai perolehan yang dipakai sebagai dasar pengenaan BPHTB adalah Rp 95.000.000,00 (sembilan puluh lima juta rupiah).

Ayat (4)

Cukup Jelas.

Ayat (5)

Cukup Jelas.

Ayat (6)

Cukup Jelas.

Ayat (7)

Penetapan NPOPTKP sebesar Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak meliputi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, huruf b, huruf c, huruf f, huruf g, huruf h, huruf j, huruf k, huruf l, huruf m, huruf n, dan huruf o.

Pemberlakuan NPDPTKP sebesar Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) terhadap hak atas tanah meliputi, hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai.

Contoh :

Pada tanggal 1 Februari 2009, WP "A" membeli tanah di wilayah Jakarta Timur dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sebesar Rp 75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah) dimana Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) untuk perolehan hak selain 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/isteri, ditetapkan sebesar Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) mengingat NPOP lebih kecil dibandingkan NPOPTKP maka perolehan hak tersebut tidak terutang BPHTB.

Pada tanggal 1 Februari 2009, WP "B" membeli tanah dan bangunan di wilayah Jakarta Timur dengan NPOP sebesar Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dimana Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) untuk perolehan hak selain 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/isteri

ditetapkan sebesar Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah), mengingat NPOP adalah Rp 100.000.000,00 (seratus juta rupiah) lebih besar dibandingkan NPOPTKP adalah Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) maka perolehan hak tersebut terutang BPHTB sebesar Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) dikalikan tarif BPHTB.

Ayat (8)

Contoh

:

Pada tanggal 1 Maret 2009, WP "C" mendaftarkan warisan berupa tanah dan bangunan di wilayah Jakarta Barat dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sebesar Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), dimana Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) untuk 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 waris atau hibah wasiat, termasuk suami/isteri, ditetapkan sebesar Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) mengingat NPOP sama dengan NPOPTKP maka atas perolehan hak tersebut tidak terutang BPHTB.

Pada tanggal 1 Maret 2009, WP "D" mendaftarkan warisan berupa tanah dan bangunan di wilayah Jakarta Barat dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sebesar Rp 1.000.000.000,00 (satu milyar juta rupiah) dimana Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) untuk 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 waris atau hibah wasiat, termasuk suami/isteri, ditetapkan sebesar Rp 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) mengingat NPOP lebih besar dari NPOPTKP maka perolehan hak tersebut terutang BPHTB sebesar Rp 650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah) dikalikan tarif BPHTB.

Ayat (9)

Cukup Jelas

Pasal 6

Cukup Jelas.

Pasal 7

Contoh :

1. Wajib Pajak "A" membeli tanah dan bangunan dengan :

(Bukan karena waris atau hibah wasiat)

NPOP	:	Rp 150.000.000,00
NPOPTKP	:	Rp 80.000.000,00 (-)
NPOP Kena Pajak	:	Rp 70.000.000,00
BPHTB Terhutang	:	5% x Rp 70.000.000,00
		Rp 3.500.000,00

2. Wajib Pajak "B" memperoleh tanah dan bangunan dengan :

(Karena waris dan hibah wasiat)

NPOP	:	Rp 1.000.000.000,00
NPOPTKP	:	Rp 350.000.000,00
NPOP Kena Pajak	:	Rp 650.000.000,00
BPHTB Terhutang	:	5% x Rp 650.000.000,00 =
		Rp 32.500.000,00

Pasal 8

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta adalah tanggal dibuat dan ditandatangani akta pemindahan hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris.

Huruf b

Cukup Jelas.

Huruf c

Cukup Jelas.

Huruf d

Cukup Jelas.

Huruf e

Cukup Jelas.

Huruf f

Cukup Jelas.

Huruf g

Cukup Jelas.

Huruf h

Cukup Jelas.

Huruf i

Cukup Jelas.

Huruf j

Cukup Jelas.

Huruf k

Cukup Jelas.

Huruf l

Cukup Jelas.

Huruf m

Cukup Jelas.

Huruf n

Cukup Jelas.

Huruf o

Yang dimaksud dengan sejak tanggal penunjukan pemenang lelang adalah ditandatanganinya risalah lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), atau Kantor Lelang lainnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang memuat antara lain nama pemenang lelang.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Pasal 9

Cukup Jelas.

Pasal 10

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan jelas, benar, dan lengkap adalah : Jelas, dimaksudkan agar penulisan data yang diminta tidak menimbulkan salah tafsir yang dapat merugikan negara maupun wajib pajak. Sedang benar, berarti data yang dilaporkan harus sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, seperti luas tanah dan atau bangunan, dan Lengkap berarti semua kolom-kolom pertanyaan diisi secara lengkap beserta lampiran-lampirannya.

Ayat (4)

Cukup Jelas.

Pasal 11

Cukup Jelas.

Pasal 12

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan "Risalah Lelang" adalah kutipan risalah lelang yang ditandatangani oleh Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang.

Ayat (3)

Cukup Jelas.

Pasal 13

Cukup Jelas.

Pasal 14

Cukup Jelas.

Pasal 15

Cukup Jelas.

Pasal 16

Cukup Jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA
JAKARTA NOMOR 15

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Ahmad Syahroni

Tempat, Tanggal Lahir : Jakarta, 07 Agustus 1988

Alamat : Jl. Markisa Raya No.19 RT 01 RW 07 Blok A
Cinere, Depok

Nomor Telepon : 085717262277

Email : roni_ahmadsyahroni@yahoo.com

Riwayat Pendidikan :

Tahun 1994-2000 : SDN 07 Pondok Labu

Tahun 2000-2003 : SMP Negeri 85 Pondok Labu

Tahun 2003-2006 : SMA Negeri 34 Pondok Labu

Tahun 2006-2009 : D3 Program Ilmu Administrasi Pajak
Universitas Indonesia

Tahun 2009-Sekarang : S1 Ekstensi Program Ilmu Administrasi
Fiskal Universitas Indonesia