



UNIVERSITAS INDONESIA

**ANALISIS IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PEMBERIAN
PENGURANGAN, KERINGANAN DAN PEMBEBASAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI DKI
JAKARTA**

SKRIPSI

FATHIZA ASTRI FALAH

0906612144

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

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

Nama : Fathiza Astri Falah

NPM : 0906612144

Tanda Tangan :



Tanggal : 5 Juli 2012

HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :
Nama : Fathiza Astri Falah
NPM : 0906612144
Program Studi : Ilmu Administrasi Fiskal
Judul Skripsi : Analisis Implementasi Kebijakan Pemberian
Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan Bea
Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Di DKI
Jakarta

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

DEWAN PENGUJI

Ketua Sidang : Dr. Ning Rahayu, M.Si

Sekretaris Sidang : Dikdik Suwardi S.Sos, M.Sc

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

Pembimbing : Drs. Edi Sumantri M.Si

Ditetapkan di : Depok
Tanggal : 5 Juli 2012

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis sehingga tugas penulisan skripsi yang berjudul **“Analisis Implementasi Kebijakan Pemberian Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan Di DKI Jakarta”** sebagai persyaratan untuk memenuhi kriteria kelulusan meraih gelar kesarjanaan di Departemen Ilmu Administrasi Program Studi Administrasi Fiskal Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Indonesia dapat diselesaikan dengan baik.

Dalam masa-masa penulisan, penulis tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan rasa terima dan rasa hormat serta penghargaan yang setulus-tulusnya kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu sehingga skripsi ini dapat terwujud, kepada:

1. Prof. Dr. Bambang Shergi Laksmono, M.Sc selaku Dekan Fiskal Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Indonesia
2. Drs. Asrori, MA, FLMI selaku Ketua Program Sarjana Ekstensi Departemen Ilmu Administrasi Fiskal Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Indonesia.
3. Dr. Ning Rahayu, M.Si selaku Ketua Program Studi Sarjana Ekstensi Ilmu Administrasi Fiskal Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Indonesia, dan selaku ketua sidang yang banyak memberikan arahan 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. Drs. H. S. Dosowarso M, M.Si selaku penguji ahli yang banyak memberikan masukan mengenai penelitian ini.
6. Dikdik Suwardi S.Sos, M.Sc selaku sekretaris sidang yang banyak memberikan masukan mengenai penulisan.
7. Orang tua tercinta yang telah menjadi tempat berbagi keluh kesah penulis dan memberikan dukungan baik moril dan materiil dalam penyelesaian skripsi, serta adik tersayang yang telah memberikan dukungan kepada penulis dalam penyelesaian skripsi;

8. Bapak Arif Susilo selaku Kepala Bidang Peraturan Pajak Daerah Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta, Bapak Karmen Manurung selaku Tenaga Ahli Pajak Daerah Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta, Bapak Susyanto selaku Selaku Kepala Sub Seksi Pendaftaran hak kantor Badan Pertanahan Nasional Wilayah Jakarta Selatan, Bapak Anang Adik Rustandi selaku kepala seksi sinkronisasi pajak daerah Kementerian Keuangan, Ibu Rina Utami selaku notaris pada wilayah DKI Jakarta, Bapak Machfud Siddik selaku akademisi, yang telah bersedia menjadi narasumber bagi peneliti;
9. Teman-teman penulis sesama satu bimbingan yang menjadi tempat berbagi informasi mengenai jadwal bimbingan, bertukar pikiran, berbagi ilmu, berjuang bersama dalam suka maupun duka dalam pengerjaan skripsi ini Prizka Anindya, Dewa Ayu Savitra, Cintya Nuraini, Ria Maharani, Peni *You are the best partners!!*
13. Aldilla Maghriby, Indah Kusuma Dewi, Imelda Diana Putri, Desi Puspitasari, Dessy, Annisa Fahma Nurbaiti, Annisa Dian Lestari, Nurmaningsih, Ines Silva Yuniar, Feronica Ai, Evi Anggita Pertiwi, dan teman-teman seperjuangan mahasiswa Administrasi Fiskal FISIP UI 2009 lainnya yang telah belajar, berbagi, berjuang bersama dalam suka maupun duka. *Thank you so much..*
14. Semua pihak yang telah sangat membantu penulis di dalam penyusunan skripsi ini dan tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari harapan dan kesempurnaan karena masih terdapat banyak kekurangan, hal ini lebih disebabkan karena keterbatasan waktu dan kemampuan penulis. Oleh karena itu, penulis akan dengan senang hati mengharapkan bahkan menerima saran dan kritik dari pihak manapun dengan diiringi doa dan ucapan terima kasih.

Depok, 30 Juni 2012

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fathiza Astri Falah
NPM : 0906612144
Program Studi : Ilmu Administrasi Fiskal
Departemen : Ilmu Administrasi
Fakultas : Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Jenis Karya : Skripsi

demikian demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-Exclusive Royalty-Free Fight*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul:

“ANALISIS IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PEMBERIAN PENGURANGAN,
KERINGANAN DAN PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN DI DKI JAKARTA”

berserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan memublikasikan 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 : 5 Juli 2012

Yang menyatakan



(Fathiza Astri Falah)

ABSTRAK

Nama : Fathiza Astri Falah
Program Studi : Administrasi Fiskal
Judul : Analisis Implementasi Kebijakan Pemberian Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan BPHTB Di DKI Jakarta

Skripsi ini membahas tentang Formulasi Pemberian Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan BPHTB Di DKI Jakarta. Dan juga membahas tentang Analisis Implementasi Pemberian Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan BPHTB Di DKI Jakarta. Hasil dari penelitian ini adalah : Untuk Formulasi peraturan tersebut dibuat berdasarkan adaptasi dari peraturan terlebih dahulu, hal ini juga merupakan fasilitas yang dapat dinikmati oleh Wajib Pajak dan merupakan wewenang dari pemerintah daerah setempat. Kemudian untuk Implementasinya dapat dinikmati oleh Wajib Pajak yang mengajukan terlebih dahulu untuk pengurangan, keringanan dan pembebasan, akan tetapi untuk Warisan dan Hibah Wasiat Wajib Pajak tidak perlu mengajukan permohonan terlebih dahulu.

Kata Kunci:

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Implementasi Kebijakan, Pajak Daerah

ABSTRACT

Name : Fathiza Astri Falah
Study : Fiscal Administration
Title : Analysis of Implementation Policy for Granting Reduction, Incentives and Exemption of BPHTB In DKI Jakarta

This thesis discusses about Formulation for Granting Reduction, Incentives and Exemption BPHTB in DKI Jakarta and it discusses about Analysis of Implementation Policy for Granting Reduction, Incentives and Exemption BPHTB in DKI Jakarta. The result of this research are : For the Formulation, those regulation is made based on adopting from earlier regulation, this case is also as a facilities that Tax Payer can enjoy and this regulation is the local government authority. And then for the Implementation that Tax payer can enjoy is the Tax Payer is required to submit the application first to have Reduction, Incentives and Exemption of BPHTB, nevertheless for heritage and grant will is no need to submit the application first.

Keywords:

Fees for Acquisition of Rights to Lands and Buildings, Policy Implementation, Local Taxation

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	vi
ABSTRAK	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Pokok Permasalahan	6
1.3. Tujuan Penelitian	8
1.4. Signifikansi Penelitian	8
1.4.1. Signifikansi Akademis	8
1.4.2. Signifikansi Praktis	9
1.5. Sistematika Penulisan	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Tinjauan Pustaka	11
2.2. Kerangka Teori	16
2.2.1. Pengertian Kebijakan	16
2.2.2. Kebijakan Publik.....	17
2.2.3. Kebijakan Fiskal	19
2.2.4. Kebijakan Pajak	20
2.2.5. Implementasi Kebijakan	21
2.2.6. Konsep Pajak Daerah.....	25
2.2.7. Formulasi Kebijakan Publik	29
2.3. Pemahaman Masalah.....	31
2.4. Agenda Setting	32
2.5. Policy Problem Formulation	33
2.6. Policy Design	35
2.7. Pajak Properti	35
2.8. Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan	38
2.9. Pengurangan Pajak	39
2.10. Kerangka Pemikiran.....	41
BAB III METODE PENELITIAN	
3.1. Pendekatan Penelitian	43
3.2. Jenis Penelitian.....	46
3.2.1. Berdasarkan Tujuan Penelitian	46
3.2.2. Berdasarkan Manfaat Penelitian	46
3.2.3. Berdasarkan Dimensi Waktu	47

3.3. Teknik Pengumpulan Data.....	47
3.3.1. Metode Wawancara	48
3.3.2. Kajian Literatur	48
3.4. Teknik Analisis Data.....	49
3.4.1. Reduksi Data.....	50
3.4.2. Penyajian Data	50
3.4.3. Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi	50
3.5. Narasumber	51
3.6. Site Penelitian	53
3.7. Batasan Masalah.....	53

BAB IV GAMBARAN UMUM BPHTB DI INDONESIA DAN GAMBARAN UMUM DARI PERATURAN GUBERNUR NOMOR 103 TAHUN 2011 TENTANG PEMBERIAN PENGURANGAN, KERINGANAN DAN PEMBEBASAN BPHTB

4.1. Sejarah dan Latar Belakang BPHTB.....	54
4.1.1. Objek dan Subjek Pajak BPHTB	56
4.1.2. Objek yang Tidak Dikenakan BPHTB	57
4.1.3. Pengenaan BPHTB	59
4.1.4. Saat Terhutangnya BPHTB.....	61
4.1.5. Tempat Terhutangnya BPHTB	62
4.1.6. Tata Cara Pembayaran BPHTB	62
4.1.7. Sanksi Tidak Membayar BPHTB	63
4.2. Gambaran Umum Mengenai Pergub Nomor 103 Tahun 2011 Tentang Pemberian Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan BPHTB di DKI Jakarta	63

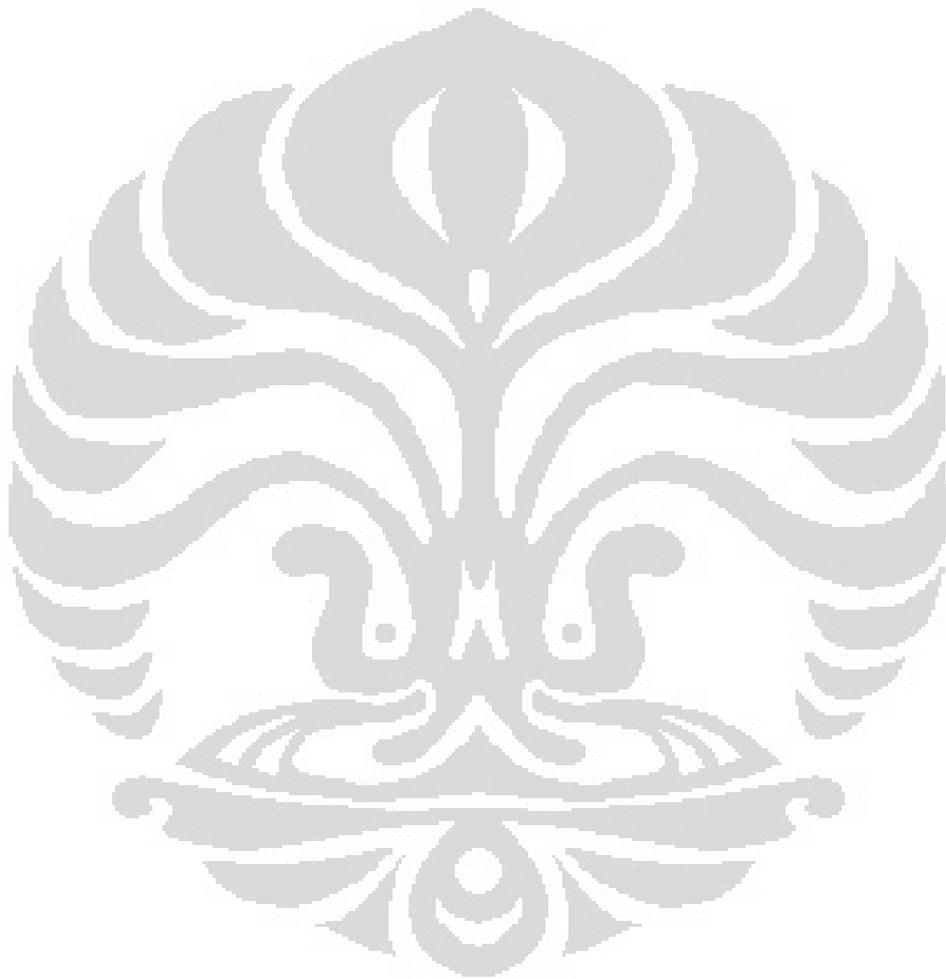
BAB 5 ANALISIS IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PEMBERIAN PENGURANGAN, KERINGANAN DAN PEMBEBASAN BPHTB DI DKI JAKARTA

5.1. Formulasi Kebijakan Pemberian Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan BPHTB Di DKI Jakarta	70
5.1.1. Latar Belakang Perumusan Perda 18 Tahun 2010	71
5.1.2. Latar Belakang Perumusan Pergub 103 Tahun 2011	75
5.2. Implementasi Kebijakan Pemberian Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan BPHTB Di DKI Jakarta	80
5.2.1. Implementasi Pemberian Pengurangan Sesuai Dengan Pergub Nomor 103 Tahun 2011	90
5.2.2. Implementasi Pemberian Keringanan Sesuai Dengan Pergub Nomor 103 Tahun 2011	95
5.2.3. Implementasi Pemberian Keringanan Sesuai Dengan Pergub Nomor 103 Tahun 2011	96

BAB 6 SIMPULAN DAN SARAN

6.1. Simpulan	102
6.2. Saran	103

**DAFTAR REFERENSI
LAMPIRAN
DAFTAR RIWAYAT HIDUP**



DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1	Realisasi Penerimaan BPHTB 2010 dan Kesiapan Daerah dalam Memungut BPHTB.....3
Tabel 2.1	Matriks Tinjauan Pustaka..... 13
Tabel 2.2	Pemahaman Masalah dalam Dinamika Formulasi Kebijakan 33
Tabel 5.1	Matriks perbedaan BPHTB pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 dengan BPHTB pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.68



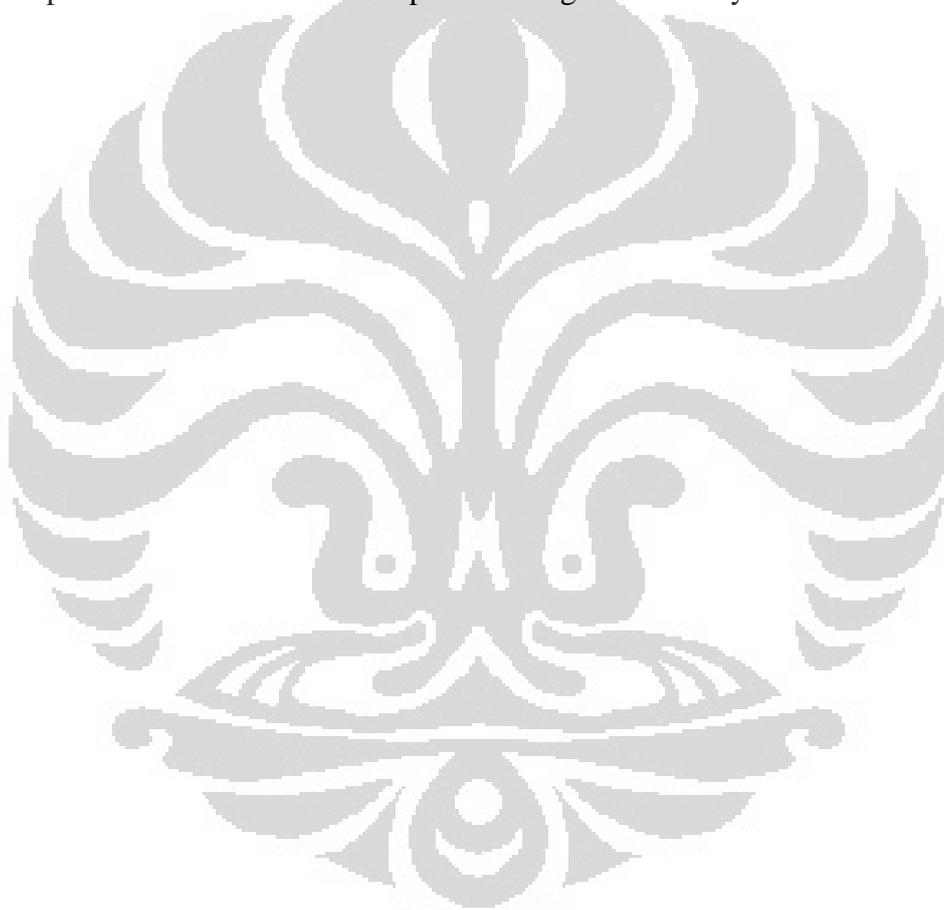
DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Tujuan Kebijakan Publik.....	18
Gambar 2.2 Hubungan Antar Faktor Implementasi Kebijakan.....	23
Gambar 2.3 Kerangka Pemikiran	42
Gambar 4.1 Proses Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan.....	56
Gambar 5.1 Urutan dan Tata Cara Untuk Dapat Menikmati Fasilitas Pemberian Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan BPHTB.....	86
Gambar 5.1 <i>Standar Operating Procedures</i> (Prosedur Standar Operasi) dalam penerbitan Validasi BPHTB	89



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Hasil wawancara peneliti dengan Bapak Anang Adik Rustandi
- Lampiran 2 Hasil wawancara peneliti dengan Bapak Hani Rustam
- Lampiran 3 Hasil wawancara peneliti dengan Bapak Arif Susilo
- Lampiran 4 Hasil wawancara peneliti dengan Bapak Karmen Manurung
- Lampiran 5 Hasil wawancara peneliti dengan Bapak Machfud Sidik
- Lampiran 6 Hasil wawancara peneliti dengan Bapak Anto Senjaya
- Lampiran 7 Hasil wawancara peneliti dengan Ibu Rina Utami
- Lampiran 8 Hasil wawancara peneliti dengan Bapak Susyanto
- Lampiran 9 Hasil wawancara peneliti dengan Bapak Jajat
- Lampiran 10 Hasil wawancara peneliti dengan Ibu Sunayah



BAB I

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.

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.

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. Salah satu sumber potensi pajak yang dapat digali sesuai dengan situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa sekarang ini adalah jenis pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Undang-undang No.28 Tahun 2009 dimaksudkan untuk memperluas kewenangan daerah. Perluasan kewenangan tersebut dilakukan dengan memperluas basis pajak yang sudah ada, mendaerahkan pajak pusat dan menambahkan jenis pajak baru. Terhitung sejak 1 Januari 2011, pengelolaan BPHTB dialihkan dari pemerintah pusat (Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan) kepada pemerintah Kabupaten/Kota. Pemerintah Daerah melaksanakan pengelolaan BPHTB sejak tahun 2011 yang merupakan implementasi dari Undang-undang No.28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dengan demikian per tanggal 1 Januari 2011 Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama) sudah tidak melayani pengelolaan pelayanan BPHTB, sehingga wajib pajak yang akan melaporkan pembayaran BPHTB sehubungan dengan proses transaksi properti yang dilakukannya akan langsung ditangani oleh Pemerintah Kabupaten/Kota setempat.

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	
DKIJakarta	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.

Realisasi positif dicapai dinas pelayanan Pajak DKI Jakarta yang tahun ini berhasil memenuhi target atas perolehan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Bahkan hingga November 2011 ini, telah mencapai 106 persen dari angka yang ditargetkan atau sebesar Rp. 2.3 Triliun. Sementara angka yang ditargetkan sendiri hanya sebesar Rp. 2.15 Triliun.

Pemprov DKI Jakarta terus berupaya menggali potensi pendapatan asli daerah (PAD) untuk membiayai program pembangunan Ibu Kota. Namun ke depan, tidak bisa lagi menjadikan pajak kendaraan bermotor (PKB) sebagai primadona pendapatan.. Sejak UU No 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah diberlakukan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dilimpahkan dari Dirjen Pajak (pemerintah pusat-Red) ke Unit Pelayanan Pajak Daerah (UPPD), mulai 1 Januari 2011.

BPHTB akan resmi sepenuhnya menjadi pajak daerah (*local tax*) mulai tanggal 1 Januari 2011. Pengalihan wewenang pemungutan atau devolusi BPHTB dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Kabupaten/Kota adalah sesuai dengan amanat Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD). Dengan demikian, per tanggal 1 Januari 2011 Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama) sudah tidak lagi melayani pengelolaan pelayanan BPHTB, sehingga wajib pajak yang akan melaporkan pembayaran BPHTB

sehubungan dengan proses transaksi properti yang dilakukannya akan langsung ditangani oleh Pemerintah Kabupaten/Kota setempat.

Untuk bisa melakukan pemungutan BPHTB, Pemerintah Daerah yang bersangkutan harus terlebih dahulu memiliki Peraturan Daerah (Perda) yang mengaturnya, jika tidak memiliki Perda maka Pemerintah Daerah tidak boleh memungut BPHTB. Dengan demikian, masyarakat yang akan membeli properti di daerah yang belum memiliki Perda BPHTB tidak perlu membayar pajak tersebut alias gratis karena Perda yang misalnya nanti baru ditetapkan setelah 1 Januari 2011 tidak dapat berlaku surut.

Lahirnya Peraturan Gubernur (Pergub) DKI Jakarta No 103 Tahun 2011 tentang Pemberian Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dirasakan sangat menguntungkan warga Jakarta. Sebab, dalam pasal (2) diamanatkan bahwa atas permohonan wajib pajak, Gubernur atau pejabat yang ditunjuk dapat memberikan pengurangan BPHTB setinggi-tingginya 50 persen dari pokok pajak.

Demikian juga pada pasal 3 dan 4, Gubernur dapat memberikan keringanan setinggi-tingginya 50 persen dari dasar pokok pajak. "Dalam Pergub No 103 pasal 6, Gubernur dapat membebaskan pajak BPHTB hingga 75 persen bagi wajib pajak miskin yang mendapatkan program nasional (prona)," ujar Kepala Bidang Peraturan dan Penyuluhan Dinas Pelayanan Pajak DKI Arief Susilo di depan ratusan warga dan notaris dari lima wilayah DKI di kantor Dinas Pelayanan Pajak DKI, Selasa (20/12).

Lebih lanjut Arief menambahkan, tidak hanya Pergub No 103 dan Pergub No 112 Tahun 2011 yang berpihak kepada masyarakat, warga Jakarta juga mendapat kemudahan membayar pajak BPHTB di empat bank secara online yakni di Bank DKI, Bank Mandiri, Bank BRI dan Bank BNI.

"Dinas Pelayanan Pajak terus berupaya memberikan pelayanan secara cepat kepada wajib pajak, sehingga dulu membayar pajak BPHTB selama 7 hari, sekarang bisa hanya dengan 3 hari, setelah rampung diverifikasi, bisa tuntas," kata Arief Susilo.

Sementara itu, Wakil Ketua Asosiasi Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Notaris Kota Administrasi Jakarta Timur Harizantos SH menambahkan, untuk nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) UU No 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pemprov DKI telah menetapkan paling rendah yang terkena BPHTB yakni transaksi nilai pasar sebesar Rp 80 juta. (Suara Karya Online, Rabu 21 Desember 2011)

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.

Sebagai instrumen yang memberikan hak kepada wajib pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) maka, sesuai ketentuan dalam undang-undang nomor 28 tahun 2009 yang mengatur tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pada bulan November tahun 2011 Pemerintah memberlakukan dan memberikan fasilitas berupa pembebasan, pengurangan dan keringanan untuk bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Untuk itu pemerintah daerah mengeluarkan Peraturan Gubernur Nomor 103 Tahun 2011 tentang Pemberian Pengurangan, Keringanan, dan Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Pemberian keringanan ini untuk membantu meringankan beban warga Jakarta terhadap pembelian rumah sederhana, rusun sederhana yang diperoleh langsung dari pengembang dengan pembayaran cicilan. Selain itu keringanan BPHTB juga diberikan kepada wajib pajak penerima waris, hibah dan lainnya. Dan pemberian

pembebasan, keringanan dan pengurangan BPHTB juga didasarkan pada kepentingan daerah, kepentingan sosial dan kepentingan keagamaan. Kepentingan ini berdasarkan kebijakan yang telah dibuat oleh pemerintah daerah yang dituangkan dalam peraturan Gubernur (Pergub). Berkaitan dengan hal tersebut awal tahun 2012 ini, pemerintah DKI memperlakukan Peraturan Gubernur No. 112 Tahun 2011 tentang pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Fasilitas pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan merupakan suatu hak wajib pajak yang bisa dinikmati. Sehingga melihat hal ini, wajib pajak mempunyai celah untuk menikmati fasilitas yang telah diberikan. Kemudian wajib pajak mengajukan fasilitas pembebasan ini. Akan tetapi tidak semua fasilitas pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dapat dikabulkan, hal ini dikarenakan ada suatu hal yang membuat fasilitas pembebasan itu gugur. Sehingga kriteria pembebasan sudah tidak bisa dinikmati oleh wajib pajak yang mengajukan pembebasan tersebut.

Seperti halnya pemberian fasilitas berupa pemberian Pengurangan keringanan dan pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dimanfaatkan oleh sarana ibadah, kepentingan ibadah, dimana kepentingan atau sarana ibadah mendapatkan pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai dalam pasal 3 ayat (4) huruf f Perda Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Akan tetapi terkadang di dalam sarana ibadah tersebut tidak digunakan semata-mata untuk kepentingan ibadah, bisa saja terdapat aktivitas lain di dalam sarana ibadah tersebut yang tidak disebutkan sewaktu wajib pajak mengajukan permohonan untuk mendapatkan fasilitas pembebasan, seperti misalnya terdapat kegiatan pendidikan sekolah di dalam sarana ibadah tersebut. Sehingga kriteria untuk mendapatkan fasilitas pembebasan jadi gagal untuk terpenuhi.

Untuk itu pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana formulasi kebijakan pengurangan, keringanan dan pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Di DKI Jakarta?
2. Bagaimana implementasi pemberian kebijakan pengurangan, keringanan dan pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Di DKI Jakarta?

1.2 Tujuan Penelitian

Dari permasalahan diatas maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk menganalisis formulasi pemberian kebijakan pengurangan, keringanan dan pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Di DKI Jakarta
2. Untuk menganalisis Implementasi kebijakan pengurangan, keringanan dan pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Di DKI Jakarta

1.4 Signifikasi Penelitian

1.4.1 Signifikasi 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 kebijakan pembebasan, keringana dan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

I.4.2 Signifikasi Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini nantinya dapat dijadikan masukan bagi instansi pemerintah terkait (Dinas Pelayanan Pajak Daerah) dalam membuat kebijakan daerah mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), khususnya dalam pemberian kebijakan pembebasan, kerimgana dan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (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 BPHTB DI INDONESIA DAN GAMBARAN UMUM DARI PERATURAN GUBERNUR NOMOR 103 TAHUN 2011 TENTANG PEMBERIAN PENGURANGAN KERINGANAN DAN PEMBEBASAN BPHTB

Bab ini berisikan tentang deskripsi singkat mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan memberikan penjelasan tentang kebijakan dari pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

BAB 5 ANALISIS IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PEMBERIAN PENGURANGAN KERINGANAN DAN PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

Pada bab ini peneliti menjelaskan mengenai pelaksanaan kebijakan dari pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

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 II 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 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 Implementasi Kebijakan Pemberian Pengurangan Keringanan dan Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Tabel 2.1
Matriks Tinjauan Pustaka

Penelitian	Sukptiyah	Enna Soeryadie	Tiolan Hutagalung	Fathiza Astri Falah
	2002	2003	2011	2012
Judul penelitian	Analisis Dampak Praktek Penghindara Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan(BPHTB) terhadap Pemerintah Daerah Kasus: Pemerintah Bogor	Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (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 Kebijakan Pemberian Pengurangan Keringanan dan Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
Tujuan penelitian	<ol style="list-style-type: none"> Untuk mengetahui besarnya penerimaan keuangan pemerintah Bogor dari pos penerimaan BPHTB akibat adanya praktek manipulasi NPOP-AJB Untuk mendapatkan informasi tentang faktor utama yang menyebabkan penghindaran pembayaran BPHTB dan mencari solusinya 	<ol style="list-style-type: none"> Untuk menguraikan administrasi pemungutan BPHTB di Propinsi DKI Jakarta Untuk menjelaskan tingkat efektivitas pelaksanaan pemungutan BPHTB di Propinsi DKI Jakarta Untuk menjelaskan faktor-faktor yang berpengaruh terhadap efektivitas pemungutan BPHTB 	<ol style="list-style-type: none"> Untuk Mengetahui bagaimana peraturan perundang-undangan di Indonesia mengatur mengenai BPHTB yang dapat dibebankan terhadap waris atas Hak Guna Usaha yang telah berakhir waktunya Untuk Mengetahui perhitungan dan tata cara pembayaran BPHTB yang dibebankan terhadap waris atas Hak Guna Bangunan yang telah 	<ol style="list-style-type: none"> Untuk menganalisis bagaimana proses formulasi kebijakan pembesan, keringanan serta pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Untuk mengetahui Implementasi bagaimana pemberian kebijakan pembesan, keringanan serta pengurangan Bea

			berakhir waktunya di DKI Jakarta	Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Daerah 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	Yuridis Normatif, dengan menggunakan teknik pengumpulan data meliputi studi kepustakaan dan studi lapangan	Kualitatif Deskriptif, dengan menggunakan teknik pengumpulan data meliputi studi kepustakaan dan studi lapangan
Hasil penelitian	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	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;	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	

	<p>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 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>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>waris dan hibah wasiat.</p>	
--	--	---	--------------------------------	--

Sumber : Hasil Olahan Peneliti

Penelitian yang penulis lakukan berfokus kepada implementasi pemberian kebijakan pengurangan, keringanan dan pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di DKI Jakarta serta bagaimana Formulasi dari kebijakan kebijakan ini. Metode penelitian yang dilakukan dengan menggunakan pendekatan kualitatif.

Kesamaan yang dimiliki antara penulis dan ketiga peneliti sebelumnya adalah sama-sama meneliti tentang pajak daerah khususnya atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Perbedaan dari ketiga penelitian tersebut adalah dari penelitian yang pertama membahas tentang analisis Dampak Praktek Penghindara Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pemerintah Daerah Kasus: Pemerintah Bogor. Peneliti kedua membahas tentang Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Propinsi DKI Jakarta. Peneliti ketiga membahas tentang Tinjauan Hukum Mengenai BPHTB Terhadap Waris Atas Hak Guna Bangunan Yang Telah Berakhir Jangka Waktunya Di Wilayah DKI Jakarta. Sedangkan dalam penelitian ini, peneliti lebih berfokus kepada kebijakan pajak daerah yang baru, yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah DKI Jakarta yaitu berupa kebijakan pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di DKI Jakarta.

2.2 Kerangka Teori

2.2.1 Pengertian Kebijakan

Kata *Policy* secara etimologis berasal dari kata polis dalam bahasa Yunani (Greek), yang berarti negara-kota. Dalam bahasa Latin kata ini menjadi "*Politea*" yang artinya ialah Negara. Masuk ke dalam bahasa Inggris lama (*Middle English*), kata tersebut menjadi *policie*, yang pengertiannya berkaitan dengan urusan pemerintah atau administrasi pemerintah (Dunn, 1999, p.7). Istilah kebijakan menurut Mustopadidjaja, lazim digunakan dalam kaitannya dengan tindakan atau kegiatan pemerintah, serta perilaku negara pada umumnya. Kebijakan tersebut dituangkan dalam berbagai bentuk peraturan sehingga kajian kebijakan pada hakikatnya merupakan kajian peraturan perundang-undangan (Mustopadidjaja, 1992, p.90). Kebijakan dapat pula dikatakan sebagai tindakan politik atau serangkaian prinsip, tindakan yang dilakukan seseorang, kelompok, atau pemerintah. (Wahab, 1991, p.13). Kata "*politea*" kemudian diserap ke dalam bahasa Inggris menjadi

“*poliie*”, yang dapat diartikan sebagai sesuatu yang berkenaan dengan pengendalian masalah-masalah publik atau administrasi pemerintahan. (Wibawa,2000, p.10)

2.2.2 Kebijakan Publik

Menurut pendapat para ahli seperti dikutip oleh Riant Nugroho Dwidjowijoto dalam bukunya “KEBIJAKAN PUBLIK untuk negara-negara berkembang” Formulasi kebijakan model kelembagaan secara sederhana bermakna bahwa tugas membuat kebijakan publik adalah tugas pemerintah, jadi, apapun yang dibuat oleh pemerintah dengan cara apa pun disebut sebagai kebijakan publik (Dwijowijoto, 2006, p.65).

Pemerintah memiliki tugas yang tidak dapat digantikan, yaitu:

- (1) membuat kebijakan publik,
- (2) pada tingkat tertentu melaksanakan kebijakan publik, dan
- (3) pada tingkat tertentu melakukan evaluasi kebijakan publik-*monitoring*.

Kebijakan publik merupakan rangkaian pilihan yang saling berhubungan (termasuk keputusan-keputusan untuk tidak bertindak) yang dibuat oleh badan dan pejabat pemerintah.(Dunn, 2003, p.109) Kebijakan publik menurut Dye adalah apapun pilihan Pemerintah untuk dilakukan atau tidak dilakukan (*public policy is whatever governments choose to do or not to do*). Konsep tersebut sangat luas karena kebijakan publik mencakup pula sesuatu yang tidak dilakukan oleh pemerintah, di samping yang dilakukan oleh pemerintah ketika menghadapi suatu masalah publik (Subarsono, 2005, p.2). Definisi kebijakan publik dari Dye tersebut mengandung makna bahwa kebijakan publik tersebut dibuat oleh badan pemerintah, bukan swasta dan kebijakan publik menyangkut pilihan yang harus dilakukan atau tidak dilakukan oleh badan pemerintah.

Kebijakan publik merupakan keputusan otoritas negara yang bertujuan mengatur kehidupan bersama. Tujuan dari kebijakan publik dapat dibedakan dari sisi

sumber daya atau *resources*, yaitu antara kebijakan publik yang bertujuan mendistribusikan sumber daya negara dan yang bertujuan menyerap sumber daya negara (Dwijowijoto, 2006, p.50).

Kebijakan publik yang tidak unggul melahirkan kebijakan di dalam organisasi bisnis yang tidak unggul, kebijakan di organisasi sosial politik yang tidak unggul, dan pada akhirnya, membangun ketidakunggulan suatu masyarakat atau negara (Dwijowijoto, 2006, p.47). Sehingga, suatu kebijakan perlu dilakukan analisis. Peran analisis kebijakan publik adalah memastikan bahwa kebijakan yang hendak diambil benar-benar dilandaskan atas manfaat optimal yang akan diterima oleh publik, dan bukan asal menguntungkan pengambil kebijakan (Dwijowijoto, 2006, p.61).

Kebijakan publik secara garis besar mencakup tahap-tahap perumusan masalah kebijakan, implementasi kebijakan dan evaluasi kebijakan. Sementara itu, analisis kebijakan berhubungan dengan penyelidikan dan deskripsi sebab-sebab dan konsekuensi-konsekuensi kebijakan publik. Dalam analisis kebijakan, kita dapat menganalisis pembentukan, substansi dan dampak dari kebijakan-kebijakan tertentu (Winarno, 2008, p.29-30).

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, p.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 (2004, p.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.

2.2.3 Kebijakan Fiskal

Kebijakan fiskal adalah suatu kebijakan ekonomi dalam rangka mengarahkan kondisi perekonomian untuk menjadi lebih baik dengan jalan mengubah penerimaan dan pengeluaran pemerintah. Kebijakan ini mirip dengan kebijakan moneter untuk mengatur jumlah uang yang beredar, namun kebijakan fiskal lebih menekankan pada pengaturan pendapatan belanja pemerintah

Pengertian lain dari kebijakan fiskal menurut Sadono Sukirno, yaitu kebijaksanaan pemerintah dalam bidang pengeluaran dan pendapatannya dengan tujuan untuk menciptakan tingkat kesempatan kerja yang tinggi tanpa inflasi.

(Sukirno,1982, p.264) Kebijakan fiskal adalah kebijaksanaan pemerintah di dalam memungut pajak dan membelanjakan pendapatan pajak tersebut untuk membiayai kegiatan-kegiatannya. (Sukirno,1981, p.43)

Kebijakan fiskal menurut Musgrave harus dirancang untuk mempertahankan atau mencapai kesempatan kerja yang tinggi, tingkat stabilitas harga yang pantas, neraca pembayaran luar negeri yang sehat dan tingkat pertumbuhan ekonomi yang dapat diterima. Pencapaian target-target tersebut membutuhkan bimbingan melalui kebijakan pemerintah, tanpa itu perekonomian cenderung mengalami banyak fluktuasi dan akan menimbulkan masalah pengangguran dan inflasi yang berkepanjangan. (Musgrave,1991, p.2)

2.2.4 Kebijakan Pajak

Kebijakan pajak dalam kaitannya dengan otonomi daerah adalah dalam hal untuk peningkatan pendapatan asli daerah. Menurut Abimanyu, seperti dikutip oleh Made Mahendra Budhi upaya yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah dalam rangka meningkatkan pendapatan daerah melalui optimalisasi intensifikasi pemungutan pajak daerah dan retribusi daerah, antara lain dapat dilakukan dengan cara-cara sebagai berikut:

1. memperluas basis penerimaan
2. memperkuat proses pemungutan
3. meningkatkan pengawasan
4. meningkatkan efisiensi administrasi dan menekan biaya pemungutan
5. meningkatkan kapasitas penerimaan melalui perencanaan yang lebih baik.

Ekstensifikasi perpajakan juga dapat dilakukan, yaitu melalui kebijaksanaan pemerintah untuk memberikan kewenangan perpajakan yang lebih besar kepada daerah pada masa-masa mendatang. Untuk itu, perlu adanya perubahan dalam sistem perpajakan Indonesia sendiri melalui sistem pembagian langsung atau beberapa basis pajak Pemerintah Pusat yang lebih tepat dipungut oleh daerah.

Kebijakan pemerintah dalam mengatur keuangan negara (pengeluaran-pengeluaran dan penerimaan-penerimaannya, khusus pajak) disebut sebagai kebijakan fiskal. Kebijakan pajak merupakan kebijakan fiskal dalam arti yang sempit, merupakan saran pemerintah untuk memengaruhi kegiatan ekonomi nasional, pembangunan, produksi, konsumsi, kesempatan kerja, perdagangan dan harga (Gilarso, 2004, p.141).

Dalam pembuatan kebijakan tentang perpajakan, pemerintah harus memperhatikan terlebih dahulu mengenai dua fungsi utama dari perpajakan, dua fungsi tersebut adalah fungsi *budgetair* dan fungsi *regulerend*. Fungsi *budgetair* yaitu fungsi untuk menghimpun dana dari masyarakat bagi kas negara untuk pembiayaan kegiatan pemerintah, baik pembiayaan rutin maupun pembiayaan pembangunan. Sedangkan fungsi *regulerend* yaitu fungsi pajak yang memberikan wewenang kepada pemerintah untuk mengatur, bila perlu mengubah susunan pendapatan dan kekayaan swasta

2.2.5 Implementasi Kebijakan

Implementasi kebijakan merupakan aspek yang penting dari keseluruhan proses kebijakan pemerintah. Udoji (dalam Wahab, 1997, p.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”

Kendala- kendala dalam implementasi kebijakan dinamakan oleh Dunsire (1978) 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.

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, p.1-2).

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

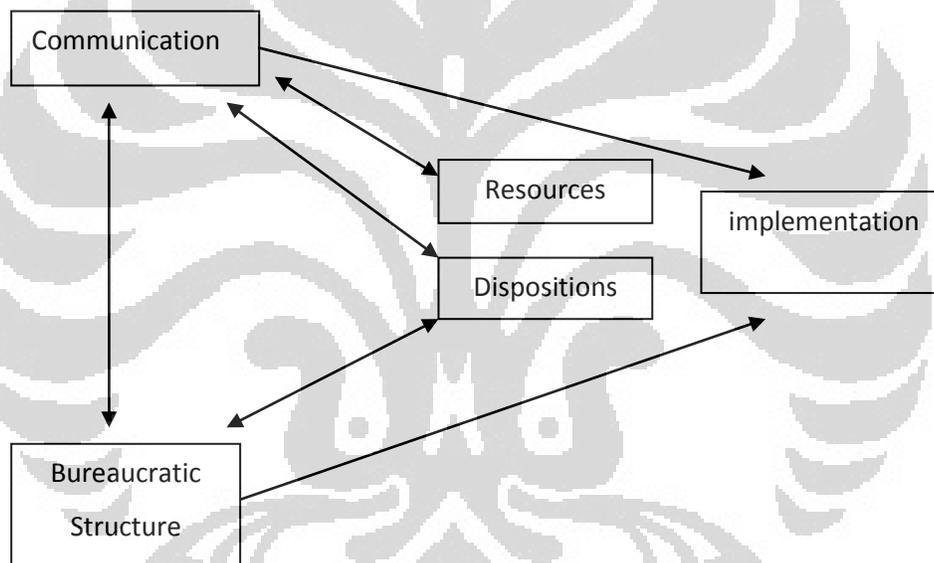
“What are the primary obstacle to successful policy implementation to answer these quistion, four critical factor or variables in implementating public policy: communication, resources, disposition, attitudes, and bureaucratic structure. Because the four factors are operating simultaneously and interacting 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 infinitely 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 (1980) 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 (1986) 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.

Implementasi kebijakan publik merupakan salah satu tahapan dari proses kebijakan publik (*Public policy process* sekaligus studi yang sangat *crucial*). Bersifat *crucial* karena bagaimanapun baiknya suatu kebijakan, kalau tidak dipersiapkan dan

direncanakan secara baik dalam implementasinya, maka tujuan kebijakan tidak akan bisa diwujudkan. Dengan demikian, kalau menghendaki tujuan kebijakan dapat dicapai dengan baik, maka bukan saja pada tahap implementasi yang harus dipersiapkan dan direncanakan dengan baik, tetapi juga pada tahap perumusan atau pembuatan kebijakan juga telah diantisipasi untuk dapat diimplementasikan. (Widodo, 2007, p. 85)

Kamus Webster dalam Wahab (1991:50) implementasi diartikan sebagai “*to provide the means for carrying out*” yang menyediakan sarana untuk melaksanakan sesuatu. “*to give practical effects to*” menimbulkan dampak /akibat terhadap sesuatu. Implementasi berarti menyediakan sarana untuk melaksanakan suatu kebijakan dan dapat menimbulkan dampak / akibat terhadap sesuatu tertentu (Widodo, 2007, p. 86)

2.2.6 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 kewenangan 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 keseimbangan 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, p. 29).

Dalam menyelenggarakan roda pemerintahan, pemerintah pusat selalu berusaha mencukupi kebutuhan keuangan setiap daerah karena fungsinya yang sebagai penyelenggaraan pemerintahan tertinggi. Namun dalam rangka menunjang kemandirian setiap daerah sehingga dapat melaksanakan otonomi yang dimilikinya, pemerintah pusat memberikan beberapa jenis pajak negara untuk dikelola daerah. seperti rumusan mengenai pengertian pajak daerah oleh Soelarno, Pajak daerah adalah pajak asli daerah maupun pajak negara yang diserahkan kepada daerah, yang pemungutannya diselenggarakan oleh daerah di dalam wilayah kekuasaannya, yang gunanya membiayai pengeluaran daerah berhubungan dengan tugas dan kewajiban mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri, dalam ikatan Negara Kesatuan Republik Indonesia sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku (Soelarno, 1999, p.198).

Menurut Nurjaman (1992, p. 15) Pengenaan pajak di Indonesia berdasarkan tingkat pemerintahannya dapat dikelompokkan menjadi dua bagian, yaitu Pajak Negara dan Pajak Daerah. Pengelompokkan ini didasarkan pada kriteria siapa atau instansi mana yang melakukan pemungutan pajak. Perbedaan Pajak Pusat dan Pajak Daerah yang lainnya ialah sumber bagi pemungutan pajak pusat relatif tidak terbatas, sedangkan objek-objek yang dapat dikenakan pajak daerah terbatas jumlahnya, dalam arti objek yang telah menjadi sumber bagi suatu pungutan pajak pusat tidak boleh lagi dikenakan pajak pada tingkat daerah. Lapangan Pajak Daerah ialah lapangan yang belum digali oleh negara. Ketentuan seperti ini dimaksudkan untuk mencegah pemungutan pajak ganda yang akibatnya sangat memberatkan bagi wajib pajak (Sidik, 1996, p. 30). Semua azas pengertian, norma hukum serta teknik yang berlaku bagi pajak pusat, berlaku pula bagi penyusunan pelaksanaan di daerah.

Apabila suatu sasaran telah dijadikan objek pemungutan oleh pajak pusat, maka daerah tidak diperkenankan untuk melakukan pemungutan terhadap objek tersebut. Pajak daerah merupakan pajak yang dikenakan oleh pemerintah daerah kepada penduduk yang mendiami wilayah yurisdiksinya, tanpa langsung memperoleh kontraprestasi yang diberikan oleh pemerintah daerah yang memungut pajak daerah

yang dibayarkannya (Samudra, 2005,p. 31). Pajak daerah ini diatur dalam peraturan yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah dan disetujui oleh lembaga perwakilan rakyat serta dipungut oleh lembaga yang berada di dalam struktur pemerintah daerah yang bersangkutan.

Lingkup keuangan daerah ini adalah segala unsur-unsur keuangan atau kekayaan yang menjadi tanggung jawab pemerintah daerah secara keseluruhan (Mamesah, 1995, p. 21). Pengeloaan atas penerimaan daerah meliputi penganggaran atau penetapan target hendaknya dikaitkan dengan potensi-potensi yang nyata dan dapat direalisasikan sehingga dapat diharapkan menjadi modal untuk segala pembiayaan.

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 expnses incurred in the common interest of all, without reference to special benefit coffered*” (Brotodihadjo, 1995, p. 3). Kata “*the person*” menunjukan bahwa pajak dibayar ditanggung oleh orang baik orang pribadi maupun badan. Kata “*government*” menunjukan 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.

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, 2001, p. 98-99)

Menurut Soetrisno yang dikutip dalam Azhari Pajak daerah dapat diuraikan yaitu pungutan daerah yang berdasarkan peraturan yang ditetapkan guna pembiayaan

pengeluaran-p0065ngeluaran daerah sebagai badan publik. Sedangkan lapangan pajaknya adalah lapangan pajak yang belum diusahakan oleh negara. (Azhari, 2005, p. 49)

Berbagai dalih untuk tidak membayar pajak, maka fiskus dapat menyandera wajib yang bersangkutan dengan memasukannya ke dalam kurungan (Nurmantu, 2003, p. 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, p. 19).

Antara pajak umum dan pajak daerah (terutama yang mengenai asas-asas hukumnya), dapat dikatakan tidak ada perbedaannya yang prinsip (Brotodiharjo, 1998, p.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, p.104). Sistem perpajakan daerah sebenarnya merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari sistem perpajakan yang berlaku secara nasional (Salomo, 2002, p.76).

Bird mengatakan beberapa ciri pajak daerah (subnational tax) antara lain adalah : (Bird : 2000 : 7)

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

- a. Assessed by a local government.*
- b. At rates dedicated by that government.*
- c. Collected by that government; and*
- d. Whose proceeds accrue to that government.*

Dari ciri-ciri tersebut, terlihat bahwa peran pemerintah daerah cukup signifikan dalam penetapan dan pemungutan pajak daerah. Namun demikian, dalam prakteknya banyak pajak yang hanya memiliki satu atau dua karakteristik seperti tersebut diatas, karena “kepemilikan” kewenangan memungut terkadang masih belum jelas. Sebab ada kalanya, pajak daerah ini dipungut oleh pemerintah pusat, tingkatan pemerintahan yang lebih tinggi, namun hasilnya diberikan atau dibagikan kepada pemerintah daerah sesuai dengan potensi pajak daerah yang dimiliki oleh daerah tersebut.

Pada hakekatnya tidak terdapat perbedaan yang asasi antara pajak daerah dengan pajak pusat mengenai prinsip-prinsip umum hukumnya, misalnya mengenai pengertian subjek pajak, objek pajak dan sebagainya. Perbedaan yang ada hanya mengenai aparat pemungut pajak dan penggunaan pajak. (Arsyad, 1992, p.69). Begitu pula dengan tujuan dari penerimaan dari sektor pajak (pajak pusat dan pajak daerah) tidak lain untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan serta untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat.

2.2.7 Formulasi Kebijakan Publik

Dunn (2000:121) mengatakan, proses kebijakan baru dimulai ketika para pelaku kebijakan mulai sadar bahwa adanya situasi permasalahan, yaitu situasi yang dirasakan adanya kesulitan atau kekecewaan dalam perumusan kebutuhan, nilai dan kesempatan. Menurutnya, proses analisis kebijakan adalah serangkaian aktivitas dalam proses kegiatan yang bersifat politis. Aktivitas politis tersebut diartikan sebagai proses pembuatan kebijakan dan divisualisasikan sebagai serangkaian tahap yang saling tergantung, yaitu (a) penyusunan agenda, (b) formulasi kebijakan, (c) adopsi kebijakan, (d) implementasi kebijakan, dan (e) penilaian kebijakan.

Proses formulasi kebijakan dapat dilakukan melalui tujuh tahapan sebagai berikut (Mustopadidjaja:2002):

1. Pengkajian Persoalan. Tujuannya adalah untuk menemukan dan memahami hakekat persoalan dari suatu permasalahan dan kemudian merumuskannya dalam hubungan sebab akibat.
2. Penentuan tujuan. Adalah tahapan untuk menentukan tujuan yang hendak dicapai melalui kebijakan publik yang segera akan diformulasikan.
3. Perumusan Alternatif. Alternatif adalah sejumlah solusi pemecahan masalah yang mungkin diaplikasikan untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan.
4. Penyusunan Model. Model adalah penyederhanaan dan kenyataan persoalan yang dihadapi yang diwujudkan dalam hubungan kausal. Model dapat dibangun dalam berbagai bentuk, misalnya model skematik, model matematika, model fisik, model simbolik, dan lain-lain.
5. Penentuan kriteria. Analisis kebijakan memerlukan kriteria yang jelas dan konsisten untuk menilai alternatif kebijakan yang ditawarkan. Kriteria yang dapat dipergunakan antara lain kriteria ekonomi, hukum, politik, teknis, administrasi, peranserta masyarakat, dan lain-lain.
6. Penilaian Alternatif. Penilaian alternatif dilakukan dengan menggunakan kriteria dengan tujuan untuk mendapatkan gambaran lebih jauh mengenai tingkat efektivitas dan kelayakan setiap alternatif dalam pencapaian tujuan.
7. Perumusan Rekomendasi. Rekomendasi disusun berdasarkan hasil penilaian alternatif kebijakan yang diperkirakan akan dapat mencapai tujuan secara optimal dan dengan kemungkinan dampak yang sekecil-kecilnya.

Menurut Jones (1991:139) yang dikutip oleh Nawawi mengatakan bahwa formulasi merupakan turunan dari formula yang berarti untuk mengembangkan rencana, metoda resep dalam hal ini untuk meringankan suatu kebutuhan untuk tindakan dalam suatu masalah. Ini merupakan suatu permulaan dari kebijakan.

Pengembangan fase aktivitas dan tidak ada metoda yang pasti dalam menjalankan. Dalam memahami formulasi sebagai aktivitas terlihat dipertegas dalam pembedaan dari suatu perencanaan. Formulasi adalah istilah yang lebih menyeluruh, ini termasuk perencanaan dan usaha kurang sistmatis untuk menentukan apa yang harus dilakukan dalam masalah umum. (Nawawi, 2009, p. 107)

Formulasi kebijakan publik adalah sebuah rangkaian proses perumusan kebijakan yang dilakukan oleh policy maker sebelum kebijakan tersebut dikeluarkan untuk diimpelentasikan (Abidin, 2004, p.35). Proses perumusan ini merupakan bagian penting dalam agenda kebijakan karena dengan perumusan kebijakan yang terpadu, akan menghasilkan sebuah kebijakan tepat untuk ditetapkan. Formulasi kebijakan publik memiliki tahapan-tahapan yang bersifat kontinuitas dan metodologis agar pada akhirnya *output* yang keluar telah sesuai dan melewati tahapan-tahapan yang ada.

Tahapan formulasi kebijakan publik terdiri dari :

1. Pemahaman Masalah
2. Agenda Setting
3. Policy Problem Formulation
4. Policy Design

2.3 Pemahaman Masalah

Pemahaman masalah yang terkait dengan tahapan formulasi kebijakan publik yaitu berawal dari masalah publik yang ada terjadi dalam masyarakat dan dirasa meresahkan masyarakat. Beberapa definisi masalah publik menurut para ahli adalah :

1. Kebutuhan manusia yang perlu diatasi atau dipecahkan (O. Jones, 1991)
2. Kebutuhan-kebutuhan, nilai-nilai, kesempatan-kesempatan yang tidak terealisasi dan hanya dicapai melalui instrument kebijakan publik (Dunn, 1999)

3. Suatu kondisi dan atau situasi yang menghasilkan kebutuhan-kebutuhan atau ketidakpuasan pada rakyat, untuk mana perlu dicarikan cara-cara penanggulangannya. (Islamy, 1997, p. 45)

Menurut Subarsono, beberapa hal yang terkait dalam perumusan masalah kebijakan dan perlu diperhatikan oleh policy maker, yaitu : (Subarsono, 2005, p.23)

- a. Perumusan masalah yang baik dan benar, bersifat comprehensive dengan pendekatan holistic, agar menyentuh masalah yang sangat substansial.
- b. Masalah yang telah dirumuskan dengan baik dan benar, berarti separuh masalah telah terpecahkan.
- c. Keberhasilan dalam memecahkan masalah menghendaki diketemukannya pemecahan yang benar atas masalah yang benar.
- d. Kegagalan sering terjadi karena kita memecahkan masalah yang salah dari pada mendapat pemecahan masalah yang salah terhadap masalah yang benar.

2.4 Agenda Setting

Menurut Jones (1991, 105-106) yang dikutip oleh Nawawi, agenda adalah suatu istilah tentang pola-pola tindakan pemerintah yang spesifik sifatnya. Di sisi lain ia mengatakan agenda adalah sebuah istilah yang dipakai untuk memproyeksikan isu-isu yang harus ditangani demi menjawab kepentingan umum. Selanjutnya ia mengatakan agenda pemerintah merupakan suatu wujud keseriusan para *decision maker* kebijakan dalam rangka menyelesaikan persoalan yang tengah dialami atau dirasakan. Dalam penyusunan agenda kebijakan ada tiga kegiatan yang perlu dilakukan yakni :

1. Membangun persepsi di kalangan *stakeholders* bahwa sebuah fenomena benar-benar dianggap sebagai masalah. Sebab bisa jadi suatu gejala oleh sekelompok masyarakat tertentu dianggap masalah, tetapi oleh sebagian masyarakat lain atau elite politik bukan dianggap sebagai masalah.
2. Membuat batasan masalah

3. Memobilisasi dukungan agar masalah tersebut dapat masuk dalam agenda pemerintah. Memobilisasi dukungan ini dapat dilakukan dengan cara mengorganisir kelompok-kelompok yang ada dalam masyarakat, dan kekuatan-kekuatan politik, publikasi melalui media massa dan sebagainya. (Nawawi, 2009, p. 109)

2.5 Policy Problem Formulation

Pemahaman masalah yang menjadi dinamika dalam proses formulasi kebijakan bisa dilihat dengan tabel dibawah ini

Tabel 2.2.

Pemahaman Masalah dalam Dinamika Formulasi Kebijakan

No	Tataran	Masalah
1	Private Problem	Masalah - masalah yang mempunyai akibat yang terbatas, atau hanya menyangkut pada satu atau sejumlah kecil orang yang terlibat secara langsung
2	Public Problem	Masalah - masalah yang mempunyai akibat lebih luas termasuk akibat-akibat yang mengenai orang-orang yang secara tidak langsung tidak terlibat.
3	Policy Issues	Perbedaan pendapat masyarakat tentang solusi dalam menangani masalah (policy action)
4	Systemic Agenda	Isu dirasakan oleh semua warga masyarakat politik yang patut mendapat perhatian publik dan isu tersebut masuk dalam yuridiksi kewenangan pemerintah
5	Institution Agenda	Isu dirasakan oleh semua warga masyarakat politik yang patut mendapat perhatian publik dan isu tersebut masuk dalam yuridiksi kewenangan pemerintah

Sumber : DR. Joko Widodo, MS, Formulasi Kebijakan Publik. (2007, p. 87)

Menurut Dunn, langkah-langkah perumusan masalah adalah (1999:45) :

1. Aktivitas pengenalan masalah menghasilkan pemahaman mendalam mengenai situasi masalah tersebut.
2. Aktivitas pencarian masalah menghasilkan pemetaan masalah. Maksudnya adalah pengkategorisasi masalah-masalah yang ingin dipecahkan melalui berbagai alternatif-alternatif yang ada berdasarkan pemahaman mendalam tentang masalah tersebut.
3. Aktivitas pendefinisian masalah menghasilkan masalah substantif. Maksudnya adalah harus melalui proses pensortiran yang selektif, masalah-masalah mana saja yang substansial karena memiliki dampak luas bagi hajat hidup orang banyak. Jadi tidak semua masalah dijadikan dasar formulasi karena akan mengakibatkan proses formulasi menghasilkan kebijakan yang biasa.
4. Aktivitas spesifikasi masalah menghasilkan spesifikasi masalah formal. Persortiran masalah akan mengerucut pada satu titik pada fokus masalah yang menjadi dasar dalam formulasi kebijakan. Masalah ini menjadi titik tolak, karena masalah ini telah menjadi *multiplier effect* terhadap semua problematika yang terjadi dan kebijakan terhadap masalah ini diindikasikan akan menghasilkan efek domino yang diharapkan konstruktif di masyarakat.

Pemahaman masalah yang terkait dengan tahapan formulasi kebijakan publik yaitu berawal dari masalah publik yang ada terjadi dalam masyarakat dan dirasa meresahkan masyarakat. Beberapa definisi masalah publik menurut para ahli adalah :

4. Kebutuhan manusia yang perlu diatasi atau dipecahkan (O. Jones : 1991)
5. Kebutuhan-kebutuhan, nilai-nilai, kesempatan-kesempatan yang tidak terealisasi dan hanya dicapai melalui instrument kebijakan publik (Dunn : 2004)

6. Suatu kondisi dan atau situasi yang menghasilkan kebutuhan-kebutuhan atau ketidakpuasan pada rakyat, untuk mana perlu dicarikan cara-cara penanggulangannya. (Islamy : 1997)

2.6 Policy Design

Langkah-langkah dalam yang menjadi inti (core) dalam proses policy design yaitu (Islamy, 1997, p.52) :

1. Pengkajian persoalan. Menemukan dan memahami hakekat dari permasalahan dan kemudian merumuskannya dalam hubungan sebab akibat.
2. Penetapan tujuan dan sasaran adalah akibat yang secara sadar ingin dicapai atau dihindari.
3. Perumusan alternatif, sejumlah cara atau alat-alat yang digunakan untuk mencapai langsung atau tidak sejumlah tujuan yang telah ditentukan.
4. Penyusunan model, penyederhanaan dari kenyataan persoalan yang dihadapi diwujudkan dalam hubungan kausal atau fungsional.
5. Penentuan Kriteria diperlukan untuk menilai alternatif.
6. Penilaian alternatif untuk mendapatkan gambaran lebih jauh mengenai tingkat efektivitas dan feasibilitas.
7. Perumusan rekomendasi, saran-saran alternatif yang diperhitungkan dapat mencapai tujuan optimum.

2.7 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, p.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 personal yang berwujud seperti: *furniture*, peralatan dan perlengkapan dan pada properti personal yang tidak berwujud seperti uang, saham, dan obligasi. (Soeharmo, 2003, p.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, p.395)

Terdapat 3 cara pendekatan yang digunakan dalam proses penilaian suatu properti, yaitu: pendekatan perbandingan harga pasar (*sales comparison approach*), pendekatan biaya (*cost approach*), dan pendekatan pendapatan (*income capitalization*)

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.

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.

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 penilai

tersebut, dalam prakteknya tidak berdiri sendiri-sendiri tetapi saling melengkapi (Sidik, 2002, p.40-42).

2.8 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 (Suparmoko, 2006, p.108).

Pengertian tanah seringkali menimbulkan interpretasi yang berbeda tergantung pada pendapat dan kepentingan masing-masing. Pengertian yang paling sederhana untuk tanah adalah bagian padat dari permukaan bumi. Secara umum tanah didefinisikan sebagai : *“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 mencakup permukaan bumi saja namun juga menyangkut segala hal yang ada di atasnya dan di bawahnya.

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

“Building includes any house, hut, shed or roofed enclosure, whether used the purpose of human habitation 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 berhitung 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 phsycal 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”

Kutipan 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 (De Soto, 2006).

2.9 Pengurangan Pajak

Pengurangan pajak sering disebut juga sebagai *Tax Holiday*. Pengertian ini ialah untuk pengurangan atau penghilangan pajak secara sementara. Tax holiday atau pengurangan pajak dilakukan untuk meningkatkan ketertarikan dalam berinvestasi bagi para investor baik untuk investor asing maupun luar negeri. Namun biasanya *tax holiday* ini lebih ditujukan untuk investor asing.

Dalam *paper Tax Incentives and Foreign Direct Investment, a Global Survey* yang di *publish* oleh UNCTAD mengklasifikasikan jenis insentif pajak atau pengurangan pajak antara lain sebagai berikut:

1. *Reduced corporate income tax rates*
2. *Loss carry forwards*

3. *Tax holidays*
4. *Investment allowances*
5. *Investment tax credits*
6. *Zero or reduced tariffs, etc*

UNCTAD, *Tax Incentives and Foreign Direct Investment: A Global Survey*, 2000, p.19-21)

Jenis pengurangan atau insentif pajak yang pertama ialah *Reduced corporate income tax rates*, yang merupakan pengurangan atas tarif pajak penghasilan untuk Wajib Pajak Badan. Pemerintah menetapkan tarif pajak penghasilan badan yang lebih rendah dengan tujuan menarik investor untuk menanamkan modalnya di dalam negeri.

Jenis insentif pajak yang kedua ialah *Loss carry forwards* yang berarti insentif pajak yang mengizinkan investor untuk mengkompensasikan kerugian yang dialami pada suatu tahun untuk tahun-tahun berikutnya. Jenis fasilitas ini sangat berguna bagi investor yang mengalami kerugian bisnis pada awal-awalnya ketika investor sedang meningkatkan kapasitas produksi atau memasuki pasar

Jenis insentif pajak yang ketiga yaitu *tax holiday*. Yaitu jenis insentif berupa pembebasan pajak penghasilan badan dengan sejumlah tahun tertentu. Insentif ini merupakan insentif yang umum digunakan oleh negara berkembang untuk meningkatkan pertumbuhan penanaman modal di negaranya. *Tax holiday* dapat dikategorikan sebagai insentif yang mudah penerapannya dan juga memiliki *compliance cost* yang relatif tidak tinggi.

Jenis insentif yang keempat yaitu *investment allowances*, insentif ini berupa pengurangan penghasilan kena pajak berdasarkan persentase tertentu dari jumlah investasi awal. Besarnya persentase ini tergantung dari kebijakan negara yang menerapkan insentif ini.

Jenis insentif yang kelima adalah *investment tax credits*, jenis insentif ini yaitu berupa pengurangan pajak penghasilan badan yang harus dibayar oleh wajib pajak pada tahun tertentu, hal ini yang membedakan dengan *investment allowances* yang

mengurangi pajak melalui penambahan biaya fiskal pada tahun tertentu.

Jenis insentif yang keenam yaitu *zero or reduced tariffs*, jenis insentif ini yaitu berupa pengurangan atau penghapusan tarif atas suatu jenis pajak tertentu. Dalam penelitian ini peneliti akan membahas pengurangan pajak berupa *zero or reduced tariffs*, yaitu mengenai kebijakan pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB di DKI Jakarta sesuai dengan Peraturan Gubernur Nomor 103 Tahun 2011.

2.10. Kerangka Pemikiran

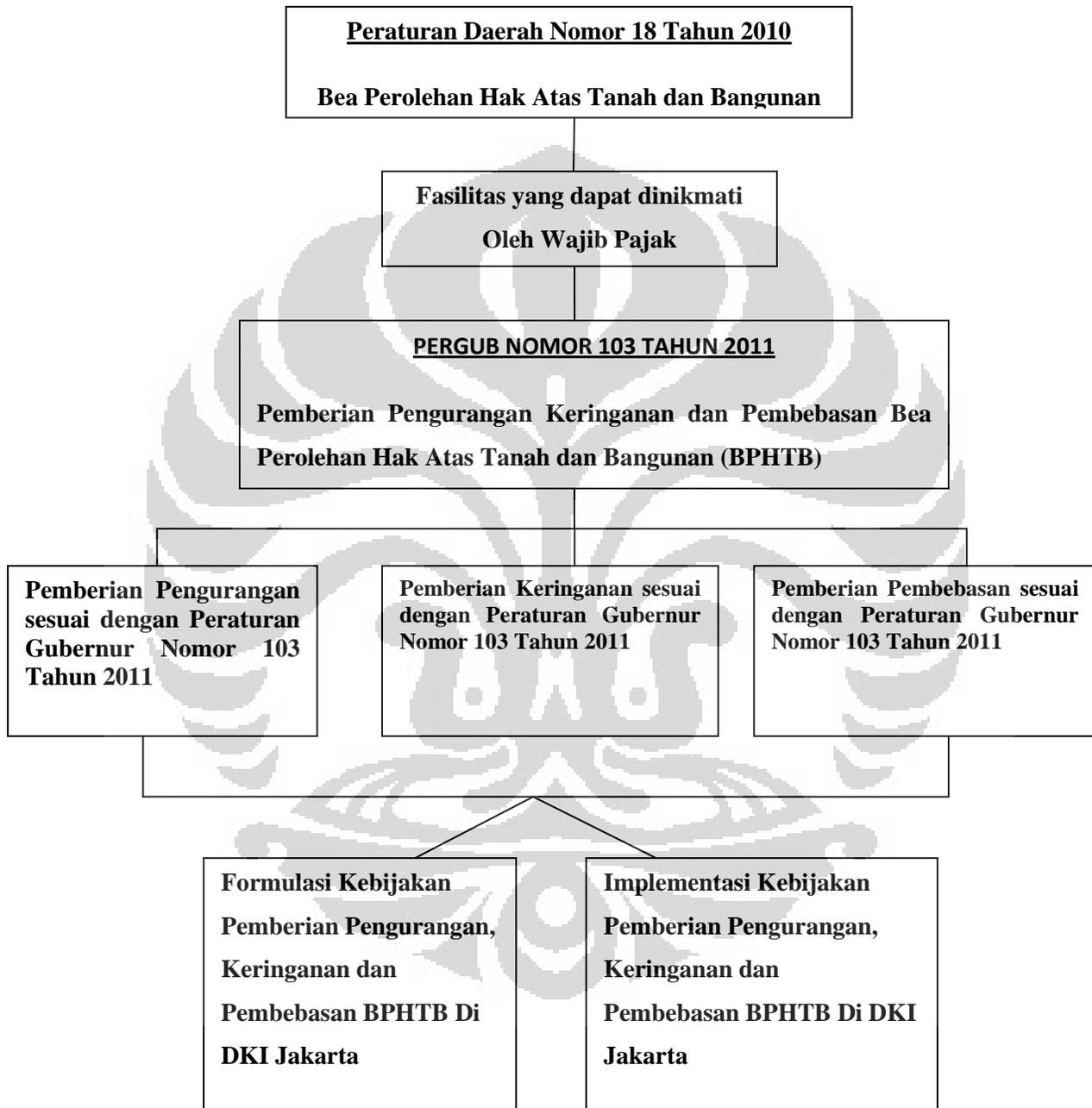
BPHTB merupakan salah satu Pajak Daerah yang mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2011. Sehingga untuk pemungutan dan penetapan tarif merupakan hak bagi pemerintah daerah yang menentukan karena kewenangannya sudah berada di Pemerintah Daerah. Agar dapat melaksanakan pemungutan BPHTB tersebut, Pemerintah Daerah membuat Peraturan Daerah Nomor 18 tahun 2010 tentang BPHTB sehingga daerah mempunyai landasan hukum untuk memungut BPHTB tersebut.

Seperti jenis pajak lainnya, setiap pajak mempunyai fasilitas yang dapat dinikmati oleh Wajib Pajak, dalam hal ini pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan terhadap BPHTB. Hal ini diatur lebih lanjut pada Peraturan Gubernur Nomor 103 Tahun 2011 mengenai pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB.

Terkait dengan hal tersebut peneliti melakukan penelitian untuk mengetahui formulasi dari kebijakan pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan sebagaimana diatur dalam Peraturan Gubernur Nomor 103 Tahun 2011 dan peneliti juga meneliti untuk mengetahui Implementasi dari pemberian kebijakan tersebut.

Berikut ialah kerangka pemikiran yang menjadi dasar peneliti mengangkat permasalahan ini :

Gambar 2.3
Kerangka Pemikiran



BAB III

METODE PENELITIAN

Metode penelitian merupakan penjelasan secara teknis mengenai metode yang digunakan dalam suatu penelitian. 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). 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. 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.

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

“A qualitative study is designed to be consistent with the assumption of a qualitative paradigm. This duty 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”.

Berdasarkan penjelasan Creswell di atas, penelitian kualitatif di definisikan sebagai rancangan yang konsisten dengan asumsi dari paradigma kualitatif. Tugas ini didefinisikan sebagai sebuah proses penelitian untuk memahami masalah sosial atau masalah manusia yang berdasarkan kompleksitas yang membangun, gambaran holistik, dibentuk dengan kata-kata, melaporkan detail pandangan dari informasi dan dilakukan secara alami.

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.

Mendiskusikan empat atau lima asumsi atau dasar karakteristik dari metode kualitatif yang menunjukkan informasi tentang perbedaan antara metode kualitatif dan metode kuantitatif. Ada dua pendekatan yang dapat digunakan, tergantung dari filosofi masing-masing peneliti. Pendekatan yang pertama ialah menunjukkan asumsi paradigma dari metode penelitian kualitatif dan menyediakan contoh yang spesifik untuk menggambarkan sebuah paradigma penelitian kualitatif. Pendekatan yang kedua ialah untuk mengandalkan dari asumsi, terutama mengenai metode penelitian sebagai pendahuluan di berbagai pengenalan metode penelitian 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 kuisisioner 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,

Alasan peneliti menggunakan pendekatan penelitian kualitatif karena pada permasalahan ini peneliti memperoleh jawaban dari hasil wawancara yang kemudian dianalisis oleh peneliti sendiri bukan berasal dari kuesioner atau statistik. Peneliti juga langsung terjun ke lapangan langsung sehingga peneliti dapat melakukan penelitian langsung. Peneliti juga melakukan pendekatan kualitatif karena peneliti tertarik dengan proses, pengalaman dan memperoleh data-data yang diperlukan dari hasil wawancara yang kemudian peneliti analisis berdasarkan hasil wawancara tersebut.

Permasalahan yang diangkat oleh peneliti ialah untuk mengetahui formulasi serta implementasi dari kebijakan pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB di DKI Jakarta. Sehingga untuk menjawab pertanyaan penelitian ini peneliti perlu terjun langsung ke lapangan untuk mencari tahu mengenai proses, pengalaman yang didapatkan dari hasil Wawancara yang

kemudian peneliti analisis untuk mencari tahu jawaban dari pertanyaan penelitian tersebut.

Dalam penelitian ini, pendekatan kualitatif dipergunakan untuk melihat fenomena atas munculnya kebijakan pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan serta mengetahui atas formulasi kebijakan tersebut dan bagaimana implementasi dari kebijakan tersebut.

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 tentang Pemberian Pengurangan Keringanan dan Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam Peraturan dalam Pergub Nomor 103 Tahun 2011 tentang BPHTB. Penelitian ini menggambarkan tentang bagaimana proses pelaksanaan Pemberian Pengurangan Keringanan dan Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan serta masalah-masalah apa yang muncul di lapangan dan Analisis dari Pengurangan Keringanan dan Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

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 (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).

3.2 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, p. 157). Kata-kata dan tindakan orang yang diamati dan diwawancarai merupakan salah satu sumber data utama yang tidak bisa ditinggalkan karena studi literatur adalah titik tolak penelitian ini. Sumber data

utama dicatat melalui catatan tertulis atau melalui perekaman *video / audio tapes*, pengambilan foto, atau film.

Pencatatan sumber data utama melalui wawancara atau pengamatan berperanserta merupakan hasil usaha gabungan dari kegiatan melihat, mendengar dan bertanya. Pada dasarnya ketiga kegiatan tersebut adalah kegiatan yang biasa dilakukan oleh semua orang, namun pada penelitian kualitatif kegiatan-kegiatan ini dilakukan secara sadar, terarah dan senantiasa bertujuan memperoleh suatu informasi yang diperlukan. Berdasarkan teknik pengumpulan data, teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu studi lapangan (*field research*) melalui metode wawancara mendalam dan studi literatur.

3.2.1 Metode Wawancara

Metode wawancara dapat diperlakukan sebagai tool pengumpulan data bersama-sama dengan instrumen lain. Tetapi sebagai metode, metode wawancara menjadi satu-satunya alat untuk mengumpulkan data. Hal ini karena seluruh informasi yang diperlukan berada dalam benak responden (*informan*). (Irawan, 2006, p. 59)

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.

3.2.2 Kajian Literatur

Creswell menjelaskan kriteria dan tipe penggunaan literatur pada penelitian kualitatif. 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.*
- (Creswell, 1994, p. 23)

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.

3.3 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 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. (Irawan, 2006, p. 45)

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, p. 88).

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.

3.4 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. Anang Adik Rustandi, S.E.
Kepala Seksi Sinkronisasi Pajak Daerah, Direktorat Pajak Daerah dan Retribusi 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, S.H.
Direktur Pendapatan Daerah dan Investasi Daerah Kementerian Dalam Negeri, untuk mendapatkan informasi latar belakang dibuatnya peraturan daerah ini serta keterlibatan kementerian dalam negeri dalam mengevaluasi rancangan peraturan daerah tersebut.

3. Arif Susilo S.E. M.Si
Kepala Bidang Peraturan Pajak Daerah Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta, untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan Pemberian Pengurangan Keringanan dan Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan BPHTB di DKI Jakarta khususnya mengenai pemberian pembebasan.
4. Drs. Karmen Manurung M.Sc
Tenaga Ahli Pajak Daerah Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta untuk mengetahui proses formulasi kebijakan Pemberian Pengurangan Keringanan dan Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan BPHTB di DKI Jakarta
5. Jajat S.E
Selaku Kepala UPPD Kebayoran Baru Jakarta Selatan untuk mengetahui implementasi kebijakan pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB yang ada di DKI Jakarta
6. Rina Utami, S.H. M.H.
Selaku Notaris dan PPAT untuk mengetahui implementasi pengurangan BPHTB di DKI Jakarta, dan bagaimana pandangannya sebagai Notaris dan PPAT.
7. Susyanto, S.H.
Selaku Kepala Sub Seksi Pendaftaran hak kantor Badan Pertanahan Nasional Wilayah Jakarta Selatan untuk mengetahui implementasi pengurangan, keringanan maupun pembebasan dan bagaimana pandangannya atas kebijakan tersebut sebagai pihak BPN
8. Anto Senjaya S.T
Selaku Pengembang KPR untuk mengetahui Implementasi di Lapangan atas kebijakan pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan atas BPHTB ini dan bagaimana pandangannya sebagai pihak Developer

9. Jajat SE

Selaku pihak UPPD Kebayoran Baru untuk mengetahui kebijakan dan implemementasi atas pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB

10. Sunayah

Selaku Wajib Pajak yang mendapatkan fasilitas pembebasan BPHTB. Untuk mengetahui fasilitas ini dilihat dari sudut pandang Wajib Pajak

3.5 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 Akedemis Perpajakan.

3.6 Batasan Masalah

Batasan masalah pada penelitian ini, peneliti memfokuskan mengenai bagaimana pelaksanaan pemberian Pemberian Pengurangan Keringanan dan Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di provinsi DKI Jakarta serta kebijakan apa yang harus diambil terkait pemberian pengurangan keringanan dan pembebasan BPHTB tersebut sehingga penerimaan dari BPHTB menjadi optimal dan pemberian pengurangan dan kebijakan Pemberian pengurangan keringanan dan pembebasan tersebut telah tepat sasaran sesuai yang berhak sesuai dengan peraturan yang ada. Jadi, masalah hanya terfokus pada pelaksanaan pemberian Pengurangan Keringanan dan Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan BPHTB dan analisis nya. serta kebijakan apa yang dapat diambil terkait pemberian keringanan pengurangan dan pembebasan BPHTB tersebut dan tidak membahas masalah yang lain.

Batasan masalah mengenai kebijakan pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB pada penelitan ini dibatasi pada Tahun 2011 akhir sampai dengan tahun 2012. Penelitian ini juga berfokus pada wilayah DKI Jakarta. Berfokus kepada wilayah DKI Jakarta dikarenakan Peraturan Gubernur yang memberikan kebijakan ini ada di Wilayah DKI Jakarta.

BAB IV

**GAMBARAN UMUM BPHTB DI INDONESIA DAN GAMBARAN UMUM
DARI PERATURAN GUBERNUR NOMOR 103 TAHUN 2011 TENTANG
PEMBERIAN PENGURANGAN KERINGANAN DAN PEMBEBASAN
BPHTB**

4.1. 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.

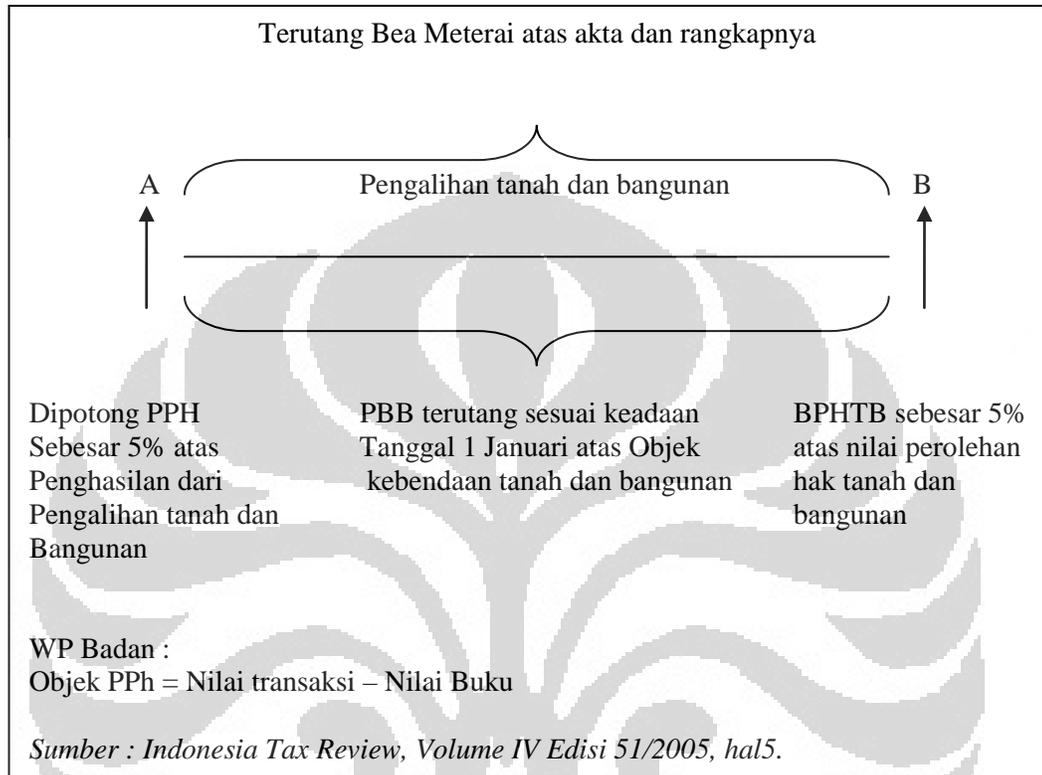
Kekosongan pemungutan pajak atas pemindahan hak atas harta tetap tersebut berjalan mulai dari tahun 1960 sampai dengan tahun 1997 yaitu saat mulai diberlakukannya Undang-undang No. 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atau BPHTB sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang 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.

Gambar 4.1
Proses Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan



4.1.1. Objek dan Subjek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Perolehan hak atas tanah dan bangunan meliputi :

Pemindahan hak karena :

- Jual beli;
- Tukar-menukar;
- Hibah;
- Hibah wasiat;
- Waris;

- Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
- Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
- 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.

4.1.2. 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.

4.1.3 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:

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

4.1.4. 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 peralihannya 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 peralihannya 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.

4.1.5. Tempat Terutang BPHTB

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

4.1.6. 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 adal 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.

4.1.7. 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 Mengenai Peraturan Gubernur Nomor 103 Tahun 2011 tentang Pemberian Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di DKI Jakarta

Dalam Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 telah disebutkan Objek Pajak apa saja yang dikecualikan pengenaanya dari BPHTB. Kemudian terbitlah Peraturan Gubernur Nomor 103 Tahun 2011 tentang pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB di DKI Jakarta. Berikut adalah apa saja yang mendapatkan fasilitas berupa pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB Di DKI Jakarta. Berikut ini merupakan gambaran umum mengenai Peraturan Gubernur Nomor 103 Tahun 2011 tentang Pemberian Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di DKI Jakarta.

Pemberian Pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB diuraikan sebagai berikut:

- A. Pengurangan diatur dalam Pergub Nomor 103 Tahun 2011 di Pasal 2
1. Atas permohonan Wajib Pajak, Gubernur atau pejabat yang ditunjuk dapat memberikan pengurangan BPHTB setinggi-tingginya 50 % (Lima Puluh Persen) dari pokok pajak.
 2. Pemberian pengurangan BPHTB diberikan berdasarkan kepentingan daerah, kepentingan sosial dan keagamaan antara lain sebagai berikut :
 - a. Pengurangan BPHTB sebesar 25 % untuk : Rumah Sederhana (RS), Rumah Susun sederhana dan Rumah sangat sederhana yang diperoleh langsung dari pengembang dan dibayar secara angsuran.
 - b. Pengurangan BPHTB sebesar 50% untuk :
 1. WP Badan yang memperoleh hak baru selain hak pengelolaan dan telah menguasai tanah dan atau bangunan secara fisik lebih dari 20 tahun yang dibuktikan dari surat pernyataan dan keterangan dari pejabat pemerintah setempat, atau
 2. WP Pribadi yang menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan sedarah dalam garis keturunan lurus 1 (satu) derajat ke atas atau 1 (satu) derajat kebawah, atau
 3. WP yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai gantinya dibawah NJOP-PBB, atau
 4. WP yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum
 5. WP Badan yang melakukan penggabungan usaha (merger) atau peleburan usaha (konsolidasi) dengan atau tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi dan telah memperoleh keputusan persetujuan penggunaan nilai buku
 6. WP Badan dari perusahaan asuransi dan reasuransi yang memperoleh hak atas tanah atau bangunan yang berasal dari perusahaan induknya selaku pemegang saham.

7. Tanah dan atau bangunan yang digunakan kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak mencari keuntungan, antara lain panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah atau universitas dan sejenisnya, rumah sakit swasta milik institusi atau lembaga pelayanan sosial masyarakat, atau
8. WPOP Veteran, PNS, TNI/POLRI, Pensiunan PNS, Purn TNI/POLRI atau janda atau dudanya yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan rumah dinas melalui jual beli atau perbuatan hukum lainnya

B. Pengurangan yang diatur dalam Pergub 103 Tahun 2011 pasal 3

1. Gubernur karena jabatannya dapat memberikan keringanan BPHTB setinggi-tingginya 50 % dari dasar pengenaan pajak
2. Pemberian keringanan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat 1 diberikan dengan pertimbangan keadaan tertentu seperti krisis ekonomi dan atau keuangan dan bencana alam antara lain :
 - a. WP Badan yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional sehingga wajib pajak harus melakukan restrukturisasi usaha
 - b. WP yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan oleh bencana alam yang terjadi dalam 3 bulan sejak penandatanganan akte.
3. Pemberian keringanan sebagaimana dimaksud pada ayat 2 didasarkan penetapan pemerintah pusat atau pemerintah daerah sesuai kewenangannya yang menerangkan telah terjadi keadaan krisis ekonomi maupun keadaan karena bencana alam.

C. Pembebasan yang diatur dalam pergub 103 Tahun 2011 Pasal 4

1. Gubernur karena jabatannya atau pejabat yang ditunjuk dapat memberikan pembebasan kepada WP atau OP tertentu berdasarkan azas keadilan dan azas timbal balik (resiprositas)
2. Pemberian pembebasan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dapat diberikan sebagian atau seluruhnya
3. Pemberian pembebasan sebagaimana dimaksud pada ayat 2 didasarkan pada pertimbangan azas keadilan antara lain sebagai berikut :
 - a. Pembebasan sebesar 75 % untuk :
 1. WPOP yang memperoleh hak baru melalui prona dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomi atau
 2. WPOP yang namanya tercatat langsung sebagai penerima rumah dinas dari pemerintah yaitu Vetran, PNS, TNI, POLRI, Pensiunan PNS, Purn TNI.POLRI atau janda/ dudanya
 - b. Pembebasan 100 % untuk
 1. WP KORPRI yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagu anggota KORPRI/PNS, atau
 2. Kepala Duta Besar dengan anggota Korps Diplomatik Negara Sahabat dengan pertimbangan azas timbal balik sesuai dengan konversi Wina 1061 dan perubahannya.

BAB V

ANALISIS IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PEMBERIAN PENGURANGAN, KERINGANAN DAN PEMBEBASAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI DKI JAKARTA

Pada bab ini peneliti akan menuangkan hasil temuan di lapangan beserta analisis dan menjawab permasalahan yang diajukan oleh peneliti, yaitu mengenai analisis implementasi pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Di DKI Jakarta. Peneliti juga akan membahas tentang proses formulasi dari pemberian kebijakan pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB ini.

Pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah diawali dengan perumusan kebijakan yang dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dalam Undang-Undang tersebut ditetapkan bahwa BPHTB dialihkan menjadi pajak kabupaten/kota dan mulai berlaku secara efektif pada tanggal 1 Januari 2011. Dengan demikian terdapat waktu satu Tahun sejak saat berlakunya UU Nomor 28 Tahun 2009 (1 Januari 2010) dengan saat diberlakukannya BPHTB sebagai pajak daerah. Masa transisi ini dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada pemerintah pusat dan pemerintah daerah untuk secara bersama-sama mempersiapkan berbagai aspek dalam pemungutan BPHTB. Ketentuan umum mengenai pengalihan BPHTB antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah diatur sebagai berikut:

- a. Pemerintah pusat (Direktorat Jenderal Pajak) masih tetap memungut BPHTB sampai dengan tanggal 31 Desember BPHTB disetor ke Kas Umum Negara dan hasilnya dibagikan kepada daerah sesuai porsi yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.
- b. Menteri Keuangan bersama-sama dengan Menteri Dalam Negeri mengatur tahapan persiapan pengalihan BPHTB sebagai pajak daerah.
- c. Pemerintah daerah dapat memungut BPHTB mulai tanggal 1 Januari 2011 dengan menerbitkan peraturan daerah. BPHTB disetor ke Kas Umum Daerah dan hasilnya

merupakan pendapatan asli daerah (PAD).

Secara umum pengaturan objek, subjek, tata cara perhitungan dan dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Undang-Undang Nomor Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sama dengan pengaturan BPHTB yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. Matriks perbedaan BPHTB pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 dengan BPHTB pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah sebagai berikut:

Tabel 5.1
Matriks perbedaan BPHTB pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000
dengan BPHTB pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009
tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

No	Uraian	UU BPHTB UU No. 20 Tahun 2000	UU PDRD UU No. 28 Tahun 2009
1	Tarif	5% (fixed)	1. Paling tinggi 5% 2. Ditetapkan oleh Pemda
2	Dasar Pengenaan	Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)
3	Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	1. <u>Paling Banyak</u> Rp 300.000.000,00 untuk waris dan hibah wasiat 2. <u>Paling Banyak</u> Rp 60.000.000 untuk selain waris dan hibah wasiat 3. Ditetapkan Menteri Keuangan	1. <u>Paling Rendah</u> Rp 300.000.000,00 untuk waris dan hibah wasiat 2. <u>Paling Rendah</u> Rp 60.000.000 untuk selain waris dan hibah wasiat 3. Ditetapkan dengan Perda
4	Perhitungan BPHTB Terhutang	5% dari (NPOP-NPOPTKP)	5% maksimal dari (NPOP-NPOPTKP)

Sumber: Kementerian Keuangan, Direktorat Jenderal Pajak

Pengalihan BPHTB menjadi Pajak Daerah ini dilakukan untuk kepentingan masyarakat daerah setempat. Namun, dengan didaerhakkannya BPHTB ini, pajak yang mereka bayar akan masuk pada Penerimaan Asli Daerah (PAD) yang mana kontribusinya untuk daerah. Masyarakat diharapkan dapat merasakan kegunaan dari mereka membayar BPHTB, yakni dari segi pelayanan publik, transportasi, penerangan jalan, serta dalam bidang kesehatan. Jadi keterkaitan antara Wajib Pajak dengan BPHTB yang dia bayar itu akuntabilitasnya searah dengan kebijakan pendaerahan BPHTB, selain untuk penerimaan daerah. Untuk merasakan peningkatan dalam hal perekonomian daerah dan kesejahteraan masyarakat setempat, tentunya harus didukung implementasi pendaerahan BPHTB yang baik pula.

Kebijakan pajak dalam kaitannya dengan otonomi daerah adalah dalam hal untuk peningkatan pendapatan asli daerah. Menurut Abimanyu, seperti dikutip oleh Made Mahendra Budhi upaya yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah dalam rangka meningkatkan pendapatan daerah melalui optimalisasi intensifikasi pemungutan pajak daerah dan retribusi daerah, antara lain dapat dilakukan dengan cara-cara sebagai berikut:

1. memperluas basis penerimaan
2. memperkuat proses pemungutan
3. meningkatkan pengawasan
4. meningkatkan efisiensi administrasi dan menekan biaya pemungutan
5. meningkatkan kapasitas penerimaan melalui perencanaan yang lebih baik.

Untuk diketahui selama ini pelaksanaan pemungutan BPHTB dilakukan oleh Pemerintah Pusat namun demikian seluruh penerimaan pajaknya diberikan kembali ke Pemerintah Daerah melalui pola bagi hasil. Namun demikian dengan memperhatikan Pasal 180 angka 6 UU PDRD yang menyebutkan bahwa UU No. 20 tahun 2000 tentang BPHTB tetap berlaku paling lama 1 (satu) tahun sejak berlakunya Undang-undang ini maka tahun 2010 merupakan tahun terakhir bagi Pemerintah Pusat untuk mengelola BPHTB. Selanjutnya, mulai 1 Januari 2011 sangat tergantung

dari kesiapan dan minat Kabupaten/Kota untuk menentukan, apakah pengelolaan BPHTB di wilayahnya akan dilaksanakan atau tidak. Dengan pengalihan ini diharapkan BPHTB akan menjadi salah satu sumber PAD yang cukup potensial bagi daerah tertentu, dibandingkan dari keseluruhan penerimaan pajak-pajak daerah selama ini ada.

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*. NPOTPKP 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).

Yang dimaksud dengan pengalihan wewenang pemungutan sebenarnya adalah merupakan pengalihan seluruh rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terhutang, pelaksanaan kegiatan penagihan pajak terhadap Wajib Pajak serta pengawasan penyeterannya yang selama ini dilakukan oleh Pemerintah Pusat.

5.1 Formulasi Kebijakan Pemberian Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di DKI Jakarta

Pada sub bab ini akan menguraikan tentang tahapan proses pembuatan kebijakan pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB yang dilakukan oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yaitu mengenai Peraturan Gubernur (PerGub) Nomor 103 Tahun 2011 tentang Pemberian Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Di DKI Jakarta. Pembahasan akan dibagi menjadi dua bagian yaitu latar belakang perumusan Pergub Nomor 103 Tahun 2011, dan bagaimana implementasi pemberian fasilitas pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB tersebut di lapangan.

5.1.1 Latar Belakang Perumusan Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010

Terhitung sejak 1 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 dilaksanakan dalam rangka pelaksanaan UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dimana salah satu jenis pajaknya adalah BPHTB, yang sejak tanggal 1 Januari 2011 telah berubah menjadi pajak daerah. Apa saja yang berubah dengan terbitnya peraturan tersebut, perubahan yang terjadi rupanya memang cukup signifikan, terutama mengenai pembayarannya, yang semula dibayarkan ke pemerintah pusat melalui Kantor Pelayanan Pajak (KPP), sekarang sejak BPHTB menjadi pajak daerah sehingga harus dibayarkan ke kas masing-masing pemerintah daerah melalui Dinas Pelayanan Pajak (DPP).

DKI Jakarta merupakan salah satu contoh Pemerintah Daerah yang sudah siap dengan perubahan dimaksud, hal ini dengan diterbitkannya 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 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 yang akan dibagikan secara gratis kepada seluruh Notaris/PPAT

Abidin mengemukakan formulasi kebijakan publik adalah sebuah rangkaian proses perumusan kebijakan yang dilakukan oleh policy maker sebelum kebijakan tersebut dikeluarkan untuk diimplementasikan (Abidin, 2004, p.35). Proses perumusan ini merupakan bagian penting dalam agenda kebijakan karena dengan perumusan kebijakan yang terpadu, akan menghasilkan sebuah kebijakan tepat untuk ditetapkan. Formulasi kebijakan publik memiliki tahapan-tahapan yang bersifat kontinuitas dan metodologis agar pada akhirnya *output* yang keluar telah sesuai dan melewati tahapan-tahapan yang ada.

Dalam bukunya Dunn mengatakan, proses kebijakan baru dimulai ketika para pelaku kebijakan mulai sadar bahwa adanya situasi permasalahan, ketika undang-undang nomor 28 tahun 2009 mulai diberlakukan, disebutkan didalamnya bahwa terjadi peralihan pemungutan BPHTB yang sebelumnya dilakukan oleh Pemerintah Pusat menjadi dilakukan oleh Pemerintah Daerah. Hal ini sesuai dengan yang diungkapkan bapak Anang 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” (Wawancara dengan Bapak Anang, 14 Mei 2012)

Pembuatan perda adalah sebagai amanat dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2010, dimana didalam hak tersebut tercantum bahwa hak pemungutan BPHTB telah dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah, oleh karena itu masing-masing daerah membuat peraturan erkait dengan pelaksanaan dan tata cara pemungutan mengenai BPHTB. Peraturan tersebut akan menjadi dasar atau landasan hukum bagi Pemerintah Daerah agar dapat melaksanakan 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 Nomor 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, nah perda nomor 18 tahun 2010 tersebut adalah untuk menjalankan amanat dari undang-undang nomor 28 tahun 2009, sudah jelas itu. Karena dalam undang-undang nomor 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 tahun 2010 ini diterbitkan untuk menjalankan amanat dari undang-undang nomor 28 tahun 2009.” (Wawancara dengan Bapak Hani Rustam, 11 Mei 2012)

Sehingga bisa dilihat bahwa pelaksanaan pemungutan BPHTB merupakan amanah yang telah dituangkan dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. Pada Undang-Undang tersebut disebutkan bahwa BPHTB menjadi kewenangan daerah untuk memungutnya. Akan tetapi untuk pelaksanaan pemungutannya maka harus diawali dengan terbitnya Peraturan Daerah dalam hal ini perda yang mengatur tentang pemungutan BPHTB dituangkan dalam Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010. Sehingga peraturan daerah tersebut merupakan amanah dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009.

Seperti yang ditulis oleh Bird beberapa ciri pajak daerah (subnational tax) antara lain adalah :

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

- a. Assessed by a local government.*
- b. At rates dedicated by that government.*
- c. Collected by that government; and*
- d. Whose proceeds accrue to that government.*

Dari ciri-ciri tersebut, terlihat bahwa peran pemerintah daerah cukup signifikan dalam penetapan dan pemungutan pajak daerah. Namun demikian, dalam

prakteknya banyak pajak yang hanya memiliki satu atau dua karakteristik seperti tersebut diatas, karena “kepemilikan” kewenangan memungut terkadang masih belum jelas. Sebab ada kalanya, pajak daerah ini dipungut oleh pemerintah pusat, tingkatan pemerintahan yang lebih tinggi, namun hasilnya diberikan atau dibagikan kepada pemerintah daerah sesuai dengan potensi pajak daerah yang dimiliki oleh daerah tersebut.

Pernyataan tersebut juga diperkuat oleh Bapak Arif Susilo. Berikut merupakan pernyataan dari Bapak Arif Susilo selaku Kepala Bidang Peraturan Pajak Daerah Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta :

“BPHTB itu awalnya dari pajak pusat, dengan adanya uu no 28 tahun 2009 tentang pendaerahan, maka bphtb yg tadinya ditangani oleh pusat menjadi ditangani oleh daerah, namanya pendaerahan. Nah jadi sekarang bphtb ditangani oleh pemda khususnya dinas pelayanan pajak daerah.” (Wawancara dengan Bapak Arif Susilo, Senin, 14 Mei 2012)

Peraturan Daerah merupakan amanah dan turunan dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi daerah. Karena tanpa adanya suatu Peraturan Daerah, maka daerah tersebut belum bisa dan belum berhak untuk memungut Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, walaupun sudah ada Undang-Undang yang mengatur. Tetap harus ada landasan hukum terlebih dahulu untuk dapat dan berhak memungut Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tersebut.

Kemudian untuk menerbitkannya Peraturan Daerah, maka dibuatlah Rancangan Peraturan Daerah atau yang disingkat dengan Raperda. Pada saat pembuatan Raperda, pihak pemerintah daerah bekerja sama dengan legislatif. Raperda diajukan ke legislatif, kemudian dibahas dan dirapatkan pada legislatif. Pada tahap ini, fraksi-fraksi juga ikut membahas Raperda ini. Penyempurnaan perda sendiri juga dimulai dari rancangan sampai ke tahap final nya. Apabila pada tahap rancangan dari pihak legislatif sudah disetujui oleh pihak legislatif, kemudian rancangan ini diajukan ke kementerian dan kementerian. Apabila rancangan tersebut disetujui oleh kementerian dan kementerian baru kembali lagi ke pemerintah daerah. Pada tahap ini,

rancangan yang sudah disetujui oleh pihak legislatif, kemenkeu dan kemendagri kemudian kemudahan ditangani biro hukum pemerintah daerah. setelah itu baru diajukan ke Gubernur untuk ditandatangani.

Selain sebagai dasar hukum bagi pemerintah daerah untuk memungut pajak, Perda tersebut dibuat agar masyarakat yang ingin melakukan transaksi pembelian tanah, rumah ataupun properti lainnya dapat melaksanakan transaksi tersebut, karena tanpa adanya Perda tersebut transaksi tersebut menjadi terhenti karena dibekukan untuk sementara, tentu saja hal ini akan merugikan bagi masyarakat yang ingin membeli rumah, tanah ataupun property lainnya. Bukan hanya masyarakat saja yang akan dirugikan, tetapi para pengembang properti juga akan dirugikan, seperti yang diungkapkan oleh Bapak Anto Senjaya, selaku Pengembang Properti KPR sebagai berikut :

“Kalau misalnya BPHTB belum dibuat perdanya, kan jadi tidak jelas siapa yang berhak memungut, sedangkan dalam setiap transaksi jual beli tanah dan bangunan, sebagai pembeli pasti akan dikenakan BPHTB. bukan hanya itu saja pemerintah daerah juga akan dirugikan karena tidak ada pemasukan dari BPHTB karena tidak bisa memungut diakibatkan tidak ada Perda tersebut.”
(Wawancara dengan Bapak Anto Senjaya, 18 Mei 2012)

Tingginya angka transaksi properti atas tanah dan bangunan tersebut dalam sebulan yang diperkirakan mencapai 20 triliun tentu saja bukan hanya merugikan pengembang dan masyarakat, tentu juga akan merugikan Pemerintah Daerah karena tidak bisa melakukan pemungutan pajak atas BPHTB. Dengan terbitnya Perda nomor 18 tahun 2010 yang merupakan dasar hukum bagi Pemerintah Daerah agar dapat melaksanakan pemungutan atas BPHTB dan juga agar transaksi penjualan properti tidak terhenti karena dibekukan akibat tidak adanya Perda yang mengatur pemungutan BPHTB.

5.1.2 Latar Belakang Perumusan Peraturan Gubernur Nomor 103 Tahun 2011

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.

1. Kewenangan yang dibuat oleh Pemerintah Daerah

Latar belakang adanya pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan karena adanya pelimpahan wewenang BPHTB yang sekarang sudah ada pada Pemerintah Daerah. Sehingga pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan juga merupakan hak masing-masing daerah. Daerah yang berhak menentukan apa-apa saja fasilitas yang dapat dinikmati oleh Wajib Pajak. Kebijakan pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan seutuhnya diatur oleh pemerintah setempat berdasarkan amanah yang diberikan oleh Undang-Undang dan pelaksanaannya diatur oleh Peraturan Daerah setempat. Kemudian untuk memperjelasnya diatur dalam Peraturan Gubernur. Dalam hal ini, pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan diatur dalam Peraturan Gubernur Nomor 103 tahun 2011.

Kemudian hal yang sama juga dikatakan oleh Bapak Susyanto Kepala Sub Seksi Pendaftaran hak kantor Badan Pertanahan Nasional Wilayah Jakarta Selatan:

“Pemberian fasilitas berupa pengurangan, keringanan dan pembebasan merupakan wewenang pemerintah daerah masing-masing. Selain itu pemberian fasilitas ini, memang sudah hak nya wajib pajak. Wajib Pajak memiliki hak kok untuk menikmati fasilitas ini. Sehingga bukan serta merta aja karena kewenangan Pemerintah Daerah untuk mengeluarkan kebijakan ini, sudah ada amanahnya dari peraturan terdahulu dan memang suah merupakan fasilitas nya si Wajib Pajak iu sendiri” (Wawancara dengan Bapak Susyanto, Jumat 31 Mei 2012)

Pembuatan Perda adalah untuk menindaklanjuti amanat dari Undang-undang Nomor 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 pemberian fasilitas untuk pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB tersebut telah menjadi kewenangan pemerintah daerah yang dibuat oleh pejabat pemerintah daerah, akan tetapi tetap harus memiliki dasar hukum, oleh karena itu diterbitkan Peraturan Gubernur Nomor 103 Tahun 2011 tentang Pemberian Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan BPHTB di DKI Jakarta. Seperti yang disampaikan oleh Bapak Arif Susilo selaku Kepala Bidang Peraturan Pajak Daerah Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta

“Untuk pelaksanaan pemberian fasilitas berupa pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB kan memerlukan dasar hukum, pada UU No. 28 Tahun 2009 sudah diatur, wadahnya sudah ada. Tinggal daerah yang menentukan. Kebijakan tersebut kita laksanakan sesuai dengan Peraturan Daerah yang ada. Merupakan juga kewenangan pejabat daerah untuk memberikan kebijakan tersebut, sehingga dikeluarkan Peraturan Gubernur Nomor 103 Tahun 2011 tentang pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB. Sebelumnya sudah disebutkan juga di Perda Nomor 18 Tahun 2010 tentang objek pajak apa saja yang tidak dikenakan BPHTB, karena setiap pelaksanaannya harus diawali dengan terbitnya perda ”
(Wawancara dengan Bapak Arif Susilo, 14 Mei 2012)

Menurut Jones (1991:139) yang dikutip oleh Nawawi mengatakan bahwa formulasi merupakan turunan dari formula yang berarti untuk mengembangkan rencana, metoda resep dalam hal ini untuk meringankan suatu kebutuhan untuk tindakan dalam suatu masalah. Ini merupakan suatu permulaan dari kebijakan. Pengembangan fase aktivitas dan tidak ada metoda yang pasti dalam menjalankan. Dalam memahami formulasi sebagai aktivitas terlihat dipertegas dalam pembedaan dari suatu perencanaan. Formulasi adalah istilah yang lebih menyeluruh, ini termasuk perencanaan dan usaha kurang sistmatis untuk menentukan apa yang harus dilakukan dalam masalah umum. (Nawawi, 2009, p. 107). Hal tersebut diperkuat oleh oleh Bapak Machfud Sidik selaku pihak akademisi sebagai berikut :

“Perda itu merupakan suatu landasan hukum untuk melaksanakan segala pemungutan dan fasilitas pajak. Telah diatur di UU 28 Tahun

2009 yang mengatur tentang tarif maksimum, kemudian diatur lebih lanjut lagi di perda. Semua itu memang kewenangan masing-masing daerah. Jadi boleh saja ada tax expenditure disitu. Semua ketentuan pajak yang memberikan tax expenditure sudah diatur. Kemudian mengenai Peraturan Gubernur Nomor 103 Tahun 2011 tersebut telah menjadi Hak Pemerintah Daerah setempat untuk membuat kebijakan tersebut. Sudah diamanahkan kok sebelumnya dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, di dalam Undang-Undang tersebut disebutkan bahwa Wajib Pajak dapat menikmati pengurangan atau pembebasan, yang kemudian diatur lebih lanjut di Peraturan Daerah nya. Peraturan Daerah nya sudah ada, yaitu Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 mengenai BPHTB kemudian peraturan Daerah tersebut diperjelas dengan Peraturan Gubernur. Oleh sebab itu, keluarlah Peraturan Gubernur Nomor 103 Tahun 2011 mengenai pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan atas BPHTB” (Wawancara dengan Bapak Machfud Sidik, 13 Mei 2012)

Seingga adanya pemberian fasilitas berupa pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB merupakan kewenangan pemerintah daerah masing-masing. Karena BPHTB telah dilimpahkan kewenangannya menjadi pajak daerah. Sehingga Pemerintah daerah yang berhak untuk menentukan kebijakan tersebut.

2. Adaptasi dari peraturan terlebih dahulu.

Latar belakang lain mengenai pemberian kebijakan tersebut karena kebijakan pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB ini merupakan adaptasi dari peraturan terlebih dahulu. Hal tersebut diperkuat oleh pernyataan Bapak Karmen Manurung selaku Tenaga Ahli Pajak Daerah Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta

“Sebelumnya memang sudah ada disebutkan di Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Kemudian pada tahun 2000, ada perubahan dari Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 menjadi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB, di dalam Undang-Undang tersebut ada beberapa perubahan, tetapi tidak signifikan perubahannya. Kemudian tahun 2009 diperluaslah kewenangan daerah untuk dapat memungut pajak dan retribusi daerah, salah satunya BPHTB, tetapi pada tahun 2009 itu BPHTB belum resmi loh yah menjadi pajak daerah. Kemudian sekarang ini berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan

Retribusi Daerah. Di dalam kedua Undang-Undang tersebut baik yang Undang-Undang Nomor 21 dan Undang-Undang Nomor 20 maupun yang Undang-Undang Nomor 28 memang telah disebutkan bahwa adanya hak si Wajib Pajak, bisa saja hak itu atas pengurangan, keringanan maupun pembebasan. Untuk Peraturan Gubernur Nomor 103 Tahun 2011 itu merupakan adaptasi dari Peraturan Menteri Keuangan Nomor 91/PMK.03/2006 yang merupakan perubahan kedua atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 561/KMK.03/2004 tentang pemberian pengurangan BPHTB. Itulah yang menjadi dasar pemerintah daerah menetapkan kebijakan ini. Sehingga setelah BPHTB menjadi pajak daerah yang pelaksanaanyadiatudalam Perda Nomor 18 Tahun 2010 ini ada pasal yang mengatur tentang mana mana saja yang bukan termasuk sebagai Objek Pajak BPHTB kemudian ketentuan lebih lanjut dari Perda diatur lebih lanjut di Peraturan Gubernur Nomor 103 Tahun 2011 tentang pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB Di DKI Jakarta”

(Wawancara dengan Bapak Karmen Manurung, tanggal 6 Juni 2012)

Sehingga setelah peneliti mewawancarai narasumber dapat dilihat bahwa formulasi atas kebijakan ini juga dibuat karena kebijakan ini merupakan adaptasi dari peraturan terlebih dahulu. Dimana BPHTB pada waktu itu merupakan pajak pusat. Sewaktu BPHTB masih menjadi pajak pusat, peraturan atas kebijakan ini memang telah ada. Sehingga sewaktu BPHTB menjadi pajak daerah maka kebijakan pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB merupakan adaptasi dari kebijakan terlebih dahulu.

3. Fasilitas yang dapat dinikmati Wajib Pajak

Latar belakang lain mengenai kebijakan pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB Di DKI Jakarta merupakan fasilitas yang dapat dinikmati oleh Wajib Pajak. Hal ini diperoleh peneliti melalui hasil wawancara dengan Bapak Hani Rustam selaku Direktur Pendapatan Daerah dan Investasi Daerah Kementerian Dalam Negeri :

“Bukan hanya BPHTB saja yang mendapatkan fasilitas ini, jenis pajak lainnya diberikan hak yang sama juga. Karena setiap Wajib Pajak mempunya hak untuk dapat menikmati fasilitas berupa pengurangan, keringanan dan pembebasan. Jadi memang sudah

hak WP untuk menikmati fasilitas ini. Begitui juga untuk pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB. Fasilitas ini memang sudah hak nya si Wajib Pajak. (Wawancara dengan Bapak Arif Susilo, 11 Mei 2012)

Sehingga dapat dilihat dari hasil wawancara peneliti dengan narasumber bahwa kebijakan pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB Di DKI Jakarta merupakan hak dan fasilitas yang dapat dinikmati oleh Wajib Pajak. Bukan hanya untuk BPHTB akan tetapi untuk jenis pajak lainnya juga Wajib Pajak berhak menikmati fasilitas tersebut.

5.2 Implementasi Kebijakan Pemberian Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di DKI Jakarta

Dalam pelaksanaan implementasi atas pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di DKI Jakarta, pemerintah daerah telah menyusun langkah-langkah startegis agar Wajib Pajak dapat menikmati fasilitas atas BPHTB sesuai dengan Peraturan Gubernur Nomor 103. Penyusunan Peraturan Gubernur tersebut merupakan amanah dari Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010, yang dimana disebutkan bahwa Wajib Pajak dapat menikmati fasilitas berupa pengurangan, keringanan ataupun pembebasan.

Implementasi merupakan suatu proses yang dinamis yang melibatkan secara terus menerus usaha-usaha untuk mencari apa yang akan dan dapat dilakukan. Dengan demikian implementasi mengatur kegiatan-kegiatan yang mengarah pada penempatan suatu program ke dalam tujuan kebijakan yang diinginkan.

Sesuai dengan teori Edwards III, dan kaitannya dengan kebijakan pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB yang diterapkan di DKI Jakarta, terdapat empat faktor yang mempengaruhi implementasi suatu kebijakan, yaitu: komunikasi, sumber daya, disposisi, dan struktur birokrasi.

Faktor komunikasi menjadi faktor penting dalam implementasi kebijakan. Penyaluran komunikasi yang baik akan menghasilkan suatu proses implementasi yang baik pula. Proses komunikasi ini dapat dilakukan melalui sosialisasi. Dengan adanya sosialisasi diharapkan adanya kejelasan tujuan dari implementasi kebijakan. Kegiatan sosialisasi yang dilakukan oleh pihak Dispenda dalam memsocialisasikan kebijakan pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB Di DKI Jakarta. Terkait dengan implementasi kebijakan pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB Di DKI Jakarta. 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 kebijakan tersebut tidak bisa dilaksanakan tanpa adanya peraturan pelaksana atau payung hukum.

Faktor sumber daya merupakan salah satu faktor penting dalam implementasi kebijakan yang baik. Edwards menyebutkan beberapa indikator yang digunakan untuk melihat sejauh mana sumber daya mempengaruhi implementasi kebijakan. Indikator tersebut terdiri dari staf (*staff*) yang merupakan Sumber Daya Manusia sebagai pelaksana suatu kebijakan atau disebut sebagai implementor merupakan faktor yang akan menyatukan faktor lain seperti sarana, prasarana dan anggaran. SDM yang tidak sesuai dengan jumlah kebutuhan kegiatan dapat mengakibatkan tidak terlaksananya suatu program dengan baik. Berikut adalah kutipan pendapat dari Arif Susilo mengenai pelaksanaan kebijakan pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB terkait dengan *staff* /personil dalam melayani Wajib Pajak:

“Dispenda sudah tercukupi untuk bidang IT, bidang Sumber Daya Manusia (SDM) nya. Apalagi setelah BPHTB menjadi Pajak Daerah, maka jumlah personilnya diperbanyak.”
(Wawancara dengan Bapak Arif Susilo, 14 Mei 2012)

Berdasarkan wawancara dan pernyataan yang didapat dari narasumber, Arif Susilo menjelaskan bahwa dengan adanya kebijakan pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB. Kemudian BPHTB juga telah menjadi pajak daerah maka pemda DKI telah menambah jumlah personilnya untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat/wajib pajak yang ingin mengajukan untuk menikmati fasilitas ini.

Melalui keterangan yang disampaikan Bapak Arif Susilo tersebut, Peneliti berkesimpulan bahwa pemerintah telah berupaya melakukan penyediaan sumber daya manusia (SDM) yang baik dalam rangka pelaksanaan kebijakan pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB Di DKI Jakarta.

Dari sisi informasi (*information*) Informasi merupakan sumber daya yang penting bagi implementasi kebijakan. *Implementors* harus mengetahui bagaimana mempraktekkan pelaksanaan kebijakan yang telah diberlakukan. Kekurangan informasi atau pengetahuan bagaimana melaksanakan kebijakan memiliki konsekuensi langsung seperti pelaksana tidak bertanggungjawab sehingga menimbulkan inefisiensi. Implementasi kebijakan membutuhkan kepatuhan organisasi dan individu terhadap peraturan pemerintah yang ada.

Edwards menjelaskan bahwa terdapat dua bentuk informasi, yaitu informasi mengenai bagaimana cara menyelesaikan kebijakan/program serta bagi pelaksana harus mengetahui tindakan apa yang harus dilakukan dan informasi tentang data pendukung kepatuhan kepada peraturan pemerintah dan undang-undang.

Dalam menyelenggarakan kebijakan/program, informasi bagi pelaksana kebijakan digunakan untuk mengetahui tindakan apa yang harus dilakukan, pemerintah daerah telah menyiapkan Peraturan Gubernur DKI Nomor 103 Tahun 2011 mengenai pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB Di DKI Jakarta.

Berdasarkan keterangan yang diperoleh Peneliti, kebijakan pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB Di DKI Jakarta sesuai dengan teori Edwards telah memiliki dua bentuk sumber daya informasi yaitu informasi tentang cara menyelesaikan kebijakan/program bagi pelaksana untuk mengetahui tindakan apa yang harus dilakukan dan informasi tentang data pendukung kepatuhan kepada peraturan pemerintah dan undang-undang.

Dari salah satu faktor informasi yang terakhir yaitu fasilitas/infrastruktur atau sarana/prasarana (*facilities; building, equipment, land and supplies*) yang merupakan Sarana dan prasarana menjadi sebuah faktor penting dan alat pendukung dan pelaksana dalam suatu kegiatan. Sarana dan prasarana dapat juga disebut dengan

perlengkapan yang dimiliki oleh organisasi dalam membantu para pekerja di dalam pelaksanaan kegiatan mereka. Edwards mengemukakan bahwa pelaksana kebijakan dapat memiliki staf, dapat memahami apa yang harus mereka lakukan, tetapi tanpa adanya fasilitas, maka implementasi suatu kebijakan tidak akan sukses.

Tempat dilakukannya kebijakan pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB bertempat di Dispenda DKI Jakarta. Berkaitan dengan pelaksanaan kebijakan yang diselenggarakan di DKI Jakarta, pihak Dispenda selaku pelaksana kebijakan tersebut seperti yang disampaikan Bapak Jajat dalam wawancara bersama Peneliti, yaitu dalam menunjang pelayanan yang memadai bagi seluruh Wajib Pajak, pihak Dispenda telah mengantisipasi kenaikan jumlah Wajib Pajak yang mengajukan pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB yaitu antara lain dengan cara:

“Kami telah menyediakan 3 loket berkaitan dengan BPHTB ini, kerana sekarang kan BPHTB menjadi Pajak Daerah, jadi otomatis mengalamu peningkatan WP yang datang kesini. Begitu juga dengan kebijakan baru tersebut, yaitu pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan. Oleh sebab itu ada penambahan loket sebanyak 2 untuk mengantisipasi jumlah kenaikan WP untuk kita layani” (Wawancara dengan Bapak Jajat, 31 Mei 2012)

Berdasarkan hasil wawancara dan pengamatan yang Peneliti lakukan, Peneliti menyimpulkan bahwa penyediaan sumber daya sarana dan prasarana telah diberikan oleh Dispenda DKI yaitu berupa penambahan loket untuk melayani Wajib Pajak.

Faktor Disposisi atau karakter yang dimiliki oleh pelaksana kebijakan, seperti komitmen, keramahan, dan lain sebagainya. Apabila *implementor* memiliki sikap yang baik, maka proses implementasi kebijakan akan berjalan dengan efektif. Edwards mengungkapkan bahwa apabila *implemetor* setuju dengan bagian-bagian isi dari kebijakan, maka mereka akan melaksanakan dengan senang hati. Tetapi, jika sikap atau pandangan mereka berbeda dengan pembuat kebijakan, maka proses implementasi akan mengalami banyak masalah. Pelaksana tidak selalu bersedia melaksanakan kebijakan seperti yang mereka inginkan sebelumnya.

Berkenaan dengan aspek respon Wajib Pajak yang mengajukan pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB Di DKI Jakarta seperti yang disampaikan oleh Ibu Sunayah sebagai Wajib Pajak yang menikmati fasilitas tersebut

“Sewaktu saya mengajukan pembebasan sebagian untuk Prona, petugas pajaknya melayani dengan baik, petugas tersebut meminta kelengkapan dokumen sebagai syarat pemberian pembebasan BPHTB. Karena berkas saya lengkap sehingga tidak ada masalah sehingga urusannya juga lancar. Akhirnya saya bisa menikmati fasilitas tersebut” (Wawancara dengan Ibu Sunayah)

Berdasarkan pernyataan diatas disimpulkan pihak pelaksana atau implementor telah memberikan disposisi yang baik dengan menindaklanjuti lebih lanjut untuk Wajib Pajak yang akan menikmati fasilitas tersebut.

Faktor selanjutnya ialah struktur birokrasi yang merupakan 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 diatasnya 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.

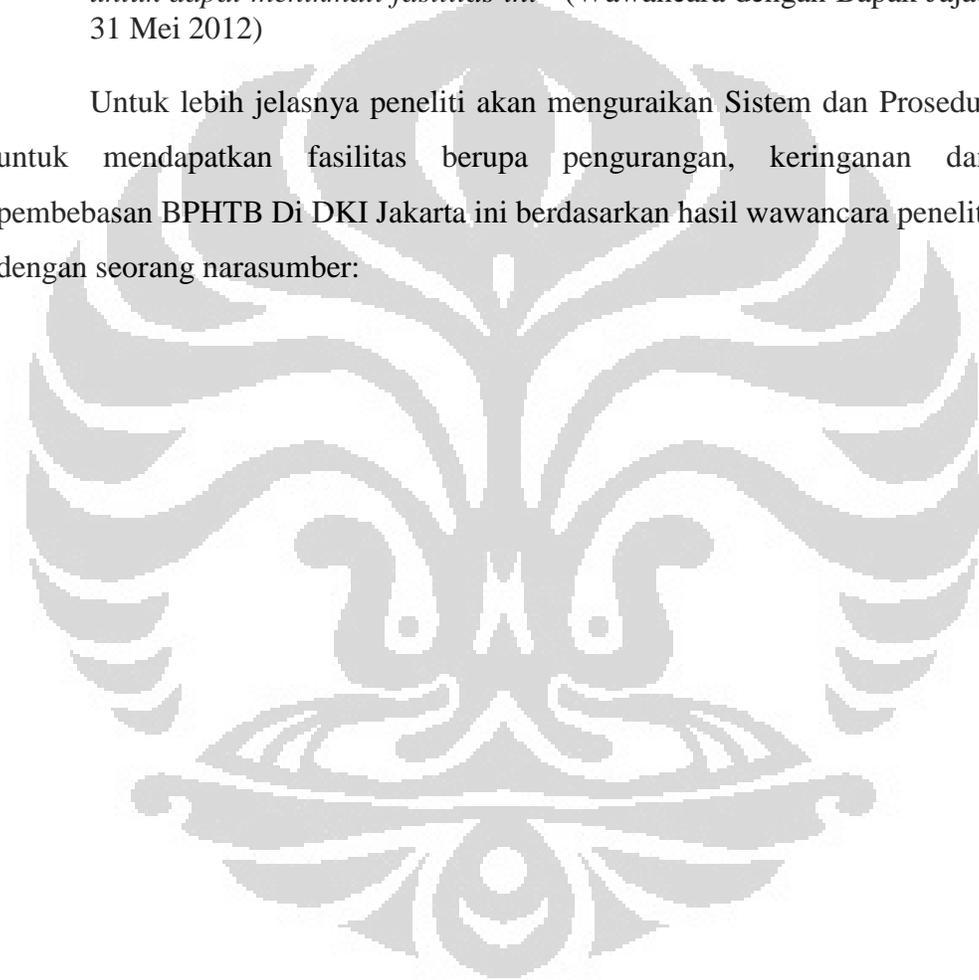
Karakteristik yang ada dalam struktur birokrasi juga berperan sebagai faktor yang menentukan dalam upaya implementasi kebijakan, karena karakteristik inilah yang menentukan atau mengatur alur tugas dan tanggung jawab bagi para *implementor*. Menurut Edwards, salah satu karakteristik yang paling dikenal dalam struktur birokrasi adalah *Standard Operating Procedures* (Prosedur Standar Operasi). *SOP* ini menjadi bagian yang penting dalam struktur birokrasi. Dalam melaksanakan suatu kebijakan harus memiliki acuan baku untuk memberikan petunjuk yang berguna bagi *implementor*, sehingga tidak membingungkan dalam mengimplementasikan kebijakan tersebut.

Dalam menjalankan kebijakan pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan pihak dispenda sendiri memiliki *SOP* yang dijadikan pegangan atau

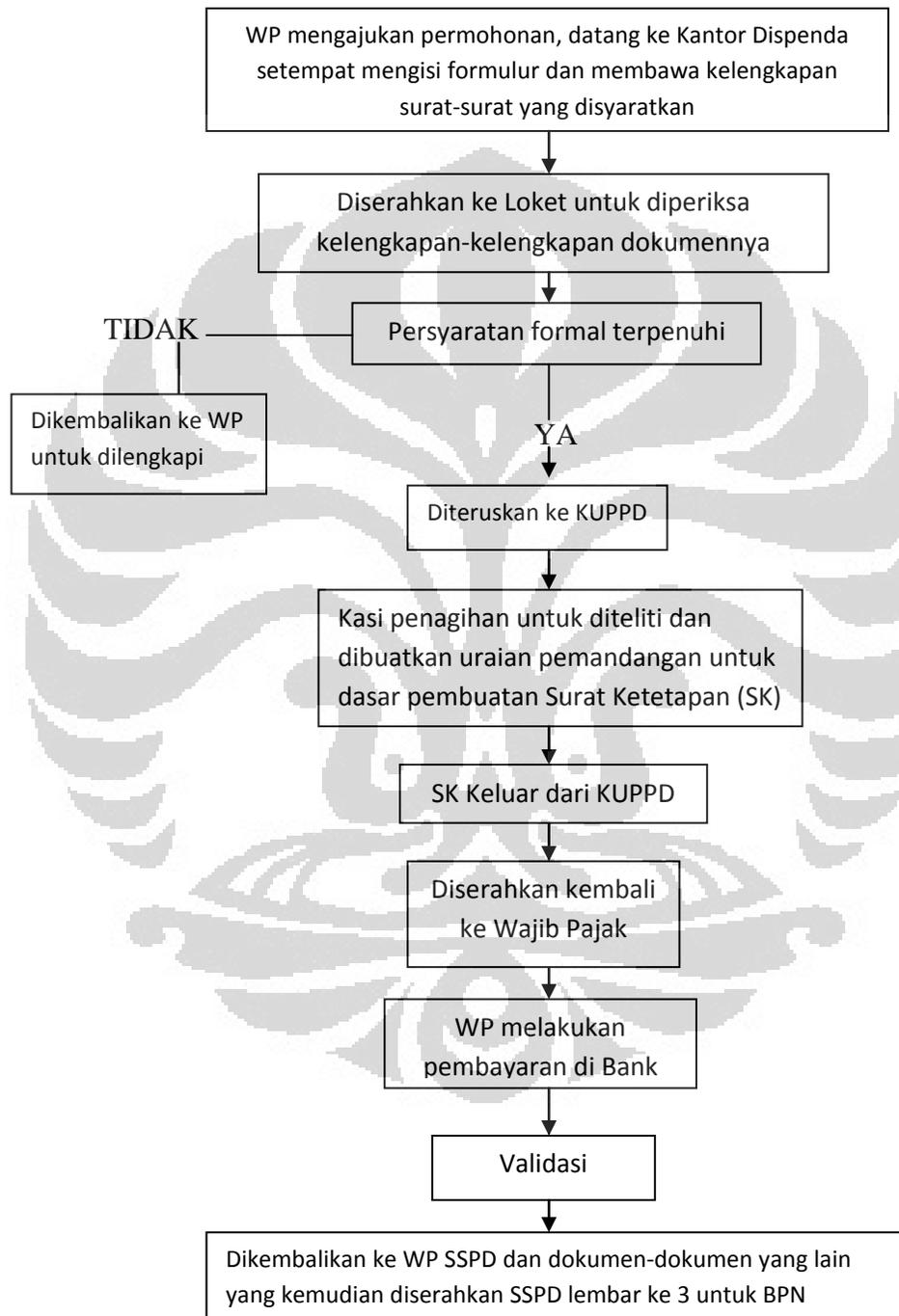
pedoman bagi para pegawai dalam melaksanakan proses pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB tersebut. Seperti yang diutarakan oleh Bapak Jajat dalam wawancara yang dilakukan bersama Peneliti :

“Prosedur untuk mengajukan pembebasan, keringanan dan pembebasan BPHTB ini ada, sehingga WP yang mengajukan akan lebih jelas sehingga ada rasa kepastian dapat menikmati fasilitas ini. Selama Wajib Pajak mengikuti prosedur ini tidak ada masalah kok untuk dapat menikmati fasilitas ini” (Wawancara dengan Bapak Jajat, 31 Mei 2012)

Untuk lebih jelasnya peneliti akan menguraikan Sistem dan Prosedur untuk mendapatkan fasilitas berupa pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB Di DKI Jakarta ini berdasarkan hasil wawancara peneliti dengan seorang narasumber:



Gambar 5.1
Urutan dan Tata Cara Untuk Dapat Menikmati Fasilitas Pemberian
Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan BPHTB



Sumber: Diolah Oleh Peneliti

Gambar diatas menunjukkan urutan dan tata cara mengenai mekanisme permohonan Wajib Pajak untuk mendapatkan pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB. Sehingga dapat dilihat, untuk menikmati fasilitas tersebut, Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan ke dinas Pelayanan Pajak setempat. Wajib Pajak datang ke loket dengan sudah membawa dokumen atau berkas-berkas yang disyaratkan ataupun yang diperlukan.

Setelah membawa dokumen yang disyaratkan ataupun yang diperlukan yang diserahkan di loket, kemudian pegawai pajak daerah tersebut akan memeriksa kelengkapan dokumen yang dibawa Wajib Pajak. Apabila dokumen yang disyaratkan sudah lengkap maka bisa langsung diteruskan ke Kasi Penagihan, namun apabila dokumen yang disyaratkan tidak lengkap, maka petugas akan mengembalikan seluruhnya ke Wajib Pajak dan meminta Wajib Pajak untuk melengkapi dokumen yang diminta atau dibutuhkan.

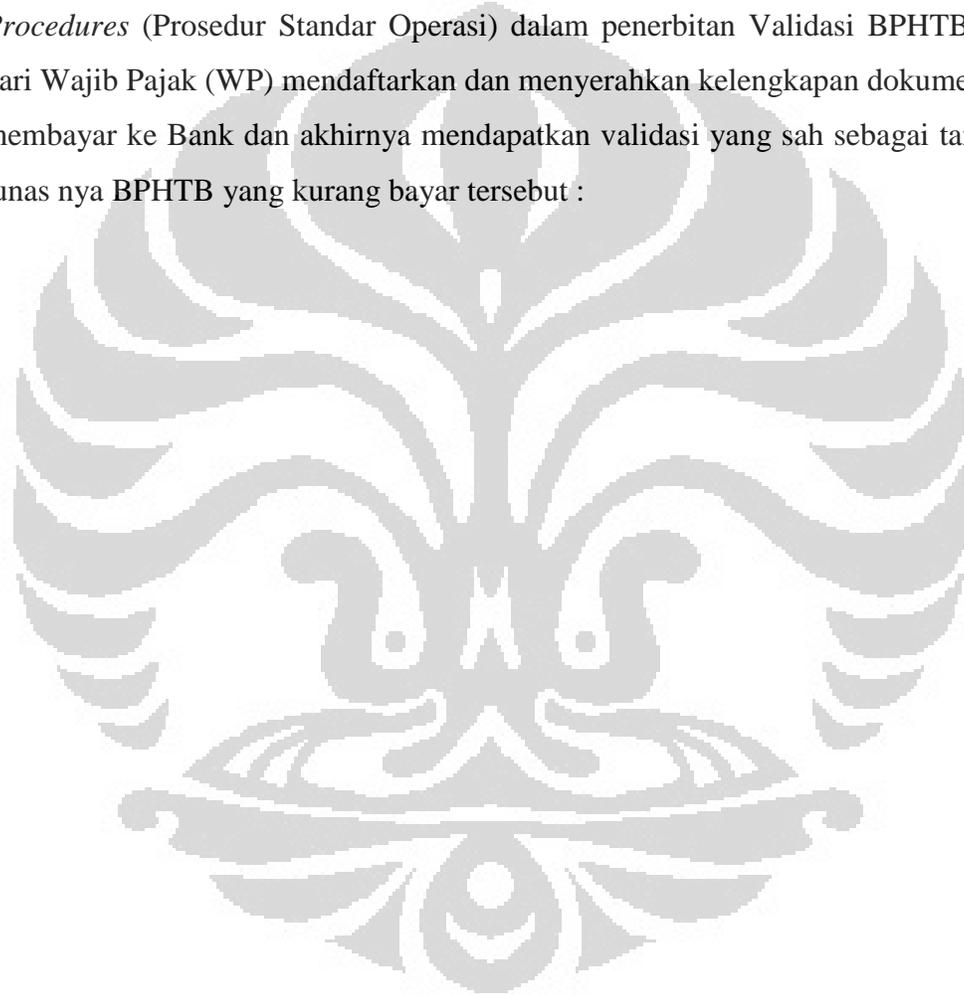
Apabila persyaratan yang berhubungan dengan dokumen yang diserahkan ke loket sudah lengkap, kemudian diserahkan ke Kasi Penagihan. Pada tahap ini, Kasi Penagihan akan meneliti dan Kasi Penagihan akan menetapkan Surat Keterangan (SK) untuk menetapkan, apakah Wajib Pajak ini berhak untuk menikmati fasilitas atas pengurangan, keringanan atau pembebasan tersebut. Pada tahap ini, Kasi Penagihan akan memeriksa, meneliti dan menggambarkan uraian sebagai dasar penerbitan Surat Keterangan. Pada tahap ini juga, apabila dirasakan perlu, maka akan dilakukan pemeriksaan langsung ke lapangan, namun kalau dirasakan tidak perlu, maka tidak perlu dilakukan pemeriksaan lapangan.

Setelah melakukan pemeriksaan langsung ke lapangan maupun tidak melakukan pemeriksaan langsung ke lapangan. Kasi Penagihan membuat uraian dan menggambarkannya dan dituangkan ke kertas kerja. Hal tersebut berguna untuk membuat uraian di Surat Keterangan (SK). Surat Keterangan ini kemudia diteruskan dan keluar dari KUPPD setempat.

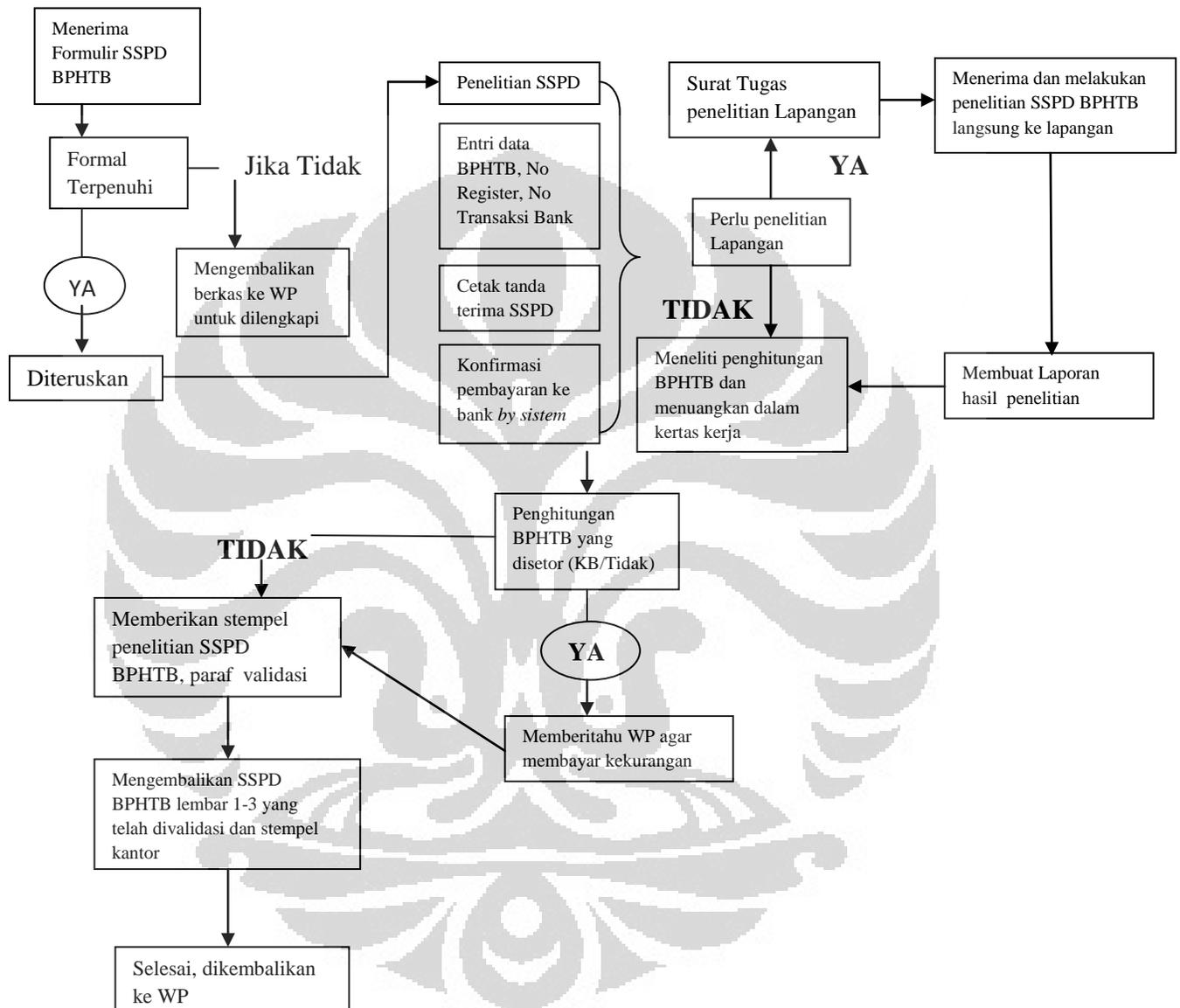
Wajib Pajak yang telah menerima Surat Keterangan tersebut kemudian membayar BPHTB yang terhutangny setelah mendapatkan pengurangan ataupun keringanan. Setelah Wajib Pajak melakukan pembayaran. Kemudian Wajib Pajak

membawa bukti pembayaran untuk melakukan validasi di SSPD. Kemudian setelah validasi selesai, Wajib Pajak dapat membawa SSPD lembar ke tiga (3) untuk diserahkan ke Badan Pertanahan Negara untuk mendapatkan sertifikat atas hak tanah.

Untuk kepentingan penerbitan validasi sebagai tanda bukti yang sah dalam pembayaran BPHTB yang terhutang, maka perlu diketahui *Standard Operating Procedures* (Prosedur Standar Operasi). Berikut ini ialah *Standard Operating Procedures* (Prosedur Standar Operasi) dalam penerbitan Validasi BPHTB dimulai dari Wajib Pajak (WP) mendaftarkan dan menyerahkan kelengkapan dokumen hingga membayar ke Bank dan akhirnya mendapatkan validasi yang sah sebagai tanda telah lunas nya BPHTB yang kurang bayar tersebut :



Gambar 5.2
Standard Operating Procedures (Prosedur Standar Operasi) Dalam
Penerbitan Validasi BPHTB



Sumber: Diolah Oleh Peneliti

Gambar diatas menjelaskan system prosedur untuk penerbitan Validasi BPHTB. Dimulai dengan Wajib Pajak menyerahkan dokumen yang diperlukan seperti SSPD dan diserahkan ke loket pelayanan. Apabila di loket pelayanan tidak ada masalah yang berarti semua persyaratan formal telah terpenuhi, maka diteruskan ke petugas peneliti SSPD BPHTB atau seksi penagihan. Pada tahap ini seksi penagihan akan memeriksa No BPHTB, No Register No Transaksi bank dan melakukan konfirmasi pembayaran ke bank tempat pembayaran *by system*.

Apabila perlu untuk dilakukan penelitian maka dibuatkan surat tugas penelitian lapangan oleh kepala unit. Setelah dilakukan penelitian lapangan, maka dibuatlah konsep laporan hasil penelitian lapangan untuk disetujui dan ditandatangani oleh kepala unit. Setelah itu diteruskan kepada bagian petugas PSL BPHTB untuk meneliti penghitungan BPHTB dan menuangkan ke dalam kertas kerja.

Pada bagian Seksi Penagihan akan dilihat apakah penghitungan BPHTB nya sudah benar atau belum, apakah masih terdapat kurang bayar atau tidak. Apabila tidak, maka SSPD akan diberikan stempel penelitian SSPD BPHTB dan validasi. Setelah itu SSPD BPHTB tersebut akan dikembalikan ke Wajib Pajak untuk lembaran 1 sampai lembaran ke 3.

5.2.1 Implementasi Kebijakan Pemberian Pengurangan Sesuai Dengan Peraturan Gubernur Nomor 103 Tahun 2011

Mengenai hak yang dapat dinikmati Wajib Pajak, dalam hal ini pengurangan memang telah ada landasan hukumnya. Bahkan sebelum diterbitkannya peraturan daerah yang memuat tentang Ketentuan Umum Peraturan Daerah (KUPD), telah ada landasan hukumnya untuk menerapkan fasilitas pengurangan ini.

Penjelasan mengenai pemberian pengurangan ini dilakukan sendiri oleh Wajib Pajak yang mau memanfaatkan fasilitas ini, karena BPHTB itu bersifat “*Self Assesment*”. Seperti yang diungkapkan oleh Bapak Jajat

“Apabila Wajib Pajak ingin memanfaatkan fasilitas penguangan, maka Wajib Pajak sendiri yang mengajukan. Kemudian nanti dari pihak kita akan memeriksa segala kelengkapan sebagai syarat-

syarat untuk mendapatkan hak pengurangan tersebut. Syarat-syarat nya seperti kelengkapan dokumen yang memang diperlukan. Contohnya misalnya tanah dan atau bangunan tersebut digunakan semata-mata untuk kegiatan sosial misalnya pendidikan , panti asuhan, panti jompo, rumah sakit, kan mereka bisa tuh mendapatkan hak untuk pengurangan. Wajib Pajak itu sendiri yang mengajukan, kemudian setelah berkas dan dokumen nya masuk, kemudian oleh bagian Kasi Penagihan diteliti lebih lanjut untuk menggambarkan apakah si Wajib Pajak ini dapat diberikan pengurangan. Kemudian tandanya si Wajib Pajak dapat menerima pengurangan dengan penerbitan Surat Keterangan (SK) kemudian si Wajib Pajak dapat membayar BPHTB yang terhutang itu”
(Wawancara dengan Bapak Jajat, 31 Mei 2012)

Hal yang sama juga diungkapkan oleh Bapak Arif Susilo selaku Kepala Bidang Peraturan Pajak Daerah Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta

“Pengurangan itu memang sudah hak nya si Wajib Pajak, di ketentuan nya memang sudah ada dari sewaktu BPHTB masih menjadi Pajak Pemerintah Pusat. Sewaktu BPHTB tersebut dilimpahkan kewenangannya menjadi Pajak Daerah, atas kebijakan itu dibuatlah peraturan lebih lanjutnya kan, yaitu Peraturan Gubernur. Contohnya rumah dinas untuk PNS, TNI/POLRI, pensiunan PNS, Purnawirawan TNI/POLRI ada kan di ketentuan Peraturan Gubernur 103 Pasal 2 ayat (2) berhak atas pengurangan 50%. Nanti si Wajib Pajak sendiri yang mengajukan untuk pengurangan tersebut”
(Wawancara dengan Bapak Arif Susilo, 14 Mei 2012)

Sedangkan menurut Bapak Kamen Manurung, pemberian pengurangan ini sudah diamanahkan dari Undang-Undang BPHTB sebelumnya, yaitu berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 yang kemudian berubah menjadi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 mengenai BPHTB

“Sejarah mengapa adanya pemberian pengurangan BPHTB ini, sudah ada dari awal peraturan tentag BPHTB yaitu dari Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 yang kemudian dirbah menjadi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 mengenai BPHTB, sehingga pemberian pengurangan bukan merupakan keijakan yang baru. Karena hal tersebut pernah berlaku ketika BPHTB masih menjadi Pajak Pusat. Sehingga kebijakan pemberian pengurangan ini merupaka adaptasi dari peraturan yang terdahulu. Apalagi

kebijakan ini pernah juga dituangkan di Peraturan Menteri Keuangan (PMK). Sehingga sampai saat ini kebijakan tersebut merupakan adaptasi dari peraturan terlebih dahulu” (Wawancara dengan Bapak Karmen Manurung, tanggal 6 Juni 2012)

Sehingga dapat dilihat bahwa pengurangan ini merupakan turunan dari Undang-Undang terlebih dahulu. Pengurangan ini bukanlah merupakan suatu fasilitas baru, karena sewaktu BPHTB masih di Pajak Pusat sudah ada fasilitas dari BPHTB yang berupa pengurangan. Sewaktu BPHTB masuk di Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 yang kemudian dirubah menjadi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 atas BPHTB ini memang sudah ada fasilitas pengurangan BPHTB. Kemudian setelah kewenangan BPHTB dilimpahkan ke daerah, sudah diatur juga dalam Ketentuan Umum Pajak Daerah (KUPD) Pada Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2010. Pada Ketentuan Umum Pajak Daerah ini sudah diatur mengenai pengurangan. Akan tetapi belum jelas pengurangan apa saja yang termasuk dalam Ketentuan Umum Pajak Daerah tersebut. Kemudian, diperjelas lagi dengan Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Kemudian pada Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 tersebut diperjelas lagi dengan Peraturan Gubernur Nomor 103 tahun 2011 mengenai pembeian pengurangan, keringanan dan pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Akan tetapi untuk pemberian pengurangan atas waris dan hibah wasiat tampaknya tidak perlu mengajukan surat permohonan agar mendapatkan pengurangan sebesar 50 % tersebut yang sebagaimana tercantum pada Peraturan Gubernur Nomor 103 Tahun 2011. Karena pada dasarnya pemberian pengurangan sebesar 50% atas warisan dan hibah wasiat tidak diperlukan ada pengajuan, yang diajukan oleh Wajib Pajak. Karena itu sifatnya *given* yang berarti memang sudah diberikan. Dengan kata lain, pengurangan yang sebesar 50 % atas warisan dan hibah wasiat sifatnya pengenaan. Peraturan ini, sudah lama dilakukan ketika BPHTB masih merupakan pajak pusat, dimana atas warisan dan hibah wasiat mendapatkan pengurangan sebesar 50 % dari BPHTB yang terhutang tanpa adanya Wajib Pajak mengajukan surat permohonan untuk mendapatkan fasilitas tersebut.

Seperti yang ditulis dalam *paper Tax Incentives and Foreign Direct Investment, a Global Survey*. Terdapat salah satu jenis insentif pajak atau pengurangan pajak berupa jenis insentif yaitu *zero or reduced tariffs*, dimana jenis insentif ini yaitu berupa pengurangan atau penghapusan tarif atas suatu jenis pajak tertentu. Sehingga insentif atau pengurangan ini diberikan untuk BPHTB dalam hal pengurangan atau pengenaan dalam hal warisan dan hibah wasiat.

Hal tersebut diperkuat oleh Bapak Anang Adik Rustandi selaku Kepala Direktorat Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Kementerian Keuangan sebagai berikut.

“Sewaktu BPHTB masih menjadi Pajak Pusat, pemberian fasilitas atas BPHTB seperti pengurangan, memang sudah ada. Contoh yang paling sering dijumpai di lapangan dalam hal pemberian pengurangan BPHTB ialah pengurangan terhadap Warisan dan Hibah wasiat, pengurangannya yaitu sebesar 50% dari BPHTB yang terhutang. Sehingga Wajib Pajak dapat langsung menikmati pengurangan sebesar 50 % itu, tanpa harus mengajukan terlebih dahulu permohonan. Sifatnya otomatis, begitu kita melihat itu merupakan warisan dan hibah wasiat, maka si Wajib Pajak tersebut dapat langsung menikmati Pengurangan BPHTB atas warisan dan hibah wasiat, jadi ga perlu membuat surat permohonan. Karena sifatnya sudah given, dan itu sebenarnya masuk kategori pengenaan” (Wawancara dengan Bapak Anang 14 Mei 2012)

Pernyataan ini diperkuat oleh Ibu Rina selaku pihak Notaris dan PPAT

“Untuk warisan dan hibah wasiat, itu langsung kok tanpa harus melalui prosedur surat permohonan untuk mendapatkan fasilitas pengurangan. Itu kan pengenaan, memang di SSPD sudah tertulis di kolom 3 itu ada pengenaan atas warisan dan hibah wasiat mendapatkan pengenaan sebesar 50 %. Sehingga sifatnya otomatis, begitu tahu kalau itu merupakan warisan dan hibah wasiat, sehingga langsung dikenakan pengurangan BPHTB sebesar 50 %. Jadi tidak perlu untuk mendaftarkan diri atau mengajukan permohonan agar bisa mendapatkan pengurangan yang sebesar 50% tersebut. Hal seperti ini, sifatnya otomatis. Sewaktu BPHTB ada di pajak pusat juga begitu kok, langsung saja dikenakan pengurangan sebesar 50% tanpa harus melalui prosedur surat permohonan. Sehingga BPHTB atas warisan dan hibah wasiat tersebut sifatnya otomatis” (Wawancara dengan Ibu Rina Utami)

Seperti yang telah dikatakan oleh Bapak Anang dan Ibu Rina, sewaktu BPHTB masih merupakan pajak pusat, maka pengurangan sebesar 50 % terhadap warisan dan hibah wasiat sifatnya otomatis langsung mendapatkan pengurangan sebesar 50 % tanpa harus mengajukan surat permohonan untuk mendapatkan pengurangan tersebut. Pengurangan terhadap warisan dan hibah wasiat bersifat *given*. Sampai BPHTB sudah dilimpahkan kewenangannya menjadi Pajak Daerah pada tahun 2011 tepatnya 1 Januari 2011, pengurangan atas warisan dan hibah wasiat untuk BPHTB ada di SSPD tertera sebagai pengenaan sebesar 50 %. Hal ini merupakan bentuk yang jelas dari implementasi atas pengurangan BPHTB terhadap pengenaan warisan dan hibah wasiat.

Sehingga, bisa kita lihat, bahwa pengurangan untuk Warisan dan Hibah Wasiat itu sifatnya otomatis, tanpa harus ada persetujuan terlebih dahulu dari pemerintah daerah setempat. Sehingga Wajib Pajak tidak perlu membuat surat permohonan terkait permintaan pengurangan sebesar 50 % terhadap warisan dan hibah wasiat. Akan tetapi, bisa kita lihat di Peraturan Gubernur Nomor 103 Tahun 2011 pada pasal 2 ayat (2) huruf b poin 2 yang berbunyi, Wajib Pajak orang pribadi yang menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan sedarah dalam garis keturunan lurus 1 (satu) derajat ke atas atau 1 (satu) derajat ke bawah.

Sedangkan melihat dari Peraturan Gubernur yang sama, yaitu Peraturan Gubernur Nomor 103 Tahun 2011 pada pasal 5 yang menyebutkan, gubernur karena jabatannya mendelegasikan pemberian pengurangan sebagaimana dimaksud dalam pasal 2, keringanan sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 dan pembebasan sebagaimana dimaksud dalam pasal 4, kepada Kepala Dinas atas nama Gubernur. Sehingga bisa diketahui bahwa untuk mendapatkan fasilitas berupa pengurangan BPHTB terhadap warisan dan hibah wasiat, maka Wajib Pajak harus dan Wajib untuk mengajukan surat permohonan untuk mendapatkan fasilitas tersebut.

Sedangkan dalam praktek yang terjadi di lapangan, Wajib Pajak tidak perlu mengajukan surat permohonan agar mendapatkan fasilitas pengurangan BPHTB terhadap warisan dan hibah wasiat. Karena sifat pengurangan atas warisan dan hibah wasiat sifatnya ialah *given*, otomatis pada saat diketahui bahwa tanah dan bangunan

tersebut merupakan warisan atau hibah wasiat, maka secara otomatis Wajib Pajak tersebut mendapatkan pengurangan sebesar 50 % tanpa harus mengajukan terlebih dahulu surat permohonan agar dapat mendapatkan fasilitas berupa pengurangan BPHTB.

5.2.2 Implementasi Pemberian Keringanan Sesuai Dengan Peraturan Gubernur Nomor 103 Tahun 2011

Pemberian keringanan ialah hal yang baru diberlakukan, terutama pada keringanan atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Hal ini bukan merupakan bentuk adopsi dari Undang-Undang terlebih dahulu. Berbeda dengan pengurangan, kalau pengurangan memang sudah sebelumnya diatur. Atas pemberian pengurangan tertuang pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 yang kemudian beubah menjadi Undang-Undang Nomor 2000 tentang BPHTB.

Sehingga kebijakan keringanan ini memang kebijakan baru. Istilah kebijakan menurut Mustopadidjaja, lazim digunakan dalam kaitannya dengan tindakan atau kegiatan pemerintah, serta perilaku negara pada umumnya. Kebijakan tersebut dituangkan dalam berbagai bentuk peraturan sehingga kajian kebijakan pada hakikatnya merupakan kajian peraturan perundang-undangan (Mustopadidjaja, 1992, p.90). Kebijakan dapat pula dikatakan sebagai tindakan politik atau serangkaian prinsip, tindakan yang dilakukan seseorang, kelompok, atau pemerintah. Sehingga, dari kebijakan yang dibuat oleh pemerintah daerah tersebut, lahirlah keringanan.

Hal ini juga diungkapkan oleh Bapak Arif Susilo selaku Kepala Bidang Peraturan Pajak Daerah Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta

“ Keringanan itu bagaimana masing-masing pemerintah daerah memberikan kebijakan keringanan tersebut. keringanan itu semata-mata lahir karena adanya suatu kebijakan yang lahir dari Pemerintah setempat. Misalnya, Banjir atau Gempa Bumi, kejadian-kejadian seperti itu kan kejadiannya tiba-tiba, hanya sesekali ga mungkin untuk direncanakan. Dan keringanan ini sifatnya hanya sementara, ada jangka waktunya. Misalnya butuh waktu untuk pemulihan selama enam bulan, ya kebijakan atas pengurangan itu hanya berlaku untuk enam bulan. Apabila keadaan sudah berbalik normal,

ya kebijakan atas keringanan tersebut tidak berlaku lagi.”
(Wawancara dengan Bapak Arif Susilo, tanggal 14 Mei 2012)

Sehingga dapat dilihat dari pernyataan Bapak Arif Susilo tersebut, bahwa keringanan diberikan sesuai dengan kebijakan yang dibuat oleh Gubernur maupun pejabat daerah tersebut. Kemudian pemberian keringanan tersebut lahir dari suatu kebijakan yang dibuat oleh Gubernur atau pejabat daerah setempat. Dasar pembuatan kebijakan tersebut dapat dilihat dari faktor-faktor apa saja yang dapat dilihat untuk membuat kebijakan atas diberikannya keringanan tersebut. Pemberian keringanan tersebut ada jangka waktunya. Misalnya ada peristiwa gempa bumi atau banjir. Atas peristiwa tersebut dapat dilihat jangka waktunya, sampai kapan keadaan tersebut akan pulih. Atau karena ada dampak krisis ekonomi maupun dampak krisis ekonomi moneter yang mengakibatkan Wajib Pajak tidak mampu untuk membayar pajak yang terhutangnya.

5.2.3 Implementasi Pembebasan Sesuai Dengan Peraturan Gubernur Nomor 103 Tahun 2011

Peneliti akan membahas satu perasatu mengenai apa perbedaan implementasi antara pembebasan sebesar 75 % (tujuh puluh lima persen) dengan pembebasan yang 100% (seratus persen). Yang pertama peneliti akan membahas mengenai pembebasan sebesar 75% (tujuh puluh lima persen). Hal ini seperti yang diungkapkan oleh Bapak Arif Susilo selaku Kepala Bidang Peraturan Pajak Daerah Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta

“ Kalau misalnya ditanya oleh masyarakat mengapa pembebasan yang sebesar 75 % harus masuk ke kategori pembebasan. Padahal kalau dilihat dari inti kalimat pembebasan, ya pembebasan itu seharusnya murni dibebaskan dari segala pokok pajak atau dasar pajak. Masih ada kepentingan daerah juga. Pemerintah Daerah sendiri juga masih melihat adanya potensi yang dimiliki oleh masyarakat tersebut untuk bisa membayar pajak terhutang sisanya yaitu 25 %. pembebasan yang 75 % itu karena ada pertimbangan dari pemerintah daerah yang merasa bahwa si Wajib Pajak tersebut masih mempunyai potensi untuk membayar pajaknya, sehingga

meningkatkan dari sisi potensi penerimaan daerah.” (Wawancara dengan Bapak Arif Susilo 14 Mei 2012)

Sama halnya yang dikatakan oleh Bapak Jajat selaku UPPD Kebayoran Baru Jakarta Selatan

“Pembebasan yang 75% tersebut diberikan karena masih ada kepentingan daerah yang harus diprioritaskan, karena tujuan dari pembuatan undang-undang atau peraturan daerah itu sendiri harus melihat dari kepentingan negara atau kepentingan pemerintah daerahnya. Tetap lebih diutamakan kepentingan pemerintah daerahnya. Sehingga pembebasan 75% itu dibua berdasarkan karena ada pertimbangan, si Wajib Pajak tersebut masih ada kemampuan untuk membayar” (Wawancara dengan Bapak Jajat 31 Mei 2012)

Begitu juga yang diungkapkan oleh Bapak Susyanto selaku Kepala Sub Seksi Pendaftaran hak kantor Badan Pertanahan Nasional Wilayah Jakarta Selatan

“Pendapat saya mengenai pembebasan sebesar 75% tersebut, terutama untuk yang program pemerintah di bidang pertanahan (prona) itu sangat membantu masyarakat terutama yang berasal dari masyarakat kurang mampu atau masyarakat yang tidak mempunyai kemampuan secara ekonomi. Karena program prona itu sendiri sudah berlangsung sangat lama. Dari sekitar tahun 1981. Kendalanya sewaktu itu banyak, memang dari pihak kita yaitu pihak BPN memang mengadakan survey langsung ke lapangan, mendata siapa saja warga yang belum memiliki sertifikat akan tetapi sudah menempati tempat tinggal tersebut dalam jangka waktu yang lama, biasanya di masyarakat jaman dulu tuh, masyarakat yang sudah empunya daerah tersebut, biasanya juga nih sertifikat tanahnya masih proponding atau sertifikat girik. Sehingga belum tercatat secara sah di Badan Pertanahan Negara sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan tersebut. Makanya kita dari pihak BPN melakukan survey ke lapangan langsung, melihat daerah yang tidak mempunyai kemampuan secara ekonomi.” (Wawancara dengan Bapak Susyanto, 1 Juni 2012)

Dilihat dari wawancara diatas, dapat dilihat bahwa adanya program Prona didukung juga oleh keringanan BPHTB. Pada program Prona ini, Pemerintah Daerah memberikan pembebasan sebesar 75 % tersebut dikenakan karena masih ada

kemampuan dari masyarakat itu sendiri untuk membayar pajak yang terhutang. Sehingga tetap ada pemasukan bagi daerah dari sisi BPHTB. Pembebasan juga dilakukan bukan semata-mata karena lahir dari suatu kebijakan. Karena pembebasan sebesar 75 % ini akan kembali juga ke pemasukan pendapatan asli daerah tersebut.

Seperti yang kita ketahui bahwa pembebasan pajak itu datang dari berbagai bentuk, akan tetapi ada satu hal yang pasti dari pembebasan pajak tersebut, yaitu pembebasan sebagian atau pembebasan seluruhnya. Apabila menyangkut untuk kesejahteraan rakyat dan hal tersebut tujuannya untuk kepentingan public atau kepentingan Negara, maka akan terjadi pembebasan pajak. Akan tetapi apabila pemerintah daerah masih melihat adanya kemampuan ekonomis Wajib Pajak untuk membayar pajak yang terhutang, sehingga pajak tersebut tidak dibebaskan seluruhnya, melainkan pembebasan sebagian.

Sehingga pembebasan ini bisa berbentuk berbagai macam, ada yang hanya pembebasan sebesar 75 % maupun pembebasan seluruhnya yang berarti pembebasan 100 %. Hal tersebut diberikan tergantung oleh pemerintah daerah setempat yang menentukan berapa besarnya pajak tersebut dapat diberikan pembebasan, apakah hanya sebagian maupun seluruhnya.

Pemberian pembebasan itu sendiri, tetap Wajib Pajak sendiri yang mengajukan ke Pemerintah Daerah setempat. Sehingga untuk mendapatkan fasilitas pembebasan sebesar 75% itu, Wajib Pajak yang mengajukan permohonan pembebasan dilengkapi dengan Surat Keterangan (SK) yang telah dikeluarkan dari BPN. Hal tersebut diperkuat dengan pernyataan Bapak Susyanto selaku Kepala Sub Seksi Pendaftaran hak kantor Badan Pertanahan Nasional Wilayah Jakarta Selatan

“ Wajib Pajak yang telah mendapatkan program Prona secara gratis ini, untuk mendapatkan fasilitas pembebasan yang 75% tersebut tetap si Wajib Pajak sendiri yang mengajukan ke Pemerintah Daerah setempat, biasanya si ini kolektif kok, menunggu dari daerah sekitarnya juga, sehingga BPN bisa menerbitkan Surat Keterangan (SK) secara masal. Surat Keterangan (SK) tersebut dibawa oleh Wajib Pajak untuk diajukan agarb mendapatkan pembebasan 75 % tersebut. Surat Keterangan (SK) tersebut dibawa sebagai dokumen pelengkap sebagai salah

satu syarat mendapatkan fasilitas pembebasan yang 75% tersebut”
 . (Wawancara dengan Bapak Susyanto, 1 Juni 2012)

Kemudian permasalahan selanjutnya, peneliti akan menguraikan tentang implementasi dari pemberian pembebasan 100%. Pembebasan pajak tersebut bertujuan untuk memajukan keadaan ekonomi setempat. Selain itu pembebasan pajak bertujuan juga sebagai pembesaran ataupun pengurangan pajak yang semata-mata atau khususnya berdasarkan kepentingan sosial.

Berdasarkan hal ini, pembebasan pajak biasanya ditujukan untuk segala sesuatu yang berhubungan untuk kepentingan public dan untuk memajukan ekonomi. Ini terlihat jelas apabila dilihat dari sisi keadilan. Misalnya saja pembebasan pada tempat ibadah. Sehingga masyarakat setempat merasakan keadilan yang diciptakan oleh Pemerintah Daerah.

Sesuai dengan amanah Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pasal 3 ayat (4), telah disebutkan apa saja yang tidak termasuk sebagai objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB. Yang tidak termasuk sebagai objek dari BPHTB salah satunya karena kepentingan sosial. Hal lain juga untuk memajukan ekonomi dan dari sisi hukum.

Hal tersebut diperkuat oleh pernyataan dari Bapak Arif Susilo selaku Kepala Bidang Peraturan Pajak Daerah Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta

“Pembebasan pajak itu diberikan, karena hasil pajak yang dipungut dari pajak tersebut, ujung-ujungnya akan balik ke masyarakat juga. Sehingga walaupun dipungut, nanti akan kembali sendiri ke masyarakat tersebut. Misalnya nih, di Peraturan Gubernur Nomor 103 Tahun 2011 tersebut dalam pasal 4 ayat (3) huruf b poin 1 mengatakan bahwa Wajib Pajak Korps Pegawai Republik Indonesia (KORPRI) yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota KORPRI/PNS, akan mendapatkan pembebasan BPHTB sebesar 100%. Di sini jelas disebutkan, bahwa KORPRI mendapatkan pembebasan 100%, mengapa demikian, karena pembangunan rumah tersebut ditujukan untuk PNS, dana nya pun berasal dari negara juga. Nanti kalau tetap dikenakan pajak, uangnya akan muter-muter aja terus kalau begitu. Karena pada saat pembangunan perumahan tersebut berasal dari negara, pada

saat pengalihan kan ada BPHTB terhutang, sehingga kalau misalnya tidak dibebaskan, nanti uangnya akan masuk lagi, cuma muter-muter aja. Pembangunan nya dari negara kok, BPHTB yang terhutangnya pun nanti akan diberikan ke negara juga. Sehingga tidak perlu dikenakan pajak. Oleh sebab itu pajaknya dibebaskan.”
(Wawancara dengan Bapak Arif Susilo, tanggal 14 Mei 2012)

Seperti yang diungkapkan oleh Bapak Arif Susilo, mengenai pembebasan sebesar 100 % (seratus persen) yang ditunjukkan untuk pengadaan hak atas tanah dan bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota Korps Pegawai Republik Indonesia (KORPRI). Pengadaan atas bangunan tersebut juga berasal dari dana APBD setempat, sehingga apabila ada pengadaan bangunan untuk KORPRI tersebut dikenakan BPHTB maka pemasukan dari BPHTB tersebut akan berputar lagi ke kas negara. Oleh sebab itu atas pengadaan bangunan untuk KORPRI tersebut dibebaskan dari BPHTB.

Contoh 1 :

Di daerah Gondangdia Jakarta Pusat, terdapat tanah dan bangunan yang di dalamnya terdapat Kegiatan Ibadah dan kegiatan sekolah juga. Apakah atas kasus kedua ini, atas tanah dan bangunan yang didalamnya ada kegiatan ibadah dan kegiatan sekolah juga dibebaskan pengenaannya dari BPHTB terhutang

- Dalam kasus ini, kalau melihat hanya dari satu sisi, yaitu sisi kegiatan ibadah, memang sudah dibebaskan pengenaannya dari BPHTB, sehingga atas kegiatan ibadah ini bukan merupakan Objek Pajak dari BPHTB. Hal ini sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 tentang BPHTB pada pasal 3 ayat (4) huruf f yaitu Orang Pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.
- Akan tetapi disisi lain, tempat ini tidak hanya digunakan semata-mata untuk kegiatan ibadah, ada kegiatan lain selain ibadah yaitu kegiatan pendidikan. Sehingga kalau mengacu kepada Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 tentang BPHTB pada pasal 3 ayat (4) huruf f yaitu Orang Pribadi atau badan

yang digunakan untuk kepentingan ibadah, sehingga tidak memenuhi ketentuan Objek Pajak yang tidak dikenakan BPHTB.

- Akan tetapi, berdasarkan Pasal 2 Peraturan Gubernur nomor 103 tahun 2011 tentang Pemberian Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) mengatur :

Ayat (1) : Atas permohonan Wajib Pajak, Gubernur atau pejabat yang ditunjuk dapat memebrikan pengurangan BPHTB setinggi-tingginya 50% (lima puluh persen) dari pokok pajak

Ayat (2) : Pemberian pengurangan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan berdasarkan pertimbangan untuk kepentingan daerah, Kepentingan sosial dan keagamaan antara lain sebagai berikut:

- a. Pengurangan BPHTB sebanyak 50% (lima puluh persen) untuk tanahdan/atau Bangunan yang digunakan kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan anatara lain untuk panti asuhan, panti jompo , rumah yatim piatu, sekolah/universitas dan sejenisnya, rumah sakit swasta milik institusi/lembaga pelayanan sosial masyarakat.
- Sehingga berdasarkan hal tersebut diatas, Tanah dan Bangunan tersebut memenuhi syarat untuk mendapatkan pengurangan sebesar 50 % terpenuhi, atas dasar untuk kepentingan pendidikan.

BAB VI

SIMPULAN DAN SARAN

6.1 Simpulan

Berdasarkan uraian pada bab sebelumnya, maka penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Formulasi dari kebijakan pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB diberikan karena kebijakan tersebut merupakan wewenang pemerintah daerah setempat, pemberian kebijakan ini merupakan adaptasi dari peraturan terlebih dahulu sewaktu BPHTB masih menjadi pajak pusat. Dan kebijakan ini juga karena Adanya hak Wajib Pajak yang berupa fasilitas yang diberikan oleh Pemerintah. Fasilitas tersebut seperti pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB. Hal ini juga merupakan amanah yang diturunkan dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah.
2. Terdapat Terdapat 4 faktor yang mempengaruhi implementasi kebijakan pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB Di DKI Jakarta yaitu :
 - a. Faktor Komunikasi
 - b. Faktor Sumber Daya
 - c. Faktor Disposisi
 - d. Faktor Birokrasi
 - a. Pemberian Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan BPHTB dapat diberikan apabila Wajib Pajak mengajukan permohonan pengurangan BPHTB ke Dinas Pelayanan Pajak setempat. Pemberian pengurangan diberikan kepada Wajib Pajak yang Objek Pajak nya telah sesuai dengan kriteria pengurangan sesuai dengan Peraturan Gubernur Nomor 103 Tahun 2011.
 - b. Untuk Warisan dan Hibah Wasiat tidak perlu mengajukan permohonan pengurangan ke Dinas Pelayanan Pajak setempat. Karena itu sudah otomatis diberikan kepada Wajib Pajak yang menerima Warisan dan Hibah Wasiat. Walaupun tertulis di Pergub harus mengajukan

permohonan pengurangan, akan tetapi tidak perlu dilakukan oleh Wajib Pajak,

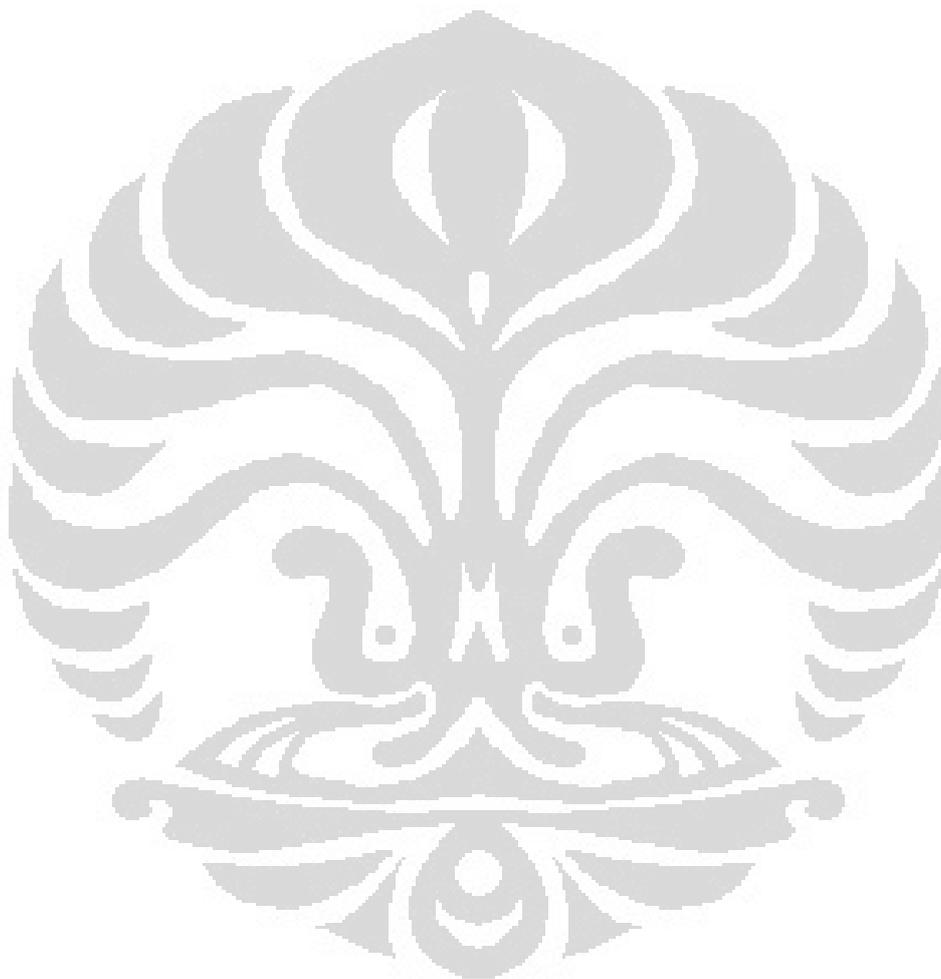
- c. Pemberian keringanan dan pembebasan diberikan berdasarkan kebijakan Gubernur atau Pejabat Daerah setempat. Akan tetapi pembebasan sebagian diberikan oleh pemerintah daerah dengan alasan masih adanya kemampuan ekonomis yang diperoleh dari wajib pajak untuk membayar BPHTB terhutang sehingga ada pemasukan bagi daerah.

6.2 Saran

Pada dasarnya pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB yang dilakukan oleh Dinas Pelayanan Pajak Daerah sangat tergantung kepada upaya-upaya yang dilakukan oleh pemerintah daerah. Saat ini, kebijakan pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan yang dilakukan sudah sesuai dengan prosedur yang berlaku. Namun, masih ada upaya yang seharusnya dapat diterapkan oleh Dinas Pelayanan Pajak khususnya dalam rangka pemberian kebijakan ini :

- a. Peningkatan sosialisasi yang dilakukan oleh Dinas Pelayanan Pajak secara intensif kepada Wajib Pajak dan warga masyarakat khususnya warga DKI Jakarta. Pemberian sosialisasi ini berupa informasi mengenai fasilitas pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB. Sehingga masyarakat mengetahui adanya informasi mengenai kebijakan ini. Dengan adanya sosialisasi berupa informasi ini maka Wajib Pajak dan Masyarakat yang ingin menikmati fasilitas ini dapat mengajukan ke Dinas Pelayanan Pajak Setempat.
- b. Meningkatkan mutu pelayanan terhadap Wajib Pajak melalui pemanfaatan sistem teknologi dan informasi yang lebih maju dan mudah diakses bagi pihak Wajib Pajak yang bertujuan mengajukan pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB seperti pembuatan website agar Wajib Pajak dapat langsung mengajukan permohonan berkaitan dengan pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB
- c. Meningkatkan kualitas dan kuantitas SDM yang ada agar proses pelaksanaan kebijakan pemberian pengurangan, keringanan dan

pembebasan BPHTB dapat berjalan dengan baik. Untuk peningkatan kualitas SDM harus melakukan pendidikan dan pelatihan kepada pegawai. Untuk peningkatan kuantitas SDM diharapkan melakukan perekrutan pegawai baru yang memenuhi kualifikasi sebagai pelaksanaan kebijakan dan jenis pajak yang baru ini.



DAFTAR REFERENSI

Buku :

Abidin, Said Zainal. 2004. *Kebijakan Publik Edisi Revisi*. Jakarta : Yayasan Pancur Siwah.

Abimanyu, Anggito. 2000. *Ekonomi Indonesia Baru : Kajian dan Alternatif Solusi Menuju Pemulihan*. Jakarta : Elex Media Komputindo

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.

Bird, Richard M. 2000. *Taxation in Developing Countries Fourth Edition*. Baltimore and London : The John Hopkins University Press

Brotodihardjo, R. Santoso. 1995. *Ilmu Hukum Pajak*. Bandung : PT. Eresco Bandung

Creswell, John W. 1994. *Research Design: Qualitative & Quantitative Approaches*, London: Sage Publication, Inc.

Dunn, W, N, 1999. *Analisis Kebijakan Publik Edisi Kedua*. Yogyakarta : Gadjah Mada University Press.

Dunn, William N. 2004. *Public Policy Analysis: An Introduction (Second Edition)*. New Jersey: Prentice Hall.

Dwijowijoto, Riant Nugroho (2004). *Kebijakan Publik Formulasi, Implementasi, dan Evaluasi*. Jakarta: PT. Gramedia

Dwijowijoto, Riant Nugroho (2004). *Kebijakan Publik untuk negara-negara berkembang*. Jakarta: PT Elex Media Komputindo

- Dwidjowojoto, Riant N. 2006. *Kebijakan Publik untuk Negara-Negara Berkembang*, (Jakarta: PT Elex Media Komputindo).
- Dwidjowojoto, Riant N. 2008. *Analisis Kebijakan*, Jakarta: PT Elex Media Komputindo).
- Eckert J.K., Gloudemans, R.J., and Almy R.R. 1990. *Property Appraisal and Assessment*
- Edwards III, George. 1980. *Implementing Public Policy*. Washington DC: Congressional Quaterly Press
- Gilarso, T. 2004. *Pengantar Ilmu Ekonomi Makro*. Yogyakarta: Kanisius
- Hernando De Soto and Francis Cheneval. 2006. *Realizing Property Rights*, Zurich : rüffer & rub.
- 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
- Mamesah, D.J. 1995. *Sistem Administrasi Keuangan Negara*. Jakarta : Gramedia Pustaka Utama
- Mardiasmo. *Perpajakan*. 2001. Yogyakarta : Andi.
- Musgrave Richard A. and Peggy B. Musgrave, 1991. *Keuangan Negara dalam teori dan praktek*, edisi terjemahan. Jakarta: Penerbit Erlangga.
- Nurjaman Arsjad, Bambang Kusmantoro, Yuwoto Prawito, Yuwono Setato. 1992. *Keuangan Negara*. Jakarta : Penerbit Intermedia.
- Nurmantu, Safri. 2003. *Pengantar Perpajakan*. Jakarta : Granit.
- Salamun, A.T. 1986. *Pajak Dimata Rakyat*. Jakarta : Yayasan Bina Pembangunan
- Samudra, Azhari A. 2005. *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.

Soelarno, Slamet. 1999. *Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah*, Jakarta: STIA LAN Press.

Subarsono, A.G. 2005. *Analisis Kebijakan Publik : Konsep, Teori, dan Aplikasi*. . Yogyakarta : Pustaka Pelajar

Sukirno, Sadono. 1982. *Ekonomi Pembangunan: Proses, Masalah dan Dasar Kebijaksanaan*. Jakarta

Suparmoko, M. 1984. *Asas-asas Ilmu Keuangan Negara*. Yogyakarta: Bagian Penerbitan Fakultas Ekonomi Universitas Gadjah Mada.

Theodoulou, Stella Z. Dan Chris Kofinis. 2004. *The Art of The Game : Understanding American Public Policy Making*. Canada : Wadsworth, Thomson Learning, Inc.

Wahab, Solichin Abdul. 1990. *Pengantar Analisis Kebijaksanaan Negara*. Jakarta: Rinerka Karya

Winarno, Budi (2008). *Kebijakan Publik: Teori dan Proses*. Yogyakarta: MedPress

Jurnal :

UNCTAD, *Tax Incentives and Foreign Direct Investment: A Global Survey*,

Peraturan Perundang-undangan :

Pemerintah Daerah Khusus Ibukota 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*

Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, *Peraturan Gubernur Nomor 103 Tahun 2011 Tentang Pemberian Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)*

Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, *Peraturan Gubernur Nomor 112 Tahun 2011 Tentang Prosedur Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)*

Sumber Lainnya :

SuaraKarya : Rabu, 21 Desember 2011

<http://www.suarakarya-online.com/news.html?id=293452>



TRANSKIP HASIL WAWANCARA 1

Nama : Bapak Anang Adik Rustandi, S.E.
Jabatan : Kepala Seksi Sinkronisasi Pajak Daerah, Direktorat Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Kementerian Keuangan
Tempat : Lantai 3, Gedung Direktorat Jendral Perimbangan Keuangan
Waktu : Senin, 14 Mei 2012, Pukul 14.30-15.00 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 berapa 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 berapa, tapi dampak dari sisi penerimaan tidak ada.

2. Apakah pemungutan BPHTB yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah sudah berjalan dengan efektif atau optimal?

Untuk memperbesar APBD atau memperkuat penerimaan asli daerah, kita menerbitkan UU No 28 tahun 2009 yang salah satunya disitu ada pendaerahan PBB dan BPHTB. Pendaerahan PBB &BPHTB ini maksud dan arah tujuannya karena PBB dan BPHTB itu seperti, data yang terkait dengan objek pajaknya,nilai tanahnya berapa, itu kan yang lebih banyak mengetahui ialah daerah yang bersangkutan. Dari mulai data-data yang terkait dengan objek pajaknya,siapa pemilik objek pajak, berapa nilai tanah itu kan lebih cenderung Pemerintah Daerah yang mengetahui. Karena dari situ kita anggap bahwa dengan potensi sekian bisa menyumbang penerimaan daerah agar tidak tergantung dari pusat. Sekarang kita mau merubah Sekarang kita mau merubah, dengan didaerhakkannya BPHTB,dengan potensi yang benar-benar real

mencerminkan penerimaan yang sesungguhnya dan itu bisa ke penerimaan daerah

3. Pemerintah DKI menerbitkan Perda nomor 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

4. 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.

5. 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

smapaikan ke kemendagri, jadi peranan kita hampir sama dengan kemendagri yaitu mengevaluasi rancangan perda tersebut.

6. Di dalam Peraturan Gubernur Nomor 103 tentang Pemberian Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan BPHTB tersebut, apakah yang menjadi latar belakang dikeluarkan peraturan tersebut?

Perda itu hanya pelaksanaan undang-undang, jadi dalam Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 itu dikatakan pemerintah daerah melakukan pemungutan pajak berdasarkan Perda, begitu juga dengan BPHTB. BPHTB yang sebelumnya merupakan pajak pusat sekarang sudah merupakan pajak daerah. Sehingga daerah yang menentukan bagaimana kebijakan tersebut. Kemudian landasan hukum bagi daerah untuk dapat melakukan pemungutan pajak sebagaimana yang telah diamanahkan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2010, kemudian Pemerintah Daerah menyusun Peraturan Daerah (Perda) mengenai jenis pajak yang akan dipungut, karena masing-masing jenis pajak yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 harus punya peraturan daerah terlebih dahulu agar masing-masing daerah dapat memungut, dalam hal ini yait BPHTB tertuang dalam Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010, yang pelaksanaanya, dalam hal ini pelimpahan wewenang BPHTB dari pajak pusat menjadi pajak daerah efektif mulai tanggal 1 Januari 2011. Terakhir KPP dapat menerima BPHTB sampai tanggal 31 Desember 2010. Sehingga mengenai fasilitas berupa pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB tersebut sepenuhnya sudah diserahkan ke daerah sehingga menjadi kewenangan pemerintah daerah untuk memberikan fasilitas tersebut. Untuk melaksanakannya perlu suatu landasan hukum berupa perda, perda tersebutlah yang mengatur tentang kebijakan tersebut yang kemudian diperjelas lagi dengan Peraturan Gubernur, pejabat daerah yang mempunyai kewenangan untuk membuat kebijakan tersebut.

7. Dengan pemberian fasilitas tersebut ada dampaknya tidak bagi penerimaan BPHTB?

Tentu ada dampaknya, seandainya yang menikmati fasilitas tersebut banyak, dampaknya akan terasa sekali bagi penerimaan daerah tersebut.

Kehilangan satu Wajib Pajak saja, berarti dari penerimaan BPHTB tersebut berkurang. Bayangkan kalau yang menikmati fasilitas tersebut banyak. Oleh sebab itu peraturannya harus dibuat jelas, sehingga Wajib Pajak yang bandel yang ingin menikmati fasilitas tersebut semata-mata untuk penghindaran pajak jadi dapat diminimalisir. Sehingga walaupun ada loss nya tidak begitu banyak.

8. Dalam Peraturan Gubernur Nomor 103 tentang Pemberian Pengurangan, Keringanan dan Pembebasan BPHTB tersebut, apakah dapat diberikan sekali atau berkali-kali

Pemberian fasilitas tersebut jelas hanya sekali. Tidak mungkin berkali-kali. Misalnya, di pergub ini, dalam pasal 2 ayat (2) huruf b poin ke 8, PNS yang membeli rumah dinas misalnya diberikan pengurangan kan sebesar 50% sesuai dengan ketentuan ini, masa besok nya atau bulan depan dia beli lagi rumah dinas, kan tidak mungkin. Kalau sampa PNS tersebut membeli rumah dinas lagi bulan depannya, berarti dia digolongkan mampu kan, sehingga buat apa diberikan pengurangan. Seperti itu kira-kira gambarannya, sehingga hanya sekali diberikan pengurangannya, tidak berkali-kali.

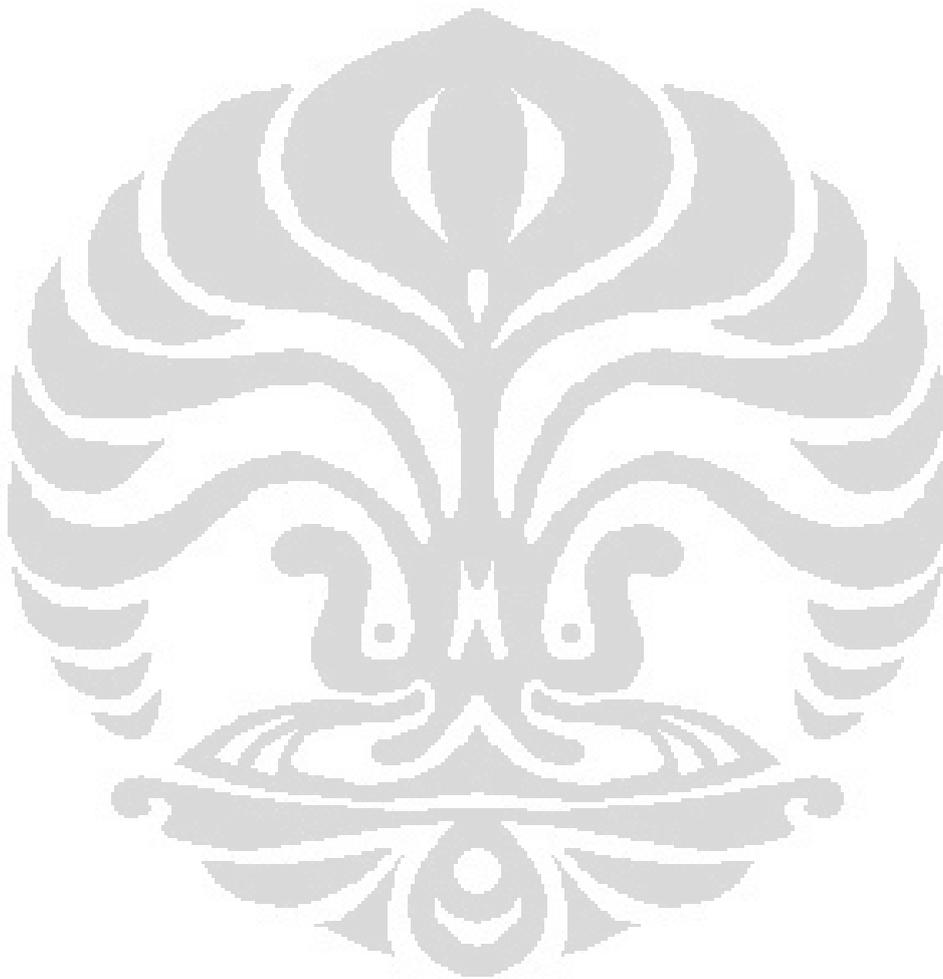
9. Perlu tidak pak dibuat kebijakan untuk permasalahan itu?

Ya menurut saya setiap pajak itu ada sisi lemahnya, sekarang kalau kita mau tetapkan hanya sekali orang diberikan fasilitas pengurangan, keringanan dan pembebasan atas BPHTB tersebut seumur hidupnya, ini kan pajak daerah. Jadi kita sudah menyerahkan kewenangan tersebut kepada daerah masing-masing.

9. Bagaimana Implementasi atas fasilitas pengurangan BPHTB sewaktu BPHTB masih merupakan pajak pusat?

Sewaktu BPHTB masih menjadi Pajak Pusat, pemberian fasilitas atas BPHTB seperti pengurangan, memang sudah ada. Contoh yang paling sering dijumpai di lapangan dalam hal pemberian pengurangan BPHTB ialah pengurangan terhadap Warisan dan Hibah wasiat, pengurangannya yaitu sebesar 50% dari BPHTB yang terhutang. Sehingga Wajib Pajak dapat langsung menikmati pengurangan sebesar 50 % itu, tanpa harus

mengajukan terlebih dahulu permohonan. Sifatnya otomatis, begitu kita melihat itu merupakan warisan dan hibah wasiat, maka si Wajib Pajak tersebut dapat langsung menikmati Pengurangan BPHTB atas warisan dan hibah wasiat, jadi ga perlu membuat surat permohonan. Karena sifatnya sudah given, dan itu sebenarnya masuk kategori pengenaan



TRANSKIP HASIL WAWANCARA 2

Nama : Bapak Hani Rustam, S.H.
Jabatan : Direktur Pendapatan Daerah dan Investasi Daerah Kementerian Dalam Negeri
Tempat : Lantai 3, Gedung Pendapatan dan Investasi Daerah
Waktu : Jumat 11 Mei 2012, Pukul 16.30 – 17.00 WIB

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

Begitu 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 nomor 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 nomor 28.

2. Bagaimana keterlibatan Kemendagri dalam perumusan perda tersebut?

Kalau perumusan 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

Universitas Indonesia

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

3. Di Peraturan Gubernur Nomor 103 tentang pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB apa yang menjadi latar belakang kebijakan tersebut?

Kebijakan tersebut diserahkan kepada daerah masing-masing, dengan mempertimbangkan segala potensi yang ada di daerah masing-masing. Kebijakan tersebut saya rasa ada, karena memang itu merupakan amanah dari Undang-Undang terlebih dahulu, Di Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 juga ada kan tentang keringanan, pengurangan dan pembebasan. Hal tersebut yang menjadi pertimbangan daerah untuk mengeluarkan peraturan tersebut, karena hal itu sudah merupakan amanah, sehingga Pemerintah Daerah mengadaptasi dari peraturan terdahulu.

4. Bagaimana pemberian fasilitas pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB tersebut, apakah diberikan sekali atau bias berulang-ulang?

Kalau menurut saya itu hanya sekali. Kalau berkali-kali bisa terjadi potensial loss dong. Penerimaan BPHTB berkurang kalau bulan ini mengajukan dikabulkan, bulan depan lagi dapat pengurangan lagi. Sehingga peraturan tersebut sebaiknya dibatasi hanya sekali pengajuan. Ditakutkan juga akan menimbulkan celah bagi mereka yang ga mau bayar BPHTB.

TRANSKIP HASIL WAWANCARA 3

Nama : Bapak Arif Susilo, S.E. M.Si
Jabatan : Kepala Bidang Peraturan Pajak Daerah Dinas pelayanan Pajak
DKI Jakarta
Tempat : Lantai 12, Gedung Dinas Pendapatan Daerah DKI Jakarta
Waktu : Senin, 14 Mei 2012, Pukul 17.30-18.00 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. Apa latar belakang dari perumusan Peraturan Gubernur Nomor 103 Tahun 2011?

“Untuk pelaksanaan pemberian fasilitas berupa pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB kan memerlukan dasar hukum, pada UU No. 28 Tahun 2009 sudah diatur, wadahnya sudah ada. Tinggal daerah yang menentukan. Kebijakan tersebut kita laksanakan sesuai dengan Peraturan Daerah yang ada. Merupakan juga kewenangan pejabat daerah untuk memberikan kebijakan tersebut, sehingga dikeluarkan Peraturan Gubernur Nomor 103 Tahun 2011 tentang pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB. Sebelumnya sudah disebutkan juga di Perda Nomor 18 Tahun 2010 tentang objek pajak apa saja yang tidak dikenakan BPHTB, karena setiap pelaksanaannya harus diawali dengan terbitnya perda ”

3. Perubahan tersebut berdampak tidak pak terhadap penerimaan?

Tidak, sama sekali tidak berpengaruh terhadap penerimaan Daerah DKI Jakarta ini. Tidak ada saya rasa, karena masalahnya memang kebijakan undang-undang kita harus lihat dari sisi keadilan jg yah, tidak semata-mata untuk mengejar target penerimaan saja.

Dengan resmi nya Peraturan Gubernur Nomor 103 Tahun 2011 saja, yang sudah terjadi di lapangan, berarti sudah ada kan Masyarakat ang menikmati fasilitas ini, penerimaan BPHTB sama sekali tidak terganggu, bahkan meningkat. Target nya kan tahun kemarin saja, tahun 2011 sekitar 2 Triliyunan, Realisasi nya sudah melebihi target sekitar 2,4 Triliyunan, padahal di dalam 2,4 Triliyun tersebut sudah termasuk pemberian fasilitas itu tadi, fasilitas pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB itu sendiri.

4. Mengenai pemberiannya apakah fasilitas pengurangan, keringanan dan pembebasan itu hanya bisa diberikan sekali apa dierikan berkali-kali ?

Mengenai fasilitas tersebut, sebenarnya bisa diberikan berkali-kali atau berulang-ulang. Tetapi, kita lihat dulu nih, benar apa tidak, masa baru sebulan minta pengurangan, bulan depan lagi minta. Walaupun si Wajib Pajak memiki kemampuan ekonomi untuk membeli bangunan tersebut, tetap saja pemberian fasilitas tersebut bisa berulang-ulan asalkan melebihi dalam waktu satu tahun takwim.

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

Biasalah kalau kendala itu pasti ada, misalnya tata cara pembayaran tadinya cepet sekarang gimana, ke bank ini sekarang gimana, 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 smua 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 smua 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 lg apakah nomer sekian sudah sesuai pembayarannya.

6. Bisa dijelaskan tidak Bapak, perbedaan dari masing-masing fasilitas tersebut, dari fasilitas pengurangan, keringanan dan pembebasan?

Untuk pengurangan terlebih dahulu yah. Pengurangan itu memang sudah hak nya si Wajib Pajak, di ketentuan nya memang sudah ada dari sewaktu BPHTB masih menjadi Pajak Pemerintah Pusat. Sewaktu BPHTB tersebut dilimpahkan kewenangannya menjadi Pajak Daerah, atas kebijakan itu dibuatlah peraturan lebih lanjutnya kan, yaitu Peraturan Gubernur. Contohnya rumah dinas untuk PNS, TNI/POLRI, pensiunan PNS, Purnawirawan TNI/POLRI ada kan di ketentuan Peraturan Gubernur 103 Pasal 2 ayat (2) berhak atas pengurangan 50%. Nanti si Wajib Pajak sendiri yang mengajukan untuk pengurangan tersebut.

Untuk keringanan Keringanan itu bagaimana masing-masing pemerintah daerah memberikan kebijakan keringanan tersebut, berbeda dengan pengurangan, kalau pengurangan memang sudah ada sejarahnya tentang pemberian pengurangan, sedangkan kalau keringanan, itu semata-mata kebijakan yang diberikan oleh Pejabat Daerah setempat. Kadang-kadang orang awam suka bingung, apa bedanya keringanan dan pengurangan. Yang seperti saya bilang tadi, kalau pengurangan itu variabelnya yang dikurangkan, pokok pajaknya , dan memang alasan-alasan yang berhubungan dengan kepentingan nasional. Sedangkan kalau keringanan itu semata-mata lahir karena adanya suatu kebijakan yang lahir dari Pemerintah setempat. Misalnya, Banjir atau Gempa Bumi, kejadian-kejadian seperti itu kan kejadiannya tiba-tiba, hanya sesekali ga mungkin untuk direncanakan. Sehingga misalnya contoh kasusnya banjir Gubernur daerah setempat membuat kebijakan untuk para korban bencana alam tadi, seperti banjir atau gempa bumi diberikan keringanan atas pajak yang terhutangya. Kan disebutkan di Peraturan Gubernur Nomor 103 Tahun 2011 itu, di Pasal 3 ayat (1) gubernur karena jabatannya dapat memberikan keringanan BPHTB setinggi-tingginya 50% (lima puluh persen) dari dasar

pengenaan atau pokok pajak. Berarti terbukti kan, bahwa yang namanya keringanan itu lahir dari kebijakan suatu pemerintah setempat. Dan keringanan ini sifatnya hanya sementara, ada jangka waktunya. Seperti tadi kasusnya misalnya gempa bumi, kita lihat sampai kapan keadannya pulih seperti semula. Misalnya butuh waktu untuk pemulihan selama enam bulan, ya kebijakan atas pengurangan itu hanya berlaku untuk enam bulan. Apabila keadaan sudah berbalik normal, ya kebijakan atas keringanan tersebut tidak berlaku lagi.

Untuk pembebasan Kalau misalnya ditanya oleh masyarakat mengapa pembebasan yang sebesar 75 % harus masuk ke kategori pembebasan. Padahal kalau dilihat dari inti kalimat pembebasan, ya pembebasan itu seharusnya murni dibebaskan dari segala pokok pajak atau dasar pajak. Orang amanya pembebasan, a berarti kan bebas semua. Akan tetapi kalau dilihat dari sisi peraturan ini, pembebasan 75 % itu mengapa dikenakan pembebasan hanya sebesar 75 % karena, pajaknya itu bisa dibebaskan sebesar 75% karena masih ada kemampuan bagi masyarakat untuk membayar pajak yang 25 % tersebut. Jadi pemerintah daerah, yakin kalau masyarakat yang termasuk dalam kategori pembebasan yang sebesar 75%. Sehingga ada potensi bagi daerah untuk kepentingan rakyat yang di daerah tersebut juga. Jadi masih ada kepentingan daerah juga. Pemerintah Daerah sendiri juga masih melihat adanya potensi yang dimiliki oleh masyarakat tersebut kok untuk masih bisa membayar pajak terhutang sisanya yaitu 25 %. Sehingga berbeda dengan keringanan dan pengurangan, kalau pengurangan kan memang sudah ditetapkan dan diberikan, kalau keringanan itu lahir dari suatu kebijakan, dan kalau pembebasan yang 75 % itu karena ada pertimbangan dari pemerintah daerah yang merasa bahwa si Wajib Pajak tersebut masih mempunyai potensi untuk membayar pajaknya, sehingga meningkatkan dari sisi potensi penerimaan daerah.

7. Ada ketentuan Peraturan Gubernur Nomor 103 Tahun 2011 mengenai pembebasan sebesar 100 % dan 75 % itu bagaimana pak?

“Seperti di Pergub itu ada pembebasan 75 %. Contohnya Wajib Pajak yang telah mendapatkan program Prona secara gratis ini, untuk mendapatkan fasilitas pembebasan yang 75% tersebut tetap si Wajib Pajak sendiri yang mengajukan ke Pemerintah Daerah setempat, biasanya si ini kolektif kok, menunggu dari daerah sekitarnya juga, sehingga BPN bisa menerbitkan Surat Keterangan (SK) secara masal. Surat Keterangan (SK) tersebut dibawa oleh Wajib Pajak untuk diajukan agarb mendapatkan pembebasan 75 % tersebut. Surat Keterangan (SK) tersebut dibawa sebagai dokumen pelengkap sebagai salah satu syarat mendapatkan faslitas pembeasan yang 75% tersebut. Sedangkan pembebasan sebesar 100%, disini contohnya bagi perumahan dinas untuk KORPRI. Pembebasan pajak itu diberikan, karena hasil pajak yang dipungut dari pajak tersebut, ujung-ujungnya akan balik ke masyarakat juga. Sehingga walaupun dipungut, nanti akan kembali sendiri ke masyarakat tersebut. Misalnya nih, di Peraturan Gubernur Nomor 103 Tahun 2011 terebut dalam pasal 4 ayat (3) huruf b poin 1 mengatakan bahwa Wajib Pajak Korps Pegawai Republik Indonesia (KORPRI) yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan dalam rangka pengadaan perumahan bagi anggota KORPRI/PNS, akan mendapatkan pemebasan BPHTB sebesar 100%. Di sini jelas disebutkan, bahwa KORPRI mendapatkan pembebasan 100%, mengapa demikian, karena pembangunan rumah tersebut ditujukan untuk PNS, dana nya pun berasal dari negara juga. Nanti kalau tetap dikenakan pajak, uangnya akan muter-muter aja terus kalau begitu. Karena pada saat pembangunan perumahan tersebut berasal dari negara, pada saat pengalihan kan ada BPHTB terhutang, sehingga kalau misalnya tidak dibebaskan, nanti uangnya akan masuk lagi,cuma muter-muter aja. Pembangunan nya dari negara kok, BPHTB yang terhutangnya pun nanti akan diberikan ke negara juga. Sehingga tidak perlu dikenakan pajak. Oleh sebab itu pajaknya dibebaskan”

TRANSKIP HASIL WAWANCARA 4

Nama : Bapak Drs. Karmen Manurung M.Sc
Jabatan : Tenaga Ahli Pajak Daerah Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta
Tempat : Lantai 12, Gedung Dinas Pendapatan Daerah DKI Jakarta
Waktu : Rabu, 6 juni 2012, Pukul 11.00 – 12.15 WIB

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

Begitu 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 nomor 28 tahun 2009. 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 nomor 28.

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

Kendalanya ada, 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.

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

Pemungutannya disini sebetulnya bphtb sudah sama dengan pajak lainnya, self assesment. Jadi kita bisa dibilang 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.

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

Proses itu berawal dari raperda trus perda, nah raperda itu kita harus kerja sama dengan legislatif, jadi setiap pembuatan perda itu kita harus kerjasama dengan legislatif. Nah nanti legislatif bagaimana maunya, kan yang menentukan ya tidaknya wakil rakyat, supaya utk dilegalkan dia menerima atau tidak nanti kita usulkan kesana. Nah dibahaslah di dalam sidang-sidang paripurna atau sidang-sidang fraksi, nah kita tidak cukup sekali tapi berkali-kali. Penyempurnaan perda itu kan dimulai dari tahanan rancangan sampai jadi atau finalnya, nah klo rancangan perdah sudah tidak ada masalah di legislatif kita ajukan ke kemendagri dan kemenkeu, kalau di kemendagri dan kemenkeu tidak ada masalah lagi itu pun sudah dianggap setuju, baru balik turun ke pemda, nah disitu baru ditangani oleh biro hukum pemda. Nah karena sudah disetujui oleh kemendagri dan kemenkeu berarti perda kita sudah berlaku digunakan utk pelaksanaan pemungutan pajak, setelah dari biro hukum akan dilanjutkan kembali ke gubernur. 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.

5. Untuk Peraturan Gubernur Nomor 103 Tahun 2011 tersebut apa latar belakangnya pak?

Perda itu merupakan landasan hukum untuk melaksanakan sesuatu yang berkaitan dengan pemungutan, tata cara dan bahkan mengenai hak dan fasilitas yang dapat dinikmati oleh Wajib Pajak. Sebelumnya memang sudah ada disebutkan di Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Undang-Undang ini baru bisa dilaksanakan pada tahun 1998, seharusnya dapat dilaksanakan pada awal tahun 1998 yaitu 1 Januari 1998, akan tetapi pada saat itu Pemerintah Pusat belum siap untuk melaksanakannya, sehingga jadi mundur pelaksanaannya sekitar 6 bulan kemudian. Baru benar-benar efektif dilaksanakannya pada tanggal 1 Juli 1998. Kemudian pada tahun 2000, ada perubahan dari Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 menjadi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB, di dalam Undang-Undang tersebut ada beberapa perubahan, tetapi tidak signifikan perubahannya. Kemudian tahun 2009 diperluaslah kewenangan daerah untuk dapat memungut pajak dan retribusi daerah, salah satunya BPHTB, tetapi pada tahun 2009 itu BPHTB belum resmi loh yah menjadi pajak daerah. Kemudian sekarang ini berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Di dalam kedua Undang-Undang tersebut baik yang Undang-Undang Nomor 21 dan Undang-Undang Nomor 20 maupun yang Undang-Undang Nomor 28 memang telah disebutkan bahwa adanya hak si Wajib Pajak, bisa saja hak itu atas pengurangan, keringanan maupun pembebasan. Untuk Peraturan

Gubernur Nomor 103 Tahun 2011 itu merupakan adaptasi dari Peraturan Menteri Keuangan Nomor 91/PMK.03/2006 yang merupakan perubahan kedua atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 561/KMK.03/2004 tentang pemberian pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Itulah yang menjadi dasar pemerintah daerah menetapkan kebijakan ini. Sehingga setelah di Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 terbit, itu kan mengatur tentang Pajak Daerah apa saja yang telah dilimpahkan kewenangannya dari Pajak Pusat ke Pajak Daerah, salah satunya ya BPHTB itu, tercantum kan di Pasal 85 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2010 tentang BPHTB. Atas peraturan lebih lanjut dan untuk pelaksanaan pemungutannya, maka diperlukanlah Peraturan Daerah sebagai landasan hukum suatu pemerintah daerah agar dapat melaksanakan dalam hal pemungutan pajak dalam hal ini BPHTB Diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 tentang BPHTB. Kemudian di dalam Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 ini ada pasal yang mengatur tentang mana mana saja yang bukan termasuk sebagai Objek Pajak BPHTB kemudian ketentuan lebih lanjut dari Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 ini diatur lebih lanjut di Peraturan Gubernur Nomor 103 Tahun 2011 tentang pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB Di DKI Jakarta dia ga dapet lagi, krn dia hanya dapet itu sekali saja.

6. Alasan diberikan kebijakan tersebut pak, maksudnya mengapa fasilitas itu ada

“ Kalau misalnya ditanya, mengapa kebijakan pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB itu diberikan kepada Wajib Pajak, ya karena itu sudah merupakan amanah dari Undang-Undang tentang BPHTB yang dulu. Kerika BPHTB merupakan pajak pusat, itu memang sudah diamanahkan, bahwa Wajib Pajak dapat memperoleh hak, dalam hal ini hak untuk mendapatkan keringanan ataupun pembebasan. Jadi bukan kebijakan baru Peraturan Gubernur ini, ini memang sudah amanah dari ketika BPHTB masih menjadi pajak pusat. Memang sudah diamanahkan, dari awal peraturan tentang BPHTB ada, yaitu di Undang-Undang Nomor

21 Tahun 1997 itu sudah disebutkan, bahwa Wajib Pajak berhak atas pengurangan. Cuma bedanya sewaktu BPHTB masih di Pajak Pusat, yang ada hanyalah pemberian pengurangan dan yang tidak termasuk dalam Objek Pajak BPHTB belum ada yang namanya keringanan dan pembebasan. Sewaktu BPHTB sudah menjadi Pajak Daerah berdasarkan amanah dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 yang kemudian diatur lebih lanjut lagi mengenai BPHTB dalam Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 dan BPHTB sendiri baru benar-benar efektif semua pelimpahannya diserahkan kepada daerah pada tahun 2011, tepatnya tanggal 1 Januari 2011. Kemudian pada bulan November 2011 barulah terbit Peraturan Gubernur Nomor 103 tentang pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB di DKI Jakarta. Peraturan Gubernur tersebut dibuat karena pada peraturan sebelumnya sudah ditetapkan, apa saja yang seharusnya menjadi hak dari Wajib Pajak. Jadi kebijakan ini hanyalah adaptasi dari peraturan terdahulu tapi tetap mengacu kepada Ketentuan Umum Pajak Daerah nya (KUPD)”

7. Berarti ada sejarahnya ya pak untuk fasilitas ini?

“Sejarah mengapa adanya pemberian pengurangan BPHTB ini, sudah ada dari awal peraturan tentang BPHTB yaitu dari Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 yang kemudian dirubah menjadi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 mengenai BPHTB, sehingga pemberian pengurangan bukan merupakan kebijakan yang baru. Karena hal tersebut pernah berlaku ketika BPHTB masih menjadi Pajak Pusat. Sehingga kebijakan pemberian pengurangan ini merupakan adaptasi dari peraturan yang terdahulu. Apalagi kebijakan ini pernah juga dituangkan di Peraturan Menteri Keuangan (PMK). Sehingga sampai saat ini kebijakan tersebut merupakan adaptasi dari peraturan terlebih dahulu”

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 : Minggu, 13 Mei 2012, Pukul 10.35 – 11.15 WIB

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

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 yang menjadi Latar Belakang pembuatan Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 itu pak?

“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 nomor 28 tahun 2009, sudah jelas itu. Karena dalam undang-undang nomor 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 nomor 28.”

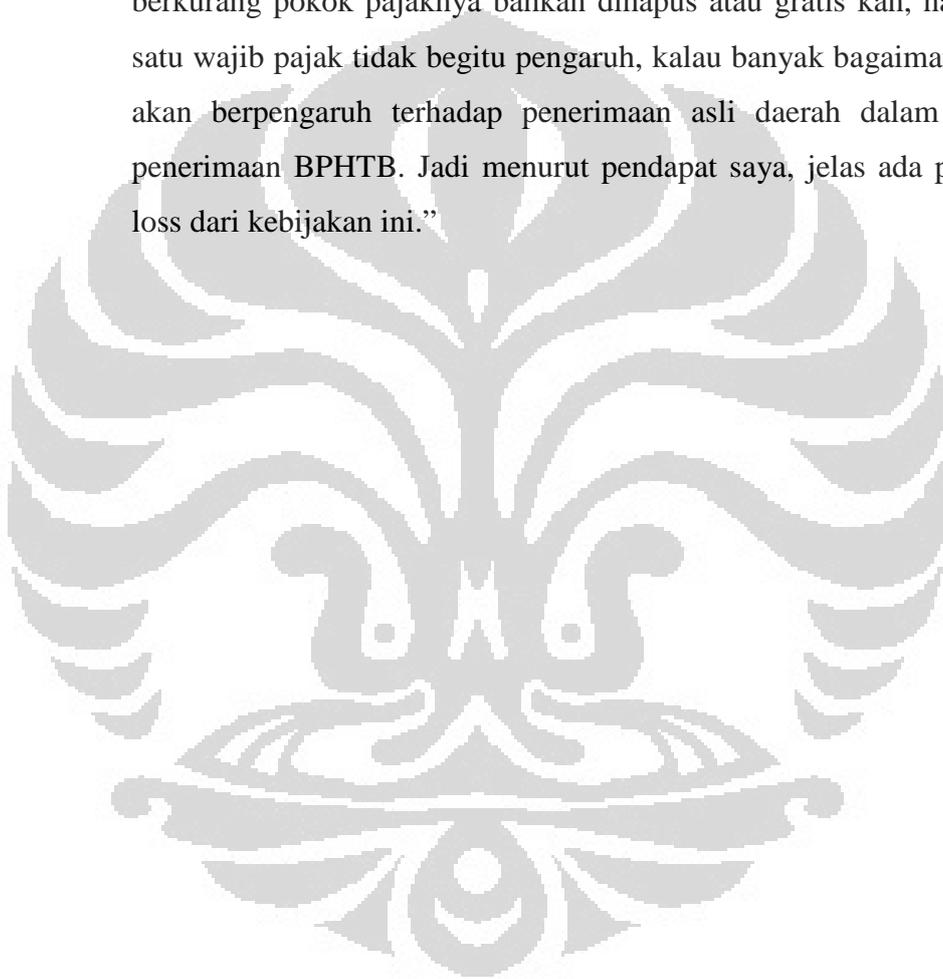
4. Apa latar belakang pembuatan Peraturan Gubernur Nomor 103 Tahun 2011 pak?

“Perda itu merupakan suatu landasan hukum untuk melaksanakan segala pemungutan dan fasilitas pajak. Telah diatur di UU 28 Tahun 2009 yang mengatur tentang tarif maksimum, kemudian diatur lebih lanjut lagi di perda. Semua itu memang kewenangan masing-masing daerah. Jadi boleh saja ada tax expenditure disitu. Semua ketentuan pajak yang memberikan tax expenditure sudah diatur. Kemudian mengenai Peraturan Gubernur Nomor 103 Tahun 2011 tersebut telah menjadi Hak Pemerintah Daerah setempat untuk membuat kebijakan tersebut. Sudah diamanahkan kok sebelumnya dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, di dalam Undang-Undang tersebut disebutkan bahwa Wajib Pajak dapat menikmati pengurangan atau pembebasan, yang kemudian diatur lebih lanjut di Peraturan Daerah nya. Peraturan Daerah nya sudah ada, yaitu Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 mengenai BPHTB kemudian peraturan Daerah tersebut diperjelas dengan Peraturan Gubernur. Oleh sebab itu, keluarlah Peratran

Gubernur Nomor 103 Tahun 2011 mengenai pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan atas BPHTB”

5. Ada potensial loss tidak pak atas pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan tersebut?

“Jelas ada yang namanya potensial loss. Kebijakan tersebut dijalankan pasti ada cost nya. Yang namanya fasilitas pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan tersebut kan berarti Wajib Pajak akan berkurang pokok pajaknya bahkan dihapus atau gratis kan, nah kalau satu wajib pajak tidak begitu pengaruh, kalau banyak bagaimana, pasti akan berpengaruh terhadap penerimaan asli daerah dalam hal ini penerimaan BPHTB. Jadi menurut pendapat saya, jelas ada potensial loss dari kebijakan ini.”



TRANSKIP HASIL WAWANCARA 6

Nama : Bapak Anto Senjaya S.T.
Jabatan : Pengembang Properti KPR
Tempat : Kantor Bapak Anto, Jakarta Selatan
Waktu : Selasa, 15 Mei 2012, Pukul 10.30-11.15WIB

1. Latar belakang dari perumusan perda 18 tahun 2010?

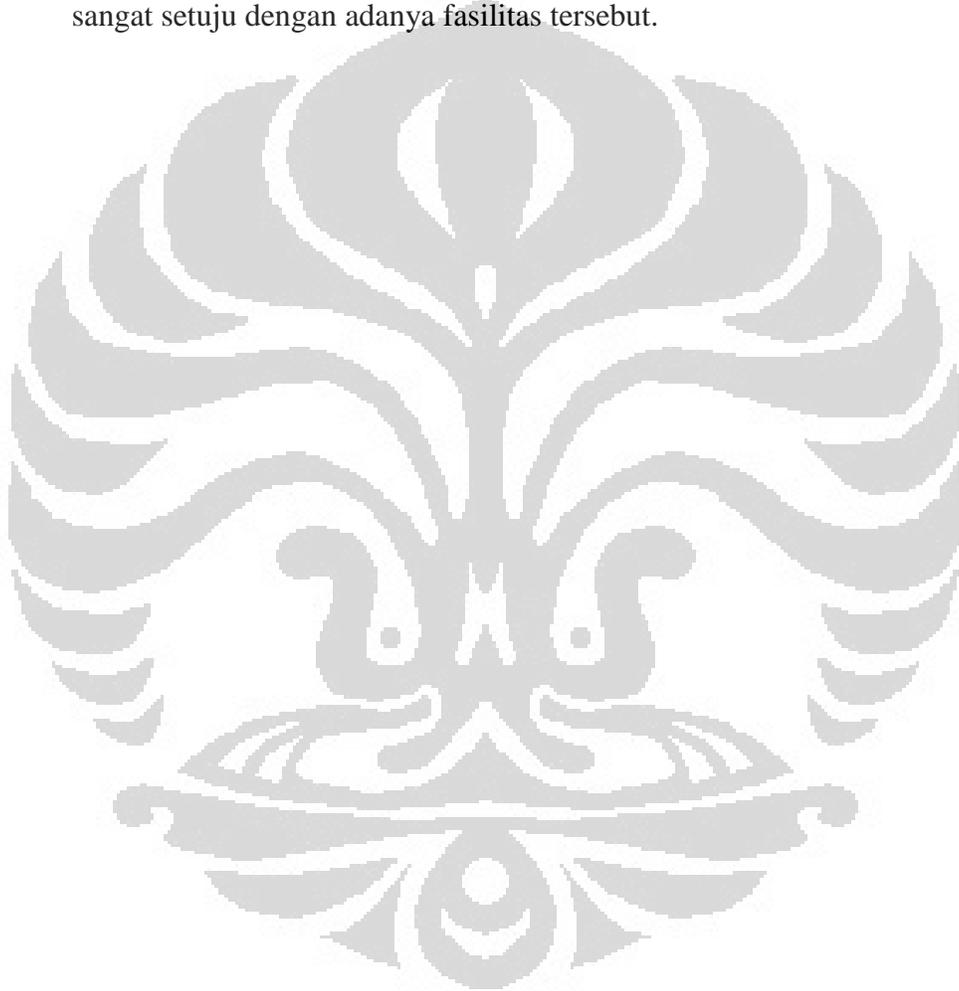
Pengalihan BPHTB sesuai regulasi Undang-Undang No 28/2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pasal 180 UU itu menyebutkan, pemda dapat memungut BPHTB setelah memiliki dasar hukum daerah, yaitu peraturan daerah (perda). diharapkan pemda segera menerbitkan perda terkait pengalihan hak tagih BPHTB 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. Bagaimana Tanggapan Bapak sendiri mengenai Peraturan Gubernur Nomor 103 Tahun 2011 mengenai pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB?

“Itu kabar baik bagi Masyarakat Jakarta khususnya, karena harga tanah dan bangunan di DKI ini sudah sangat mahal sekali, sehingga bagi masyarakat yang tidak mampu secara ekonomi dapat menikmatinya. Lagian di DKI ini, suda tidak ada lagi rumah yang harganya dibawah bahkan pas sesuai NPOPTKP yang hanya sebesar 80 Juta. Sehingga banyak masyarakat yang tidak mampu secara ekonomi dapat membayar BPHTB. Jadi menurut saya, sangat setuju dengan adanya fasilitas tersebut.



TRANSKIP HASIL WAWANCARA 7

Nama : Ibu Rina Utami Djauhari S.H, M.H.
Jabatan : Notaris dan PPAT
Tempat : Kantor Ibu Rina, Kemang Jakarta Selatan
Waktu : Selasa, 15 Mei 2012, Pukul 13.00-14.00 WIB

1. Latar belakang dari perumusan perda 18 tahun 2010?

“Pelaksanaan pemungutan BPHTB oleh pemerintah daerah itu kan berdasarkan perda nomor 18 tahun 2010 tersebut sesuai 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 nomor 28.”

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

“Saat perumusan Perda tersebut pihak notaris juga dilibatkan, secara umum pelaksanaannya tidak banyak berubah seperti peraturan yang lama. Sehingga tidak terlalu berpengaruh yah untuk masalah pertanahan ini.”

3. Untuk Peraturan Gubernur Nomor 103 Tahun 2011 Tahun 2011 mengenai pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB. Bagaimana tanggapan Ibu mengenai Peraturan tersebut?

Kalau untuk fasilitas pengurangan dan pembebasan itu sudah ada dari dahulu, tetapi untuk fasilitas keringanan sepertinya saya baru tahu ya. Soalnya kalau untuk pengurangan sudah lama, seperti halnya warisan dan hibah wasiat, atas transaksi tersebut diberi pengurangan sebesar 50 %, begitu juga dengan tanah wakaf, malahan dibebaskan 100% sama sekali tidak terhutang BPHTB. Kedua kasus itu saya pernah menangani. Akan tetapi untuk keringanan, saya belum pernah menemukan kasusnya ya. Mungkin karena atas keringanan tersebut wajib Pajaknya sendiri yang mengurus ke dinas pelayanan pajak daerah nya. Tidak perlu melalui notaris seperti halnya hibah wasiat, warisan bahkan tanah

wakaf. Kalau keringanan seperti prona kan lewat BPN, dan pengukuran tanahnya juga langsung dari BPN. Jadi tidak perlu ke notaris.

4. Untuk fasilitas pengurangan BPHTB terhadap warisan dan hibah wasiat, bagaimana Implementasi nya selama ini bu, baik sewaktu BPHTB masih merupakan Pajak Pusat maupun sudah menjadi Pajak Daerah?

Untuk warisan dan hibah wasiat, itu langsung kok tanpa harus melalui prosedur surat permohonan untuk mendapatkan fasilitas pengurangan. Itu kan pengenaan, memang di SSPD sudah tertulis di kolom 3 itu ada pengenaan atas warisan dan hibah wasiat mendapatkan pengenaan sebesar 50 %. Sehingga sifatnya otomatis, begitu tahu kalau itu merupakan warisan dan hibah wasiat, sehingga langsung dikenakan pengurangan BPHTB sebesar 50 %. Jadi tidak perlu untuk mendaftarkan diri atau mengajukan permohonan agar bisa mendapatkan pengurangan yang sebesar 50% tersebut. Hal seperti ini, sifatnya otomatis. Sewaktu BPHTB ada di pajak pusat juga begitu kok, langsung saja dikenakan pengurangan sebesar 50% tanpa harus melalui prosedur surat permohonan. Sehingga BPHTB atas warisan dan hibah wasiat tersebut sifatnya otomatis

TRANSKIP HASIL WAWANCARA 8

Nama : Bapak Susyanto S.H.
Jabatan : Kepala Sub Seksi Pendaftaran Hak
Tempat : Kantor Badan Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan
Waktu : Jumat, 31 Mei 2012, Pukul 10.00-11.30 WIB

1. Latar belakang dari perumusan perda 18 tahun 2010?

“Pemungutan bphtb oleh pemerintah daerah itu kan memerlukan dasar hukum, perda nomor 18 tahun 2010 tersebut adalah untuk menjalankan amanat dari undang-undang nomor 28 tahun 2009. 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 nomor 28. Sehingga peraturan lebih lanjutnya diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 mengenai BPHTB”

2. Untuk Peraturan Gubernur Nomor 103 Tahun 2011 Tahun 2011 mengenai pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB. Bagaimana tanggapan Bapak mengenai Peraturan tersebut?

“Pemberian fasilitas berupa pengurangan, keringanan dan pembebasan merupakan wewenang pemerintah daerah masing-masing. Selain itu pemberian fasilitas ini, memang sudah hak nya wajib pajak. Wajib Pajak memiliki hak kok untuk menikmati fasilitas ini. Sehingga bukan serta merta aja karena kewenangan Pemerintah Daerah untuk mengeluarkan kebijakan ini, sudah ada amanahnya dari peraturan terdahulu dan memang suah merupakan fasilitas nya si Wajib Pajak iu sendiri”

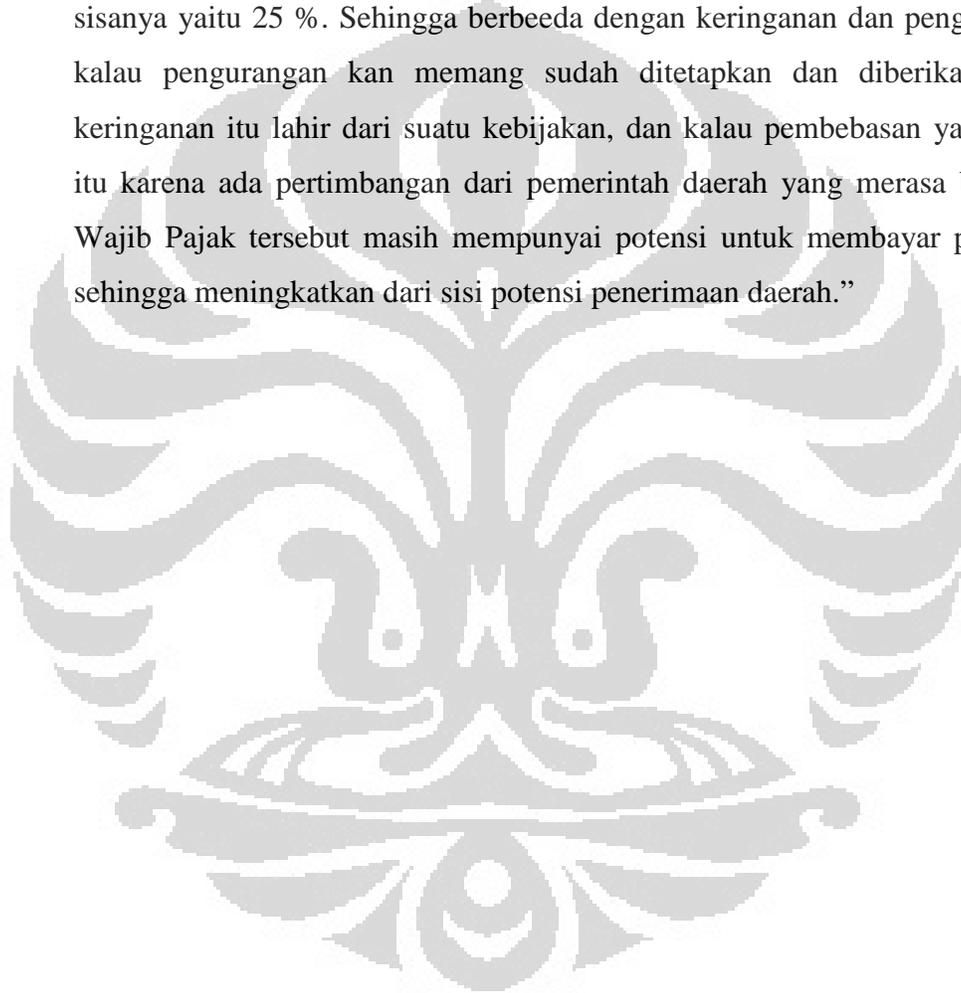
3. Apakah dalam perumusan peraturan Gubernur Nomor 103 ini, pihak BPN diikutsertakan?

“Kalau untuk urusan pemberian pengurangan, keringanan maupun pembebasan sepenuhnya ada di Hak Pemerintah Daerah Masing-Masing, kami sebagai pihak Badan Pertanahan Nasional tidak ikut campur dalam pembuatan kebijakan tersebut, karena BPN hanya merupakan bagian persyaratan permohonan untuk hak atas tanah. Jadi bisa dibilang seperti pihak administrasinya saja. Kita sebagai pihak BPN tinggal terima bersih. Maksudnya, untuk pembuat sertifikat tanah kan memang dari kita, dari BPN. Akan tetapi atas dasar apa BPN bisa menerbitkan hak atas tanah tersebut? Dengan catatan si Wajib Pajak sudah membayar kewajiban pajak-pajak nya yang terhutang yang berkaitan dengan penerbitan sertifikat itu sendiri. Pajak-pajak yang terkait itu, seperti BPHTB dan PBB nya. Kalau kedua pajak itu sudah lunas dibayar, baru si Wajib Pajak menyerahkan bukti SSPD nya ke kita, tepatnya SSPD yang lembar ke tiga, untuk BPN. Baru deh kita buat sertifikat tanahnya. Masyarakat sudah dipastikan, ingin segera memiliki sertifikat yang menunjukkan bahwa dia lah pemegang hak atas tanah dan atau bangunan tersebut. Karena dia kepingin untuk membuat sertifikat, maka terkebih dahulu si Wajib Pajak tersebut melunasi kewajibannya, yaitu membayar BPHTB dan PBB yang terhutang. Jadi bisa dikatakan BPN berperan cukup besar dalam BPHTB dan PBB, karena kalau mereka ga bayar kedua pajak tersebut kan kita sebagai BPN ga bisa mengeluarkan sertifikat”

4. Untuk pembebasan yang 75 % tersebut di dalamnya kan ada tentang Program Prona bagaimana tanggapan Bapak atas kebijakan pembebasan 75 % atas Prona tersebut?

“ Kalau misalnya ditanya oleh masyarakat mengapa pembebasan yang sebesar 75 % harus masuk ke kategori pembebasan. Padahal kalau dilihat dari inti kalimat pembebasan, ya pembebasan itu seharusnya murni dibebaskan dari segaa pokok pajak atau dasar pajak. Orang amanya pembebasan, a berarti kan bebas semua. Akan tetapi kalau dilihat dari sisi peraturan ini, pembebasan 75 % itu mengapa dikenakan pembebasan hanya sebesar 75 % karena, pajak nya itu bisa dibebaskan sebesar 75% karena masih ada kemampuan bagi

masyarakat untuk membayar pajak yang 25 % tersebut. Jadi pemerintah daerah, yakin kalau masyarakat yang termasuk dalam kategori pembebasan yang sebesar 75%. Sehingga ada potensi bagi daerah untuk kepentingan rakyat yang di daerah tersebut juga. Jadi masih ada kepentingan daerah juga. Pemerintah Daerah sendiri juga masih melihat adanya potensi yang dimiliki oleh masyarakat tersebut kok untuk masih bisa membayar pajak terhutang sisanya yaitu 25 %. Sehingga berbebeda dengan keringanan dan pengurangan, kalau pengurangan kan memang sudah ditetapkan dan diberikan, kalau keringanan itu lahir dari suatu kebijakan, dan kalau pembebasan yang 75 % itu karena ada pertimbangan dari pemerintah daerah yang merasa bahwa si Wajib Pajak tersebut masih mempunyai potensi untuk membayar pajaknya, sehingga meningkatkan dari sisi potensi penerimaan daerah.”



TRANSKIP HASIL WAWANCARA 9

Nama : Bapak Jajat S.E
Jabatan : UPPD Kebayoran Baru
Tempat : Kantor Walikota Jakarta Selatan
Waktu : Kamis, 31 Mei 2012, Pukul 16.00-17.00 WIB

1. Bagaimana Prosedur untuk pemberian kebijakan pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB ?

Prosedur untuk mengajukan pembebasan, keringanan dan pembebasan BPHTB ini ada, sehingga WP yang mengajukan akan lebih jelas sehingga ada rasa kepastian dapat menikmati fasilitas ini. Selama Wajib Pajak mengikuti prosedur ini tidak ada masalah kok untuk dapat menikmati fasilitas ini. Saya berikan alurnya yah untuk pemberian kebijakan ini.

2. Bagaimana implementasi di lapangan dalam pemberian pengurangan BPHTB?

Apabila Wajib Pajak ingin memanfaatkan fasilitas penguangan, maka Wajib Pajak sendiri yang mengajukan. Kemudian nanti dari pihak kita akan memeriksa segala kelengkapan sebagai syarat-syarat untuk mendapatkan hak pengurangan tersebut. Syarat-syarat nya seperti kelengkapan dokumen yang memang diperlukan. Contohnya misalnya tanah dan atau bangunan tersebut digunakan semata-mata untuk kegiatan sosial misalnya pendidikan , panti asuhan, panti jompo, rumah sakit, kan mereka bisa tuh mendapatkan hak untuk pengurangan. Wajib Pajak itu sendiri yang mengajukan, kemudian setelah berkas dan dokumen nya masuk, kemudian oleh bagian Kasi Penagihan diteliti lebih lanjut untuk menggambarkan apakah si Wajib Pajak ini dapat diberikan pengurangan. Kemudian tandanya si Wajib Pajak dapat menerima pengurangan dengan penerbitan Surat Keterangan (SK) kemudian si Wajib Pajak dapat membayar BPHTB yang terhutang itu

3. Apa yang menyebabkan bedanya pembebasan yang 75 % dengan pembebasan seluruhnya itu pak?

Pembebasan yang 75% tersebut diberikan karena masih ada kepentingan daerah yang harus diprioritaskan, karena tujuan dari pembuatan undang-undang atau peraturan daerah itu sendiri harus melihat dari kepentingan negara atau kepentingan pemerintah daerahnya. Tetap lebih diutamakan kepentingan pemerintah daerahnya. Sehingga pembebasan 75% itu dibuat berdasarkan karena ada pertimbangan, si Wajib Pajak tersebut masih ada kemampuan untuk membayar.

4. Setelah BPHTB menjadi Pajak Daerah apa yang telah dilakukan oleh pemda setempat mengatasi hal tersebut apalagi dengan adanya kebijakan yang baru ini?

Kami menyediakan loket tambahan untuk bagian pelayanan sehingga Wajib Pajak dapat kami layani tanpa perlu mengantri. Kemudian untuk bagian staff nya kami telah memberikan pelatihan terlebih dahulu, karena BPHTB kan merupakan pajak baru yah sejak 1 januari 2011 sehingga kita perlu mengadakan pelatihan untuk staff-staff nya

TRANSKIP HASIL WAWANCARA 10

Nama : Ibu Sunayah
Jabatan : Wajib Pajak
Tempat : Pancoran Jakarta Selatan
Waktu : Minggu, 3 Juni 2012, Pukul 15.00-15.30 WIB

1. Apakah sebelumnya ibu mengetahui adanya kebijakan pengurangan, keringanan dan pembebasan ini ?

Awalnya saya tidak tahu ada kebijakan ini. Tapi saya kan dapat pronas dari BPN, BPN yang meninfokan ke saya kalau ada pengurangan untuk BPHTB. Soalnya saya belum dapat sertifikat untuk rumah saya yang udah lama saya tempati ini.

2. Bagaimana tanggapan ibu mengenai Prosedur sewaktu ibu mengajukan pembebasan ini?

Prosedurnya tidak ribet kok, asalkan saya membawa dokumen yang disyaratkan seperti surat dari BPNnya.

3. Bagaimana tanggapan ibu untuk pelayanan pengajuan pembebasan ini bu?

Sewaktu saya mengajukan pembebasan sebagian untuk Prona, petugas pajaknya melayani dengan baik, petugas tersebut meminta kelengkapan dokumen sebagai syarat pemberian pembebasan BPHTB. Karena berkas saya lengkap sehingga tidak ada masalah sehingga urusannya juga lancar. Akhirnya saya bisa menikmati fasilitas tersebut.

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Fathiza Astri Falah

TTL : Jakarta, 15 Juli 1988

Alamat : Jl. H. Muhi X No. 25 Rt 08/04 Pondok Pinang
Kebayoran Lama Jakarta Selatan 12310

No Telepon : 021-7650170 / 085814321047

Email : fathiza_tisa@yahoo.com

Riwayat pendidikan : SD Muhammadiyah V limau Kebayoran Baru
SMP 19 Jakarta Kebayoran Baru
SMA 6 Jakarta Kebayoran Baru
DIII Universitas Indonesia jurusan Perpajakan
S1 Universitas Indonesia jurusan Administrasi Fiskal