**PENGHAPUSAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN(BPHTB) DALAM PERALIHAN HAK WARIS MELALUI DISKRESI KEPALA DAERAH**

**(STUDI DI KOTA TEGAL)**

***Elimination of duties on the acquisition of land and building rights (BPHTB) in the transfer of inheritance rights through the discretion of the regional head***

***(Study In The City Of Tegal)***



**PROPOSAL**

**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan**

**Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

**Program Studi Ilmu Hukum**

**Oleh :**

**CIPTO HARIYONO**

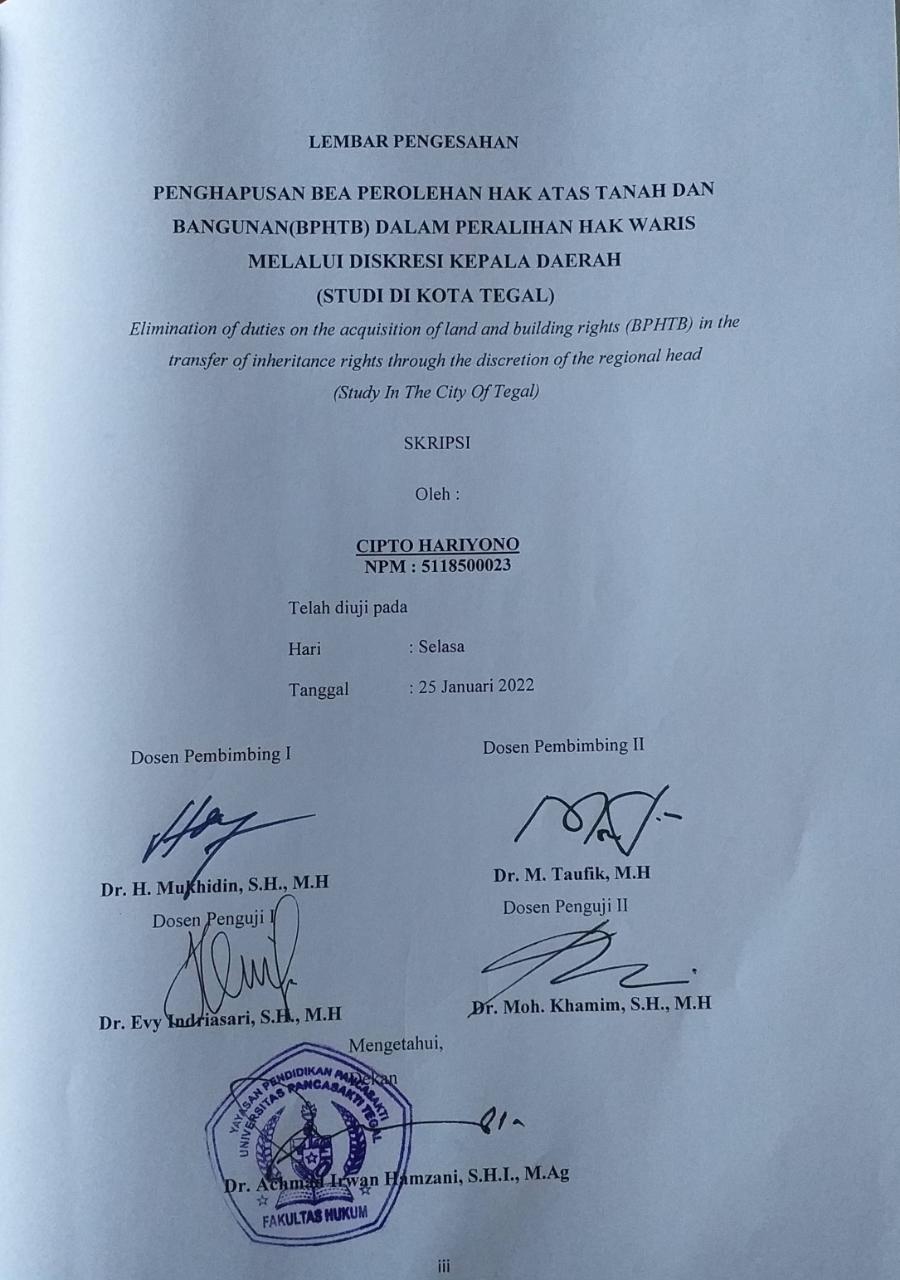
**NPM 5118500023**

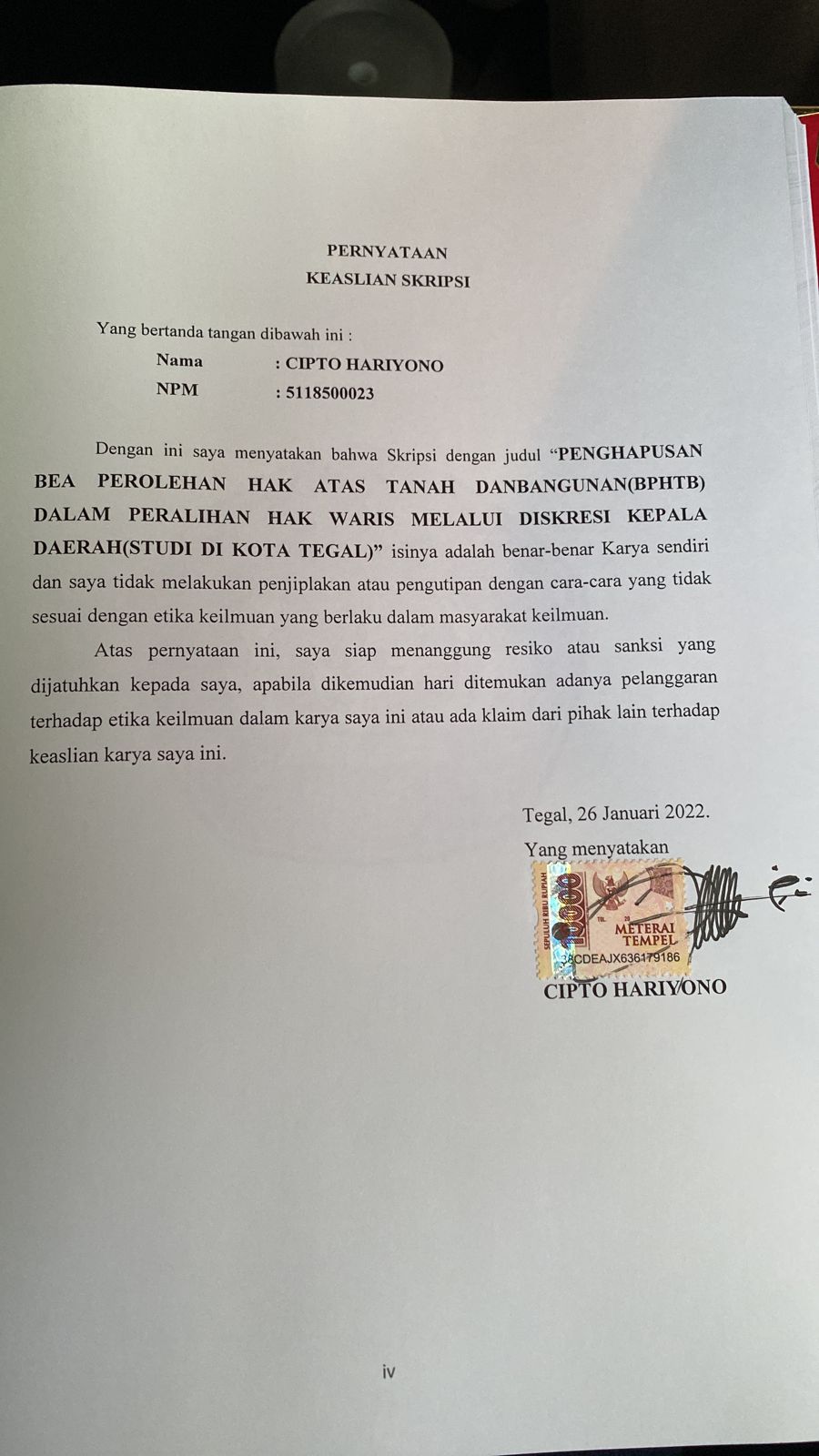
**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS PANCASAKTI TEGAL**

**2022**

**LEMBAR PERSETUJU**

****

**C**

MOTTO

“Sebaik – baiknya manusia diantaramu adalah yang paling banyak manfaatnya bagi orang lain.”

PERSEMBAHAN

*Ya Allah... ajari aku bahasa cinta-Mu agar aku dekat pada-Mu dan selalu berada dalam naungan cinta kasih-Mu dan jagalah orang-orang yang aku sayangi agar selalu dalam lindungan-Mu.*

***Kupersembahkan untuk :***

*Allah SWT, Maha Pelindung dan Penolongku Nabi Muhammad SAW, ungkapan rinduku padamu ya Rasulullah*

Orang-orang yang kucintai, kusayangi dan kubanggakan :

* *Bapak dan Almh. Ibuku tercinta*
* *Kakak-Kakak dan Adik – adikku yang kubanggakan*
* *Tunanganku yang paling cantik*
* *Sahabat dan temanku semua yang setia*

PRAKATA

Assalamu’alaikum Wr. Wb.

Terlebih dahulu Penulis mengucapkan syukur Alhamdulillah kehadirat Allah SWT. Yang telah melimpahkan rahmat serta hidayahnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan.

Penulisan Skripsi ini merupakan keharusan untuk melengkapi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.

Dalam kesempatan ini, Penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada Kedua Orang tua penulis yang telah sabar dalam membantu, membesarkan, serta mendidik Penulis sehingga Penulis dapat menyeleseikan studi ini. Tak lupa juga kepada Kakak-kakakku yang dengan sabar dan bersemangat telah membantu Penulis untuk menjadi lebih baik dalam segala hal demi melihat kebahagiaan dan kesuksesan adinya ini.

Pada kesempatan ini pula, Penulis ingin mengucapkan rasa terima kasih atas kerjasama, bantuan serta dorongan semua pihak, yaitu kepada :

1. Bapak Dr. Taufiqulloh, M.Hum., selaku Rektor Universitas Pancasakti Tegal.
2. Bapak Dr. Achmad Irwan Hamzani, S.H.I, M.Ag., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Tegal.
3. Bapak Dr. H. Mukhidin, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing I yang telah membimbing dan memberi petunjuk-petunjuk serta ilmunya dengan penuh kesabaran, serta mau meluangkan waktunya untuk menjadi tempat diskusi yang baik bagi Penulis sehingga Penulis dapat menyeleseikan Skripsi ini tepat pada waktunya.
4. Bapak Dr. M. Taufik, M.H., selaku Dosen Pembimbing II yang telah membimbing dan member petunjuk-petunjuk serta ilmunya dengan penuh kesabaran, sehingga Penulis dapat menyeleseikan Skripsi ini tepat pada waktunya.
5. Ibu Dr. Evy Indriasari, S.H., M.H., selaku Dosen Penguji I saat sidang Skripsi yang telah membantu memberikan saran positif untuk Penulis dalam Penulisan Skripsi serta mau meluangkan waktunya untuk menjadi tempat diskusi yang baik bagi Penulis.
6. Bapak Dr. Moh. Khamim, S.H., M.H., selaku Dosen Penguji II siding Skripsi yang telah membantu memberikan saran positif untuk Penulis dalam Penulisan Skripsi serta mau meluangkan waktunya untuk menjadi tempat diskusi yang baik bagi Penulis.
7. Ibu Dr. Fajar Dian Aryani, S.H., M.H., selaku Dosen Wali yang dari awal Kuliah sampai akhir setia menjadi tempat konsultasi bagi Penulis.
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Pancasakti Trgal seperti : Pak Toni, Pak Kus, Bu susi, Bu Tyas, Bu Kanti, Pak Sis, Pak Imawan, Pak Eddhie, Pak Sanusi, Pak Wildan, Pak Nuridin, Pak Khamim, Bu Evy, Pak Imam, Pak Erwin, yang dari semester awal hingga sekarang telah membimbing Penulis dalam mendalami Ilmu Hukum di Universitas Pancasakti Tegal.
9. Petugas Tata Usaha Universitas Tegal, seperti : Mba Nurul, Mba Putri, Bu Yopi dll. Terima kasih atas bantuannya selama ini.
10. Ibu Yuliyana, S.H., M.Kn., Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota tegal, selaku Bos, juga Guru Penulis, terima kasih atas ilmu dan kesempatan yang telah diberikan kepada penulis. Temen-temen Sekantor, seperti Mba usi, Mba Mita, Mas Tiar, terima kasih atas semangat, bantuan dan dukungan kalian.
11. Temen-temen satu angkatan, Ainul, Jabar, Dimas, Pak Dwi, Bu Heni, Pak wendri, Budhe leli, Nolan, Dll.
12. Kepada semua pihak yang ikut serta memberikan bantuan kepada Penulis baik secara langsung maupun tidak langsung, riil ataupun materiil, dalam menyelesaikan Skripsi ini, yang tidak dapat Penulis sebutkan satu per satu.

Akhirulkalam, Penulis menyadari, bahwa apa yang telah Penulis susun dalam bentuk Skripsi ini masih sangat sederhana dan jauh dari kata sempurna, baik dalam penyajian maupun pembahasanya. Oleh karena itu, Penulis dengan lapang hati bersedia menerima kritik dan saran yang konstruksi guna perbaikan ke arah yang lebih baik.

Tegal, 26 Januari 2022.

Penulis

**ABSTRAKSI**

Nama : **CIPTO HARIYONO**, NPM. : **5118500023**. Melakukan penelitian dengan focus : Penghapusan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan(BPHTB) dalam Peralihan Hak Waris Melalui Diskresi Kepala Daerah. Tujuan Penelitian tersebut adalah untuk mengkaji Pemungutan Pajak BPHTB di Kota Tegal, dan untuk mengkaji Problematika apa saja dalam Penghapusan BPHTB melalui Diskresi Kepala Daerah.

Metode Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Empiris, yaitu Pendekatan hukum yang mengenai implementasi ketentuan hukum normative secara in action pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Dengan Metode analisa bersifat Kualitatif, yaitu metode analisa penelitian yang berlandaskan pada filsafat postpositivisme, digunakan untuk meneliti pada kondisi obyek yang alamiah, dimana peneliti adalah sebagai instrument kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara trianggulasi (gabungan), dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna dari generalisasi dalam menyeleseikan masalah hukum yang dihadapi.

Hasil Penelitian yang penulis peroleh antara lain adalah Pemasukan Pajak Daerah dari sector BPHTB sangat besar untuk PAD, Hal ini jadi modal daerah untuk membangun dan mengurus daerahnya sendiri dan juga penghapusan BPHTB akan berdampak signifikan bagi daerah, utamanya pada PAD, hal ini mustahil bagi kepala Daerah untuk mengeluarkan Diskresi terhadap penghapusan pungutan pajak BPHTB, karena akan berisiko terhadap pembangunan dan kemajuan daerah.

**Kata Kunci : BPHTB, PAD, Diskresi.**

***ABSTRACT***

*Name :* ***CIPTO HARIYONO****, NPM. :* ***5118500023****. Elimination of duties on the acquisition of land and building rights (BPHTB) in the transfer of inheritance rights through the discretion of the regional head. The aim of this study was to examine the collection of BPHTB taxes in Tegal City, and to examine the problems in the elimination of BPHTB through the discretion of the regional head.*

*The approach method used in this research is Juridical Empirical, namely the legal approach regarding the application of normative legal provisions in action in every particular legal event that occurs in society. The qualitative analysis method is a research analysis method based on the philosophy of postpositivism, which is used to examine the condition of natural objects, where the researcher is the key instrument, the data collection technique is done by triangulation (combined), and the results of qualitative research emphasize the meaning of generalization in solving legal problems. faced.*

*The results of the research that the authors obtained include: Regional Tax Revenue from the BPHTB sector is very large for PAD, this is a regional capital to build and manage its own region and also the abolition of BPHTB will have a significant impact on the region. In particular for PAD, it is impossible for regional heads to issue discretion over the abolition of BPHTB tax collections, because it will pose a risk to regional development and progress.*

***Keywords : BPHTB, PAD, discretion.***

**DAFTAR ISI**

HALAMAN JUDUL i

HALAMAN PERSETUJUAN ii

HALAMAN PENGESAHAN iii

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI iii

MOTTO iv

PERSEMBAHAN v

PRAKATA vi

ABSTRAKSI x

ABSTRACT xi

DAFTAR ISI xii

BAB I PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah 1
2. Perumusan Masalah 8
3. Tujuan Penelitian 8
4. Manfaat Penelitian 8
5. Tinjauan Pustaka 9
6. Referensi Penelitian Sebelumnya 9
7. Perbedaan Penelitian dengan Penelitian sebelumnya 11
8. Metode Penelitian 11
9. Sistematika Penulisan 16

BAB II TINJAUAN KONSEPTUAL

1. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan 17

1. Pengertian BPHTB 17

2. Objek BPHTB 18

3. Subjek BPHTB 20

4. Wajib Pajak 20

5. Tarif Pajak BPHTB 21

6. Dasar Pengenaan BPHTB 21

7. Cara Menghitung BPHTB 25

8. Pengenaan BPHTB Waris, Hibah Wasiat 25

9. Pengenaan BPHTB Karena Pemberian Hak Pengelolaan 26

10 . Saat Terutang Pajak 27

11. Tata Cara Penetapan dan Penagihan 30

12. Pemberian Fasilitas BPHTB melalui Pengurangan

BPHTB 31

1. Diskresi Kepala Daerah 36

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Hasil Penelitian 41
2. Analisis 41
3. Gambaran Umum Bakeuda Kota Tegal 41

1. Visi dan Misi Bakeuda Kota Tegal 42

2. Jenis-jenis Layanan di Bakeuda Kota Tegal 43

b. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan 44

1. Pembahasan 53
2. Pemungutan Pajak BPHTB di Kota Tegal 53
3. Problematika dalam penghapusan pemungutan BPHTB melalui Diskresi Walikota Tegal 56

BAB IV PENUTUP

1. KESIMPULAN 61
2. SARAN 62

DAFTAR PUSTAKA 63

LAMPIRAN- LAMPIRAN

**BAB I**

**PENDAHULUAN**

1. **Latar Belakang Masalah**

Pajak menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2009 Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983, Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapat timbal balik secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.Pajak juga dapat digunakan sebagai indikator kesadaran kehidupan berbangsa dan bernegara. Dalam jangka panjang, pajak diharapkan mampu menggantikan penerimaan Negara yang berasal dari sumber-sumber minyak bumi dan gas alam, karena merupakan sumber daya alam yang tidak dapat diperbaharui.

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah, terjadi perubahan paradigma pemerintahan dalam sistem penyelenggaraan pemerintahan dari sentralisasi ke desentralisasi. Hal ini telah meciptakan paradigma yang berdampak pada pelimpahan kewenangan dalam perumusan dan pelaksanaan kebijakan tingkat daerah.[[1]](#footnote-1) Konsekuensi logis dari pemberian otonomi kepada daerah adalah juga diikuti dengan memformulasikan model perimbangan keuangan antara pusat dan daerah secara berimbang agar daerah mampu membiayai pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangannya.[[2]](#footnote-2)

Dengan melihat situasi saat ini, pemasukan daerah yang digunakan untuk pembiayaan pembangunan daerah, ternyata belum mampu berpengaruh banyak pada pertumbuhan ekonomi daerah. Hal ini memaksa pemerintah daerah untuk menemukan dan menggali potensi yang ada dalam rangka meningkatan pemasukan untuk daerah.[[3]](#footnote-3) Pemerintah daerah dapat menjalankan fungsi dan kewenangan fiscal, dimana setiap daerah harus dapat mengenali potensi dan mengidentifikasi sumber-sumber daya yang dimilikinya. Untuk menggali sumber-sumber keuangan, khususnya untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan pemerintahan dan pembangunan di daerahnya.[[4]](#footnote-4)

Pajak Daerah adalah kontribusi wajib oleh orang pribadi atau badan kepada daerah yang bersifat memaksa tanpa mendapat timbal balik secara lansgung.[[5]](#footnote-5) Sumber keuangan daerah salah satu yang dimiliki dan di kelola oleh Pemerintah daerah adalah Pendapatan Asli Daerah(PAD) yang merupakan pemasukan daerah yang di pungut berdasarkan Peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan[[6]](#footnote-6). PAD merupakan semua penerimaan daerah yang berasal dari sumber ekonomi asli daerah, dan salah satu sumber PAD yang memiliki kontribusi terbesar berasal dari Pajak Daerah. Pajak daerah merupakan salah satu bentuk peran serta masyarakat dalam penyelenggaraan otonomi daerah. Pajak daerah merupakan sumber pendapatan daerah yang penting untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah. Selama ini, pungutan daerah yang berupa pajak daerah diatur Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah sebagaimana disempurnakan dengan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000.Perubahan ketiga yaitu Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, pokok perubahan mendasar dari Undang-Undang tersebut adalah mengalihkan dua jenis pajak pusat sebagai pajak daerah. Kedua pajak tersebut adalah BPHTB dan Pajak Bumi dan Bangunan(PBB).Salah satu pajak yang dipungut dan dibahas dalam penelitian ini adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan[[7]](#footnote-7). Dengan pengalihan ini diharapkan BPHTB akan menjadi salah satu PAD yang cukup potensial bagi daerah.[[8]](#footnote-8)

Setiap orang pribadi atau badan yang mendapatkan nilai ekonomis serta manfaat dari tanah atau bangunan atau mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan tersebut sudah sewajarnya dikenakan pungutan berupa pajak oleh Negara[[9]](#footnote-9) BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan.[[10]](#footnote-10) Sedangkan perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan hukum.[[11]](#footnote-11) Selain itu, pajak BPHTB tersebut hanya dibayarkan oleh pihak yang memperoleh suatu hak atas tanah dan bangunan agar akta peralihan hak atau risalah lelang, atau surat keputusan pemberian hak dapat dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang. Untuk menjamin kepastian hukumnya, maka harus didaftarkan pada kantor pertanahan.

Kegiatan pelayanan Pendaftaran hak atas Tanah atau Peralihan Hak atas tanah yang dimohonkan masyarakat pada Kantor Pertanahan, disyaratkan terlebih dahulu melakukan verifikasi BPHTB ke Badan Keuangan Daerah(BAKEUDA).Sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 500-1757 tahun 2004 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, bahwa setiap kegiatan pelayanan Pendaftaran Hak atas tanah disyaratkan terlebih dahulu untuk melakukan verifikasi BPHTB pada instansi yang berwenang.

Salah satu konsekuensi yang cukup mendasar dalam melaksanakan amanat Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak daerah dan Restribusi Daerah tersebut adalah bahwa setiap Pemerintah Kota/Kabupaten di Indonesia yang ingin memungut BPHTB sebagai sumber penerimaan daerahnya diharuskan untuk terlebih dahulu menetapkan Peraturan Daerah(PERDA) tentang BPHTB yang menjadi dasar hukum pemungutan BPHTB.[[12]](#footnote-12) Perda tersebut juga dibuat dengan Unsur keadilan, dan guna memenuhi unsure keadilan tersebut maka rakyat di ikut sertakan dalam membuat berbagai aturan dalam pemungutan pajak, yang nantinya akan dikembangkan juga hasilnya untuk kepentingan rakyat sendiri.[[13]](#footnote-13)

Dalam pemungutan pajak BPHTB, pada dasarnya penerimaan pajak Daerah dan restribusi daerah mempunyai ketertarikan yang erat dengan jasa pelayanan yang disediakan oleh pemerintah daerah kepada masyarakat sehingga pertumbuhan dan peningkatan perekonomian ikut mendorong penerimaan Pajak Daerah dan restribusi Daerah.[[14]](#footnote-14)di Indonesia sendiri dalam pemungutan pajak menganut sistem Self Assessment dimana Wajib Pajak diberi wewenang, kepercayaan dan tanggungjawab untuk menghitung, membayar, serta melaporkan sendiri pajak BPHTB yang harus dibayar. Sistem ini telah diterapkan sejak tahun 1984.[[15]](#footnote-15) Namun Intensif tidaknya pemungutan pajak (*self assessment*) dapat diukur melalui tingkat kepatuhan wajib pajak dalam menjalankan kewajiban pajaknya, dimana ada beberapa aspek yang menjadi tolak ukur yakni aspek psikologis dan aspek yuridis. Aspek psikologis lebih melihat kepada sampai sejauh mana aparat pajak dalam melakukan tugasnya sebagai penyuluh, pelayan dan pengawas. Aspek yuridis diukur dari sampai sejauh mana kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak.[[16]](#footnote-16)

Pemerintah Kota Tegal terus berupaya meningkatkan PAD dari sektor pajak dan retribusi daerah salah satunya dari sektor pajak BPHTB. Terdapat beberapa masalah atau kendala yang sering terjadi dalam pemungutan pajak BPHTB, dimana masalah Proses penelitian lapangan yang dilakukan oleh instansi berwenang dalam rangka verifikasi BPHTB, dapat menyebabkan jangka waktu pelayanan pertanahan tidak sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertananhan. Padahal peraturan tersebut merupakan salah satu unsure reformasi birokrasi pada BPN RI yang diharapkan mampu memenuhi harapan masyarakat untuk memperoleh pelayanan publik terbaik di bidang pertanahan.[[17]](#footnote-17)

Disisi lain, Pemerintah Daerah Kota Tegal dalam hal ini Walikota bisa mempertimbangkan untuk menghapuskan pungutan BPHTB tersebut dengan mengeluarkan Diskresi, melihat Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan memberikanjalan keluar kepada Pejabat Pemerintahan untuk tetap bisa mengeluarkan keputusandan/atau tindakan dalam rangka mendukung kelancaran pelaksanaan program Pemerintahsepanjang memberikan kemanfaatan umum dan sesuai Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik(AUPB), yakni mengeluarkan diskresi.Sesuai Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan bahwadiskresi adalah keputusan dan/atau tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan oleh PejabatPemerintahan untuk mengatasi persoalan konkret yang dihadapi dalam penyelenggaraanpemerintahan dalam hal peraturan perundang-undanganyang memberikanpilihan, tidak mengatur, tidak lengkap atau tidak jelas, dan/atau adanya stagnasi pemerintahan. Tetapi disatu sisi Penerimaan Pajak BPHTB di Kota Tegal ini sangat besar di setiap tahunnya. Hal ini sangat bermanfaat untuk pemasukan daerah, juga untuk mengurus rumah tangganya sendiri,

Berdasarkan latar belakang masalah yang diuraikan diatas maka Penulis merasa tertarik untuk meniliti lebih lanjut dalam bentuk karya ilmiah(Skripsi) yang berjudul : **“PROBLEMATIKA PENGHAPUSAN BPHTB MELALUI DISKRESI KEPALA DAERAH”**

1. **RUMUSAN MASALAH**
2. Bagaimana pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Tegal?
3. Problematika apa saja dalam penghapusan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) melalui Diskresi Walikota Tegal?
4. **TUJUAN PENELITIAN**
5. Untuk mengkaji pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Tegal.
6. Untuk mengkajiproblematika apa saja dalam penghapusan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) melalui Diskresi Walikota Tegal.
7. **MANFAAT PENELITIAN**
8. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran atau solusi persoalan penghapusan BPHTB sebagai bentuk diskresi Kepala Daerah serta dapat dijadikan sebagai pedoman bagi para pihak yang ingin mengkaji lebih mendalam tentang persoalan yang penulis utarakan.

1. Manfaat Praktis

Manfaaat praktis adalah manfaat yang diperoleh dari penelitian ini yang bersifat praktis dalam penyelesaian masalah hukum. Manfaat praktis berkaitan dengan kontribusi praktis yang diberikan dari penyelenggaraan penelitian terhadap objek penelitian, baik individu, kelompok, maupun organisasi. Dalam penelitian ini manfaat praktis bermanfaat bagi berbagai pihak yang mempunyai otoritas kebijakan guna menyelesaikan persoalan yang diteliti penulis seperti Pemerintahan Daerah khususnya Masyarakat Umum, Badan Keuangan Daerah (BAKEUDA) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN).

1. **TINJAUAN PUSTAKA**
2. **Referensi Penelitian Sebelumnya**

Adapun penelitian yang terkait dengan penelitian yang akan dilakukan penulis sebagai berikut :

1. Skripsi dengan judul *“*Analisis perhitungan dan pemungutan BPHTB sebagai salah satu sumber pendapatan asli daerah pada badan pengelola pajak dan retribusi daerah*”* yang ditulis pada tahun 2018 oleh Ulfa Sari Elvira dari Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan, mengatakan Hambatan dalam pemungutan pajak BPHTB adalah Dari pihak wajib pajak, Sumber Daya Manusia, Kurangnya informasi dan komunikasi tentang perpajakan daerah kepada masyarakat, banyaknya transaksi masih di bawah NJOPTKP sehingga pembayaran BPHTB nihil, pengaruh nasional (lesunya tingkat jual beli property di masyarakat).[[18]](#footnote-18)
2. Skripsi dengan judul *“*Analisis pengaruh pelaksanaan BPHTB dan sosialisasi perpajakan terhadap penerimaan BPHTB*”* yang ditulis pada tahun 2018 oleh Sherra Emaretha dari Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, mengatakan bahwa terdapat hubungan yang erat antara pelaksanaan pemungutan BPHTB dan sosialisasi perpajakan terhadap penerimaan BPHTB. Hal ini dikarenakan adanya pengaruh yang signifikan antara pelaksanaan pemungutan BPHTB dan sosialisasi perpajakan penerimaan pajak BPHTB.[[19]](#footnote-19)
3. Skripsi dengan judul *“*Prosedur penggunaan Diskresi berdasarkan pada stagnasi pemerintahan*”* yang ditulis pada tahun 2018 oleh Muhammad Farodi Alkalingga dari Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar, mengatakan bahwa Hambatan yang terjadi ketika Pemerintahan Kota Makassar hendak mengatasi kondisi stagnasi pemerintahan adalah lambannya tindakan Walikota Makassar untuk melakukan tindakan cepat berupa diskresi, Dengan Terhambatnya beberapa program utama ataupun proyek-proyek pembangunan beserta anggaran lainnya yang telah ditetapkan melalui DPA, semakin memberikan ketidanyamanan bagi masyarakat serta perencanaan anggaran tersebut tidak dapat terealisasikan dengan tepat waktu oleh Pemerintahan Kota Makassar.[[20]](#footnote-20)
4. **Perbedaan Penelitian dengan Penelitian sebelumnya.**

Penelitian yang sudah ada cenderung membahas tentang Bagaimana tingkat efektivitas pemungutan BPHTB, Bagaimana pengaruh BPHTB terhadap peralihan hak atas Tanah dan Bangunan, begitupun penelitian tentang Diskresi Kepala Daerah yang hanya membahas tentang penggunaan diskresi pada pemerintahan daerah, Pada Penelitian ini penulis akan lebih membahas hubungan antara PAD(Pendapatan Asli Daerah) dalam hal ini BPHTB(Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) dengan Diskresi kepala daerah juga difokuskan terhadap cara pemungutan BPHTB. Dimana hasil dari penelitian ini bisa jadi bahan pertimbanganuntuk pungutan pajak BPHTB dihapuskan melalui Diskresi kepala daerah, yang nantinya akan bermanfaat bagi berbagai pihak yang mempunyai otoritas kebijakan guna menyelesaikan persoalan yang diteliti penulis seperti Pemerintahan Daerah khususnya Masyarakat Umum, Badan Keuangan Daerah (BAKEUDA) dan Badan Pertanahan Nasional(BPN).

1. **METODE PENELITIAN**
2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam Penelitian ini adalah Penelitian lapangan (*field research)* dengan Metode analisisKualitatif. Metode Penelitian Kualitatif adalah metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat postpositivisme, digunakan untuk meneliti pada kondisi obyek yang alamiah, (sebagai lawannya adalah eksperimen) dimana peneliti adalah sebagai instrument kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara trianggulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif/kualitatif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna dari generalisasi.[[21]](#footnote-21)

1. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan Yuridis Empiris, yaitu  penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara in action pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.

1. Sumber Data

Yang dimaksud dengan sumber data dalam penelitian adalah subyek dari mana data dapat diperoleh.[[22]](#footnote-22) Dalam penelitian ini penulis menggunakan dua sumber data yaitu :

1. Sumber data primer, yaitu data yang langsung dikumpulkan oleh penulis langsung dari sumber pertamanya.[[23]](#footnote-23) Metode yang digunakan untuk mendapatkan data primer yaitu metode wawancara dan observasi. Adapun yang menjadi sumber data primer dalam penelitian ini adalah Masyarakat Umum, Badan Keuangan Daerah (BAKEUDA), Badan Pertanahan Nasional(BPN) dan Notaris-PPAT di Kota Tegal.
2. Sumber data sekunder, yaitu data yang langsung dikumpulkan oleh peneliti sebagai penunjang dari sumber Primer. Dapat juga dikatakan data yang tersusun dalam bentuk dokumen-dokumen.[[24]](#footnote-24)Bahan sumber data sekunder, terdiri dari :
3. Hasil-hasil penelitian ilmiah yang berkaitan dengan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
4. Hasil-hasil jurnal mengenai pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
5. Artikel.
6. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data merupakan langkah yang paling utama dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui metode pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang ditetapkan. Adapun teknik yang digunakan dalam pengumpulan data adalah sebagai berikut:

1. Observasi.

Observasi adalah dasar semua ilmu pengetahuan, melalui observasi peneliti belajar tentang perilaku, dan makna dari perilaku tersebut. Metode ini digunakan untuk mengamati secara langsung peristiwa/fenomena yang menjadi fokus penelitian.[[25]](#footnote-25)

1. Wawancara

Teknik wawancara merupakan salah satu teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan berhadapan secara langsung dengan yang diwawancarai, tetapi dapat juga diberikan daftar pertanyaan dahulu untuk dijawab pada kesempatan lain.[[26]](#footnote-26) Penentuan siapa yang harus menjadi informan kunci melalui beberapa pertimbangan, diantaranya : Orang yang bersangkutan memiliki pengalaman, Pribadi sesuai dengan permasalahan yang diteliti, usia orang yang bersangkutan telah deawasa, orang yang bersangkutan sehat jasmani dan rohani, orng yang bersangkutan bersifat netral, tidak mempunyai kepentingan pribadi untuk menjelekan orang lain, orang yang bersangkutan memiliki pengetahuan yang luas mengenai permasalahan yang diteliti dan lain-lain.[[27]](#footnote-27)Adapun pihak-pihak terkait Permasalahan tersebut:

1. Badan Keuangan Daerah (BAKEUDA) Kota Tegal.
2. Badan Pertanahan Nasional(BPN) Kota Tegal.
3. Notaris-PPAT Kota Tegal.
4. Para pihak Wajib Pajak BPHTB atas pengalihan hak atas tanah dan Bangunan.
5. Dokumentasi

Dokumen merupakan catatan peristiwa yang sudah berlalu baik berupa tulisan, gambar atau karya-karya monumental dari seseorang. Studi dokumen merupakan pelengkap dari penggunaan metode observasi dan wawancara dalam penelitian kualitatif. Dalam penelitian ini, teknik dokumentasi yang dimaksud adalah meliputi struktur organisasi, laporan pembelian, catatan persediaan, dan laporan pemebelian yang dilakukan pada perusahaan tersebut serta kegiatan peneliti saat melakukan observasi dan wawancara.[[28]](#footnote-28)

1. Triangulasi/Gabungan.

Dalam teknik pengumpulan data, triangulasi diartikan sebagai teknik pengumpulan data yang bersifat menggabungkan dari berbagai teknik pengumpulan data dan sumber data yang telah ada yang bertujuan untuk menguji kredibilitas data yang telah didapat.[[29]](#footnote-29)

1. Metode Analis Data

Metode analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan juga dokumentasi kemudian membuat kesimpulan yang mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain. bahwa aktivitas dalam analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus menerus sampai tuntas sehingga datanya sudah jenuh.[[30]](#footnote-30)Metode yang digunakan adalah Analisis Kualitatif, yaitu data yang diperoleh melalui Observasi, Wawancara, dan Dokumentasi disusun secara sistematis, dan selanjutnya dikumpulkan dan dianalisa secara Kualitatif sehingga memperoleh gambaran mengenai permasalahan yang diteliti.

1. **SISTEMATIKA PENULISAN**

Dari penelitian yang telah dilakukan dan diperoleh, kemudian dianalisis dibuat sebuah laporan akhir dengan sistimatika penulisan sebagai berikut :

**BAB I :** Pendahuluan, pada bab ini berisi uraian tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

**BAB II :** Tinjauan Konseptual, pada bab ini berisi tentang Pungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Peraturan Kepala Daerah yang difokuskan kepada Diskresi Kepala Daerah

**BAB III :** Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam bab ini penulis membahas hasil studi lapangan tentang perbandingan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Tegal dan di daerah lain, dan problematika apa saja yang terjadi apabila pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Tegal di hapuskanmelalui Diskresi Walikota Tegal.

**BAB II**

**TINJAUAN KOSEPTUAL**

**A. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**

1. **Pengertian BPHTB**

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau yang disingkat dengan BPHTB, diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia, yaitu dengan UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangun. Dalam UU No. 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan UU No. 20 Tahun 2000 (disebut dengan UU BPHTB), memberikan pengertian mengenai BPHTB, yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Yang dimaksud dengan Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Undang - Undang BPHTB menyebutkan bahwa Perolehan Hak atas Tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. [[31]](#footnote-31)

Hak atas Tanah dan atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya. Hak Atas Tanah Pasal 16 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 menyebutkan bahwa hak-hak atas tanah yang dimaksud ialah :

1. hak milik;

2. hak guna usaha;

3. hak guna bangunan;

4. hak pakai;

5. hak sewa;

6. hak membuka tanah;

7. hak memungut hasil hutan; dan

8. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara.

Hak-hak yang sifatnya sementara tersebut, ialah hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifatsifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.

1. **Objek BPHTB**

Dalam Pasal 2 UU BPHTB, yang menjadi objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut meliputi :

1. Peralihan Hak, karena:

a. Jual Beli;

b. Tukar Menukar;

c. Hibah;

d. Hibah Wasiat;

e. Waris;

f. Pemasukan dalam Perseroan/Badan Hukum lainnya;

g. Pemisahan Hak yang mengakibatkan peralihan;

h. Penunjukan pembeli dalam Lelang;

i. Pelaksanaan putusan Hakim yang mempunyai kekuatan Hukum Tetap;

j. Penggabungan Usaha;

k. Peleburan Usaha;

l. Pemekaran Usaha; dan

m. Hadiah.

2. Pemberian Hak Baru karena :

* 1. Kelanjutan Pelepasan Hak; dan
  2. Diluar Pelepasan Hak.

jenis-jenis hak atas tanah yang perolehan haknya dikenakan BPHTB sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (3) UU BPHTB meliputi :

* 1. Hak Milik;
  2. Hak Guna Usaha;
  3. Hak Guna Bangunan;
  4. Hak Pakai;
  5. Hak Milik atas satuan Rumah Susun; dan
  6. Hak Pengelolaan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) terdapat beberapa objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB yaitu :

* 1. Objek yang diperoleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasar azas perlakuan timbal balik;
  2. Objek yang diperoleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
  3. Objek yang diperoleh Badan/Perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha/kegiatan lain diluar fungsi dan tugasnya;
  4. Objek yang diperoleh orang pribadi/Badan karena KONVERSI HAK atau karena perbuatan Hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
  5. Objek yang diperoleh orang pribadi/Badan karena WAKAF; dan
  6. Objek yang diperoleh orang pribadi/Badan karena kepentingan IBADAH.

1. **Subjek BPHTB**

Yang menjadi subjek BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas Tanah dan atau Bangunan.[[32]](#footnote-32)

1. **Wajib Pajak BPHTB**

Subjek pajak BPHTB sesuai dengan ketentuan tersebut diatas menjadi wajib pajak BPHTB apabila dikenakan kewajiban membayar pajak.[[33]](#footnote-33)

1. **Tarif Pajak BPHTB**

Pasal 5 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang BPHTB menyatakan bahwa tarif BPHTB merupakan tarif tunggal sebesar 5 %. Penentuan tarif tunggal ini dimaksudkan untuk kesederhanaan dan kemudahan perhitungan.

1. **Dasar Pengenaan BPHTB**

Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak atau disingkat NPOP sesuai ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang BPHTB. Berdasarkan jenis perolehan haknya, NPOP tersebut adalah sebagai berikut :

1. Jual Beli = Harga Transaksi
2. Tukar Menukar = Nilai Pasar
3. Hibah = Nilai Pasar
4. Hibah Wasiat = Nilai Pasar
5. Waris = Nilai Pasar
6. Pemasukan dalam Perseroan / Badan Hukum lainnya = Nilai Pasar
7. Pemisahan Hak = Nilai Pasar
8. Peralihan Hak karena Putusan Hakim = Nilai Pasar
9. Pemberian Hak Baru = Nilai Pasar
10. Penggabungan Usaha = Nilai Pasar
11. Peleburan Usaha = Nilai Pasar
12. Pemekaran Usaha = Nilai Pasar
13. Hadiah = Nilai Pasar
14. Lelang = yang tercantum dalam Risalah Lelang

Menurut ketentuan Pasal 6 ayat (3), bila NPOP tidak diketahui atau NPOP lebih rendah dari NJOP PBB maka yang menjadi dasar pengenaan adalah NJOP PBB dan apabila NJOP PBB belum ditetapkan maka sesuai dengan ketentuan Pasal 6 ayat (4) besarnya NJOP PBB ditetapkan oleh Menteri Keuangan.

Pasal 7 Undang-Undang nomor 20 tahun 2000 tentang BPHTB, pemerintah menentukan suatu batas nilai perolehan tidak kena pajak yang disebut Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Ketentuan Pasal 7 ini dijabarkan lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah dan yang terakhir adalah Peraturan Pemerintah (PP) No. 113 Tahun 2000 tentang Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB.

PP No. 113 Tahun 2000 ditindaklanjuti dengan Keputusan Menteri Keuangan (KMK) No. 516/KMK.04/2000 tanggal 14 Desember 2000 tentang Tata Cara Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB, yang telah diubah beberapa kali dengan :

1. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 86/PMK.03/2006 tentang Perubahan Atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 Tentang Tata Cara Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB;

2. PMK No. 33/PMK.03/2008 Perubahan Kedua Atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 Tentang Tata Cara Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB;

3. PMK No. 14/PMK.03/2009 Perubahan Ketiga Atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 Tentang Tata Cara Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB. Peraturan ini berisikan ketentuan sebagai berikut:

* 1. untuk perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, ditetapkan paling banyak Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
  2. untuk perolehan hak Rumah Sederhana Sehat (RSH) sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 03/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Bersubsidi sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 07/PERMEN/M/2008, dan Rumah Susun Sederhana sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 7/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Sarusun Bersubsidi, ditetapkan sebesar Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah);
  3. untuk perolehan hak baru melalui program pemerintah yang diterima pelaku usaha kecil atau mikro dalam rangka Program Peningkatan Sertifikasi Tanah untuk Memperkuat Penjaminan Kredit bagi Usaha Mikro dan Kecil, ditetapkan sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
  4. untuk perolehan hak selain perolehan hak sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan huruf c, ditetapkan paling banyak Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
  5. dalam hal Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada huruf d lebih besar daripada Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada huruf b, maka Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak untuk perolehan hak sebagaimana dimaksud pada huruf b ditetapkan sama dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana ditetapkan pada huruf d;
  6. dalam hal Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada huruf d lebih besar daripada Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada huruf c, maka Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak untuk perolehan hak sebagaimana dimaksud pada huruf c ditetapkan sama dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana ditetapkan pada huruf d.

Besarnya NPOPTKP ditetapkan secara regional, maksudnya adalah NPOPTKP tersebut ditetapkan per daerah tingkat II (Kabupaten/Kota) dengan mempertimbangkan usulan dari Kepala Daerah yang bersangkutan.[[34]](#footnote-34)

1. **Cara Menghitung BPHTB**

Untuk menghitung besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) adalah dengan cara mengurangkan NPOP dengan NPOPTKP. Dengan demikian untuk menghitung besarnya BPHTB terutang adalah:BPHTB terutang = NPOP- NPOPTKP x 5%. Contoh :

* 1. Pada tanggal 1 Pebruari 2021, Bapak Sudirjo membeli sebidang tanah yang terletak di Kota Tegal dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sebesar Rp50.000.000,- maka BPHTB yang menjadi kewajiban Bapak Sumarno tsb adalah : (50.000.000 - 60.000.000) x 5% = Nihil atau dengan kata lain Bapak Sudirjo tidak terutang BPHTB.
  2. Pada tanggal 1 Maret 2021 , Bapak Rahmat membeli sebuah rumah seluas 200 M2 yang berada diatas sebidang tanah hak milik seluas 500 M2 di Kota Tegal dengan harga perolehan sebesar Rp500.000.000,- Berdasarkan data SPPT PBB atas objek tersebut ternyata NJOPnya sebesar Rp.600.000.000,- (tanah dan bangunan). maka kewajiban BPHTB yang harus dipenuhi oleh Bapak Rahmat tersebut adalah : (600.000.000 - 60.000.000) x 5% = Rp27.500.000,

1. **Pengenaan BPHTB Karena Waris dan Hibah Wasiat**

Sesuai dengan bunyi Pasal 3 ayat (2) UU BPHTB, pengenaan BPHTB karena waris dan hibah wasiat diatur dengan peraturan pemerintah, yaitu PP No. 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat, yang mengatur hal-hal sebagai berikut:

* 1. BPHTB terutang karena waris dan hibah wasiat sebesar : 50 % dari yang seharusnya terutang;
  2. Saat terutang pajak adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
  3. Dasar pengenaan (NPOP) adalah nilai pasar pada saat pendaftaran hak;
  4. Apabila NPOP lebih kecil dari NJOP PBB maka yang menjadi dasar pengenaan adalah NJOP PBB;

1. **Pengenaan BPHTB Karena Pemberian Hak Pengelolaan**

Sesuai dengan Pasal 3 ayat (2) UU BPHTB, pengenaan BPHTB karena pemberian hak pengelolaan diatur dengan peraturan pemerintah, yaitu PP No. 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan karena Pemberian Hak Pengelolaan, yang mengatur hal-hal sebagai berikut :

* 1. Yang dimaksud dengan Hak Pengelolaan adalah hak menguasai dari Negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerjasama dengan pihak ketiga.
  2. Besarnya BPHTB karena Hak Pengelolaan adalah :

1. 0% dari BPHTB yang seharusnya terutang bila penerima Hak Pengelolaan adalah Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemerintah Propinsi/Kabupaten/Kota, Lembaga Pemerintah Lain dan Perum Perumnas;

2. 50% dari BPHTB yang seharusnya terutang untuk selain yang diatas;

3. Saat terutang Pajak yaitu sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya keputusan pemberian Hak Pengelolaan;

4. Dasar pengenaan ( NPOP) adalah Nilai Pasar;

5. Apabila Nilai Pasar lebih kecil dari NJOP PBB maka yang dipakai adalah NJOPPBB. Contoh : Perumnas menerima Hak Pengelolaan dari Pemerintah sebidang tanah seluas seluas 5 Ha dengan nilai pasar pada waktu penerbitan hak sebesar Rp3 milyar. Apabila NPOPTKP pada daerah tersebut ditetapkan sebesar Rp60 juta maka besarnya BPHTB yang harus diabayar oleh Perum Perumnas tersebut adalah : 0% x 5% x (Rp3 milyar – Rp60 juta) = 0 ( nihil ).

1. **Saat Terutang Pajak**

Ketentuan Pasal 9 ayat (1) UU BPHTB memuat tentang saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan sebagai berikut :

* 1. Jual Beli : Sejak tanggal dibuat & ditandatanganinya Akta;
  2. Tukar Menukar : Sejak tanggal dibuat & ditandatanganinya Akta;
  3. Hibah : Sejak tanggal dibuat & ditandatanganinya Akta;
  4. Waris : Sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
  5. Pemasukan dalam Perseroan : Sejak tanggal dibuat & ditandatanganinya Akta;
  6. Pemisahan Hak : Sejak tanggal dibuat & ditandatanganinya Akta;
  7. Lelang : Sejak tanggal penunjukan pemenang Lelang;
  8. Putusan Hakim : Sejak tanggal putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
  9. Hibah Wasiat : Sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan Haknya ke Kantor Pertanahan;
  10. Pemberian Hak Baru : Sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya Surat Keputusan Pemberian Hak;
  11. Penggabungan Usaha : Sejak tanggal dibuat & ditandatanganinya Akta;
  12. Peleburan Usaha : Sejak tanggal dibuat & ditandatanganinya Akta;
  13. Pemekaran Usaha : Sejak tanggal dibuat & ditandatanganinya Akta;
  14. Hadiah : Sejak tanggal dibuat & ditandatanganinya Akta.[[35]](#footnote-35)

Pajak terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak, dengan kata lain saat terutang pajak BPHTB adalah merupakan saat untuk wajib membayar pajak.Tempat pajak terutang adalah di wilayah Kabupaten, Kota, atau Propinsi yang meliputi letak tanah dan atau bangunan.

Ketentuan tata cara pembayaran BPHTB tercantum dalam Pasal 10 UU BPHTB yang dijabarkan lebih lanjut dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 517/KMK.04/2000 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 168/PMK.03/2007 tentang Perubahan Atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 517/KMK.04/2000 tentang Penunjukan Tempat dan Tata Cara Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang kemudian ditindak lanjuti dengan Keputusan Dirjen Pajak Nomor 269/PJ/2001 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dan Bentuk Serta Fungsi Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSB) dan Surat Edaran Dirjen Pajak Nomor 09/PJ.6/2001 yang intinya adalah sebagai berikut:

* 1. Pembayaran tidak mendasarkan kepada adanya Surat Ketetapan Pajak;
  2. Dibayar dengan menggunakan Surat Setoran Bea ( SSB ) ke Kas Negara melalui Bank/Kantor Pos atau Tempat Pembayaran lain yg ditunjuk;
  3. SSB juga berfungsi sebagai SPOP dan sekaligus digunakan untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Kewajiban Bayar adalah pada saat :
     1. Dibuat & ditandatanganinya Akta;
     2. Pendaftaran Hak untuk Waris & Hibah Wasiat;
  4. Ditunjuknya pemenang Lelang;
  5. Ditandatanganinya SK Pemberian Hak dalam hal pemberian Hak Baru;

1. Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.
2. **Tata Cara Penetapan Dan Penagihan**

Tata cara penetapan BPHTB diatur didalam Pasal 11 dan Pasal 12 sebagai berikut :

1. Dalam jangka waktu 5 tahun sejak pajak terutang, berdasarkan hasil pemeriksaan terdapat kurang bayar, Direktorat Jenderal Pajak, dalam hal ini Kepala Kantor Pelayanan PBB/KPP Pratama menerbitkan Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar (SKBKB) ditambah denda 2% per bulan maksimum untuk jangka waktu 24 bulan ( 48% ).
2. Setelah terbit SKBKB, terdapat data baru lagi sehingga Pajak terutang bertambah, maka Kepala Kantor Pelayanan PBB/KPP Pratama menerbitkan Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar Tambahan (SKBKBT) ditambah sanksi administrasi sebesar 100% dari jumlah kenaikan, kecuali wajib pajak melapor sebelum ada pemeriksaan. Tata cara penagihan BPHTB diatur dalam Pasal 13, Pasal 14 dan Pasal 15 UU BPHTB maka apabila :
   1. Pajak terutang tidak/kurang bayar;
   2. Dari pemeriksaan, SSB kurang bayar; dan
   3. WP kena sanksi administrasi berupa denda/bunga,

maka Direktorat Jenderal Pajak menerbitkan Surat Tagihan BPHTB (STB) ditambah sanksi bunga 2% per bulan maksimum 24 bulan.

Surat Tagihan BPHTB setara dengan Surat Ketetapan Pajak (SKP) SKBKB, SKBKBT, STB, SK Pembetulan / SK Pengurangan / SK Keberatan / SK Banding merupakan Dasar Penagihan Pajak. Pajak terutang berdasar SURAT-SURAT tersebut diatas harus dilunasi paling lambat 1(satu) bulan sejak diterima oleh wajib pajak, lewat batas waktu dapat ditagih dengan SURAT PAKSA.

1. **Pemberian Fasilitas BPHTB melalui pengurangan BPHTB**

Dalam APBN Tahun 2009 diatur dalam Pasal 3 ayat (2) huruf d UU No. 41 Tahun 2008 tentang APBN Tahun 2009, sebagaimana telah diubah dengan UU No. 26 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas APBN Tahun 2009, pemerintah memberikan subsidi terhadap BPHTB dalam bentuk pajak yang ditanggung pemerintah (DTP) sebesar 500 miliar rupiah. Pelaksanaan dari DTP BPHTB tersebut dituangkan dalam Peraturan Menteri Keuangan.

Pemberian subsidi dimaksud diberikan dalam bentuk pemberian fasilitas BPHTB bagi pembeli Rumah Sederhana Sehat (RSH) dan Rumah Susun Sederhana (RSS) yang selama ini telah dilakukan oleh pemerintah. Para pengembang atau pengusaha realestat yang melakukan penjualan tanah dan/atau bangunan dengan sistem bersih (netto) atau harga jual sudah termasuk pajak-pajak antara lain BPHTB, maka besarnya BPHTB terutang yang dibebankan kepada pembeli adalah sebesar 5% x (NPOP – NPOPTKP). Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, NPOP dalam hal jual beli adalah harga transaksi dan apabila tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah NJOP PBB. Adapun besarnya NPOPTKP secara regional untuk perolehan hak secara umum ditetapkan paling banyak Rp60.000.000,00.[[36]](#footnote-36)

Namun demikian untuk perolehan hak yang memenuhi kriteria Rumah Sederhana Sehat (RSH) dan Rumah Susun Sederhana yang perolehannya dibiayai melalui KPR bersubsidi mendapat fasilitas BPHTB berupa NPOPTKP sebesar Rp 55.000.000,-. Dalam hal NPOPTKP yang ditetapkan secara umum lebih besar daripada Rp 55.000.000,- maka NPOPTKP untuk perolehan hak Rumah Sederhana Sehat (RSH) dan Rumah Susun Sederhana yang perolehannya dibiayai melalui KPR bersubsidi ditetapkan sama dengan NPOPTKP secara umum.

Disamping itu atas permohonan Wajib Pajak, dalam hal Wajib Pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan yang memenuhi kriteria Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Susun Sederhana serta Rumah Sangat Sederhana (RSS) yang diperoleh langsung dari pengembang dan dibiayai melalui KPR tidak bersubsidi dapat diberikan fasilitas BPHTB berupa pengurangan BPHTB sebesar 25% dari pajak yang terutang. Adapun dasar pengurangan BPHTB diatur dalam Pasal 20 UU BPHTB yang diatur lebih lanjut dalam KMK No. 561/KMK.03/2004 tanggal 25 Nopember 2004 tentang Pemberian Pengurangan BPHTB. Keputusan Menteri Keuangan ini kemudian diubah dan terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 91/PMK.03/2006 tanggal 13 Oktober 2006 tentang Perubahan Kedua atas KMK No. 561/KMK.04/2004 tentang Pemberian Pengurangan BPHTB, yang dapat dirinci sebagai berikut :

* 1. Dalam hal kondisi tertentu Wajib Pajak (WP) yang ada hubungannya dengan Objek Pajak :
  2. WP pribadi memperoleh hak baru melalui program Pemerintah di bidang Pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan ekonomis mendapat pengurangan sebesar 75%;
  3. WP Badan memperoleh hak baru selain Hak Pengelolaan dan telah menguasai tanah dan atau bangunan secara fisik lebih dari 20 tahun mendapat pengurangan sebesar 50%;
  4. WP pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan RS dan RSS langsung dari pengembang dan membayar secara angsuran mendapat pengurangan sebesar 25%;
  5. WP pribadi menerima hibah dari keluarga sedarah satu derajad keatas dan kebawah mendapat pengurangan sebesar 50%.

2. Kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu :

* 1. WP memperoleh hak dari hasil pembelian uang ganti rugi pemerintah yang nilai ganti ruginya dibawah NJOP mendapat pengurangan sebesar 50%;
  2. WP memperoleh hak sebagai penggantian dari tanah yang dibebaskan pemerintah untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus, mendapat pengurangan sebesar 50%;
  3. WP Badan terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional sehingga WP harus melakukan restrukturisasi usaha dan atau utang usaha sesuai kebijaksanaan pemerintah, mendapat pengurangan sebesar 75%;
  4. WP Bank Mandiri yang memperoleh hak atas tanah yang berasal dari BBD, BDN, Bapindo dan Bank Exim dalam rangka merger, mendapat pengurangan sebesar 100%;
  5. WP Badan melakukan Merger atau Konsolidasi dengan atau tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi dan telah memperoleh keputusan persetujuan pengunaan Nilai Buku dlm rangka penggabungan atau peleburan usaha tersebut dari Dirjen Pajak, mendapat pengurangan sebesar 50%;
  6. WP memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan yang tidak berfungsi lagi karena bencana alam dlsb yang terjadi dalam waktu 3 bulan setelah penandatanganan Akta, mendapat pengurangan sebesar 50%;
  7. WP pribadi (Veteran, PNS, TNI, Polri, pensiunan, purnawirawan, janda/dudanya) yang memproleh hak atas tanah dan atau bangunan rumah dinas pemerintah, mendapat pengurangan 75%;
  8. WP Badan Korpri yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan dalam rangka pengadaaan perumahan bagi anggota Korpri/PNS, mendapat pengurangan sebesar 100%;
  9. WP Badan anak perusahaan dari perusahaan asuransi dan reasuransi yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan yang berasal dari peusahaan induknya selaku pemegang saham tunggal sebagai kelanjutan dari pelaksanaan KepMenKeu tentang Kesehatan Keuangan Perusahaan Asuransi dan Perusahaan Reasuransi, mendapat pengurangan sebesar 50%;
  10. WP yang domisilinya termasuk dalam wilayah program rehabilitasi dan rekonstruksi yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan melalui program pemerintah di bidang pertanahan atau WP yang objek pajaknya terkena bencana lam gempa bumi dan gelombang tsunami di Propinsi NAD dan Kepulauan Nias, Sumatera Utara, mendapat pengurangan sebesar 100%;
  11. WP yang objek pajaknya terkena bencana alam gempa bumi di Propinsi DIY dan sebagian Propinsi Jawa Tengah yang perolehan haknya atau saat terhutangnya terjadi 3(tiga) bulan sebelum terjadinya bencana, diberi pengurangan sebesar 100%;

l. WP yang objek pajaknya terkena bencana alam gempa bumi dan tsunami di pesisir Pantai Selatan Pulau Jawa yang perolehan haknya atau saat terhutangnya terjadi 3 (tiga) bulan sebelum terjadinya bencana, diberi pengurangan sebesar 100%.

3. Tanah dan bangunan untuk kepentingan sosial/pendidikan yang semata-mata tidak mencari keuntungan mendapat pengurangan sebesar 50%.

4. Tanah dan atau bangunan di Propinsi NAD yang selama masa rehabilitasi berlangsung digunakan untuk kepentingan sosial/pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan mendapat pengurangan sebesar 100%.

1. **DISKRESI KEPALA DAERAH**

Sidang Paripurna DPR-RI lalu telah menyetujui Rancangan Undang-Undang(RUU) Administrasi Pemerintahan untuk disahkan sebagai Undang-Undang. Setelah disahkan oleh Presiden ke-6 RI Susilo Bambang Yudhoyono, Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia (HAM) saat itu, Amir Syamsudin. Kehadiran Undang-Undang yang terdiri atas 89 pasal ini dimaksudkan untuk menciptakan tertib penyelenggaraan Administrasi Pemerintahan, menciptakan kepastian hukum, mencegah terjadinya penyalahgunaan wewenang, menjamin akuntabilitas Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan, memberikan perlindungan hukum kepada Warga Masyarakat dan aparatur pemerintahan, melaksanakan ketentuan peraturan peraturan perundang-undangan dan menerapkan Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AUPB), dan memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya kepada Warga Masyarakat. Pasal 6 Undang-Undang ini menyebutkan, Pejabat Pemerintahan memiliki hak untuk menggunakan Kewenangan dalam mengambil Keputusan dan/atau Tindakan, yang di antaranya meliputi:

1. Menyelenggarakan aktivitas pemerintahan berdasarkan Kewenangan yang dimiliki;
2. Menetapkan Keputusan berbentuk tertulis atau elektronis dan/atau menetapkan Tindakan;
3. Menerbitkan atau tidak menerbitkan, mengubah, mengganti, mencabut, menunda, dan/atau membatalkan Keputusan dan/atau Tindakan.
4. Menggunakan Diskresi sesuai dengan tujuannya;
5. Menunjuk pelaksana harian atau pelaksana tugas untuk melaksanakan tugas apabila pejabat definitif berhalangan;
6. Menerbitkan Izin, Dispensasi, dan/atau Konsesi sesuai dengan ketentuan;
7. Memperoleh perlindungan hukum dan jaminan keamanan;
8. Memperoleh bantuan hukum dalam pelaksanaan tugasnya; dan
9. Menyelesaikan Upaya Administratif yang diajukan masyarakat atas Keputusan dan/atau Tindakan yang dibuatnya.

Pejabat Pemerintahan berkewajiban untuk menyelenggarakan Administrasi Pemerintahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, kebijakan pemerintahan, dan AUPB,bunyi Pasal 7 Undang-Undang ini. Adapun kewajiban Pejabat Pemerintahan yang diatur Undang-Undang ini di antaranya:

1. Membuat Keputusan dan/atau Tindakan sesuai dengan kewenangannya;
2. Mematuhi persyaratan dan prosedur pembuatan Keputusan dan/atau Tindakan;
3. Mematuhi UU ini dalam menggunakan Diskresi;
4. Memberikan kesempatan kepada Warga Masyarakat untuk didengar pendapatnya sebelum membuat Keputusan dan/atau Tindakan sesuai dengan ketentuan;
5. Memberitahukan kepada Warga Masyarakat yang berkaitan dengan Keputusan dan/atau Tindakan yang menimbulkan kerugian paling lama 10 (Sepuluh) hari kerja terhitung sejak Keputusan dan/atau Tindakan ditetapkan dan/atau dilakukan.
6. Memeriksa dan meneliti dokumen Administrasi Pemerintahan, serta membuka akses dokumen Administrasi Pemerintahan kepada Warga Masyarakat, kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang;
7. Menerbitkan Keputusan terhadap permohonan Warga Masyarakat, sesuai dengan hal-hal yang diputuskan dalam keberatan/banding; dan
8. Melaksanakan Keputusan dan/atau Tindakan yang sah dan Keputusan yang telah dinyatakan tidak sah atau dibatalkan oleh Pengadilan, pejabat yang bersangkutan, atau pejabat atasan, dan mematuhui putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Undang-Undang ini menegaskan, bahwa wewenang Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dibatasi oleh:

1. Masa atau tenggang waktu Wewenang.
2. Wilayah atau daerah berlakunya Wewenang; dan
3. Cakupan bidang atau materi Wewenang.

Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang telah berakhir masa atau tenggang waktu Wewenang tidak dibenarkan mengambil Keputusan dan/atau Tindakan,” bunyi Pasal 15 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 ini.

Diskresi Undang-Undang ini juga mengatur masalah Diskresi atau Keputusan dan/atau Tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan oleh Pejabat Pemerintahan untuk mengatasi persoalan konkret yang dihadapi dalam penyelenggaraan pemerintahan dalam hal peraturan perundang-undangan yang memberikan pilihan, tidak mengatur, tidak lengkap atau tidak jelas, dan/atau adanya stagnasi pemerintahan. Menurut UU ini, Diskresi hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Pemerintahan yang berwenang, dengan tujuan untuk:

1. Melancarkan penyelenggaraan pemerintahan;
2. Mengisi kekosongan hukum; dan
3. Mengatasi stagnasi pemerintahan dalam keadaan tertentu guna kemanfaatan dan kepentingan umum.

Diskresi dimaksud meliputi:

1. Pengambilan Keputusan dan/atau Tindakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang memberikan suatu pilihan Keputusan dan/atau Tindakan;
2. Pengambilan Keputusan dan/atau Tindakan karena peraturan perundang-undangan tidak mengatur;
3. Pengambil Keputusan dan/atau Tndakan karena peraturan perundang-undangan tidak lengkap atau tidak jelas; dan
4. Pengambilan Keputusan dan/atau Tindakan karena adanya stagnasi pemerintahan guna kepentingan yang lebih luas.

Pejabat Pemerintahan yang menggunakan Diskresi harus memenuhi syarat sesuai dengan tujuan Diskresi, tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sesuai dengan AUPB, berdasarkan alasan-alasan yang objektif, tidak menimbulkan Konflik Kepentingan, dan dilakukan dengan itikad baik,bunyi Pasal 24 Undang-Undang ini. Adapun penggunaan Diskresi yang berpotensi mengubah alokasi anggaran wajib memperoleh persetujuan dari Atasan Pejabat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, Persetujuan dimaksud dilakukan apabila penggunaan Diskresi menimbulkan akibat hukum yang berpotensi membebani keuangan negara.[[37]](#footnote-37)

**BAB III**

**HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

* 1. **HASIL PENELITIAN**

1. **Analisis**
2. **Gambaran Umum Badan Keuangan Daerah Kota Tegal.**

Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Tegal dibentuk berdasarkan Peraturan Daerah Kota Tegal Nomor 11 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Kota Tegal. Peraturan Daerah tersebut kemudian ditindaklanjuti dengan Peraturan Walikota Tegal Nomor 29 Tahun 2008 tentang Penjabaran Tugas Pokok, Fungsi dan  Tata Kerja Dinas Daerah Kota Tegal yang menyatakan bahwa Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Tegal mempunyai fungsi :

1.     Perumusan kebijakan teknis bidang pendapatan, pengelolaan keuangan dan aset daerah;

2.    Penyelenggaraan urusan pemerintahan dan pelayanan umum bidang pendapatan, pengelolaan keuangan dan aset daerah;

3.    Pembinaan dan fasilitasi bidang pendapatan, pengelolaan keuangan dan aset daerah;

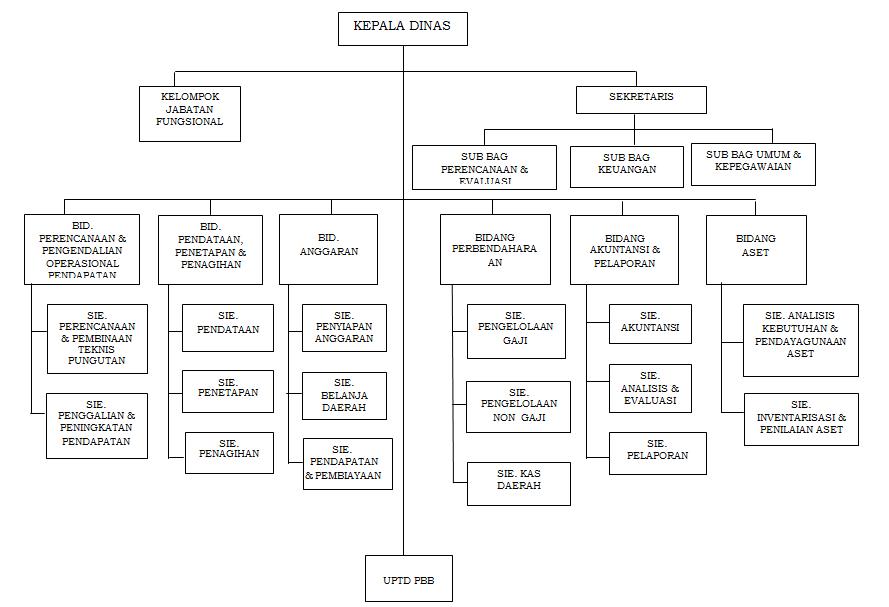
4.    Pelaksanaan tugas di bidang perencanaan dan pengendalian operasional pendapatan, pendataan, penetapan dan penagihan, anggaran, perbendaharaan, akuntansi dan pelaporan, aset daerah;

5.    Pemantauan, evaluasi dan pelaporan bidang pendapatan dan pengelolaan keuangan dan aset daerah;

6.    Pelaksanaan kesekretariatan dinas;

7.    Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Walikota sesuai tugas dan fungsi.

*Bagan struktur organisasi Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Tegal dapat digambarkan sebagai berikut :*



*Sumber : https://bakeuda.tegalkota.go.id/index.php/profil*

1. **Visi dan Misi Badan Keuangan Daerah Kota Tegal**

Badan Keuangan Daerah memiliki visi yaitu “Terwujudnya Dinas yang profesional berbasis pelayanan prima dalam pengelolaan pendapatan, penatausahaan keuangan dan aset daerah”. Adapun misi dari Badan Keuangan Daerah Kota Tegal adalah :

1. Meningkatkan profesionalisme sumber daya manusia.

2.  Mengoptimalkan  pendapatan pajak daerah dan retribusi daerah yang     dikelola.

3.  Mengembangkan sistem pengelolaan pendapatan, penatausahaan keuangan dan aset daerah sesuai dengan ketentuan peraturan yang    berlaku.

4.  Menyelenggarakan administrasi dan pelaporan keuangan daerah   secara tertib, efektif, efisien dan akuntabel.

5.   Meningkatkan kualitas pelayanan prima di bidang pendapatan, pengelolaan keuangan dan aset daerah.

1. **Jenis-jenis Layanan di Badan Keuangan Daerah.**
2. Pajak Bumi dan Bangunan(PBB)

Berikut ini Jenis- jenis pelayanan pada loket Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) :

   1.  Pembetulan Surat Pemberitauan Pajak Terutang(SPPT)

    2.  SPLIT / MUTASI SPPT

   3.  Penggabungan SPPT

   4.  Perubahan, Ganti Nama /Alamat

   5.  Pembatalan  Ketetapan

   6.  Pembuatan Salinan SPPT

   7.  Klarifikasi  & Validasi Pembayaran

   8.  Pembuatan Keterangan Lunas

1. Pajak Reklame.

Objek Pajak Reklame adalah semua penyelenggaraan reklame. Objek Pajak sebagaimana dimaksud meliputi:

1. Reklame papan/billboard/videotron/megatron dan sejenisnya;
2. Reklame kain;
3. Reklame melekat, stiker;
4. Reklame selebaran;
5. Reklame berjalan, termasuk pada kendaraan;
6. Reklame udara;
7. Reklame apung;
8. Reklame suara;
9. Reklame film/slide; dan
10. Reklame peragaan.
11. Pajak BPHTB

Berikut ini Jenis- jenis pelayanan pada loket Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Meliputi :

* 1. Pendaftaran Permohonan BPHTB
  2. Konsultasi
  3. Pengambilan Produk BPHTB

1. Pajak Hotel dan Restauran
2. **Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

Setelah di sahkannya Undang-Undang 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah daerah, Akibat logis dari pemberian otonomi kepada daerah adalah juga diikuti dengan memformulasikan model perimbangan keuangan antara pusat dan daerah secara berimbang agar daerah mampu membiayai pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangannya.Dengan melihat situasi saat ini, pemasukan daerah yang digunakan untuk pembiayaan pembangunan daerah, ternyata belum mampu berpengaruh banyak pada pertumbuhan ekonomi daerah. Hal ini memaksa pemerintah daerah untuk menemukan dan menggali potensi yang ada dalam rangka meningkatan pemasukan untuk daerah. Salah satu penggalian potensi untuk meningkatkan Pemasukan Daerah adalah dengan memungut pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Berikut table Target dan Realisasi pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan periode tahun 2018-2021.

***Tabel : Target dan Realisasi Pajak Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan Kota Tegal Periode Tahun 2018-2021***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Tahun | Target | Realisasi | Presentase |
| 2018 | Rp. 15.000.000.000,- | Rp. 15.475.000.550,- | 103% |
| 2019 | Rp. 16.000.000.000,- | Rp. 17.000.450.326,- | 106% |
| 2020 | Rp. 17.000.000.000,- | Rp. 17.765.645.250,- | 104% |
| 2021 | Rp. 18.000.000.000,- | Rp. 27.988.450.990,- | 155% |

*Sumber : Badan Keuangan Daerah Kota Tegal*

Berdasarkan table diatas selama periode tahun 2018-2021 Pendapatan Asli daerah dari sector Pajak Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terus meningkat di setiap tahunnya, baik dari target maupun realisasinya.

Sistem pemungutan BPHTB di Kota Tegal menggunakan sitem self assessment system di mana Wajib Pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disingkat dengan SSB) dan/atau melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak.

Pajak yang terutang dibayar ke Kas Negara melalui Bank Pembangunan Daerah atau Bank Jateng untuk menerima pembayaran atau penyetoran BPHTB dari Wajib Pajak dan memindah bukukan saldo penerimaan BPHTB ke Bank Operasional BPHTB, yang wewenang penunjukannya dilimpahkan kepada Direktur Jenderal Anggaran dengan Keputusan Direktur Jenderal Anggaran Nomor KEP-04/A/2002 tanggal 28 Januari 2002 tentang Penunjukan Bank Persepsi BPHTB dan Bank Operasional BPHTB.

BPHTB terutang dibayar ditempat pembayaran BPHTB di wilayah Kota Tegal yang meliputi letak tanah dan/atau bangunan dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah(SSPD). Prinsip-prinsip yang dianut dalam Undang-Undang BPHTB adalah:

1. Pemenuhan kewajiban BPHTB adalah berdasarkan Self Assessment yaitu Wajib Pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya. Self assessment adalah menghitung dan menetapkan sendiri besarnya pajak yang terutang, dan membayar dan membayar pajak tersebut sebelum memasukkan SPT.[[38]](#footnote-38)
2. Besarnya tarif ditetapkan dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak(NPOP) – Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak(NPOPTKP) x 5%. [[39]](#footnote-39)
3. Agar pelaksanaan Undang-Undang BPHTB dapat berlaku secara efektif, maka baik kepada Wajib Pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya, dikenakan sanksi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan Pemerintah Daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai pembangunan daerah dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah.
5. Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan di luar ketentuan ini tidak diperkenankan.

Prosedur penagihan BPHTB akan melaksanakan tindakan penagihan apabila pajak yang terutang sebagaimana tercantum dalam :

A. Surat Tagihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (STBPHTB).

STBPHTB adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan atau sanksi administrasi berupa bunga atau denda. STBPHTB diterbitkan apabila :

1. Pajak yang terutang tidak atau kurang bayar

2. Dari hasil pemeriksaan Surat Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) terdapat kekurangan pembayaran pajak sebagai akibat salah tulis atau salah hitung

B. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar (SKBKB)

SKBKB adalah surat ketetapan yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang, jumlah kekurangan pokok pajak, besarnya sanksi dministrasi, dan jumlah yang masih harus dibayar. SKBKB diterbitkan berdasarkan dari hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang kurang bayar. SKBKB dapat diterbitkan oleh Direktur Jenderal Pajak dalam jangka waktu 5 tahun sesudah saat terutang pajak. Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKBKB ditambah dengan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% sebulan (maksimal 24 bulan) dihitung mulai saat terutangnya pajak sampai dengan diterbitkannya SKBKB dani ini disebut dengan Sanksi SKBKB.

C. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan (SKBKBT).

SKBKBT adalah surat ketetapan yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan. SKBKBT diterbitkan apabila ditemukan data baru dan atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah yang terutang setelah diterbitkannya SKBKB. SKBKBT dapat diterbitkan oleh Direktrur Jenderal Pajak dalam jangka waktu 5 tahun sesudah saat terutangnya pajak. Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKBKBT ditambah dengan sanksi administrasi berupa kenaikan sebesar 100% dari jumlah kekurangan pajak tersebut .

D. Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, setelah lewat jatuh tempo tidak atau kurang bayar.

Tindakan penagihan pajak, baik yang berkaitan dengan penagihan seketika dan sekaligus, pemberitahuan Surat Paksa, penyitaan dan penyanderaan yang berkaitan dengan penagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dilakukan oleh juru sita pajak. Dalam proses pemungutan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan mengacu pada Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011. Berdasarkan wawancara dengan staff Bidang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan diketahui bahwa sistem pemungutan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kota Medan hanya menerapkan satu sistem dalam pemungutan pajaknya. Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan menggunakan sistem self assessment yang artinya Wajib Pajak dapat Menghitung, Membayar, dan Melaporkan Jumlah pajak yang terutang secara Langsung. Pokok-pokok aturan ini mengenai hal-hal seperti : Dengan nama Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di pungut pajak atas perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tarif 5 % dari NPOKP.

a. Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan meliputi pemindahan hak karena :

1. Jual-beli

2. Tukar-menukar

3. Hibah

4. Hibah wasiat

5. Waris

6. Pemisahan dlam perseroan atau badan hukum lain

7. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan

8. Penunjukan pembeli dalam lelang

9. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap

10. Penggabungan usaha

11. Peleburan usaha

12. Pemekaran usaha

13. Hadiah

b. Pemberian Hak Baru karena :

a. Kelanjutan Pelepasan Hak; dan

b. Diluar Pelepasan Hak.

c. Sedangkan jenis-jenis hak atas tanah yang perolehan haknya dikenakan BPHTB sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (3) UU BPHTB meliputi :

* + 1. Hak Milik;
    2. Hak Guna Usaha;
    3. Hak Guna Bangunan;
    4. Hak Pakai;
    5. Hak Milik atas satuan Rumah Susun; dan
    6. Hak Pengelolaan.

d. Dasar pengenaan Bea Perolehan Hk Atas Tanah dan Bangunan adalah nilai perolehan objek pajak.

e. Bila nilai perolehan objek pajak lebih rendah dari NJOP PBB maka yang dipakai sebagai perhitungan BPHTB adalah NJOP PBB, begitu juga bila NJOP PBB lebih rendah maka dari nilai perolehan objek pajak maka yang dipakai adalah nilai perolehan objek pajak.

f. Subjek pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan.

g. Wajib pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan.

Dasar pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Pada dasarnya ada 3 (tiga) jenis nilai (harga) yang menjadi Nilai Perolehan Objek Pajak yaitu:

* 1. Nilai Pasar
  2. Harga Transaksi
  3. Harga Transaksi Risalah Lelang

Bila nilai pasar atau harga transaksi yang menjadi Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) tidak diketahui atau lebih rendah dari pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah NJOP PBB.

Prosedur Pengenaan Bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah suatu tata cara pelaksanaan atas aturan-aturan dan ketetapanketetapan dalam perhitungan Bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang, beserta saat dan tata cara Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang terutang. Dalam hal perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pemerintah telah menetapkan Tarif yaitu sebesar 5% (Lima persen) pada setiap pengenaannya, termasuk juga wilayah kerja Kantor Dinas Pendapatan Daerah Serdang Bedagai. Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang berdasarkan Nilai Objek Pajak PBB Wajib Pajak teesebut yang dikurangi dari Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) lalu dikalikan tarif 5% (Lima persen), Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dapat juga dikalikan 50% (Lima Puluh Persen) jika Nilai Jual Objek Pajak didapat melaui Waris / Hibah Wasiat Yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat kebawah dengan pemberian Wasiat / Hibah termasuk Suami / Istri.

1. **PEMBAHASAN**
2. **Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan(BPHTB) di Kota Tegal.**

Pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan mencakup seluruh rangkaian proses yang harus dilakukan dalam mendaftar, menatausahakan, dan melaporkan penerimaan BPHTB. Prosedur pemungutan BPHTB terdiri dari :

* + - * 1. Pendaftaran

Wajib Pajak terlebih dahulu mendaftarkan diri melalui Notaris-PPAT dengan cara mengisi Formulir pendaftaran melalui link <https://bphtb.tegalkota.go.id>. Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh calon Wajib Pajak antara lain :

a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (Pihak Pertama dan Kedua)

b. Fotokopi Kartu Keluarga (Pihak Pertama dan Kedua)

c. Fotokopi PBB (Wajib lunas dari tahun 2009-2022)

d. Fotokopi Sertipikat

e. Kwitansi(bila ada)

* + - * 1. Verifikasi oleh Bakeuda

Setelah Proses pendaftaran telah selesai atau dokumen-dokumen sudah lengkap, maka Pihak Bakeuda akan memverifikasi data-data dari Wajib pajak, bilamana terjadi ketidakwajaran dari Pengajuan nilai Jual Objek Pajak, maka pihak Bakeuda akan turun ke lokasi Objek Pajak tersebut untuk memastikan kebenaran dari data pengajuan Wajib Pajak.

* + - * 1. Pembayaran BPHTB

Setelah di verifikasi oleh Bakeuda Wajib pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah(SSPD) BPHTB. Pembayaran dilakukan oleh Wajib Pajak melalui bendahara penerimaan dan/atau pembantu bendahara penerimaan dan/atau Bank BPD Jateng untuk disetorkan ke kas daerah hari kerja berikutnya.

* + - * 1. Penelitian SSPD BPHTB

Pembayaran BPHTB diteliti oleh petugas dan pemeriksa pajak pada Bakeuda. Penelitian SSPD BPHTB dilakukan oleh petugas penilai dan pemeriksa pajak daerah pada seksi pendataan, pendaftaran, penetapan dan penagihan atas kebenaran dan kelengkapan SSPD BPHTB.

* + - * 1. Pelaporan BPHTB

Pelaporan BPHTB bertujuan untuk memberikan informasi tentang realisasi penerimaan BPHTB sebagai bagian dari pendapatan asli daerah. Bendahara penerimaan dan atau pembantu bendahara penerimaan menyiapkan laporan BPHTB berdasarkan pembayaran langsung, bukti rekening koran dari bank yang ditunjuk.

* + - * 1. Penagihan BPHTB

Penagihan dilakukan untuk menagih BPHTB terutang yang belum dibayar oleh Wajib Pajak. Penagihan dilaksanakan melalui penetapan Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD) dan/atau Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT) BPHTB. STPD jika setelah jatuh tempo tidak dibayar akan diterbitkan surat teguran dan/ atau surat paksa.

* + - * 1. Pengurangan BPHTB

Pengurangan BPHTB dilakukan oleh Wajib Pajak dan disampaikan kepada petugas pelayanan untuk diteliti.

* + - * 1. Pengembalian BPHTB

Wajib Pajak mengajukan pengembalian atas kelebihan pembayaran BPHTB. Pemungutan dilakukan dengan menggunakan self assessment system yaitu Wajib Pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB) serta melaporkannya tanpa mendasarkan pada surat ketetapan pajak. Dalam pemungutannya, pembayaran dapat melalui Bank yang ditetapkan oleh pemerintah daerah Kota Tegal yaitu Bank BPD JATENG. Dalam pelaksanaan pemungutannya, semua sistem dan prosedur pemungutan telah berjalan cukup baik secara keseluruhan telah sesuai dengan peraturan daerah.

1. **Problematika dalam penghapusan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan(BPHTB) melalui Diskresi Walikota Tegal.**

Melihat angka-angka pemasukan Daerah dari sector pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada table diatas yang setiap tahun terus meningkat baik dari sector target maupun realisasinya, bukan sebuah hal yang mudah bagi Kepala Daerah untuk mengeluarkan Diskresi terhadap penghapusan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, mengingat Daerah juga butuh pemasukan yang besar guna membiayai dan/atau membangun pemerintahan Daerah dengan Pemasukan Asli Daerah setelah Undang-Undang Otonomi Daerah terbit. Tetapi di satu sisi dengan begitu besarnya angka Perolehan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dimana subjek dari Pajak tersebut mayoritas adalah masyarakat, tentu akan memberikan beban tersendiri bagi masyarakat yang hendak memperoleh haknya sendiri. Apalagi Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bukan hanya untuk hak yang diperoleh yang asalnya Jual-Beli, tetapi Perolehan Hak yang asalnya dari peninggalan orang tua yang sudah meninggal(Pewarisan) ataupun pemberian Hibah dari Orang tua dan/atau saudara masih dikenakan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Masyarakat umum khususnya di Kota Tegal sendiri masih salah paham dengan pihak Bakeuda, dimana masyarakat masih beranggapan bahwa Nilai Tanah yang dihitung untuk menentukan Pajak BPHTB disesuaikan dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) pada PBB, padahal menurut Peraturan Daerah Kota Tegal Nomor 1 tahun 2011 tentang BPHTB ayat 14, yang berbunyi “Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

Hal ini berbeda dengan Daerah Kota/Kabupaten lain, sebagai contoh di Kabupaten Brebes, Bakeuda Kabupaten Brebes masih mengambil NJOP pada PBB sebagai dasar penghitungan BPHTB untuk non transaksi. Meski demikian, nilai BPHTB yang harus disetorkan/bayarkan masih menjadi beban tersendiri bagi masyarakat umum untuk memproses haknya tersebut. Pada akhirnya menimbulkan stigma negative dari masyarakat, bahwa pelayanan yang mereka peroleh terkesan masih berjalan lambat, berbelit-belit, mahal. hal ini terkadang mengakibatkan terjadinya pembatalan transaksi jual beli tanah dan bangunan dimana wajib Pajak merasa keberatan dengan adanya pajak BPHTB didalam transaksi tersebut. Pihak-Pihak yang terkena dampak dari Penghapusan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan melalui Diskresi Kepala Daerah, antara lain :

**Instansi Pemerintahan**

Dampak penghapusan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunanbagi Instansi pemerintah seperti :

* + - * 1. **Badan Pertanahan Nasional (BPN)**

Badan Pertanahan Nasional selaku Instansi yang berwenang atas Pertanahan, juga tempat pendaftaran permohonan peralihan hak atas Tanah, tidak berpengaruh begitu signifikan karena Badan Pertanahan Nasional tidak terlibat dalam proses kepengurusan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Badan Pertanahan Nasional hanya menjalankan Peraturan Perundang-Undangan bahwa untuk proses peralihan hak atas tanah di wajibkan melengkapi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang di telah di validasi oleh Pemerintah Daerah. Tentu akan ada dampak untuk Badan Pertanahan Nasional ketika Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dihapuskan oleh diskresi Kepala daerah, Mempercepat pelayanan Permohonan Peralihan Hak atas Tanah, dan Pengerjaan Permohonan peralihan Hak atas Tanah lebih praktis.

* + - * 1. **Badan Keuangan Daerah(Bakeuda).**

Badan Keuangan Daerah selaku instansi pemungut Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah instansi yang sangat terkena dampak yang sangat besar atas penghapusan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, antara lain :

Pendapatan Asli Daerah akan berkurang, karena sector pemasukan dari Pajak BPHTB nihil.

Anggaran Pendapatan Belanja Daerah akan terkena dampak yang signifikan akibat dari penghapusan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan melalui diskresi Kepala Daerah, otomatis akan menghambat pemerintah daerah dalam menjalankan pembangunan maupun mengurus rumah tangganya sendiri.

* + - 1. **Masyarakat**

Masyarakat selaku Subjek Hukum dari Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada umumnya tentu memiliki dampak yang signifikan, antara lain :

1. Biaya pengurusan sertipikat peralihan hak lebih murah.
2. Proses pengurusan sertipikat peralihan hak lebih mudah.
3. Jangka waktu pengurusan sertipikat peralihan hak lebih cepat.
4. Proses pengurusan sertipikat peralihan hak lebih transparan karena biaya yang dikenakan dalam pengurusan sertipikat lebih terjangkau.
   * + 1. **Pejabat Umum (NOTARIS - Pejabat Pembuat Akta Tanah).**

Notaris-PPAT selaku Pejabat Umum yang berwenang atas Akta Tanah yang ditunjuk oleh peraturan Perundang-Undangan, juga sebegai pemungut Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Bagi Notaris-PPAT tentu memiliki dampak yang positif ketika Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tersebut sampai dihapuskan oleh diskresi Kepala Daerah, antara lain :

* + - * 1. Merpermudah proses peralihan hak atas tanah bangunan.
        2. Mempercepat proses peralihan hak atas tanah dan bangunan.
        3. Merubah stigma masyarakat bahwa untuk memproses Sertipikat tidak mahal, terjangkau, lebih mudah, dan cepat.

Melihat dampak dari berbagai sudut pandang yang berbeda tersebut diatas, Menurut hemat penulis Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan salah satu dari Pendapatan Asli Daerah, bukan Pendapatan Utama dari suatu Daerah. Tetapi melihat angka-angka pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tersebut diatas amat sangat sulit bagi Kepala Daerah untuk mengeluarkan Diskresi terhadap penghapusan Bea Perolehan Hak atas Tanah Bangunan. Mengingat Daerah juga butuh pemasukan sebesar-besarnya guna memajukan daerahnya serta menjalankan pembangunan dan system pemerintahan daerah.

**BAB IV**

**PENUTUP**

1. **KESIMPULAN**

Kesimpulan dari hasil penelitian dan kajian hukum tentang Problematika penghapusan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan melalui Diskresi Studi di Kota Tegal adalah sebagai berikut :

1. Pemasukan Pajak Daerah dari sector Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan masih sangat besar untuk Pendapatan Asli Daerah, Hal ini jadi modal daerah untuk membangun dan mengurus daerahnya sendiri. Pendapatan Asli Daerah dari sector Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan periode tahun 2018-2021 selalu meningkat baik dari target maupun realisasinya.
2. Penghapusan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan akan berdampak signifikan bagi Daerah, utamanya pada Pendapatan Asli daerah. Bagi Pihak lain, baik dari Badan Pertanahan Nasional, Notaris-PPAT, tidak terpengaruh sedikitpun. Tetapi mustahil bagi Kepala Daerah untuk mengeluarkan Diskresi terhadap Penghapusan Pungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Karena akan beresiko terhadap pembangunan dan kemajuan Daerah.
3. **SARAN**

Kota Tegal dengan segala Pendapatan Asli Daerahnya, baik dari sector Pajak Bumi dan Bangunan, Pajak Reklame, maupun dari Pajak Hotel dan Restauran, penulis rasa sudah cukup besar. Untuk itu dalam pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan jika dihapuskan nantinya akan berdampak pada anggaran belanja daerah, setidaknya dalam Penentuan Nilai non transaksi pada peralihan hak mengikuti daerah lain dengan hanya melihat Nilai Jual Objek Pada Pajak Bumi dan Bangunan, sehingga tidak terlalu memberatkan masyarakat yang akan melakukan tindakan hukum peralihan hak, baik Hibah, Pewarisan, Maupun tukar menukar Tanah dengan sanak saudara.

**DAFTAR PUSTAKA**

1. **Buku**

Agus Setiawan “Perpajakan bendaharawan Pemerintah, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006)

Arikunto, Suharsimi.*Prosedur Penelitian : Suatu Pendekatan Praktik*, Edisi revisi VI. (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2016)

Bungin, Burhan, *Metode Peneletian Kualitatif*, (Jakarta: Kencana, 2009)

B. ilyas. Wirawan, *Hukum Pajak*(Jakarta : Selemba Empat, 2011),

Juliansyah Noor, Metode Penelitian, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011)

Marihot P. Siahaan*, Pajak Daerah & Retribusi Daerah “Edisi Revisi”*. (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2013)

Pandiangan. Liberty, *Undang-Undang Perpajakan Indonesia*, (Jakarta: Erlangga, 2010)

Soemitro, Rochmat, *Asas dan dasar Perpajakan 2,*(Bandung:Ereco, 2014)

Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, da R&D*, (Bandung : CV Alfabeta, 2019)

Suryabrata, Sumadi.*Metodologi Penelitian.* (Jakarta: Rajawali Pers, 2018)

Soemitro, Rochmat, *Asas dan dasar Perpajakan 2,*(Bandung:Ereco, 2014)

1. **Peratuan Perundang-Undangan**

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2009, Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan

Undang-Undang Otonomi Daerah Nomor 32 Tahun 2004, Tentang Pemerintah Daerah.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 34 tahun 2000, Tentang Perubahan atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Administrasi Pemerintahan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000, Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014, Tentang Administrasi Pemerintahan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 2008 tentang APBN Tahun 2009, sebagaimana telah diubah dengan UU No. 26 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas APBN Tahun 2009;

PP No. 34 Tahun 1997 tentang Pelaporan atau Pemberitahuan Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan.

PP No. 35 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Hibah Wasiat.

PP No. 36 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan;

PP No. 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat;

PP No. 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan karena Pemberian Hak Pengelolaan;

PP No. 113 Tahun 2000 tentang Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB

Kepmen Keuangan No. 517/KMK.04/200.

Keputusan Menteri Keuangan No. 516/KMK.04/2000 tentang Tata Cara Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB, sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 14/PMK.03/2009 Perubahan Ketiga Atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 Tentang Tata Cara Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB;

Keputusan Menteri Keuangan No. 517/KMK.04/2000 tentang Penunjukan Tempat dan Tata Cara Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 168/PMK.03/2007 tentang Perubahan Atas Keputusan Menteri Keuangan No. 517/KMK.04/2000 tentang Penunjukan Tempat dan Tata Cara Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;

Keputusan Menteri Keuangan No. 561/KMK.03/2004 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 91/PMK.03/2006 tentang Perubahan Kedua atas KMK No. 561/KMK.04/2004 Tentang Pemberian Pengurangan BPHTB;

Keputusan Menteri Keuangan No. 519/KMK.04/2000 tentang Pembagian Hasil Penerimaan BPHTB;

Peraturan Daerah Kota Tegal Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 1 Angka 14, tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

**Jurnal**

Agu, Meilan, 2015. Evaluasi penerapan system Pajak BPHTB sebagai Pajak daerah pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa Tenggara. *Jurnal Berkala Ilmia Efisiensi.* <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/jbie/article/view/9761>

### Bulolo, Yafet Krismatius, 2017. Evaluasi Pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Pemerintah Kota Gunungsitoli.*Jurnal Ilmu Administrasi*. [http://jia.stialanbandung.ac.id/index.php/jia/rt/printer Friendly/52/0](http://jia.stialanbandung.ac.id/index.php/jia/rt/printer%20Friendly/52/0)

Djudi, M.,&Sulasmiyati, S. 2016. Analisis pelimpahan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan kepada pemerintah daerah terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Bangkalan. *Jurnal Perpajakan.*<http://perpajakan.studentjournal.ub.ac.id/index.php/perpajakan/article/view/265>

Godam64, 2016. Pengertian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan/BPHTB, *Jurnal Ilmu Pengetahuan*.<http://organisasi.org>

Hartini, Sridan Setiadjeng Kadarsih. 2012. Analisis Terhadap Implementasi Kebijakan Pengelolaan jalan di Kabupaten banyumas.*Jurnal Dinamika Hukum*. 15. http://dinamikahukum.fh.unsoed.ac.id

J, Sabijono, H.Mandagi., & Walandouw, S. K. 2018. Analisis Efektivitas dan kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Pada Badan Pengelolaan Pajak dan Restribusi daerah Kota Manado. *Jurnal Riset Akuntansi.* <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/gc/article/view/19628>

Krisna, Made dan Ni Gst. Putu. 2013. Analisis Pengaruh Penerimaan Pajak Daerah dan Restribusi Daerah Terhadap Peningkatan PAD Sekabupaten/ Kota di Provinsi Bali. *Jurnal Akuntansi.*<http://jurnal.unissula.ac.id/>index.php/jhku/article/view/1835

Nurmayani. 2012. Implikasi Hukum Peralihan Kewenangan Pemungutan PBB P2 Dari Pemerintah Pusat Kepada Pemerintah Kabupaten/Kota. *Jurnal Ilmu Hukum.* http://dinamikahukum.fh.unsoed.ac.id

Sabil, Sabil. 2017. Peranan Penerimaan Pajak Reklame terhadap pendapatan Asli Daerah Pada Kabupaten Bogor Jawa Barat.*Jurnal Akuntansi dan Keuangan.*<https://ejournal.bsi.ac.id/ejurnal/index.php/moneter/article/view/2230/1703>

Setyawati, Rahayuning, 2017 “Sistem Pengalihan BPHTB Menjadi Pajak Daerah di Kabupaten Tulungagung” *Jurnal Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi*,.<https://ejournal.unesa.ac.id/index.php/jurnalakuntansi/article/view/2276/1393>

Waluy, Budi, 2012. Pengaruh Pajak Reklame, Pajak Restoran, Restribusi Jasa Umum, Jumlah Penduduk dan Industri terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Depok Jawa Barat. *Jurnal Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi*. <https://jurnal.plb.ac.id/index.php/JRAK/article/view/560>

Zamaya. Yelly, 2020, Analisis Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Pekanbaru dan Kota Dumai. *Jurnal Ilmu Ekonomi.*http://jurnal.unsil.ac.id//index.php/welfare

**Internet**

https://bakeuda.tegalkota.go.id

<http://digilib.unhas.ac.id/uploaded_files/temporary/DigitalCollection/NWU0YTU3MDYxY2NhNzg0ZmZiY2Q5MWU5MTYwNjdkZDZlNDZhZmJkMw==.pdf>

<https://hukumonline.com>

https://lsc.bphn.go.id/

<http://lib.ui.ac.id/file?file=pdf/abstrak-20349601.pdf>

<https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/bitstream/123456789/9448/1/herra%20Emaretha-FEIS>

<http://repository.umsu.ac.id/bitstream/123456789/8677/1/SKRIPSI%20ULFA%20SARI%20ELVIRA.pdf>

LAMPIRAN-LAMPIRAN

1. Sri Hartini dan Setiadjeng Kadarsih, “Analisis Terhadap Implementasi Kebijakan Pengelolaan jalan di Kabupaten banyumas” *Jurnal Dinamika Hukum*. 2012 hlm. 285 [↑](#footnote-ref-1)
2. Nurmayani, “Implikasi Hukum Peralihan Kewenangan Pemungutan PBB P2 Dari Pemerintah Pusat Kepada Pemerintah Kabupaten/Kota”*Jurnal Ilmu Hukum.*2012, hlm. 149 [↑](#footnote-ref-2)
3. Sabil, sabil.“Peranan Penerimaan Pajak Reklame terhadap pendapatan Asli Daerah Pada Kabupaten Bogor Jawa Barat”*Jurnal Akuntansi dan Keuangan,* 2017, hlm. 273 [↑](#footnote-ref-3)
4. Zamaya, Yelly, “Analisis Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Pekanbaru dan Kota Dumai” *Jurnal Ilmu Ekonomi,*2020, hlm. 62 [↑](#footnote-ref-4)
5. Marihot P. Siahaan, *Pajak Daerah & Retribusi Daerah “Edisi Revisi”* (Jakarta : RajaGrafindo Persada, 2013), hlm. 175 [↑](#footnote-ref-5)
6. Krisna, Made dan Ni Gst. Putu. 2013. “Analisis Pengaruh Penerimaan Pajak Daerah dan Restribusi Daerah Terhadap Peningkatan PAD Sekabupaten/Kota di Provinsi Bali”*Jurnal Akuntansi,* 2013, hlm. 18 [↑](#footnote-ref-6)
7. Mandagi, et al.,, “Analisis Efektivitas dan kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Pada Badan Pengelolaan Pajak dan Restribusi daerah Kota Manado”*Jurnal Riset Akuntansi,* 2018,hlm. 369 [↑](#footnote-ref-7)
8. Meilan Agu, “Evaluasi Penerapan Sistem Pajak BPHTB Sebagai pajak Daerah Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa Tenggara”*Jurnal Berkala Ilmia Efisiensi,* 2015, hlm. 16 [↑](#footnote-ref-8)
9. M. Djudi&Sulasmiyati, S. “Analisis pelimpahan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan kepada pemerintah daerah terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Bangkalan” *Jurnal Perpajakan,* 2016, hlm. 9 [↑](#footnote-ref-9)
10. Marihot P. Siahaan, *Pajak Daerah & Retribusi Daerah“Edisi Revisi”* (Jakarta : RajaGrafindo Persada, 2013), hlm.579 [↑](#footnote-ref-10)
11. *Ibid* [↑](#footnote-ref-11)
12. *Ibid* [↑](#footnote-ref-12)
13. Wirawan B. ilyas, Hukum Pajak(Jakarta:Selemba Empat, 2011), hlm. 1 [↑](#footnote-ref-13)
14. Budi Waluy. “Pengaruh Pajak Reklame, Pajak Restoran, Restribusi Jasa Umum, Jumlah Penduduk dan Jumlah Industri terhadap pendapatan asli Daerah Kota Depok Jawa Barat” *Jurnal Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi,* 2012, hlm. 18 [↑](#footnote-ref-14)
15. <http://lib.ui.ac.id/file?file=pdf/abstrak-20349601.pdf> tanggal 23 Desember 2021 pukul 14.30 WIB [↑](#footnote-ref-15)
16. Yafet Krismatius. Bulolo, “Evaluasi Pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Pemerintah Kota Gunungsitoli” *JurnalIlmu Administrasi*, 2017, hlm. 59 [↑](#footnote-ref-16)
17. *Ibid* [↑](#footnote-ref-17)
18. Ulfa Sari Elvira,”AnalisisPerhitungan dan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunansebagaisalahsatusumberpendapatanasli Daerah pada Badan pengelola pajak dan Retribusi daerah”, *Skripsi Akuntansi*, Medan : perpustakaan Muhammadiyah Sumatera Utara, 2018. [↑](#footnote-ref-18)
19. Sherra Emaretha,”Analisis pengaruh pelaksanaan BPHTB dan sosialisasi perpajakan terhadap penerimaan BPHTB” *Skripsi Ekonomi*, Jakarta: Perpustakaan Syarif Hidayatullah Jakarta, 2018. [↑](#footnote-ref-19)
20. Muhammad Farodi Alkalingga,”Prosedur penggunaan Diskresi berdasarkan Stagnasi pemerintahan” *Skripsi Hukum*, Makassar:Perpustakaan Hasanuddin Makassar, 2018. [↑](#footnote-ref-20)
21. Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, da R&D*, (Bandung : CV Alfabeta, 2019) hlm. 18 [↑](#footnote-ref-21)
22. Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik* (Jakarta : Rineka Cipta, 2016). [↑](#footnote-ref-22)
23. Sumadi Suryabrata, *Metode Penelitian* (Jakarta : Rajawali, 2018) [↑](#footnote-ref-23)
24. *Ibid* [↑](#footnote-ref-24)
25. Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, da R&D*, (Bandung : CV Alfabeta, 2019) hlm. 291 [↑](#footnote-ref-25)
26. Burhan Bungin, *Metode Peneletian Kualitatif*, (Jakarta: Kencana, 2009) hlm. 117 [↑](#footnote-ref-26)
27. Juliansyah Noor, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011) hlm. 138 [↑](#footnote-ref-27)
28. Sugiono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, da R&D*, (Bandung : CV Alfabeta, 2019) hlm. 314 [↑](#footnote-ref-28)
29. *Ibid* hlm. 315 [↑](#footnote-ref-29)
30. *Ibid* hlm. 321 [↑](#footnote-ref-30)
31. Godam64,”Pengertian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan/BPHTB”, *Jurnal Ilmu Pengetahuan*.2016 hlm. 1 [↑](#footnote-ref-31)
32. *Ibid., hlm. 3* [↑](#footnote-ref-32)
33. *Ibid.,*  [↑](#footnote-ref-33)
34. <https://lsc.bphn.go.id/>diakses pada tanggal 6 Januari 2022 pada pukul 18.30 WIB [↑](#footnote-ref-34)
35. Agus Setiawan, *Perpajakan bendaharawan Pemerintah* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006) [↑](#footnote-ref-35)
36. Rahayuning setyawati, “Sistem Pengalihan BPHTB Menjadi Pajak Daerah di Kabupaten Tulungagung” *Jurnal Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi*, 2017. [↑](#footnote-ref-36)
37. <https://hukumonline.com> diakses pada 6 Januari 2022 pada pukul 18.45 WIB [↑](#footnote-ref-37)
38. RochmatSoemitro, 2014, *Asas dan dasar Perpajakan 2,* Ereco. Bandung. Hal. 17 [↑](#footnote-ref-38)
39. Liberty Pandiangan, *Undang-Undang Perpajakan Indonesia*, (Jakarta : Erlangga, 2010) hlm. 356 [↑](#footnote-ref-39)