

IMPLEMENTASI PERATURAN DAERAH KOTA MATARAM NOMOR 11 TAHUN 2016 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH KOTA MATARAM NOMOR 12 TAHUN 2010 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DI KOTA MATARAM

Oleh:

Halilintar¹⁾, Hirsanuddin²⁾, Sahnan³⁾

¹⁾Mahasiswa Magister Hukum Universitas Mataram

²⁾Dosen Fakultas Hukum Universitas Mataram

³⁾Dosen Fakultas Hukum Universitas Mataram

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami implementasi Perda Kota Mataram No. 11 tahun 2016 tentang perubahan atas Perda Kota Mataram No. 12 tahun 2010 tentang BPHTB di Kota Mataram. Isu hukum yang muncul meliputi : Bagaimana mekanisme pelaksanaan Perda Kota Mataram No. 11 tahun 2016 tentang perubahan atas Perda Kota Mataram No. 12 tahun 2010 tentang BPHTB, kemudian yang menjadi kendala dalam pelaksanaan Perda Kota Mataram tentang BPHTB tersebut dan upaya apa yang dilakukan dalam mengatasi kendala yang ada. Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris, Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan Perundang-undangan, pendekatan sosiologis dan pendekatan kasus. Teknik Pengumpulan bahan hukum dengan cara mengkombinasikan antara bahan hukum kepustakaan dengan kajian di lapangan, yang diperoleh melalui wawancara dan studi dokumentasi serta mengkaitkannya dengan kasus-kasus yang ada, kemudian dilakukan pengolahan dan dianalisis secara deskriptif kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa, mekanisme pelaksanaan Perda Kota Mataram No. 11 tahun 2016 tentang perubahan atas Perda Kota Mataram No. 12 tahun 2010 tentang BPHTB di Kota Mataram dilakukan sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) Bagian ketujuh belas Pasal 85 sampai dengan Pasal 93 yang berkaitan tentang BPHTB. Kendala yang ada berupa Kendala Yuridis dan Non Yuridis dan Upaya penyelesaiannya dengan mengadakan sosialisasi, penyuluhan dan pelatihan Pajak khususnya BPHTB, pembuatan Aplikasi Komputer tentang perhitungan Pajak serta Pemanfaatan Peta ZNT yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kota Mataram.

Kata Kunci : BPHTB, Peralihan Hak

1. PENDAHULUAN

Pajak Daerah merupakan kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Bersamaan dengan terbitnya undang undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, aturan mengenai penarikan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Pajak Penghasilan PPh atas tanah dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah. Salah satu potensi pajak daerah di Kota Mataram adalah pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, 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 selanjutnya disebut pajak. Jadi BPHTB adalah sama dengan Pajak Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, pajak itu sendiri adalah pungutan yang merupakan hak prerogatif pemerintah, dimana pungutan tersebut harus berdasarkan Undang-undang yang dapat dilakukan secara paksa kepada subyek pajak dengan tidak ada balas jasa yang langsung dapat ditunjukkan/dirasakan penggunaannya.

Dalam kaitannya dengan peralihan hak atas tanah, maka kepada penerima hak dikenakan kewajiban untuk menyetor/membayar bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Dalam hal perolehan hak yang diakibatkan karena perbuatan hukum dan peristiwa hukum, pemindahan hak juga terkena kewajiban membayar pajak, termasuk juga perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah atas dasar jual-beli, hibah wasiat, dan lain-lainnya serta peristiwa hukum pemindahan hak atas tanah atas dasar pewarisan.

Selanjutnya Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 1 Tahun 1997 disetujui oleh Dewan Perwakilan Rakyat dan ditetapkan menjadi Undang-undang Nomor 1

Tahun 1998, dengan demikian maka pemberlakuan terhadap aturan tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berlaku efektif sejak tanggal 1 Juli 1998.

Seiring dengan perkembangan yang terjadi dalam masyarakat, maka terhadap Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dilakukan penyempurnaan untuk menghadapi perubahan yang cepat yang terjadi dalam masyarakat. Terhadap penyempurnaan tersebut lahirlah Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dahulunya merupakan Pajak Pusat, yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. Berkenaan dengan perubahan peraturan perundang-undangan, diberlakukan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor: 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena Waris dan Hibah Wasiat. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 213.

Kemudian pada September 2009, Presiden atas persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat telah mengesahkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2010. Bagian Ketujuh Belas mengatur khusus tentang BPHTB, BPHTB dialihkan sebagai pajak daerah dalam waktu paling lambat satu tahun sejak berlakunya Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tersebut yaitu 31 Desember 2010.

Sejalan dengan semangat reformasi pemerintahan yang berorientasi pada pemberlakuan nuansa otonomi daerah, maka setiap daerah diberikan hak untuk memungut pajak BPHTB di daerahnya masing-masing, dengan syarat harus berdasarkan Peraturan Daerah mengenai pungutan BPHTB. Untuk itu agar dapat di pungut pada suatu daerah, pemerintah kabupaten/kota harus terlebih dahulu menerbitkan Peraturan Daerah tentang BPHTB yang akan menjadi landasan hukum operasional dalam teknis pelaksanaan pengenaan dan pemungutan BPHTB di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan. Adapun untuk Kota Mataram telah diterbitkan Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Mataram Nomor 12 Tahun 2010 tentang BPHTB.

Pengalihan BPHTB dari Pusat ke Daerah dimaksudkan untuk dapat meningkatkan kemampuan daerah dalam rangka membiayai kebutuhan pengeluarannya dan untuk mempermudah menyesuaikan pendapatannya sejalan dengan kewenangannya dalam menetapkan tarif pajaknya. Pelaksanaan pengutipan pajak

BPHTB telah diserahkan kepada pemerintah daerah bekerjasama dengan instansi yang berkaitan dengan pemberian dan atau peralihan hak atas tanah, yakni Kantor Pertanahan berserta Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT).

Berkaitan dengan hal tersebut dalam hal pengenaan pajak BPHTB, perlu juga adanya keseragaman besaran standar pengenaan pajak yang selama ini tidak ada acuan yang pasti dalam pengenaan pajak tersebut, walaupun dalam pasal 6 ayat (2) UU RI Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB juncto Pasal 7 ayat (2) Perda Kota Mataram nomor 11 Tahun 2016 tentang perubahan atas Perda Kota Mataram nomor 12 Tahun 2010 tentang BPHTB disebutkan mengenai dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak berdasarkan harga transaksi dan nilai pasar.

Akan tetapi dalam praktek dilapangan tidak semua masyarakat wajib pajak di kota Mataram berpedoman pada pasal 6 ayat 2 UU nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bangunan jo. Pasal 7 ayat 2 Perda Kota Mataram nomor 11 Tahun 2016 tentang perubahan atas Perda Kota Mataram nomor 12 Tahun 2010 tentang BPHTB mengenai harga transaksi untuk jual beli dan nilai pasar untuk kegiatan lainnya karena belum mempunyai standar yang baku terhadap harga transaksi dan nilai pasar di setiap wilayah yang ada di Kota Mataram. Ditambah lagi dengan adanya aturan sistem self assesment dalam pemungutan pajak BPHTB dimana Wajib Pajak wajib membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya Surat Ketetapan Pajak sebagaimana Pasal 10 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB.

2. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian Hukum empiris, penelitian hukum ini menggunakan pendekatan, Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*); Pendekatan Sosiologis (*Sociology Approach*), Pendekatan Kasus (*Case Approach*) atau Studi Kasus (*Case Study*), Adapun bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah Bahan hukum Primer. Adapun peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini diantaranya Indonesia, Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 2034), tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Peraturan Pemerintah No. 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Penerimaan Negara

Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Redistribusi Daerah, Peraturan Daerah Kota Mataram Nomor 11 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Mataram Nomor 12 Tahun 2010 tentang BPHTB.

Adapun teknik pengumpulan data/bahan hukum ini adalah dengan cara mengkombinasikan antara bahan hukum kepustakaan yang terdiri dari peraturan Perundang-undangan, kamus dan ensiklopedia dengan kajian di lapangan berupa teknik wawancara dan studi dokumentasi serta mengkaitkannya dengan kasus-kasus yang ada, guna mendapatkan data yang akurat sehingga tesis ini dapat di susun secara sistematis dan logis.

Data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan maupun data yang diperoleh melalui penelitian lapangan akan dianalisis secara kualitatif. Analisis secara kualitatif yaitu analisis data dengan mengelompokkan dan menyelidiki data yang diperoleh dari penelitian lapangan menurut kualitas dan kebenarannya, kemudian dihubungkan dengan teori-teori yang diperoleh dari studi kepustakaan, sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan yang diajukan. Selanjutnya penulis menggunakan metode deskriptif yaitu metode penyampaian dari hasil analisis dengan memilih data yang menggambarkan keadaan sebenarnya di lapangan. Analisa dilakukan secara kualitatif, berlaku bagi kasus yang diteliti dan hasil analisa tersebut dilaporkan.

3. PEMBAHASAN

a. Sejarah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Salah satu kebijakan pemungutan pajak yang telah di rumuskan pemerintah adalah pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu jenis pajak properti yang dikenakan atas setiap perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. 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.

Sejak tahun 1924, setiap perolehan hak atas tanah dibebani dengan pungutan pajak yang disebut dengan nama Bea Balik nama yang diatur dalam Ordonansi Bea Balik Nama Harta Tetap yaitu Staatsblad 1924 Nomor 291, dimana bea balik nama tersebut dipungut atas setiap perjanjian pemindahan hak atas harta tetap (barang-barang tetap dan hak-hak kebendaan atas tanah) yang ada di wilayah Indonesia, termasuk peralihan harta

karena hibah wasiat yang ditinggalkan oleh orang-orang yang bertempat tinggal terakhir di Indonesia. Ordonansi Bea Balik Nama Harta Tetap mengenakan pajak atas Semua perjanjian pemindahan harta tetap yang terletak atau berada di Indonesia; Akta pendaftaran dan pemindahan kapal; Semua peralihan karena warisan atau legaat dari harta tetap atau kapal yang terdaftar yang ditinggalkan oleh orang-orang yang mempunyai tempat tinggal terakhir di Indonesia.

Pemindahan hak atas harta tetap dalam Ordonansi tersebut adalah barang-barang tetap dan hak-hak kebendaan atas tanah, yang pemindahan haknya dilakukan dengan pembuatan akta menurut cara yang diatur dalam undang-undang, yaitu Ordonansi Balik Nama Staatsblad 1834 Nomor 27.

Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), hak-hak kebendaan yang dimaksud diatas tidak berlaku lagi, karena semuanya sudah diganti dengan hak-hak baru yang diatur dalam UUPA. Dengan demikian, sejak diundangkannya UUPA, Bea Balik Nama atas hak harta tetap berupa hak atas tanah tidak dipungut lagi, sedangkan ketentuan mengenai pengenaan pajak atas akta pendaftaran dan pemindahan kapal yang didasarkan pada Ordonansi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 Nomor 291 masih tetap berlaku. Atas pertimbangan tersebut, sebagai pengganti Bea Balik Nama atas hak harta tetap berupa hak atas tanah yang tidak dipungut lagi, maka perlu diadakan pungutan pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dengan nama Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang kemudian mendasari lahirnya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang kemudian diubah oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Bersamaan dengan terbitnya Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, aturan mengenai penarikan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah dengan dikeluarkannya Peraturan Daerah Kota Mataram Nomor 12 Tahun 2010 tentang BPHTB yang selanjutnya dirubah dengan dikeluarkannya Peraturan Daerah Kota Mataram Nomor 11 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Mataram Nomor 12 Tahun 2010 tentang BPHTB.

b. Kewenangan Pemungutan BPHTB

Baik pemerintah pusat dan pemerintah daerah hanya dapat memungut pajak yang ditetapkan menjadi kewenangannya, dan tidak boleh memungut pajak yang bukan kewenangannya agar tidak terjadi tumpang tindih dalam pemungutan pajak terhadap masyarakat. Pajak Pusat adalah pajak yang ditetapkan oleh

Pemerintah Pusat melalui undang-undang, dimana wewenang untuk melakukan pemungutan berada pada Pemerintah Pusat, dan hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran Pemerintah Pusat dan pembangunan. Pajak daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Sesuai dengan amanat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pemerintah Daerah berwenang untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan. Pemberian otonomi luas kepada daerah di arahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan dan peran serta masyarakat. Di samping itu melalui otonomi luas, daerah diharapkan mampu meningkatkan daya saing dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, keistimewaan dan kekhususan serta potensi dan keanekaragaman daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia. Penyelenggaraan pemerintahan daerah dilakukan dengan memberikan kewenangan yang seluas-luasnya, disertai dengan pemberian hak dan kewajiban menyelenggarakan otonomi daerah dalam kesatuan sistem penyelenggaraan pemerintahan negara.

Sebagai salah satu jenis Pajak Pusat, BPHTB yang mulai diberlakukan di Indonesia sejak 1 Juli 1998, pada dasarnya didasarkan atas ketentuan Undang-Undang BPHTB (Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000). Hanya saja kedua undang-undang tersebut hanya mengatur ketentuan pokok saja, sehingga untuk dapat diterapkan secara baik harus didukung oleh peraturan pelaksanaan, mulai dari peraturan pemerintah, peraturan dan keputusan Menteri Keuangan, peraturan dan keputusan Direktur Jenderal Pajak, serta surat edaran Direktur Jenderal Pajak. Seiring dengan perkembangan perekonomian dan ketentuan hukum perpajakan, berbagai aturan pelaksanaan tersebut juga mengalami perubahan yang harus diikuti dan dipahami oleh semua pihak yang terkait dengan BPHTB.

Reformasi perpajakan daerah pada tahun 2009 yaitu dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, membawa perubahan besar dalam pemungutan BPHTB di Indonesia. Status BPHTB yang semula merupakan objek Pajak Pusat berubah menjadi objek Pajak Daerah dan menjadi salah satu jenis pajak kabupaten/kota sehingga membuat Pemerintah Kabupaten/Kota berperan besar dalam pengananaan dan pemungutan BPHTB, mulai dari penetapan peraturan, penetapan

pajak, pemantauan pembayaran, sampai pemenuhan hak dan kewajiban perpajakan Wajib Pajak, untuk dapat memastikan uang pajak masuk ke kas daerah.

Atas perubahan tersebut, BPHTB kini menjadi kewenangan daripada pemerintahan daerah khususnya kabupaten/kota. Konsekuensi mendasar yaitu bahwa setiap Pemerintah Kabupaten/Kota yang akan memungut BPHTB sebagai salah satu sumber penerimaan daerahnya harus terlebih dahulu menetapkan Peraturan Daerah masing-masing tentang BPHTB yang kemudian menjadi dasar hukum atas pemungutan BPHTB. Hal ini dikarenakan karena berdasarkan pasal 180 angka (6) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 dinyatakan dengan tegas bahwa UU BPHTB yang selama ini menjadi dasar pemungutan BPHTB hanya berlaku paling lama 1 (satu) tahun sejak diterbitkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tersebut. Selain itu, Pemerintah Daerah juga harus menetapkan peraturan pelaksanaannya misalnya dalam bentuk Peraturan Bupati atau Peraturan Walikota tentang teknis pemungutan BPHTB agar dapat diimplementasikan.

Sebelum terbitnya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, BPHTB merupakan objek yang dipungut oleh Pemerintah Pusat dan sebagian besar penerimaannya dibagikan kepada Kabupaten/Kota dan termasuk dalam kelompok Dana Perimbangan. Pengalihan BPHTB sebagai Pajak Kabupaten/Kota tidak banyak berdampak terhadap tambahan beban masyarakat dan relatif bersifat netral terhadap fiskal nasional. Dengan pengalihan tersebut, maka Pemerintah Kabupaten/Kota akan menerima keseluruhan pendapatan dari pajak BPHTB sebesar 100%. Adapun dengan beralihnya BPHTB sebagai pajak Kabupaten/Kota diharapkan akan menjadi penguatan fiskal di Kabupaten/Kota sebagai upaya memperkuat otonomi daerah, meningkatnya pelayanan kepada masyarakat serta keberlangsungan penyelenggaraan pembangunan dan pemerintahan. Dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pada 01 Januari 2010 lalu, dimana ditentukan bahwa pengalihan kewenangan pemungutan BPHTB sebagai Pajak Kabupaten/Kota, dilaksanakan sepenuhnya oleh Kabupaten/Kota mulai 01 Januari 2011, maka pemungutan Pajak Daerah harus ditetapkan dengan Peraturan Daerah dan tidak berlaku surut. Penetapan Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar Pemerintah Kabupaten/Kota dapat memungut BPHTB sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Diundangkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, sebagai suatu bentuk apresiasi pelaksanaan otonomi daerah yang memberikan kewenangan yang semakin besar kepada daerah dalam rangka penyelenggaraan Pemerintah Daerah yang berbasis pada pelayanan kepada masyarakat. Hal ini

dikarenakan masih minimnya Pendapatan Asli Daerah (PAD), basis Pajak Daerah yang masih terbatas, banyaknya Peraturan Daerah bermasalah perihal pemungutan, dan lemahnya pengawasan pungutan daerah yang dikarenakan sistem pengawasan masih bersifat represif juga penerapan sanksi yang belum maksimal.

Untuk itu, setiap perluasan basis Pajak Daerah harus tetap menjunjung tinggi prinsip pajak yang baik, dengan tidak boleh menyebabkan timbulnya ekonomi biaya tinggi dan menghambat mobilitas penduduk, lalu lintas barang dan jasa dan lainnya. Karena selama ini begitu besarnya ketergantungan daerah terhadap adanya dana perimbangan pusat yang kurang mencerminkan akuntabilitas Daerah, berakibat Pemerintah Daerah tidak didorong untuk mengalokasikan anggaran secara efektif dan efisien.

Salah satu amanat Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 yaitu bahwa pengalihan kewenangan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai pajak Kabupaten/Kota, dilaksanakan seluruhnya oleh Kabupaten/Kota mulai 1 Januari 2011, yang mana pemungutan Pajak Daerah tersebut harus ditetapkan dengan Peraturan Daerah dan tidak berlaku surut. Penetapan Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar Pemerintah Kabupaten/Kota dapat memungut BPHTB sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Sebelum terbitnya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, BPHTB merupakan pajak yang dipungut oleh Pemerintah Pusat dan sebagian besar penerimaannya dibagihasilkan kepada Kabupaten/Kota dan termasuk dalam kelompok Dana Perimbangan, dengan komposisi: Pusat 20%, Provinsi 16% dan Kabupaten/Kota 64%. Dengan kondisi tersebut, pengalihan BPHTB sebagai pajak Kabupaten/ Kota tidak banyak berdampak terhadap beban masyarakat dan relatif bersifat netral terhadap fiskal nasional. Dengan pengalihan tersebut, maka Pemerintah Kabupaten/Kota akan menerima keseluruhan pendapatan dari pajak BPHTB sebesar 100%.

Wewenang untuk melakukan pemungutan BPHTB beralih dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah sebagaimana diamanatkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, dimana tujuan terbesar dari pengalihan tersebut tidak lain untuk meningkatkan local taxing power Kabupaten dan Kota yang selama ini belum berjalan secara maksimal, walaupun lokalitas objek BPHTB berlokasi di daerah Kabupaten dan Kota. Pengalihan BPHTB dari Pusat dan Daerah tidak hanya sebatas pemungutan/penagihan, melainkan juga pada pendataan, penilaian, penetapan, pelayanan yang menyeluruh disamping pengadministrasian yang harus dilaksanakan daerah.

Ada beberapa Pokok-Pokok Pengaturan BPHTB dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Berdasarkan Pasal 87 dan Pasal 88, ditetapkan dengan Peraturan Daerah yaitu:

- a. NPOPTKP : besarnya ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 60 juta untuk setiap Wajib Pajak dan waris atau hibah wasiat ditetapkan paling rendah sebesar Rp.300juta.
- b. Tarif BPHTB ditetapkan paling tinggi 5%

Untuk memberikan landasan hukum bagi semua pihak untuk mengambil langkah-langkah yang diperlukan dalam pengalihan BPHTB dari pusat ke daerah, Pasal 182 angka 2 UU Nomor 28 Tahun 2009 mengamanatkan kepada Menteri Keuangan bersama-sama dengan Menteri Dalam Negeri mengatur tahapan persiapan pengalihan BPHTB sebagai pajak daerah. Dalam rangka pelaksanaan ketentuan tersebut, pemerintah telah menetapkan Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor 186/PMK.07/2010 dan Nomor 53 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan BPHTB Menjadi Pajak Daerah. Untuk mempersiapkan pengalihan BPHTB, dalam peraturan bersama tersebut diatur pokok-pokok tugas dan tanggungjawab masing-masing instansi dan pemerintah daerah disertai dengan batas waktu penyelesaiannya.

Untuk mepercepat pelaksanaan pemungutan BPHTB, pemerintah secara terus menerus melakukan monitoring dan mengambil berbagai langkah tambahan sesuai perkembangan yang terjadi di lapangan. Langkah tambahan yang diambil antara lain menyampaikan informasi, penegasan, dan himbauan kepada pemerintah daerah mengenai perlunya segera mempersiapkan pemungutan BPHTB dan implikasi dari kelambatan penerbitan perda BPHTB.

Hal tersebut dilakukan dengan pengiriman surat Menteri Keuangan kepada seluruh Bupati/Walikota dan Gubernur Nomor S-632/MK/2010 tanggal 30 Nopember 2010 dan Nomor S-690/MK/2010 tanggal 27 Desember 2010. Dalam surat tersebut diinformasikan dan dihimbau hal-hal sebagai berikut:

- a. Pemerintah Kabupaten/Kota dapat memungut BPHTB mulai tanggal 1 Januari 2011 dengan menerbitkan peraturan daerah.
- b. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOP-TKP) ditetapkan paling rendah Rp 60 juta. Dalam jangka pendek, penerimaan BPHTB kemungkinan mengalami penurunan, tetapi dalam jangka menengah dan jangka panjang penerimaan BPHTB akan meningkat seiring dengan pertumbuhan ekonomi dan perkembangan nilai jual objek pajak.
- c. Pemerintah Kabupaten/Kota agar segera mempercepat penyusunan perda sebagai dasar pemungutan BPHTB.
- d. Dalam hal pemerintah daerah tidak menetapkan perda tentang BPHTB, maka terhadap peralihan hak atas tanah dan bangunan di wilayah tersebut tidak dapat dipungut BPHTB. Dengan

- demikian, sejak tanggal 1 Januari 2011, persyaratan lunas bayar BPHTB yang digunakan untuk memproses penetapan akta kepemilikan tanah dan/ atau bangunan menjadi gugur.
- e. Dalam hal pemerintah daerah tidak menerbitkan perda tentang BPHTB, maka pemerintah kabupaten/kota akan kehilangan data dan informasi terkait dengan kepemilikan tanah dan/atau bangunan.
 - f. Sejak tanggal 1 Januari 2011, pemerintah pusat tidak lagi memungut dan menyalurkan dana bagi hasil (DBH) BPHTB kepada pemerintah daerah.
 - g. Gubernur diminta untuk mempercepat proses evaluasi Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota tentang BPHTB agar pada tahun 2011 pemungutan BPHTB dapat dilaksanakan.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan satu pajak property yang harus ditangani dengan tepat baik oleh pemerintah pusat maupun oleh pemerintah daerah terlebih setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. Aspek tinjauan dalam pengelolaan pajak properti yaitu :

1. Aspek Penerimaan (Revenue) Pajak Properti merupakan sumber penerimaan yang potensial bagi daerah, dan tepat jika dikelola oleh Pemerintah Daerah
2. Aspek Pengelolaan (Administrasi) Meliputi semua kegiatan pengelolaan: identifikasi objek/ subjek, basis data, penilaian dan pemungutan.
3. Aspek Wewenang Perumusan (*Policy*) Untuk meningkatkan local taxing power, akuntabilitas dan transparency

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, dimana BPHTB menjadi Pajak Daerah hal itu berarti Desentralisasi BPHTB kepada Pemerintah Kabupaten/Kota. Makna dari desentralisasi pengelolaan BPHTB adalah menyerahkan semua kewenangan : mendata, menilai, menetapkan, mengadministrasikan, memungut dan lain-lain kepada Pemerintah Daerah.

c. Pengenaan dan penetapan BPHTB

Pengenaan dan penetapan pajak di Indonesia sangat erat kaitannya penerapan teori Negara hukum Kesejahteraan. Secara sederhana negara kesejahteraan (*welfare state*) adalah negara yang menganut sistem ketatanegaraan yang menitikberatkan pada mementingkan kesejahteraan warganegaranya. Tujuan dari negara kesejahteraan bukan untuk menghilangkan perbedaan dalam ekonomi masyarakat, tetapi memperkecil kesenjangan ekonomi dan semaksimal mungkin menghilangkan kemiskinan dalam masyarakat. Adanya kesenjangan yang lebar antara masyarakat kaya dengan masyarakat miskin dalam suatu negara tidak hanya menunjukkan kegagalan negara

tersebut didalam mengelola keadilan sosial, tetapi kemiskinan yang akut dengan perbedaan penguasaan ekonomi yang mencolok akan menimbulkan dampak buruk dalam segala segi kehidupan masyarakat. Dampak tersebut akan dirasakan mulai dari rasa ketidak berdayaan masyarakat miskin, hingga berdampak buruk pada demokrasi, yang berupa mudahnya orang miskin menerima suap (menjual suaranya dalam pemilihan umum) akibat keterjepitan ekonomi, sebagaimana yang banyak disinyalir terjadi di Indonesia dalam beberapa kali pemilihan umum dan pemilihan kepala daerah. Bahkan adanya rasa frustrasi orang miskin akan mudah disulut untuk melakukan tindakan-tindakan anarkhis, yang berakibat kontra produktif bagi perkembangan demokrasi.

Berdasarkan berbagai pertimbangan tersebut, maka dikembangkan konsep negara kesejahteraan (*welfare state*), yang merupakan sistem kenegaraan yang mengupayakan untuk memperkecil jurang pemisah antara mereka yang kaya dengan yang miskin melalui berbagai usaha pelayanan kesejahteraan warganegaranya.

Maka, untuk memenuhi biaya kesejahteraan rakyatnya, Negara-negara di dunia termasuk di Indonesia kemudian mengembangkan sistem perpajakan progresif, yaitu sistem pajak yang mengenakan pajak yang dalam prosentasenya juga semakin tinggi (membesar) bagi orang yang semakin kaya dan bagi usaha yang semakin besar. Dengan melalui sistem perpajakan dan sistem jaminan yang dikembangkan oleh negara, diharapkan perbedaan antara mereka yang kaya dan miskin didalam negara yang bersangkutan akan berkurang, dan orang miskin juga akan berkurang. Prinsip yang kelima, pembuatan kebijakan publik harus dilakukan secara demokratis. Ini artinya, negara kesejahteraan menganut sistem demokrasi didalam pengelolaan negaranya.

Guna memberikan dasar legalitas suatu Negara dalam hal ini pemerintah untuk melakukan pengenaan dan penetapan pajak, maka setiap tindakan pengenaan pajak yang dilakukan oleh pemerintah harus berdasarkan kewenangan yang di atur di dalam peraturan perundang-undangan. Implikasi dari pengaturan kewenangan itu adalah :

1. Pemerintah wajib bertindak dan mengambil keputusan atas dasar kewenangan yang dimilikinya berdasarkan aturan hukum yang telah ditetapkan.
2. Kewenangan yang dipergunakan harus dapat dipertanggungjawabkan dan diuji baik oleh norma hukum atau pun azas hukum.

Menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Junto Perda Kota Mataram Nomor 11 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Perda Kota Mataram Nomor 12 tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang menjadi subyek

pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan.

Tarif pajak sebagaimana yang dijelaskan dalam pasal 5 UU BPHTB ditetapkan sebesar 5% dari Dasar Pengenaan Pajak (DPP), sedangkan DPP nya adalah sebesar Nilai Perolehan Objek Pajak, yang diuraikan berikut ini :

No	Sumber Perolehan hak atas Tanah dan atau Bangunan	Dasar Pengenaan Pajak
1	Jual beli	Harga transaksi
2	Tukar menukar	Nilai pasar
3	hibah, hibah wasiat dan waris	Nilai pasar
4	Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya	Nilai pasar
5	Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak	Nilai pasar
6	Penunjukan pembeli dalam lelang	Harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang
7	Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum	Nilai pasar
8	Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak	Nilai pasar
9	Pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak	Nilai pasar
10	Penggabungan, Peleburan dan Pemekaran usaha	Nilai pasar
11	Hadiah	Nilai pasar

Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 168/PMK.03/2007 yang mengubah Keputusan Menteri Keuangan Nomor 517/KMK.04/2000, diatur bahwa BPHTB yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah adalah :

1. Sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta yaitu tanggal dibuat dan ditandatangani akta pemindahan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk Jual-Beli, Tukar-Menukar, Hibah, Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, hadiah.
2. Sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan, untuk Waris dan Hibah Wasiat.
3. Sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, untuk Putusan Hakim.
4. Sejak tanggal penunjukan pemenang lelang yaitu tanggal ditandatanganinya Risalah Lelang oleh Kepala Kantor Lelang Negara atau Kantor Lelang lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memuat antara lain nama pemenang lelang, untuk lelang.
5. Sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH), untuk Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak dan diluar pelepasan hak. Tempat terutang pajak adalah di wilayah Kabupaten, Kota atau Propinsi yang meliputi letak tanah dan atau bangunan.

Di dalam BPHTB di kenal dengan Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar (SKBKB) dan Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar Tambahan (SKBKBT). SKBKB adalah surat keputusan yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administrasi, dan jumlah yang masih harus dibayar (pasal 11 ayat (1) UU BPHTB). SKBKBT adalah surat keputusan yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan. Pasal 12 ayat (1) UU BPHTB menentukan bahwa dalam jangka 5 tahun sesudah saat terutangnya pajak, Direktur Jenderal Pajak dapat menerbitkan SKBKBT apabila ditemukannya data baru dan atau data semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang setelah diterbitkannya SKBKB. Sementara itu, Surat Tagihan BPHTB atau STB adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan atau sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda. Pasal 13 ayat (1) UU BPHTB menentukan bahwa Direktur Jenderal Pajak dapat menerbitkan STB apabila :

- a. pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar
- b. dari hasil pemeriksaan (pemeriksaan kantor) SSB terdapat kekurangan pembayaran pajak sebagai akibat dari salah tulis dan atau salah hitung
- c. Wajib Pajak dikenakan sanksi administrasi berupa denda dan atau bunga.

Sedangkan dalam Pasal 12 Perda Kota Mataram No. 11 Tahun 2016 tentang BPHTB menyebutkan :

“Masa Pajak adalah jangka waktu 1 (satu) bulan kalender atau jangka waktu lain yang diatur dengan Peraturan Kepala Daerah paling lama 3 (tiga) bulan kalender, yang menjadi dasar bagi Wajib Pajak untuk menghitung, menyeter dan melaporkan pajak yang terutang”.

Pasal 21 ayat (1) UU BPHTB menentukan bahwa Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran pajak kepada Direktur Jenderal Pajak. Pengajuan permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak, antara lain, dalam hal :

1. Pajak yang dibayar lebih besar daripada yang seharusnya terhutang.
2. Pajak yang terhutang yang dibayarkan oleh Wajib Pajak sebelum akta ditandatangani, namun perolehan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut batal.

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

Salah satu wilayah di Provinsi Nusa Tenggara Barat yang telah menjalankan amanat dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 adalah Kota Mataram. hal ini dapat dilihat dengan diterbitkannya Peraturan Daerah Kota Mataram Nomor 12 Tahun 2010 dan telah dirubah dengan Peraturan Daerah Kota Mataram Nomor 11 Tahun 2016 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Pada prinsipnya, Perda ini berisi tentang pengaturan BPHTB yang sama dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Matriks perbedaan BPHTB pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 dengan BPHTB pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Perda Kota Mataram Nomor 12 Tahun 2010 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Mataram Nomor 11 Tahun 2016 adalah sebagai berikut:

UU BPHTB No. 20 Tahun 2000		UU No. 28 Tahun 2009	Perda No.11 Tahun 2016
Tarif	Sebesar 5%	Paling Tinggi 5%	Sebesar 5%
NPOPTKP	Paling banyak Rp.300 juta untuk waris dan hibah wasiat	Paling rendah Rp.300 juta untuk waris dan hibah wasiat	Sebesar Rp.300 Juta untuk waris dan hibah wasiat
	Paling banyak Rp. 60juta untuk selain waris dan hibah Wasiat	Paling rendah Rp. 60 juta untuk selain waris dan hibah wasiat	Paling rendah sebesar Rp. 60 juta untuk selain waris dan hibah wasiat
BPHTB Terutang	5% x (NPOP-NPOPTKP)	5% (Maksimal) x (NPOP-NPOPTKP)	5% x (NPOP-NPOPTKP)

Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan setelah menjadi Pajak Daerah ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen) dengan Peraturan Daerah. Penetapan tarif BPHTB sebagai Pajak Daerah sebagaimana dimaksud UU No. 28 Tahun 2009 tentang PDRD mengandung implikasi sebagai berikut :

- Tarif pajak menjadi lebih fleksibel, karena dapat berubah setiap periode tertentu, tergantung kebijakan yang diambil oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota bersangkutan.
- Memungkinkan terjadi perbedaan penetapan besarnya tarif pajak antara beberapa Kabupaten/Kota seperti yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Mataram sebagaimana ketentuan Perda 11 Tahun 2016 tentang perubahan atas Perda No. 12 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- Berdasarkan pasal 87 ayat (4) dan (5) UU No.28 tahun 2009 disebutkan bahwa besarnya NPOPTKP Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan paling rendah

Rp.60.000.000,-(enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak. Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih ada hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp.300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah). Besarnya NPOPTKP ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Oleh sebab itu, berpedoman pada UU No. 28 tahun 2009, maka NPOPTKP kota mataram sebagaimana di tetapkan dalam Perda No. 11 Tahun 2016 adalah Sebesar Rp.300 Juta untuk waris dan hibah wasiat, serta paling rendah sebesar Rp. 60 juta untuk selain waris dan hibah wasiat.

- Besarnya NOPTKP menurut UU Nomor 28 Tahun 2009 sebesar Rp.60.000.000,- dan Rp.300.000.000,- merupakan batas minimal, hal ini dapat berimplikasi besarnya pajak BPHTB menjadi Nihil, terutama untuk daerah-daerah tertentu yang harga pasar propertinya rendah. Disatu sisi penerapan NPOPTKP ini apabila dilihat dari aspek sosial memberi keringanan kepada wajib pajak, tetapi jika dilihat dari aspek pajak sebagai sumber penerimaan pendapatan daerah tidak akan tercapai. Berbeda dengan yang diatur dalam UU BPHTB dan Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000, dimana NPOPTKP sebesar Rp.60.000.000,- dan Rp.300.000.000,- merupakan batas maksimal.

4. Mekanisme Pemungutan Pajak BPHTB

Sebagaimana yang telah penulis jelaskan sebelumnya, peran pemerintah daerah sangat besar sebagai bentuk kewenangan yang telah diberikan secara atribusi oleh UU No. 28 Tahun 2009 terhadap Penetapan Nilai Pokok Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) atas jual beli Tanah dan/atau Bangunan. Pasal 7 ayat (1) UU Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB menyatakan :

Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), kecuali dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/isteri dimana Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Ketentuan ini memberikan kebebasan pada pemerintah daerah untuk menentukan sendiri besarnya NPOPTKP yang akan ditetapkan, disesuaikan dengan kondisi kebutuhan masing-masing daerah yang satu sama lain berbeda. Kebebasan yang diberikan pemerintah pusat kepada

pemerintah daerah untuk menentukan sendiri NPOPTKP tersebut dapat dilihat dari katakata “Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional.”

Kebijakan pemerintah daerah dalam menetapkan besarnya NPOPTKP sangat berkaitan dengan kepentingan pemerintah dalam meningkatkan penerimaan daerah melalui penerimaan pajak dan kepentingan pemerintah daerah dalam meningkatkan penerimaan daerah melalui penerimaan pajak. Hal ini dikarenakan pembagian hasil penerimaan pajak BPHTB diterima oleh pemerintah daerah khususnya pemerintah daerah Kabupaten/Kota yang bersangkutan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 23 UU Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB yang menyatakan :

1. Penerimaan negara dari BPHTB dengan imbangan 20% (dua puluh persen) untuk pemerintah pusat dan 80% (delapanpuluh persen) untuk pemerintah daerah yang bersangkutan. Bagian pemerintah pusat sebagaimana dimaksud dibagikan kepada seluruh Pemerintah Kabupaten/Kota secara merata.
2. Bagian pemerintah daerah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dibagi dengan imbangan 20% (duapuluh persen) untuk Pemerintah propinsi dan 80% (delapanpuluh persen) untuk Pemerintah Kabupaten/Kota yang bersangkutan
3. Tata cara pembagian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan keputusan menteri.

Dampak dari kebebasan yang diberikan kepada Pemerintah Daerah khususnya Pemerintah Kota Mataram untuk menentukan sendiri NPOPTKP semenjak dikeluarkannya Perda Kota Mataram No. 11 Tahun 2016 tentang perubahan atas Perda Nomor 12 Tahun 2010 tentang BPHTB adalah meningkatnya Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari sektor perpajakan, misalnya dalam hal penerimaan BPHTB Kota Mataram 3 tahun setelah dikeluarkannya Perda No. 11 Tahun 2016 yaitu dari tahun 2017 sampai dengan 2019 pada tabel berikut :

No	Objek BPHTB	Tahun 2017		Tahun 2018		Tahun 2019	
		Penerimaan (Rp)	BPHTB (Rp)	Penerimaan (Rp)	BPHTB (Rp)	Penerimaan (Rp)	BPHTB (Rp)
1	Jual beli	2.416	19.949.238.879	1.883	15.581.148.030	2.281	18.634.249.513
2	Wana	136	290.130.000	134	800.891.300	181	1.788.868.900
3	Hibah	84	207.894.610	525	648.702.130	334	286.225.000
4	Pengaluan tak beraturan	20	191.627.300	24	11.059.000	63	171.498.330
5	Lelang	1	91.800.000	8	24.861.800	8	101.873.130
6	Tidak termasuk	2	0	4	12.410.000	7	83.300.000
	Jumlah	2.831	19.774.848.729	2.298	16.348.100.230	2.884	21.327.974.913

Dari data di atas, nampak besarnya pajak BPHTB untuk Jual beli terjadi penurunan pada

tahun 2018 dan terjadi peningkatan sedikit di tahun 2019 yang sebelumnya di tahun 2017 jauh lebih tinggi dibanding dengan tahun 2018, dikarenakan permohonan jual beli NPOP-nya rata-rata di bawah NPOPTKP Sebesar Sebesar Rp. 60 juta. Untuk Waris dari tahun ke tahun mengalami peningkatan, sedangkan Hibah di tahun 2018 mengalami peningkatan dibandingkan dengan jenis kegiatan yang lainnya mengalami penurunan kecuali waris dan tukar menukar lebih tinggi dari tahun 2017. Secara keseluruhan di tahun 2019 penerimaan BPHTB terjadi peningkatan.

Di dalam Perda Kota Mataram No. 12 tahun 2000 Jo. No. 11 Tahun 2016 tentang BPHTB pada pasal 8 dijelaskan bahwa :

1. Besaran NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak
2. Perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima oleh orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas kebawah dengan pemberian hibah wasiat termasuk suami/istri NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah)
3. Besaran NPOPTKP sebagaimana yang dimaksud dalam ayat 1 dan 2 bukan merupakan obyek yang dipecah-pecah.

Di dalam perda ini juga diatur mekanisme/tata cara pemungutan pajak yang jelaskan dalam pasal 15 sampai dengan pasal 17 yang menyebutkan bahwa :

Pasal 15 :

1. Pemungutan pajak dilarang diborongkan
2. Wajib pajak yang memenuhi kewajiban perpajakan sendiri dibayar berdasarkan SPTPD, SKPDKB, dan/atau SKPDKBT.

Pasal 16 :

1. Setiap wajib pajak membayar pajak yang terhutang dan membayar sendiri dengan menggunakan SSPD BPHTB
2. SSPD BPHTB berfungsi pula sebagai SPTPD
3. SSPD BPHTB wajib diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani oleh wajib pajak atau kuasanya
4. SSPD BPHTB wajib disampaikan kepada instansi/pejabat yang berwenang
5. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengisian dan penyampaian SSPD BPHTB diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 17 :

1. Jumlah kekurangan pajak yang tertuang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 huruf a dikenakan sanksi administrasi berupa denda 2% (dua persen) setiap bulan untuk jangka waktu lama 24 bulan, dihitung mulai saat terutangnya pajak.
2. Jumlah kekurangan pajak yang tertuang dalam SKPDKBT sebagaimana maksud dalam pasal 14 huruf a dikenakan sanksi administrasi berupa kenaikan sebesar 10% (sepuluh persen) dari

jumlah kekurangan pajak tersebut kecuali apabila wajib pajak melaporkan sendiri sebelum dilakukan tindakan pemeriksaan.

3. Jumlah pajak yang tertuang yang tidak atau kurang bayar dalam Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD) sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 14 huruf c dikenakan sanksi administrasi berupa kenaikan sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari pokok pajak ditambah sanksi administrasi berupa bunga 2% (dua persen) sebulan dalam jangka waktu paling lama 24 bulan sejak terutangnya pajak.

Tata cara pembayaran dan penagihan juga di jelaskan dalam pasal 18 sampai dengan pasal 20 yang menyebutkan bahwa :

Pasal 18 :

1. SKPDKB, SKPDKBT, STPD dan Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan maupun Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, merupakan dasar penagihan pajak.
2. Pajang yang terutang berdasarkan SKPDKB, SKPDKBT, STPD dan Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan maupun Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal diterbitkan.
3. Atas permohonan wajib pajak setelah memenuhi persyaratan yang telah ditentukan dapat memberikan persetujuan kepada wajib pajak untuk mengangsur atau menunda pembayaran pajak, dengan dikenakan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan.
4. Bentuk, isi dan tata cara penerbitan, pengisian dan penyampaian SKPDKB, SKPDKBT, STPD, SKPDN, dan SKPDLB diatur dengan peraturan walikota.

Pasal 19 :

1. Jumlah pajak yang tertuang berdasarkan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB), Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT), Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD) dan Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan maupun Putusan Banding, yang tidak atau kurang dibayar oleh wajib pajak pada waktunya dapat ditagih dengan Surat Paksa (SP)
2. Penagihan Pajak dengan Surat Paksa dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 20 :

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembayaran, penyetoran, tempat pembayaran, angsurang, penundaan pembayaran dan penagihan pajak diatur dengan peraturan walikota.

Adapun syarat utama dalam pengenaan pajak BPHTB yang harus dipenuhi dalam peralihan hak jual beli dan kegiatan lainnya berupa tanah dan bangunan harus memiliki sertifikat dan

yang bersangkutan telah mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan, maka pajak BPHTB terhitung sejak di daftarkannya sebagaimana penjelasan pasal 13 huruf e Perda Kota Mataram No. 12 Tahun 2010. Dalam persyaratan tersebut, nampak adanya mekanisme pembayaran *Self Assessment*, dimana Wajib Pajak diwajibkan untuk menghitung, memperhitungkan dan membayar sendiri jumlah pajak yang seharusnya terutang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan, sehingga penentuan penetapan besarnya pajak yang terutang berada pada Wajib Pajak sendiri. Wajib Pajak juga diwajibkan melaporkan jumlah pajak yang terutang dan yang telah dibayar sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan perpajakan. Sistem *Self Assessment* memberikan kepercayaan yang lebih besar kepada anggota masyarakat untuk melaksanakan kewajiban perpajakannya, memberikan jaminan hukum dan kepastian hukum mengenai hak dan kewajiban perpajakan bagi Wajib Pajak sehingga diharapkan dapat lebih merangsang peningkatan kesadaran dan tanggung jawab perpajakan dalam masyarakat.

Dalam hubungannya dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB dan Perda Kota Mataram No. 11 Tahun 2016 tentang perubahan atas Perda Kota Mataram No. 12 Tahun 2000 tentang BPHTB, penegakan hukum yang dilaksanakan (oleh Wajib Pajak) adalah dengan cara membayar utang pajak yang telah ada sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang diatur.

Kekhususan dari pasal tersebut dalam pelaksanaannya masih terdapat beberapa hal yang menyimpang sehingga menghambat pelaksanaan pengenaan BPHTB atas jual beli hak atas tanah dan / atau bangunan atau kegiatan selainnya. Hal ini dikarenakan kurang jelasnya ketentuan yang mengatur hal tersebut terhadap besarnya harga transaksi dan nilai pasar yang berlaku di Daerah tersebut dan juga kurang sosialisasi di dalam masyarakat.

Keadaan ini disadari atau tidak yang menghambat penegakan hukum yaitu karena faktor hukumnya yang tidak memberi kepastian hukum dan faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum tersebut. Penjelasan Pasal 2 ayat (2) huruf a angka 5 UU Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB tidak menyebutkan apa yang dimaksud dengan harga transaksi sebagai dasar pengenaan pajak khususnya dalam jual beli hak atas tanah dan atau bangunan sebagai obyek pajak BPHTB.

Undang-undang No. 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menganut beberapa prinsip perpajakan yaitu pemungutan pajak BPHTB

menggunakan sistem *self assessment*. sistem *self assessment* mengandung arti bahwa Wajib Pajak diwajibkan untuk menghitung, memperhitungkan, membayar sendiri dan melaporkan pajak yang terutang sesuai peraturan perundang-undangan perpajakan, sehingga penentuan besarnya pajak yang terutang dipercayakan kepada Wajib Pajak.

Sebagai pajak yang relatif baru, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam pelaksanaannya sederhana, mudah, sebab tidak menggunakan Surat Ketetapan Pajak. Wajib Pajak langsung membayar besarnya pajak yang terutang tanpa pemberitahuan dari KPPBB.

Pajak terutang terjadi karena adanya perolehan hak atas tanah dan bangunan. Bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan karena pemindahan hak yang disebabkan adanya jual beli dan kegiatan lainnya harus dilunasi sebelum akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan ditandatangani oleh PPAT/Notaris, Risalah Lelang untuk pembeli sebelum ditandatangani oleh Kepala kantor Lelang/Pejabat Lelang, apabila dilakukan pendaftaran hak, maka sebelum sertifikat hak atas tanah ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten. Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten mempunyai wewenang dalam hal pemberian hak baru dan pemindahan hak karena pelaksanaan putusan hakim dan hibah wasiat.

Wajib Pajak memperoleh hak atas tanah tersebut karena adanya pemindahan hak dan pemberian hak baru. Pemindahan hak yang sering terjadi dalam masyarakat karena adanya jual beli dengan objek tanah dan atau bangunan, dalam jual beli yang perlu diperhatikan adalah objek pajak tersebut tidak sedang dalam sengketa.

Jual beli tanah dan atau bangunan didasarkan pada harga transaksi, yaitu harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Selain didasarkan oleh harga transaksi, khusus diluar jual beli didasarkan pada nilai pasar, yaitu harga rata-rata dari transaksi jual beli secara wajar yang terjadi disekitar letak tanah dan atau bangunan.

Orang pribadi atau badan hukum melakukan transaksi jual beli di hadapan PPAT/Notaris, setelah ada kata sepakat dari para pihak dan melalui perhitungan sesuai harga transaksi, ternyata diperoleh bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) lebih besar atau tidak sama dengan NPOPTKP ataupun hasilnya tidak nihil setelah dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) sebesar Rp 60.000.000;00 (enam puluh juta rupiah), maka orang pribadi atau badan hukum tersebut dikenakan pajak BPHTB sesuai yang terutang.

Namun perlu diperhatikan bahwa dalam pemungutan pajak BPHTB ini menganut prinsip asas keadilan, dalam asas keadilan ini salah satu yang diutamakan adalah sikap perlakuan yang sama terhadap semua Wajib Pajak, dalam pemungutan pajak BPHTB ini terdapat batasannya yaitu Wajib

Pajak yang Nilai Jual Objek Pajaknya sebesar Rp 60.000.000;00 (Enam puluh juta rupiah) atau dibawahnya tidak dikenakan pajak, sehingga keadilan tercermin dalam pengenaan pajak BPHTB ini.

Wajib Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) harus sudah membayar pajak yang terutang sebelum akta jual beli tersebut diterbitkan atau ditandatangani oleh PPAT/Notaris. Akta disini sebagai bukti telah terjadi jual beli tanah dan atau bangunan. Jika akta tersebut ditandatangani sebelum dilunasinya pajak BPHTB yang terutang, maka PPAT/Notaris tersebut akan terkena sanksi sesuai peraturan yang berlaku. Disini yang perlu diperhatikan adalah pada saat terjadinya kata sepakat diantara para pihak dalam jual beli, kemungkinan dikhawatirkan terjadi kecurangan dalam perhitungan Nilai Perolehan Objek Pajak. Berdasarkan penelitian dari penulis mengenai kecurangan tersebut, ternyata kecil sekali terjadi kecurangan penghitungan NPOP objek pajak BPHTB, bahkan tidak mungkin terjadi, sebab dasar pengenaan BPHTB adalah luas tanah dan atau bangunan yang dihitung permeternya, selain itu nantinya Nilai Perolehan Objek Pajak tersebut akan dihitung atau dicocokkan sesuai harga transaksi letak tanah dan atau bangunan. Jika Nilai Perolehan Objek Pajak tidak diketahui, maka Menteri Keuangan dapat menetapkan nilai transaksi objek pajak tersebut. Kemungkinan tempat terjadinya kecurangan pada saat perhitungan nilai dasar pengenaan BPHTB yang tidak sesuai dengan harga transaksi yang sebenarnya dengan menurunkan harga yang tertera dalam akta ppat berdasarkan laporan dari wajib pajak sebagai akibat dari aturan sistem *self assesment*, sehingga pada saat pencantuman harga di SSPD-BPHTB disesuaikan dengan yang tertera di Akta, walaupun nilai yang dicantumkan tetap diatas Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) sebesar Rp 60.000.000;00 (enam puluh juta rupiah).

Untuk melunasi pajak BPHTB yang terutang, Wajib Pajak menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB (SSPD-BPHTB). SSPD-BPHTB dapat diperoleh di Kantor Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Mataram pada saat akan melunasi pajak BPHTB yang terutang, SSPD-BPHTB juga tersedia di setiap Kantor PPAT/Notaris dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. SSPD-BPHTB mempunyai fungsi sebagai alat untuk melakukan pembayaran/penyetoran BPHTB yang terutang dan alat untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

5. KESIMPULAN

Implementasi terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Mataram nomor 11 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Daerah Kota Mataram nomor 12 Tahun 2010 tentang Bea

Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Mataram dilakukan sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Di mana dalam pelaksanaan pemungutan terdapat beberapa tahapan yang harus dilalui, yaitu Tahap Saat Pajak Terutang, Tahap Perhitungan Besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayar dan cara perhitungannya. Akan tetapi dalam prakteknya dilapangan belum sepenuhnya terlaksana dengan baik dikarenakan masih adanya beberapa kendala dan permasalahan dilapangan terkait dengan penarikan BPHTB.

Dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tersebut terdapat beberapa kendala yang dihadapi, diantaranya adalah kendala yang berhubungan dengan wajib pajak, seperti ketidaktahuan wajib pajak tentang BPHTB dan kendala yang berhubungan dengan system pemungutan pajak "Self Assessment" dimana wajib pajak diberikan kewenangan untuk menghitung dan membayar sendiri jumlah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayarkannya. Dengan kekurangtahuan tersebut, maka wajib pajak tentunya akan mengalami kesulitan untuk mengurus sendiri, disamping itu pula dengan sistem self assessment ini akan memberikan peluang bagi wajib pajak untuk mengurangi pajak yang dibayarkan dengan harga transaksi yg sebenarnya. serta kendala yang berhubungan dengan perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) seperti perhitungan terhadap hibah wasiat yang diterima secara bersama oleh keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus ke samping. Sehingga wajib pajak tidak mau repot dengan kesulitan yang dihadapi dan menyerahkan sepenuhnya pengurusan pajak BPHTB nya ke pihak ketiga dalam hal ini pegawai BKD atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sekaligus pada saat pembuatan Akta yang bersangkutan.

Upaya penyelesaian terhadap kendala-kendala yang timbul untuk yang menyangkut wajib pajak dan system pemungutan pajak "Self Assessment", maka pegawai pajak seharusnya lebih mensosialisasikan dan melakukan penyuluhan-penyuluhan tentang perpajakan yang ada khususnya tentang BPHTB atau kantor pajak dalam hal ini Badan Keuangan Daerah (BKD) Kota Mataram dapat saja menyediakan sarana yang lebih mudah dalam menghitung Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), misalnya dengan membuat program aplikasi komputer untuk menghitung Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) dan memanfaatkan peta zona

nilai tanah (ZNT) yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kota Mataram. Sedangkan untuk kendala yang berhubungan perhitungan BPHTB terutama perhitungan terhadap hibah wasiat yang diterima secara bersama oleh keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus ke samping, sebelum menghitung BPHTBnya dilakukan pembagian harta hibah wasiat terlebih dahulu setelah itu baru dihitung BPHTBnya masing-masing.

6. REFERENSI

- Bambang S. Oyong, Notaris dan PPAT di wilayah Banjarmasin yang menyampaikan pendapatnya dalam bentuk makalah dengan judul "Pengalihan Pungutan BPHTB Dari Pusat ke Daerah", Banjarmasin : 05 Maret 2011.
- Data di peroleh dari BPN Kota Mataram tahun 2020.
- Heru Supriyanto, Cara Menghitung PBB, BPHTB, dan Bea Meterai, PT. Indeks, Jakarta, 2010, hlm.111
- Iwan Mulyawan, Panduan Pelaksanaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sesuai dengan kakangmas.www.google.com. Sumber Kewenangan Hukum Administrasi Negara. Di akses pada tanggal 7 April 2020
- Mardiasmo, *Perpajakan*, Andi Yogyakarta, Jakarta, 2011.
- Marihot Pahala Siahaan, Kompilasi Peraturan di Bidang BPHTB, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2010.
- Muhammad Rusjdi, Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan Bea Meterai, PT. Indeks, Jakarta, 2005).
- Hadi Wahono.www.google.com. Negara Kesejahteraan. Di Akses Pada Tanggal 7 April 2020. Hal. 1
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dan
- Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2010, hlm. 11-12