

**PERANAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH DALAM  
RANGKA MENUNJANG PENDAPATAN DAERAH MELALUI  
ALOKASI PENERIMAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS  
TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)**



**TESIS**

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan  
Mencapai Derajat Sarjana S-2**

**Magister Kenotariatan**

**SUWARNO, SH  
B4B.000203**

**PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
JULI  
2003**

TESIS

PERANAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH DALAM RANGKA  
MENUNJANG PENDAPATAN DAERAH MELALUI ALOKASI  
PENERIMAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN  
BANGUNAN (BPHTB)

Di Susun Oleh :

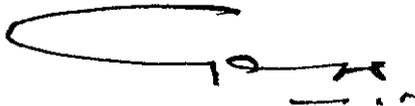


SUWARNO  
B4B.000.203

Telah dipertahankan di depan tim penguji  
Pada tanggal 17 juli 2003  
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

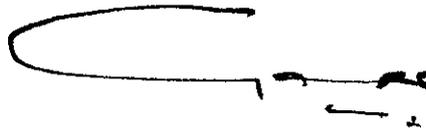
Menyetujui,

Pembimbing Utama



(Prof. I.G.N. SUGANGGA,SH)

Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan



(Prof. I.G.N. SUGANGGA,SH)

UPT-PUSTAK-UNDIP
No. Daft: 2264/T/000001/01
Tgl. 12 Feb '04

**Tim penguji :**

**Prof. IGN. SUGANGGA, SH**  
**R. SUHARTO, SH.MHum**  
**H. ACHMAD CHULAEMI, SH**  
**ANA SILVIANA, SH.MHum**  
**SUKIRNO, SH.MSi**

## MOTTO

- IT IS GOOD TO BE IMPORTANT PEOPLE BUT IT IS TO BE A GOOD PEOPLE IS MORE IMPORTANT.
- AS CAREFUL AS NOTARY, BUT AS SMART AS A LAWYER

## DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAKSI-----	i
KATA PENGANTAR-----	ii
DAFTAR ISI-----	v
DAFTAR TABEL-----	vi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar belakang-----	1
1.2. Perumusan Masalah-----	9
1.3. Tujuan Penelitian-----	10
1.4. Manfaat Penelitian-----	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Peralihan Hak Atas Tanah-----	12
2.1.1. Peralihan Hak Atas Tanah Sebelum UUPA-----	12
2.1.2. Zaman Kemerdekaan dan Sebelum UUPA Di Undangkan-----	14
2.1.3. Peralihan Hak Atas Tanah Sesudah UUPA-----	15
2.2. Pajak BPHTB-----	19
2.2.1. Objek Pajak-----	19
2.2.2. Subjek Pajak-----	22
2.2.3. Pajak Terutang-----	23
2.2.4. Peraliah Hak Atas Tanah Dalam Kaitannya Dengan BPHTB-----	26
2.2.5. Dasar Penentuan NJOP Dalam BPHTB-----	38
2.3. Kewenangan Pemerintah Daerah-----	43
2.3.1. Bentuk Dan Susunan PEMDA Kota Semarang-----	44
2.3.2. Keuangan Daerah-----	47
BAB III. METODE PENELITIAN	
3.1. Metode Pendekatan-----	54
3.2. Spesifikasi Penelitian-----	55
3.3. Metode Penentuan Sampel-----	57

3.4. Teknik Pengumpulan Data-----	58
3.5. Metode Analisa Data-----	60
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
4.1. Hasil Penelitian-----	62
4.1.1. Gambaran Kondisi Daerah Penelitian-----	62
4.1.2. Tuntutan Otonomi Daerah-----	64
4.2. Peranan Kantor Pertanahan Kota Semarang Melalui Peralihan Hak Atas Tanah Terhadap Penerimaan Dari Sektor BPHTB Terhadap Pendapatan Daerah Kota -----	67
4.3. Ketaatan Wajib Pajak Terhadap Kewajiban Membayar BPHTB-----	73
4.4. Langkah-langkah yang ditempuh oleh Pemerintah Kota Semarang Dalam Rangka Meningkatkan Pendapatan Daerah melalui BPHTB-----	82
4.5. Hasil Pembahasan.	
4.5.1 Peranan Kantor Pertanahan Kota Semarang Melalui Peralihan hak Atas Tanah Terhadap Penerimaan Dari Sektor BPHTB Terhadap Pendapatan Daerah Kota Semarang -----	97
4.5.2. Ketaatan Wajib Pajak terhadap Kewajiban Membayar BPHTB-----	100
4.5.3. Langkah-Langkah Yang di Tempuh Oleh PEMDA Kota Semarang Dalam Rangka Meningkatkan Pendapatan Melalui BPHTB-----	104
BAB V PENUTUP	
5.1. Kesimpulan-----	106
5.2. Saran-----	107
RINGKASAN-----	110
DAFTAR PUSTAKA-----	113

## **PERNYATAAN**

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan disuatu Perguruan Tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka

Semarang, Juli 2003

**SUWARNO**

## ABSTRACT

In the early of years 2001, The Semarang Government Enters a new era in relating local government. From January 2001, The Semarang Government Start to run Act Number 22 year 1999 about Otonomi Daerah (Local Government).

By the implementation of Act Number 22 Years 1999 so the authority of Semarang Government will be increased and the hoping is increasing the welfare of society, especially society in Semarang.

By added duty and responsibility by Semarang government, so it is hope will toward Good Government, it is hope better than before. To socialize the development we need a local government to get income from tax. There are some kind of taxes, that will get by the Local Government especially Semarang Local Government, one of theme is tax for land and building as we called BPHTB.

The aim of this research is to know and find the role of land office in Semarang in relating to transfer of right as change name, and giving right the income of BPHTB sector and the obey of tax payer.

The method that use in researching is Juridish and Sociologis method.

The principle in getting tax as it is stated on article 4 Act Number 16 years 1983 about tax system so we called self assesment system. Ti has meaning that the tax is paying by Society (Wajib Pajak) is given change to count theme selves how big the tax is paid or debted. If there is a mistaken in paying or counting the tax is ought to paid, land and building office will be issued SKBKB, and it is very difficult to avoid it.

By these system there is a ideal way for tax payer, proactively to do his obligation in paying tax, so the government act pasively with out actively. The tax payer will do his obligation in paying tax, and the result of taxes are returnable to society in development of the country.

The tax of BPHTB has a Institution such as Head of Land and building Officer, PPAT, Auction officer, Land officer, where they are un authority to sign the deeds before able to show the slips as we called SSB BPHTB.

The tax of BPHTB is one of the Most important alternative to reach the financial of Semarang city, so the existance is using effectivelly.

## ABSTRAKSI

Pada awal tahun 2001, Pemerintah Kota Semarang memasuki babak baru dalam menyelenggarakan Pemerintah Daerah. Mulai Januari 2001, Pemerintah Kota Semarang Mulai menerapkan Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 Tentang Otonomi Daerah.

Dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 maka kewenangan Pemerintah Kota Semarang akan menjadi semakin bertambah dan diharapkan akan semakin meningkatkan kesejahteraan masyarakat, khususnya masyarakat Semarang.

Dengan bertambah tugas dan tanggungjawab yang dipikul oleh Pemerintah Kota Semarang, maka diharapkan akan membawa kearah pembangunan yang lebih baik dari masa sebelumnya. Untuk merealisasikan pembangunan tersebut maka Pemerintah Daerah dapat melakukan berbagai Pungutan salah satunya adalah melalui pajak. Adapun jenis pajak yang dipungut oleh Pemerintah daerah Kota Semarang adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

tujuan penelitian yang ingin dicapai adalah untuk mengetahui dan memahami Peranan Kantor Pertanahan Kota Semarang sehubungan dengan adanya peralihan hak yang berupa balik nama dan pemberian hak penerimaan dari sektor BPHTB, serta ketaatan wajib pajak. Sedangkan metode yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode Yuridis dan sosiologis.

Adapun Prinsip /asas dalam pemugutan pajak ini sebagaimana diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Sistem Perpajakan adalah melalui sistem self Assesment artinya wajib pajak diberi kesempatan untuk menghitung sendiri berapa besar pajak yang terhutang. Jika ada kekeliruan dalam pembayarannya/ penghitungannya maka pajak tersebut tetap harus oleh dibayar, maka oleh Kantor Pajak Bumi Dan Bangunan akan dikeluarkan Surat Ketetapan Bayar Kurang Bayar. Dengan demikian tidak mudah untuk menghindari pajak ini.

Dengan sistem ini maka idealnya wajib pajak akan bersifat proaktif terhadap kewajibannya dalam membayar pajak, jadi Pemerintah dalam hal ini bersifat pasif menunggu keaktifan Wajib Pajak dalam menyelesaikan kewajibannya dalam membayar pajak, dan hasil dari pajak tersebut akan dikembalikan kepada masyarakat dalam bentuk Pembangunan.

Adapun Instansi yang ditunjuk dalam melakukan pemungutan pajak Bea Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan adalah dilakukan oleh Kantor Pajak Bumi dan Bangunan, sedangkan Pejabat lainnya seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah , Pejabat Lelang, Pejabat Pertanahan dilarang untuk menandatangani akta tersebut sebelum dapat menunjukkan bukti pembayaran berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tersebut.

Pajak BPHTB merupakan salah satu alternatif yang paling penting terutama dalam menunjang perekonomian Daerah Kota Semarang, sehingga keberadaan pajak ini harus diberdayagunakan secara efektif.

## KATA PENGANTAR



Assalamualaikum Wr.Wb.

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang telah memberikan rahmat serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang berjudul : "PERANAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH DALAM RANGKA MENUNJANG PENDAPATAN DAERAH MELALUI ALOKASI PENERIMAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)

Penulisan tesis ini dimaksudkan sebagai salah satu persyaratan guna menyelesaikan studi pada Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Meskipun telah berusaha semaksimal mungkin, penulis yakin tesis ini masih jauh dari sempurna dan harapan, oleh karena keterbatasan ilmu pengetahuan, waktu, tenaga serta literatur bacaan. Namun dengan ketekunan, tekad dan rasa ingin tahu dalam pengembangan ilmu pengetahuan, akhirnya penulis dapat menyelesaikannya.

Penulis sangat menyadari, bahwa tesis ini juga dapat terselesaikan dengan bantuan yang sangat berarti dari berbagai pihak. Segala bantuan,

budi baik dan uluran tangan berbagai pihak yang telah penulis terima baik dalam studi maupun dari tahap persiapan penulisan sampai tesis ini terwujud tidak mungkin disebutkan seluruhnya.

Meskipun hanya beberapa nama yang disebutkan di sini, tidak berarti bahwa penulis melupakan yang lain. Tanpa dukungannya tidak mungkin penulisan tesis ini dapat terselesaikan.

Rasa hormat dan terima kasih juga penulis sampaikan kepada pihak-pihak yang telah membantu, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro dan sewaktu penelitian guna penulisan tesis ini, antara lain kepada :

1. Bapak *Prof. Ir. Eko Budihardjo, MSc* selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak *Prof. Dr. Soeharyo Hadisaputro, dr.Sp.PD(K)* selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro.
3. Bapak *Prof. I.G.N. Sugangga, SH* selaku Ketua Program dan Pembimbing Utama pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
4. Bapak *R. Suharto, S.H. MHum* selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.
5. Bapak *Arief Hidayat, SH., MS* selaku Dosen Wali Pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas DiPonegoro.
6. Para guru Besar beserta Bapak/Ibu Dosen pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro yang telah dengan tulus menularkan ilmunya, sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Magister Kenotariatan .

7. Tim Reviewer proposal penelitian serta Tim Penguji tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan di Universitas Diponegoro
8. Kepada Ayahanda tercinta Martodiharjo yang banyak memberikan pengarahan dalam penyusunan tesis ini.

Akhirnya untuk istriku tercinta Rahmayetti dan Putra putriku tersayang Bendrong Wardana, Kusuma Wardani, Galuh Wardina dan Adisetyorahman Wardanu

Karena menyadari kekurang sempurnaan penulisan tesis ini, maka dengan kerendahan hati penulis menyambut masukan yang bermanfaat dari para pembaca sekalian untuk memberikan kritikan dan saran-saran yang membangun.

Semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk perkembangan ilmu hukum perdata pada khususnya.

Wassalamualaikum Wr.Wb.

Semarang, Juli 2003

Penulis

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Tujuan utama pembangunan Nasional Indonesia diarahkan menuju masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar tahun 1945 yang meliputi berbagai aspek kehidupan Bangsa, oleh karena itu perlu adanya dukungan dari berbagai pihak baik itu dari Pemerintah maupun dari Masyarakat.

Dalam mencapai pembangunan yang dicita-citakan tersebut diperlukan pembiayaan yang tidak sedikit, dana yang merupakan syarat mutlak dalam menentukan keberhasilan program pembangunan didapat dari : Bumi, air dan kekayaan alam, Pajak, retribusi, hasil perusahaan Negara, Pinjaman baik dari dalam maupun luar negeri dan lain sebagainya.

Sumber devisa bagi Negara selain dari bumi dan kekayaan alam, maka dari sektor pajaklah yang diharapkan, salah satunya adalah melalui Bea Perolehan Hak atas tanah dan bangunan dan diharapkan dapat berperan dalam pembiayaan demi kelancaran jalannya pembangunan dewasa ini pada umumnya dan khususnya pada Pemerintah Kota Semarang. Seperti yang dimuat dalam Ketetapan MPR No.11/MPR/1993 tentang Garis Besar Haluan

**UPT-PUSTAK-UNDIP**

Negara antara lain menyebutkan :'' untuk meningkatkan penerimaan negara terutama dari sumber diluar minyak dan gas bumi, sistem perpajakan terus disempurnakan, pemungutan pajak di intensifkan dan aparat perpajakan juga harus makin mampu dan bersih''.

Pajak merupakan peralihan kekayaan dari sektor swasta kesektor Pemerintah yang diharuskan oleh Undang-Undang dan dapat dipaksakan, dengan tidak mendapat jasa timbal balik (tegen Prestatie) yang langsung dapat ditunjuk untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya.

Untuk meningkatkan penerimaan Negara dari sektor pajak, dapat dilakukan antara lain :

- perluasan wajib pajak dalam arti menjaring wajib pajak;
- penyempurnaan tarif pajak;
- penyempurnaan administrasi pemungutan pajak.

Penyempurnaan tarif pajak dan penyempurnaan administrasi pemungutan pajak tidak terlepas dari aparat perpajakan itu sendiri, karena dalam suatu Negara hukum keefektifan peraturan hukum meliputi lima faktor seperti yang dikemukakan oleh Soerjono Soekanto yakni :

1. Peraturan hukum itu sendiri;
2. Petugas yang menerapkan;
3. Fasilitas yang diharapkan akan dapat mendukung pelaksanaan kaedah hukum;

4. Warga Masyarakat yang terkena ruang lingkup peraturan, dan
5. budaya <sup>1</sup>

Maka untuk menghasilkan aparat perpajakan yang mampu dan bersih seperti yang dicita-citakan dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara., aparat perpajakan perlu dan harus memperhatikan kewajiban-kewajiban dalam melaksanakan dan menyelesaikan tugas yang diberikan kepadanya.

Demikian halnya dengan Pemerintah Kota Semarang, pada awal tahun 2001 memasuki babak baru dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah. Terhitung mulai Januari 2001, Pemerintah Kota Semarang mulai menerapkan UU No.22 Tahun 1999 tentang Otonomi Daerah.

Berkat penerapan Undang-Undang tersebut, wewenang Pemerintah Kota Semarang semakin bertambah . Apabila sebelumnya banyak kebijakan pemerintah yang harus menunggu persetujuan dari institusi Pemerintahan yang lebih tinggi, baik dari Pemerintah Pusat atau Propinsi, maka di era Otonomi Daerah ini Pemerintah Kota Semarang dapat merencanakan dan menerapkan seluruh kebijakan Daerah secara mandiri.

Konsekuensi dari kemandirian itu adalah bertambahnya tugas dan tanggungjawab yang dipikul oleh Pemerintah Kota Semarang, beberapa tugas yang dulunya diemban oleh pemerintah pusat

---

<sup>1</sup> Soerjono Soekanto, *Kegunaan Sosiologi Hukum Bagi Kalangan Hukum*, Alumni, Bandung, Hal 47.

maupun Propinsi sekarang harus dilaksanakan sendiri oleh Pemerintah Kota Semarang. Dengan sendirinya, Pemerintah Kota Semarang membutuhkan anggaran yang lebih besar daripada saat sebagian tugas penyelenggaraan Pemerintahan masih dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat atau Propinsi.

Untuk itu, Pemerintah Pusat kemudian menerbitkan Undang-Undang No.25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah. Hal ini tentu saja merupakan perangkat penting dalam penerapan otonomi daerah, karena seperti yang telah diungkapkan sebelumnya, penerapan otonomi daerah diikuti bertambahnya tugas-tugas penyelenggaraan Pemerintahan kepada Pemerintah Daerah, termasuk Pemerintah Kota Semarang.

Sementara itu, khusus di bidang Pajak dan Retribusi Daerah, diterbitkan pula UU No.34 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas UU No.18 Tahun 1997 tentang Pajak dan Retribusi Daerah. Undang-Undang ini memungkinkan Pemerintah Kota Semarang menerapkan pajak maupun retribusi daerah sesuai dengan kebutuhan, meskipun dalam hal ini pajak atau retribusi yang dipungut harus terlebih dahulu disosialisasikan kepada masyarakat, disetujui DPRD Kota Semarang dan disahkan oleh Pemerintah Pusat.

Oleh karena itu, perlu suatu peraturan yang membagi dengan jelas antara hak-hak atas sumber-sumber pemasukan bagi Pemerintahan Pusat, Propinsi, dan daerah. Karena dengan

bertambahnya tugas Pemerintahan Daerah, maka Pemerintah Pusat dan Propinsi harus merelakan beberapa pos pemasukan kepada Pemerintah Daerah, mengingat tugas-tugas penyelenggaraan Pemerintahan yang dialihkan kepada Pemerintahan Daerah dengan sendirinya juga membutuhkan anggaran untuk menjamin kelangsungan operasionalisasinya.

Salah satu sumber pendapatan Pemerintah daerah berasal dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Hal ini diatur dalam UU NO.20 Tahun 2000 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Dari penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tana dan Bangunan (BPHTB) ini pembagiannya disetorkan ke Kantor Kas Daerah kota atau kabupaten sebesar 64 %, kas Pemerintah Propinsi dan 20 % sisanya bagian penuh Pusat. Yang terakhir setelah terkumpul secara Nasional dibagikan dengan bagian yang sama besar ke seluruh Pemerintah Kota atau Kabupaten.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Junto Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 pada prinsipnya merupakan suatu bea yang dapat dipungut Pemerintah apabila terjadi kegiatan perolehan hak atas tanah dan bangunan, peralihan ini pada akhirnya bermuara pada kegiatan dan peralihan hak atas

tanah dan bangunan dari seseorang kepada orang lain maupun dari tanah negara dengan pemberi hak di Kantor Pertanahan Kota Semarang. Akan tetapi, maksud dikenakannya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bukanlah semata-mata untuk menarik uang masyarakat demi kepentingan pembangunan nasional, namun disisi lain Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan institusi yang ampuh bagi optimalisasi pemanfaatan tanah atau lahan, sebab dapat mengurangi kecenderungan yang sering terjadi adalah orang/ Badan Hukum tertentu membeli tanah hanya untuk spekulasi sementara kebutuhan lahan untuk pemukiman masih sedemikian besar. Sehingga, Bea Perolehan Hak atas Tana dan Bangunan (BPHTB) dapat dipungut oleh Pemerintah apabila terjadi suatu perolehan hak atas tanah ataupun bangunan oleh masyarakat<sup>2</sup>.

Seperti yang diatur dalam Pasal 4 UU No.6 Tahun 1983 sistem perpajakan di Indonesia menganut sistem *Self Assesment*. Asas *Self Assesment* mengandung arti Direktorat Jenderal Pajak mempercayakan (memberi delegasi wewenang) kepada wajib pajak untuk menghitung sendiri kewajibannya<sup>3</sup>. Sistem ini memungkinkan setiap Wajib Pajak (WP) menghitung dan menyetor sendiri pajak yang harus dibayarkan.

---

<sup>2</sup> Heri Yudianto, *Peranan NJOP terhadap BPHTB*, Majalah Berita Pajak No. 1424/Tahun XXXII / 1 Agustus 2000, hal. 29.

<sup>3</sup> Soejatna Soenoboerata, *Tujuh Belas Tahun Berlakunya Asas Self Assesment*, Majalah Berita Pajak No. 1417/Tahun XXXII/15 April 2000, hal. 35 & 36.

Dengan sistem ini, idealnya Wajib Pajak (WP) akan lebih bersikap proaktif terhadap kewajibannya dalam membayar pajak. Pemerintah dalam hal ini, bersikap pasif menunggu keaktifan Wajib Pajak (WP) dalam menyelesaikan kewajibannya membayar pajak yang nantinya akan dikembalikan dalam bentuk pelayanan publik (*public service*) yang dikelola oleh Pemerintah Pusat, Propinsi, dan Daerah sesuai dengan batasan kewenangannya masing-masing seperti yang diatur dalam UU No. 22 Tahun 1999.

Sebagaimana diatur dalam pasal 22 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 jo Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, ditetapkan bahwa :

Dari seluruh penerimaan negara melalui BPHTB ini dibagi menjadi 20 % untuk Pemerintah Pusat dan 80 % untuk Pemerintah Daerah.

Bagian Pemerintah Daerah itu dibagi dengan imbalan 20 % untuk Pemerintah Propinsi dan 80 % untuk Pemerintah Kota / Kabupaten yang bersangkutan.

Untuk bagian Pemerintah Kota dan Kabupaten itu ditambah lagi bagian dari Pemerintah Pusat ( 20 % ) itu secara merata ke seluruh kota / kabupaten.

Yang dimaksud dengan peralihan adalah berpindahnya hak dari seseorang / badan hukum kepada orang / badan hukum lain, yaitu bisa karena jual beli, tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pembelian karena lelang, pemasukan modal dalam

perusahaan, dan hadiah termasuk juga didalamnya pemberian hak baru terhadap hak-hak atas tanah.

Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 yang telah diperbarui dengan Keputusan Presiden Nomor 183 Tahun 2001 jo Keppres No 3 Tahun 2002 bahwa lembaga yang menjalankan tugas dan bertanggung jawab terhadap tugas-tugas di bidang Pertanahan adalah Badan Pertanahan Nasional. Dalam pelaksanaan di Kota / Kabupaten diatur berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No 1 Tahun 1989 yang isinya bahwa Kepala Kantor Wilayah membantu Kepala Badan Pertanahan Nasional di Propinsi dan Kepala Kantor Pertanahan Kota / Kabupaten dalam wilayahnya masing-masing. Karena penulis mengambil lokasi di kota Semarang maka dalam penulisan ini selanjutnya disebut Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Sehubungan dengan hal tersebut, Kantor Pertanahan Kota Semarang sebagai satu-satunya instansi yang melakukan pencatatan pendaftaran peralihan hak atas tanah bagi masyarakat baik perseorangan maupun badan hukum yang memperoleh hak atas tanah. Kewajiban masyarakat yang memperoleh hak atas tanah yaitu selain melengkapi surat-surat tanahnya juga diwajibkan membayar bea perolehan hak yang berupa SSB BPHTB (Surat Setoran Bea BPHTB) yang besarnya telah diatur oleh Undang-Undang, dan untuk wilayah kota Semarang besarnya adalah 5 % dari nilai transaksi

setelah dikurangi Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) berupa pengurangan pajak yang tidak kena bayar.

Perhitungan pajak / bea ini dilakukan secara *self-assesment* dalam arti Direktorat Jenderal Pajak mempercayakan kepada Wajib Pajak untuk menghitung sendiri kewajiban pajaknya dan menyetor langsung ke bank atau tempat lain yang telah ditunjuk. Sedangkan Pejabat yang menetapkan perhitungan besarnya pajak / bea perolehan adalah Direktorat Jenderal Pajak dalam hal ini dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Semarang.

## **1.2. Perumusan Masalah**

Berdasarkan apa yang diuraikan dalam latarbelakang permasalahan sebagaimana tersebut diatas, sehubungan dengan adanya peralihan hak atas tanah dalam rangka menunjang pendapatan daerah melalui alokasi penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) di kota semarang. Berdasarkan hal tersebut diatas maka dapatlah dirumuskan permasalahannya. Adapun permasalahannya yaitu :

1. Bagaimanakah peranan Kantor Pertanahan Kota Semarang melalui peralihan peralihan hak atas tanah terhadap penerimaan dari sektor bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhadap Pendapatan Daerah Kota Semarang.

2. Dengan adanya *self-assesment*, bagaimanakah ketaatan wajib pajak terhadap kewajibannya menyetorkan bea perolehan hak atas tanah tersebut
3. Langkah-langkah apa yang dapat ditempuh dalam rangka peningkatan penerimaan melalui bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

### **1.3. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui dan memahami berapa besar peranan Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan adanya peralihan hak yang berupa balik nama dan pemberian hak Penerimaan dari sektor Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhadap pendapatan Daerah Kota Semarang
2. Untuk mengetahui dan memahami kewajiban wajib pajak dalam melaksanakan kewajibannya menyetorkan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan .
3. Untuk mengetahui dan memahami langkah-langkah yang ditempuh oleh Pemerintah Daerah dalam meningkatkan pendapatan daerah melalui pajak Bea Perolehan hak atas tanah dan bangunan.

#### **1.4. Manfaat Penelitian**

1. secara teoritis diharapkan dapat menambah khasanah ilmu pengetahuan hukum, khususnya dalam bidang hukum perpajakan.
2. Secara praktis sebagai bahan masukan bagi pemerintah daerah Kota Semarang dalam rangka meningkatkan Pendapatan Daerah melalui Pajak Bea Perolehan Hak atas tanah dan bangunan, serta sebagai bahan referensi khususnya dalam bidang perpajakan.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1. Peralihan Hak atas Tanah**

Peralihan hak atas tanah adalah suatu kegiatan pencatatan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang diajukan/diminta oleh penerima hak atas tanah.

Peralihan hak ini melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukkan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundangan yang berlaku, kecuali pemindahan hak melalui lelang, dapat didaftar di Kantor Pertanahan jika dibuktikan dengan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.

##### **2.1.1. Peralihan Hak Atas Tanah Sebelum UUPA**

Sebagaimana kita ketahui bahwa Pada Jaman Kolonial Belanda, seperti yang disebutkan dalam Pasal 131 Indische Staatsregeling selanjutnya disingkat IS, digambarkan adanya sistem hukum yang Pluralistik karena diberlakukannya hukum adat, hukum perdata. Ayat 1 dari Pasal 131 IS menetapkan suatu

asas bahwa hukum perdata dan hukum pidana materil akan ditulis dan ditetapkan dengan Ordonansi, yaitu suatu Undang-Undang yang ditetapkan oleh Gubernur Jenderal dengan Persetujuan Volksraad.<sup>1</sup> Dalam ayat 1 sub a ditetapkan bahwa untuk hukum perdata materil bagi orang Eropa berlaku asas konkordansi, artinya bagi orang eropa, pada dasarnya hukum perdata yang berlaku di Negeri Belanda akan dipakai sebagai pedoman untuk membentuk hukum perdata materil bagi orang Indonesia dan Timur asing, asas hukum adat mereka akan dihormati dengan kemungkinan penyimpangan-penyimpangan dalam hal :

- a. kebutuhan masyarakat mereka menghendaknya, maka mereka akan takluk kepada perundang-undangan yang berlaku bagi Eropa.
- b. Kebutuhan masyarakat mereka menghendaki atau berdasarkan kepentingan berlaku bagi orang Indonesia dan Timur asing atau bagian dari golongan-golongan yang bukan hukum adat dan bukan hukum eropa, melainkan hukum yang diciptakan oleh pembentuk Undang-Undang sendiri.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> J. Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, Kanisius, Yogyakarta, 2001, Hal 48.

<sup>2</sup> Ibid., Hal 48.

Dengan perkataan lain , di Hindia Belanda pada waktu itu berlaku bersama-sama dengan hukum adat dan hukum barat, selain Pasal 131 IS tersebut, sesungguhnya masih terdapat 2 Pasal IS lainnya yang memungkinkan berlakunya hukum adat, dua pasal yang dimaksud adalah : Pasal 21 IS ayat 2. Pasal ini menegaskan bahwa dalam Wilayah Kerajaan-kerajaan yang diberikan Hak Swapraja, hanya dapat berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku didaerah yang bersangkutan. Dengan demikian pada jaman ini berlaku dua macam hukum yaitu hukum perdata barat dan Hukum adat, sehingga mengakibatkan terjadinya dualisme hukum sehingga didalam praktek terjadi perbedaan peralihan hak atas tanah, yaitu tanah yang tunduk pada hukum adat dan tanah yang tunduk pada hukum perdata.

#### **2.1.2. Zaman Kemerdekaan dan Sebelum UUPA Diundangkan**

Dengan diproklamasikannya Kemerdekaan Republik Indonesia pada tanggal 17 Agustus 1945, sehingga kita masih terjadi kekosongan hukum sehingga untuk mengatasinya kita tetap memberlakukan undang-undang atau peraturan yang lama. Pemberlakuan hukum agraria yang lama adalah bersifat sementara sambil menunggu terbentuknya hukum yang baru yang sesuai dengan alam Kemerdekaan Indonesia.

### 2.2.3. Peralihan Hak Atas Tanah Sesudah UUPA

Cita-cita berlakunya hukum Agraria Nasional yang bersendikan atas asas-asas hukum Indonesia, dilakukan melalui berbagai upaya penyusunan RUU oleh berbagai Panitia. Salah satu RUU yang kemudian disahkan menjadi UU tersebut adalah UUPA.

Dengan berlakunya UUPA, maka hukum agraria lama telah dihapuskan dan digantikan dengan hukum Agraria baru yang bersifat Nasional. Adapun alasan diciptakanya UUPA dilakukan dengan berbagai pertimbangan yaitu sebagaimana yang dicantumkan dalam penjelasan umum sebagai berikut :

- a. Didalam Negara Republik Indonesia yang disusun kehidupan rakyatnya, termasuk perekonomiannya, terutama yang bercorak agraris, bumi, air dan ruang angkasa sebagai Karunia Tuhan yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagai yang dicita-citakan.
- b. Hukum agraria yang berlaku sekarang ini sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintahan jajahan dan sebagian dipengaruhi olehnya sehingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan Negara di dalam melaksanakan pembangunan semesta.

- c. Hukum agraria tersebut mempunyai sifat dualisme, yaitu dengan berlakunya peraturan-peraturan dari hukum adat disamping Agraria yang didasarkan atas hukum adat selain menimbulkan masalah antar golongan juga tidak sesuai dengan cita-cita perjuangan bangsa.
- d. Bagi rakyat asli, hukum agraria penjajahan tidak menjamin kepastian hukum <sup>3</sup>

Dalam kaitannya dengan peralihan hak atas tanah , Pasal 19 UUPA mengenai Pendaftaran tanah. Pasal 19 ayat (1) mengatakan :''Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah dilakukan pendaftaran tanah diseluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Untuk memenuhi perintah tersebut dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang mulai berlaku tanggal 23 Maret 1961. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut dalam Pasal 19 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 37,38,39,40,41,42 dan 43 yang mengatur mengenai peralihan hak atas tanah menyebutkan: '' setiap

---

<sup>3</sup> Lihat Penjelasan Umum UUPA UU Nomor 5 Tahun 1960 dan Konsiderannya.

perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah , memberikan sesuatu hak baru atas tanah, mengadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 khususnya dalam Pasal 37 yang disebut Pejabat.

Pajak merupakan tagihan Negara kepada setiap orang subjek pajak, baik Warga Negara Indonesia maupun Warga Negara Asing yang mendapat manfaat dan /atau memperoleh keuntungan dalam Wilayah Republik Indonesia berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hasil penerimaan tersebut akan dipergunakan untuk membiayai pengeluaran Negara dalam rangka pelaksanaan pembangunan.

Prestasi yang diberikan oleh Negara kepada masyarakat sebagai wajib pajak bersifat tidak langsung, tetapi melalui penyediaan sarana dan prasarana yang dibangun dari hasil penerimaan pajak. Sarana dan prasarana tersebut antara lain berupa jalan raya, jembatan, tempat ibadah, rumah sakit, sekolah-sekolah serta fasilitas umum lainnya.

Adapun batasan atau definisi pajak sebagaimana pendapat dari Rochmat Soemitro bahwa : “ pengertian Pajak adalah iuran

rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal balik (kontra Prestasi) yang langsung dapat ditunjukan untuk membayar pengeluaran umum, dengan penjelasan sebagai berikut: dapat dipaksakan, artinya bila hutang pajak tidak dibayar, hutang itu dapat ditagih dengan kekerasan, surat paksa dan sita dan juga penyanderaan, terhadap pembayaran pajak tidak dapat ditunjukan jasa timbal balik tertentu, seperti halnya retribusi.<sup>4</sup>

Sedangkan menurut ketentuan pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:" perikatan dapat terjadi atau timbul karena Undang-Undang<sup>5</sup>. Dengan demikian maka dapatlah disimpulkan bahwa hutang pajak merupakan hutang yang timbul karena Undang-Undang dan bukan karen perjanjian.

Selanjutnya Rochmat Soemitro mengatakan bahwa : Pajak atau hutang pajak tergolong dalam hutang uang dalam arti sempit, yang mewajibkan wajib Pajak (Debitur) untuk membayar suatu jumlah uang dalam kas Negara (kreditur). Jadi hutang pajak merupakan hutang yang timbul secara khusus karena negara (kreditur) terikat dan tidak dapat memilih secara bebas, siapa

---

<sup>4</sup> R. Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, PT Eresco, Bandung, 1986, Hal 5-6.

<sup>5</sup> R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1992, Hal 269.

yang akan dijadikan debiturnya, seperti dalam hukum perdata, hal ini terjadi karena hutang pajak timbul karena undang-undang.<sup>6</sup>

Dengan demikian jelaslah bahwa berlakunya suatu undang-undang pajak akan menimbulkan kewajiban kepada orang atau badan yang telah memenuhi syarat berdasarkan undang-undang tersebut untuk membayar pajak.

## **2.2. PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

### **2.2.1. Obyek Pajak**

Sesuai pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 yang dimaksud Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan sendiri adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan sendiri adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan hukum sedangkan hak atas tanah

---

<sup>6</sup> Rochmat Soemitro, *Asas dan Dasar Perpajakan 2*, PT. Eresco, Bandung, 1991, Hal 2.

dan atau bangunan adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan beserta bangunan di atasnya.

Yang menjadi obyek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang meliputi :

a. Pemindahan hak

Hal ini terjadi karena adanya peristiwa hukum yaitu :

- 1) Jual beli.
- 2) Tukar-menukar.
- 3) Hibah.
- 4) Hibah Wasiat.
- 5) Waris.
- 6) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya.
- 7) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan.
- 8) Penunjukan pembeli dalam lelang.
- 9) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- 10).Penggabungan usaha.
- 11).Peleburan usaha
- 12).Pemekaran usaha.
- 13).Hadiah.

b. Pemberian Hak Baru

- 1) Kelanjutan pelepasan hak

## 2) Diluar pelepasan hak

Yang dimaksud hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 adalah

- a) Hak Milik
- b) Hak Guna Usaha
- c) Hak Guna Bangunan
- d) Hak Pakai
- e) Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
- f) Hak Pengelolaan

Perlu dijelaskan bahwa yang menjadi objek BPHTB ini juga merupakan objek dari peralihan hak atas tanah yang merupakan sebagian dari objek pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang UUPA Jo PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang dalam peraturan pelaksanaanya diatur dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 yang dikelompokkan menjadi dua kegiatan yaitu Kegiatan Balik Nama Hak Atas Tanah dan kegiatan Pemberian Hak Atas Tanah. Adapun yang termasuk dalam kegiatan pendaftaran Balik nama adalah diantaranya meliputi Jual beli, Hibah, Waris, Tukar menukar, Merger, Sita Jaminan

dan Lelang, Pemisahan PT, Pemberian Hak. Sedangkan sisanya termasuk kegiatan Pendaftaran Pemberian Hak atas tanah.

Pada umumnya pelaksanaan perolehan hak tersebut dilakukan dihadapan/oleh

- 1) Jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha dan hadiah dilakukan oleh Notaris/PPAT
- 2) Penunjukan pembeli dalam lelang oleh pejabat lelang.
- 3) Putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap oleh hakim yang mengadili.
- 4) Pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak dan di luar pelepasan hak oleh pejabat Pemerintah Daerah (Gubernur, Walikota).
- 5) Hibah wasiat dilakukan sendiri oleh yang bersangkutan sebelum meninggal dunia.

### **2.2.2 Subjek Pajak**

Subjek pajak adalah adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai hak atas bumi dan atau bangunan. Jadi disini adalah setiap orang atau badan yang akan memperoleh tanah atau

bangunan. Memperoleh hak atas tanah atau bangunan adalah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, seperti undang-undang tentang Pokok-pokok Agraria ( Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960).

### **2.2.3. Pajak Terutang**

Pajak Bea Perolehan hak atas tanah dan bangunan merupakan suatu pajak yang bersifat final, artinya setiap kali orang melakukan perbuatan hukum atas objek tersebut maka akan dikenakan pajak misalkan perolehan hak karena waris dan hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya atau ditandatanganinya dan diterbitkannya dokumen pemindahan atau pemberian hak (akta risalah lelang, putusan pengadilan, surat keputusan pemberian hak) karena pada saat itu telah terjadi pemindahan atau pemberian hak dari pihak pertama (penjual, peng-hibah, Pemerintah) kepada pihak kedua, pembeli, penerima hibah.

Sedangkan asal perolehan hak karena hibah wasiat adalah sejak yang memberikan hibah wasiat meninggal dunia dan saat perolehan hak karena waris adalah sejak harta waris tersebut dibagi.

Kaitan berikutnya adalah dengan pasal 9 mengenai saat terutang pajak. Kapan suatu perolehan hak atas tanah dan atau

bangunan terutang pajak menurut UU BPHTB, Ternyata sebagai *lex sepecialis* terhadap perolehan hak selain karena waris dan hibah wasiat. UU BPHTB dapat menerima perlakuan yang berlaku umum mengenai pengakuan saat perolehan hak yaitu saat terutangnya pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan selain karena waris dan hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani dan diterbitkannya dokumen pemindahan dan pemberian hak.

Sedangkan terhadap perolehan hak karena waris dan hibah wasiat. Undang-Undang BeaPerolehan Hak atas Tanah Bangunan menetapkan ketentuan lain menyimpang dari perlakuan yang berlaku umum mengenai pengakuan saat perolehan hak. Saat terutangnya pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan karena waris dan hibah wasiat menurut undang-undang adalah sejak tanggal yang menerima pemindahan hak mendaftarkan haknya ke Kantor Pertanahan.

Kaitan selanjutnya adalah dengan pasal 27 dan Pasal 28 perihal ketentuan peralihan mengenai kurun waktu atau masa berlakunya Undang-Undang. Sebagai contoh akta jual beli tanah tahun 1970 dari Bapak A kepada Bapak B. dalam hal ini faktor obyek pajak telah terpenuhi yaitu adanya perolehan hak atas

tanah oleh Bapak B. faktor saat terutang pajak juga telah terpenuhi, karena akta jual beli telah dibuat dan ditandatangani.

Terhadap akta pra Undang-Undang BeaPerolehan Hak Atas Tanah Bangunan yang akan disertifikatkan sekarang wajib dibayar dahulu pajaknya kiranya perlu dilakukan pemisahan dan penegasan sebagai berikut :

- a. Atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan karena waris dan hibah wasiat sebelum Undang-Undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bangunan yang belum didaftarkan peralihan hak atas tanah dan atau bangunannya, jika akan didaftarkan (disertifikatkan) peralihan hak atas tanah dan atau bangunannya sekarang karena undang-undang menetapkan bahwa saat terutang pajaknya adalah pajak yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan maka atas pendaftaran (pensertifikatan) peralihan haknya tersebut terhutang BPHTB sehingga wajib dibayar dahulu pajaknya.

Atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan selain karena waris dan hibah wasiat pra Undang-Undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bangunan yang belum didaftarkan hak atau didaftarkan peralihan hak atas tanah dan atau bangunannya, jika akan didaftarkan (disertifikatkan) hak atau

didaftarkan peralihan hak atas tanah dan atau bangunannya sekarang, karena undang-undang menetapkan bahwa saat terutang pajaknya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya atau ditandatanganinya dan diterbitkannya, dokumen pemindahan atau pemberian hak yang berarti saat perolehan obyek pajak dan saat terutang pajaknya terjadi sebelum Undang-Undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan diundangkan, maka sesuai dengan ketentuan peralihan atas pendaftaran (pensertifikatan) hak atau pendaftaran peralihan haknya tersebut tidak terhutang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sehingga tidak wajib dibayar dahulu pajaknya.

#### **2.2.4. Peralihan hak atas tanah Dalam Kaitannya dengan BPHTB**

Dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lazim disebut UUPA yang isinya mengatur dasar-dasar dan ketentuan-ketentuan pokok hubungan hukum antara Bangsa Indonesia dengan bumi, air serta ruang angkasa di seluruh wilayah Indonesia. Dalam Pasal 16 UUPA dijelaskan jenis-jenis hak atas tanah dan pada pasal 19 dituangkan peraturan mengenai Pendaftaran Tanah, termasuk peralihan hak-hak tersebut.

Pada tahun 1960-an pelaksanaan Pendaftaran Tanah dilaksanakan oleh Departemen Agraria yang kemudian menjadi

Direktorat Jenderal Agraria Departemen Dalam Negeri sampai dengan tahun 1988.

Dengan terbitnya Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 terbentuklah Badan Pertanahan Nasional merupakan lembaga Pemerintah Non Departemen yang mempunyai tugas pokok membantu Presiden dibidang pertanahan. dalam era otonomi ini Badan Pertanahan Nasional berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 103 Tahun 2001 sebagaimana tertuang dalam pasal 64, Pasal 65 dan Pasal 66

Berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11/KBPN/1988 tentang organisasi dan tata kerja Badan Pertanahan Nasional maka terbentuklah struktur Badan Pertanahan Nasional di Jakarta. Dan berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1989 tentang organisasi dan tata kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di Propinsi dan Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kota.

Kantor Pertanahan Kota Semarang dengan berlakunya UU Nomor. 22 Tahun 1999 secara Otomatis berubah nama menjadi Kantor Pertanahan Kota Semarang. (struktur Organisasi terlampir).

Berbicara mengenai peralihan hak atas tanah meliputi :Peralihannya itu sendiri yaitu proses/prosedur berpindahnya kepemilikan suatu hak atas tanah dari seseorang kepada seseorang yang lain (subyeknya) melalui akta otentik. Hal tersebut dilakukan apabila :

1. Bahwa tanah tersebut harus sudah terdaftar di Kantor Pertanahan setempat dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Semarang.
2. Dalam pembuatan akta otentik perlu adanya persyaratan-persyaratan tertulis yang harus dipenuhi. Peralihan hak harus dengan akta otentik dapat ditemukan dalam ketentuan :

❖ Pasal 36 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997

Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.

❖ Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh

PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

❖ Pasal 77 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997

Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, tetapi yang menurut Kepala Badan Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

❖ Pasal 38 PP No. 24 Tahun 1997

(1) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dalam perbuatan hukum itu.

(2) Bentuk isi dan cara pembuatan akta-akta diatur oleh Menteri.

❖ Pasal 39 PP No.24 Tahun 1997

(1) PPAT menolak untuk membuat akta jika :

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.
- b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :
  - 1) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 24 ayat (2) dan
  - 2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan atau
- c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak

berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian atau

- d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak atau
- e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku atau
- f. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya atau
- g. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

(2) Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

❖ Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997

- (1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan akta yang

dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk didaftar.

(2) Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

❖ Pasal 41 PP No. 24 Tahun 1997

(1) Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.

(2) Dalam hal sertifikat tersebut tidak diserahkan kepada pembeli lelang eksekusi, surat keterangan dari Kepala Kantor Lelang mengenai alasan tidak diberikannya sertifikat tersebut atau

(3) Jika bidang tanah yang bersangkutan belum terdaftar surat-surat sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) huruf b Pasal ini

❖ Pasal 42 PP No. 24 Tahun 1997

(1) Untuk pendaftaran peralihan hak karena pewarisan mengenai bidang tanah hak yang sudah didaftar dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai yang diwajibkan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksudkan dalam

Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997 wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan sebagai warisan Kepada Kantor Pertanahan, sertifikat hak yang bersangkutan surat kematian orang yang namanya dicatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

- (2) Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum didaftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b PP UU No. 24 tahun 1997.
- (3) Jika penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris.
- (4) Jika penerima warisan lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu dilakukan. Kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut.

(5) Warisan berupa hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun yang menurut akta pembagian warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisannya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan atau akta pembagian waris tersebut.

❖ Pasal 43 PP No. 24 Tahun 1997

(1) Peralihan hak atas tanah, hak pengelolaan atau hak milik atas satuan rumah susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang tidak didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung atau melebur dapat didaftar berdasarkan akta yang membuktikan terjadinya penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang bersangkutan setelah penggabungan atau peleburan tersebut disahkan oleh pejabat yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung atau melebur didaftar

berdasarkan pemindahan hak dalam rangka likuidasi yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang sebagaimana dimaksud Pasal 37 ayat (1) PP No.24 tahun 1997.

Menurut peraturan perundang-undangan yang ada peraturan jabatan Notaris dalam pasal 1 LN 1860-3 dinyatakan dan ditegaskan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya, memberikan grose, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta sedemikian oleh suatu peraturan umum tidak juga dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Sejak lahirnya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengenai pendaftaran Tanah yang merupakan peraturan pelaksana (teknis) dari Undang-Undang Pokok Agraria (UU No. 6 Tahun 1960), khususnya yang termuat dalam pasal 19 dari Undang-undang tersebut dan dikeluarkan Peraturan Menteri Agraria (PMA) Nomor 10 Tahun 1961 jo Peraturan Menteri Agraria (PMA) Nomor 11 Tahun 1961 seolah-olah ada lembaga

baru dan ada Pejabat Pembuat Akta baru (selain Notaris) yang berkaitan dengan pejabat yang berwenang untuk membuat akta mengenai akta tanah, padahal jika peraturan umum menyatakan secara umum menyebutkan akta otentik maka harus diartikan sebagai akta Notaris.

Jika memang demikian, apa yang mendasari landasan hukumnya oleh karena hingga saat ini, tidak ada satupun undang-undang yang mengatur hal tersebut atau Undang-undang tentang jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Namun demikian bukanlah berarti bahwa saat ini, tidak ada atau belum ada Undang-Undang yang mengatur tentang PPAT demikian pula tentang ketentuan atau undang-undang yang mengatur akta tanah.

Penjelasannya adalah bahwa selama belum ada undang-undang secara khusus yang mengatur tentang akta tanah, demikian pula Undang-Undang tentang jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah .maka Undang-Undang tentang hal itu yang saat ini sudah ada, tetap berlaku sebagai hukum positif kita.

Itu berarti Notarislah yang menurut UU sebagai pejabat satu-satunya yang berwenang membuat akta otentik hingga saat ini.

Hal tersebut telah jelas dan tegas dinyatakan dalam Undang-Undang organik, yaitu Reglement jabatan Notaris, yang secara khusus mengatur tentang itu, yaitu mengatur tentang bentuk akta otentik.

Dalam surat edaran tersebut diberikan penjelasan mengenai peralihan hak atas tanah dan atau bangunan yang antara lain : penjualan, tukar-menukar atau ruislag, perjanjian pemindahan hak, penyerahan hak, lelang, hibah atau cara lain yang disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Dalam peralihan hak dengan cara lain termasuk peralihan hak atas tanah.

Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan wajib mengetahui bahwa wajib pajak (yang memperoleh hak) telah membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terutang sebelum menandatangani akta seperti yang tercantum dalam Pasal 24 ayat 1 :

Pejabat Pembuat Akta Tanah / Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dengan penjelasan penyerahan bukti pembayaran

pajak dilakukan dengan menyerahkan fotocopy pembayaran pajak (SSB) dan menunjukan aslinya.

Disamping itu ada kewajiban dan sanksi bagi Notaris/PPAT dalam menagani Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ini yaitu seperti yang tertuang dalam pasal 25 dan 26.

Dengan demikian peranan Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam merealisasi pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ini sangat besar sekali karena Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewajiban dan sanksi atas realisasi pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebelum menandatangani akta.

Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai peranan yang sangat penting dan menentukan dalam merealisasi penerimaan negara dan sektor Pajak Penghasilan (PPh) atas penghasilan dan pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dari. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

#### **2.2.5. Dasar Penentuan NJOP dalam BPHTB**

Dalam pasal 6 Nilai Perolehan Obyek Pajak dapat diperoleh dari dalam hal :

- a. Jual beli adalah harga transaksi yang merupakan harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan.
- b. Tukar-menukar adalah nilai pasar obyek tersebut yang merupakan harga rata-rata dari transaksi jual beli secara wajar yang terjadi di sekitar letak tanah dan bangunan tersebut.
- c. Hibah adalah nilai pasar obyek pajak tersebut.
- d. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar obyek pajak tersebut.
- e. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
- f. Pengalihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar obyek pajak tersebut.
- g. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar obyek pajak tersebut.

Apabila Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) tersebut tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan maka dasar pengenal pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

yang dipakai adalah Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan.

Pasal 1 angka 3 Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 jo UU No. 12 Tahun 1994 menyatakan Nilai Jual Obyek Pajak ditentukan melalui perbandingan harga dengan obyek pajak lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru atau nilai obyek pajak pengganti.

Yang dimaksud dengan perbandingan harga dengan obyek pajak lain yang sejenis adalah suatu pendekatan metode penentuan nilai jual suatu obyek pajak dengan cara membandingkan dengan obyek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.

Yang dimaksud dengan nilai perolehan baru adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual obyek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh obyek tersebut pada saat penilaian dilakukan yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik obyek tersebut.

Yang dimaksud dengan nilai jual pengganti adalah suatu pendekatan metode penentuan nilai jual obyek pajak yang berdasarkan hasil produksi obyek pajak tersebut. Nilai Jual Obyek Pajak telah pada ditetapkan oleh Menteri Keuangan,

tetapi rinciannya agar dapat dipergunakan sebagai dasar pengenaan pajak harus dibuat oleh Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak untuk seluruh wilayahnya dengan memperhatikan/rekomendasi Gubernur/Bupati/Walikota setempat.

Klasifikasi yang membagi bumi dan Bangunan itu atas beberapa kelas, berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan RI nomor : 523/KMK.04/1998 telah ditetapkan 50 kelas kelompok A dan 50 kelas kelompok B untuk bumi dan 20 kelas kelompok A dan 20 kelas kelompok B untuk bangunan. Klasifikasi yang ditetapkan Menteri Keuangan itu merupakan patokan yang berlaku

Dalam menentukan Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) dalam diambil kesimpulan bahwa penentuan nilai ditentukan oleh nilai pasar obyek pajak tersebut. Dengan hanya menggunakan nilai pasar memang ada keuntungannya yaitu pertama nilai pasar memperhatikan potensi obyek pajak, kedua tidak ada pemisah atas penggunaan lahan karena masing-masing mempunyai nilai tersendiri sesuai dengan keadaan fisik dan lingkungan sekitarnya, ketiga dasar pengenaan pajak akan berkembang sejalan dengan perkembangan pasar akibat pembangunan yang dilakukan Pemerintah maupun masyarakat.

Tetapi ada juga kekurangannya yaitu pertama lazimnya tidak banyak terjadi transaksi jual beli tanah dan bangunan, kalau ada berlangsung dalam jangka waktu yang panjang sehingga sulit menentukan harga rata-ratanya, kedua mengandung risiko biasa yang besar karena tergantung kepada cukup tersedianya data jual beli dan terseleksi data dan hal tersebut masih merupakan suatu hal yang masih tersirat.

Dalam NJOP PBB penentuan nilai jualnya tidak hanya menggunakan nilai pasar (Market data Approach) saja, tetapi masih menggunakan pendekatan/metode pendekatan biaya (cost Approach) dan metode/pendekatan pendapatan (Income Approach) disamping juga masih harus memperhatikan terlebih dahulu pertimbangan Gubernur/Bupati/Walikota setempat. Dengan demikian NJOP PBB dianggap lebih dapat diterima sebagai nilai, nilai dari sebuah asset (tanah dan bangunan) sebagai dasar pengenaan pajak dan hal ini merupakan suatu hal yang sudah tersurat.

Dengan demikian wajar apabila dalam penerapannya NJOP PBB adalah merupakan dasar pertimbangan kunci utama dalam menentukan Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) sebagai dasar pengenaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

### 2.3. Kewenangan Pemerintah Daerah

Kewenangan Pemerintahan yang dimaksudkan kepada daerah dalam rangka desentralisasi disertai dengan penyerahan dan pengalihan pembiayaan, sarana dan prasarana serta sumber daya manusia dengan kewarganegaraan yang diserahkan tersebut. (Pasal 8 UU No. 22 Tahun 1999).

(1) Daerah berwenang mengelola sumber daya nasional yang tersedia di wilayahnya dan bertanggung jawab memelihara kelestarian lingkungan sesuai dengan perundang-undangan.

(2) Kewenangan Daerah di wilayah laut, sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 meliputi :

- a. Eksplorasi, ekplotasi, konservasi dan pengelolaan kekayaan laut sebatas wilayah laut tersebut ;
- b. Pengaturan kepentingan administratif ;
- c. Pengaturan tata ruang ;
- d. Penegakan hukum terhadap peraturan yang dikeluarkan oleh Daerah atau yang dilimpahkan kewenangannya oleh Pemerintah ;
- e. Bantuan penegakan keamanan dan kedaulatan negara.

(3) Kewenangan Daerah Kabupaten dan Daerah Kota di Wilayah laut, sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah sejauh sepertiga dari batas laut Daerah Propinsi.

(4) Pengaturan lebih lanjut mengenai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. (Pasal 10 UU No . 22 Tahun 1999)

(1) Kewenangan Daerah Kabupaten dan Daerah Kota mencakup semua kewenangan pemerintahan selain kewenangan yang dikecualikan dalam Pasal 7 dan yang diatur dalam Pasal 9.

(2) Bidang Pemerintahan yang wajib dilaksanakan oleh Daerah Kabupaten dan Daerah Kota meliputi Pekerjaan umum, Kesehatan, Pendidikan dan kebudayaan, pertanian, perhubungan, industri dan perdagangan, penanaman modal, lingkungan hidup, pertanahan, koperasi dan tenaga kerja.

### **2.3.1 Bentuk Dan Susunan Pemerintah Daerah Kota Semarang**

#### **a. Bentuk Pemerintahan Daerah Kota Semarang**

Sesuai dengan Pasal 14 UU No. 22 Tahun 1999 di kota Semarang dibentuk Dewan Perwakilan Rakyat Daerah sebagai legislatif Daerah dan Pemerintah daerah yaitu Pemerintah Kota Semarang sebagai badan Eksekutif Daerah. Kepala Daerah Pemerintah Kota Semarang dipimpin oleh kepala Daerah dan Walikota Semarang di bantu perangkat daerah lainnya.

DPRD Kota Semarang sebagai lembaga Perwakilan Rakyat di daerah Kota Semarang sebagai wahana untuk

melaksanakan Demokrasi berdasarkan Pancasila. DPRD sebagai badan legislatif daerah yang berkedudukan sejajar dan menjadi mitra dari Pemerintah daerah.

b. Perangkat Pemda Kota Semarang

Perangkat Daerah terdiri atas Sekretariat Daerah, Dinas Daerah dan lembaga teknis Daerah lainnya, sesuai dengan kebutuhan daerah.

❖ Pasal 61 UU No. 22 Tahun 1999

- (1) Sekretariat Daerah dipimpin oleh Sekretaris Daerah.
- (2) Sekretaris daerah Propinsi diangkat oleh Gubernur atas persetujuan pimpinan DPRD dari Pegawai Negeri Sipil yang memenuhi syarat.
- (3) Sekretaris Daerah Propinsi karena jabatannya adalah Sekretaris Wilayah Administrasi.
- (4) Sekretaris Daerah Kabupaten atau Sekretaris Daerah Kota diangkat oleh Bupati atau Walikota atas persetujuan pimpinan DPRD dari Pegawai Negeri Sipil yang memenuhi syarat.
- (5) Sekretaris Daerah berkewajiban membantu Kepala Daerah dalam menyusun kebijakan serta membina hubungan kerja dengan dinas, lembaga teknis dan unit pelaksana lainnya.

(6) Sekretaris daerah bertanggung jawab kepada Kepala Daerah.

(7) Apabila Sekretaris Daerah berhalang melaksanakan tugasnya, tugas Sekretaris Daerah dilaksanakan oleh pejabat yang ditunjuk oleh Kepala Daerah.

❖ Pasal 62 UU No. 22 Tahun 1999

- (1) Dinas Daerah adalah unsur pelaksana Pemerintah Daerah.
- (2) Dinas dipimpin oleh seorang Kepala Dinas yang diangkat oleh Kepala Daerah dari Pegawai Negeri Sipil yang memenuhi syarat atas usul Sekretaris daerah.
- (3) Kepala Dinas bertanggung jawab kepada Kepala Daerah melalui Sekretaris Daerah.

❖ Pasal 66 UU No. 22 Tahun 1999

- (1) Kecamatan merupakan perangkat Daerah Kabupaten dan Daerah Kota yang dipimpin oleh Kepala Kecamatan.
- (2) Kepala Kecamatan disebut Camat.
- (3) Camat diangkat oleh Walikota atas usul Sekretaris Daerah Kabupaten/Kota dari Pegawai Negeri Sipil yang memenuhi syarat.
- (4) Camat menerima pelimpahan sebagian kewenangan Pemerintahan dari Bupati/Walikota.
- (5) Camat bertanggung jawab kepada Walikota.

(6) Pembentukan kecamatan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

❖ Pasal 67 UU No. 22 Tahun 1999

(1) Kelurahan merupakan perangkat kecamatan yang dipimpin oleh Kepala Kelurahan.

(2) Kepala Kelurahan disebut Lurah.

(3) Lurah diangkat dari Pegawai Negeri Sipil yang memenuhi syarat Walikota atau usul camat.

(4) Lurah bertanggung jawab kepada Camat.

(5) Pembentukan Kelurahan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

### **2.3.2. Keuangan Daerah**

#### **a. Sumber Pembiayaan Daerah**

Untuk menentukan kebijaksanaan Pemerintah Kota Semarang dapat dibagi dari susunan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah baik yang menyangkut Anggaran rutin maupun Anggaran Pembangunan.

##### **1) Kebijakan Anggaran Pendapatan**

Untuk setiap tahun anggaran, perkiraan pendapatan disusun berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

- a) Sisa anggaran tahun lalu
- b) Bagian pendapatan asli daerah.
- c) Bagian dana perimbangan
- d) Pinjaman daerah
- e) Bagian lain-lain pendapatan daerah yang sah
- f) Urusan kas dan bimbingan

Penjelasannya terhadap penjelasan diatas sebagai berikut :

#### 1. Sisa Anggaran Tahun Lalu

Hal ini merupakan sisa lebih dari target pendapatan dan rencana pengeluaran tahun-tahun sebelumnya. Hal tersebut dapat terjadi karena adanya penghematan-penghematan terhadap pengeluaran yang ada serta peningkatan pendapatan dari yang telah ditargetkan.

#### 2. Bagian Pendapatan Asli Daerah

Pada bagian ini yang tergolong pendapatan asli daerah diuraikan bersumber dari pajak daerah, redistribusi daerah, laba rugi usaha daerah dan lain-lain pendapatan.

#### 3. Bagian Dana Perimbangan

Pada pos ini dana perimbangan dialokasikan bersumber dari :

- a. Bagi Hasil Pajak

- b. Bagi Hasil Bukan Pajak
- c. Dana Alokasi Umum
- d. Dana Alokasi Khusus

Pada pos bagi hasil pajak, ini bersumber pada 4 jenis pendapatan yaitu :

- 1) Pajak Bumi dan Bangunan
- 2) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- 3) Bagi Hasil Pajak Penghasilan APBD
- 4) Bagi Hasil Pajak Bahan Bakar Minyak.

Secara khusus pada pos bagi hasil pajak ini terdapat adanya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 21 tahun 1997 yang kemudian diubah pada tahun 2000 dengan terbitnya UU No. 20 Tahun 2000 tentang perubahan UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Alokasi dari penerimaan negara melalui pajak ini adalah (berdasarkan Pasal 23 UU No. 20 tahun 2000) :

1. 20 % untuk Pemerintahan Pusat.
2. 80 % untuk Pemerintahan Daerah.

Bagian Pemerintah Pusat sebesar 20 % dari total penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

tersebut setelah terkumpul secara Nasional dibagikan secara merata ke seluruh pemerintahan Kabupaten/Kota di wilayah Republik Indonesia. Sedangkan bagian dari Pemerintah Daerah Kota Semarang adalah 80 % dari seluruh bagian alokasi Pemerintahan Daerah sebesar 80 % atau sama dengan 64 % dari seluruh pembayaran wajib pajak dari wajib pajak yang melakukan transaksi di wilayah Kota Semarang.

Sehingga total pendapatan dari pemerintah Kota Semarang dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ini adalah sebesar 64 % dari jumlah setoran wajib pajak di Kota Semarang di tambah alokasi bagian pemerintahan Pusat 20 % itu di bagi rata keseluruhan Pemerintah Kabupaten/Kota.

#### 4. Pinjaman Daerah

Pinjaman daerah yang dilakukan Pemerintah Kota Semarang hanya bertujuan untuk pembiayaan-pembiayaan yang sangat urgen/penting dan harus mendapat persetujuan DPRD Kota Semarang.

#### 5. Bagian-Bagian Lain Pendapatan Daerah Yang Sah

Pada pos ini merupakan bagian Pemerintah Kota Semarang yang dapat berupa bantuan dari Pemerintah

Propinsi maupun penerimaan dari bagi hasil Bea Balik Nama Kendaraan bermotor dan lain-lain.

#### 6. Urusan Kas Dan Perhitungan

Pada pos ini penerimaan dapat berupa perhitungan-perhitungan dari iuran wajib dari pegawai, penerimaan PPh, tabungan perumahan PNS dan penerimaan lain-lain.

#### 2) Kebijakan Anggaran Belanja Daerah

Untuk setiap tahun anggaran, perkiraan belanja daerah disusun berdasarkan belanja rutin dan belanja Pembangunan.

##### a) Belanja rutin

Belanja rutin ini untuk membelanjai :

- Pengalokasian dan belanja rutin sesuai dengan tugas pokok dan fungsi unit kerja.
- Secara efektif dan efisien

##### b) Belanja Pembangunan

Belanja pembangunan diarahkan untuk membiayai program-program dengan tujuan :

- Untuk menanggulangi dampak krisis ekonomi, kemiskinan dan pengangguran

- Mengembangkan potensi Kota Semarang dalam kerangka Pembangunan berkelanjutan mencakup segala aspek kehidupan.
- Meningkatkan kesejahteraan rakyat, ketahanan, budaya, kesehatan, pendidikan serta pengetahuan dan teknologi.

### BAB III

#### METODE PENELITIAN

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tatacara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tatacara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.<sup>1</sup>

Menurut Sutrisno Hadi penelitian/research adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.<sup>2</sup>

Dengan demikian penelitian yang dilaksanakan tidak lain untuk memperoleh data yang telah teruji kebenarannya ilmiahnya. Namun untuk mencapai kebenaran ilmiah tersebut ada dua pola berpikir menurut sejarahnya yaitu berpikir secara rasional dan berpikir secara empiris atau melalui pengalaman manusia. Oleh karena itu untuk menemukan metode ilmiah maka digabungkanlah metode pendekatan rasional dan metode pendekatan empiris, disini rasionalisme memberikan kerangka pemikiran yang logis.

---

<sup>1</sup> Soejono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1984, Hal.6.

<sup>2</sup> Sutrisno Hadi, *Metode Research Jilid 1*, Psikologi UGM, Yogyakarta, 1993, Hal 4.

Sedangkan emperisme memberikan kerangka pembuktian atau pengujian untuk memastikan suatu kebenaran.<sup>3</sup>

### 3.1. Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian maka metode pendekatan yang digunakan adalah : Pendekatan Sosiologis yang akan bertumpu pada data Primer (Hasil dari penelitian yang dilakukan dilapangan). Sedangkan pendekatan Yuridis yaitu dengan melihat hukum hanya sebagai law in book. Pendekatan sosiologis digunakan untuk mengetahui hal-hal yang mempengaruhi proses bekerjanya hukum dalam masyarakat. Dan untuk dapat mengetahui masalah yang menjadi penghambat serta akibat hukum yang ditimbulkan dalam pelaksanaan pembayaran pajak khususnya Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Dalam melakukan pendekatan sosiologis ini, metode yang digunakan adalah metode Kualitatif. Metode ini dilakukan karena dengan beberapa pertimbangan yaitu : pertama, menyesuaikan metode ini lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan ganda; kedua, metode ini menyajikan secara langsung hakikat hubungan antara peneliti dengan responden; ketiga, metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak

---

<sup>3</sup> Ronny Hanitidjo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, Hal 36.

penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi.<sup>4</sup>

### 3.2. Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai pada penelitian ini, maka hasil penelitian ini nantinya akan bersifat deskriptif analitis yaitu memaparkan, menggambarkan berlakunya suatu perundang-undangan lainnya, eksistensinya dalam kehidupan masyarakat serta relevansinya, khususnya dalam membicarakan peranan peralihan hak atas tanah dalam rangka menunjang pendapatan daerah melalui alokasi penerimaan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kota Semarang. Hal tersebut kemudian dibahas dan dianalisis menurut ilmu dan teori-teori atau pendapat peneliti sendiri, dan terakhir akan menyimpulkannya, berkaitan dengan itu maka jenis-jenis penelitian yang akan dilakukan, antara lain :

- a. Penelitian Inventarisasi hukum, dimana pada penelitian ini hukum merupakan kegiatan pendahuluan dan bersifat mendasar untuk menemukan kaedah-kaedah tentang sistem hukum adat maupun sistem hukum nasional tentang pengaturan pajak khususnya bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

---

<sup>4</sup> Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosda Karya Bandung, 1995 Hal 5.

Menurut Ronny Hanitijo Soemitro<sup>5</sup> dikatakan bahwa ada tiga kegiatan pokok dalam melakukan penelitian ini, yaitu menetapkan kriteria identifikasi untuk menyeleksi norma-norma yang dimasukkan sebagai hukum positif dan norma sosial yang bukan norma hukum, selanjutnya melakukan pengumpulan norma-norma yang sudah diidentifikasi, yang dikumpulkan kedalam sistem hukum yang komprehensif. Secara konkrit langkah-langkah yang akan dilakukan adalah menetapkan kriteria identifikasi mana yang masuk norma yang mengatur tentang masalah perpajakan dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dan mana yang masuk sebagai norma sosial, selanjutnya adalah mengumpulkan norma-norma yang mengatur tentang pajak yang kemudian akan dijadikan sebagai bahan dalam mengkaji hukum positif.

- b. Penelitian terhadap asas-asas hukum secara Normatif, yaitu penelitian terhadap kaedah-kaedah yang telah diinventarisasi pada penelitian sebelumnya. Dalam hal ini Ronny Hanitijo Soemitro<sup>6</sup> menyatakan bahwa penelitian terhadap asas-asas hukum dapat pula dilakukan dalam bidang hukum tidak tertulis yaitu hukum adat. Untuk itu peneliti terlebih dahulu

---

<sup>5</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, Hal 13.

<sup>6</sup> Ibid, Hal 20.

harus mengabstraksikan tingkah laku yang teratur, sehingga akan menjadi norma hukum dan dari norma hukum itu dapat dicari asas-asas hukumnya. Konkritnya, dari norma hukum yang mengatur tentang pengaturan pajak dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan kemudian akan dicari asas-asas hukum yang melandasinya.

### 3.3. Metode Penentuan Sampel

Dalam penentuan sampel ini, metode penentuan sampel yang digunakan adalah random sampling atau random secara acak. Adapun mengenai sampel yang akan diambil menurut Ronny Hanitijo Soemitro berpendapat bahwa pada prinsipnya tidak ada peraturan yang ketat secara mutlak menentukan berapa persen sampel tersebut harus diambil dari populasi.<sup>7</sup>

Berdasarkan pendapat tersebut maka penulis menetapkan jumlah sampel sebanyak 20 orang yang melakukan Pendaftaran peralihan Hak Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Kota Semarang pada Tahun 2002 dan melakukan wawancara dengan nara sumber dari :

1. Pejabat Di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Di Semarang.
2. Pejabat Di Pemerintahan Kota Semarang.

---

<sup>7</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1985, Hal 47.

### 3. Pejabat di Kantor Pertanahan Kota Semarang.

Populasi adalah seluruh objek atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena populasi biasanya sangat besar dan luas, maka seringkali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel untuk memberikan gambaran yang tepat dan benar. Dalam penelitian ini maka populasinya adalah sebagian kecil Wajib Pajak Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kota Semarang (masyarakat Penyetor SSB BPHTB).

### 3.4. Teknik Pengumpulan Data

Data yang dikumpulkan meliputi data Primer dan data Sekunder.

- a. Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui observasi/ pengamatan, interview/ wawancara, questioner/angket. Sedangkan data primer dalam penelitian ini adalah menggunakan wawancara, teknik wawancara yang digunakan adalah bebas terpimpin. Adapun wawancara dilakukan terhadap kepala Pajak Bumi dan Bangunan dan pejabat Pemerintahan kota yang telah ditentukan dalam sampel penelitian ini, khususnya Di Kota Semarang dimana pertanyaan-pertanyaan yang diajukan telah dipersiapkan terlebih dahulu sebagai pedoman bagi

penerima informasi, akan tetapi dimungkinkan juga timbul pertanyaan lain yang disesuaikan dengan situasi dan kondisi saat berlansungnya wawancara.

b. Data sekunder, yaitu data yang diperlukan untuk melengkapi data primer. Adapun data sekunder terdiri dari :

a. Bahan hukum primer yang merupakan bahan-bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, yaitu :

- Undang-Undang Dasar 1945 yaitu Pasal :
- Pasal 23 ayat 2 UUD 1945.
- Pasal 33 ayat (3) UUD 1945.
- UU NO 5 Tahun 1960 tentang UUPA
- UU NO. 21 Tahun 1997 Jo. UU NO 20 Tahun 2000 tentang BPHTB.
- UU No. 12 Tahun 1985 tentang PBB
- UU No. 22 Tahun 1999 Tentang Otonomi daerah
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang PPAT
- Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997. tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala BPN No. 3 /1997 tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

b. Bahan hukum sekunder , yaitu bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer yaitu :

- Buku-buku Ilmiah.
- Makalah-makalah
- Hasil-hasil penelitian.

### 3.5. Metode Analisa Data

Data yang terkumpul mengenai penemuan hukum in concreto dan asas-asas hukum yang melandasi selanjutnya akan dianalisis secara deskriptif analitis, yaitu mencari dan menemukan hubungan antara data yang diperoleh dari penelitian dengan landasan teori yang ada dan yang dipakai sehingga memberikan gambaran-gambaran konstruktif mengenai permasalahan yang diteliti. Disamping itu digunakan metode analisa yang kualitatif dengan tujuan untuk mengerti atau memahami gejala yang diteliti.<sup>8</sup>

Adapun metode kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis yaitu apa yang dinyatakan

---

<sup>8</sup> Soejono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali, Jakarta, 1984, Hal 20.

oleh responden secara tertulis atau lisan diteliti kembali dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Ibid, Hal 25.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1. Hasil Penelitian**

##### **4.1.1. Gambaran Kondisi Wilayah Penelitian.**

###### **A. Letak Geografis**

Secara geografis Kota Semarang terletak antara  $6^{\circ}50' - 7^{\circ}05'$  Lintang Selatan dan  $109^{\circ}45' - 110^{\circ}30'$  Bagian timur, dengan batas-batas :

- Sebelah Barat : Kabupaten Kendal
- Sebelah Selatan : Kabupaten Semarang
- Sebelah Timur : Kabupaten Demak
- Sebelah Utara : Laut Jawa.

Adapun luas keseluruhan Kota Semarang adalah 37.367 Hektar yang dibagi dalam 16 (enambelas) Kecamatan, dengan jumlah penduduk pada tahun 2000 sebanyak 13.096.67 orang dalam 350.854 Kepala Keluarga.

Kota Semarang didirikan pada tanggal 2 Mei Tahun 1547 oleh Ki Pandan Aron II sewaktu diangkat menjadi Bupati Semarang di Semarang. Pada perkembangan lebih lanjut sesuai dengan perkembangan Hukum tata Pemerintahan di Indonesia

berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1945. UU No.22 Tahun 1945, UU No. 1 Tahun 1957, UU No.18 Tahun 1965, UU No.5 Tahun 1974 Tentang Pemerintahan Di Daerah menjelaskan bahwa Kotamadya Semarang sebagai daerah Tingkat II dengan sebutan daerah tingkat II Kotamadya Semarang.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1976, Wilayah Kotamadya Semarang diperluas menjadi seluas yang sekarang ini 37.367 Hektar dalam 16 Kecamatan 277 Kelurahan.

Secara topografi Kota Semarang mempunyai Daerah yang datar sekitar 49 persen dibagian utara Kota dan dibagian selatan Kuranglebih 29 persen berupa bergelombang dan sisanya kuranglebih 22 persen adalah daerah berbukit hingga terjal.

#### **B. Kondisi Keuangan**

Pada Tahun anggaran 2001 sesuai dengan diberlakukannya UU No.22 Tahun 1999 Tentang Otonomi Daerah dan UU No.25 Tahun 1999 Tentang Perimbangan Keuangan secara penuh di Indonesia khususnya Di Pemerintah Kota Semarang, pada tahun 2001 ini Pemerintah kota menargetkan pendapatan selama 1 Tahun Anggaran 2001 sebesar Rp.448.627.501.516 dimana sebesar

RP.48.380.380.000.- adalah pendapatan dari hasil pajak. Dalam realisasinya adalah sebesar RP.54.885.694.771 dengan perincian RP.28.597.987.801.- dari PBB dan Penerimaan dari BPHTB yaitu sebesar RP.16.214.546.508.-.

Penerimaan BPHTB ini telah mengalami kenaikan dari setiap tahunnya yaitu :

1. Tahun 1998/1999 yaitu sebesar RP.3.647.333.748 (6 Bulan)
2. Tahun 1999/2000 yaitu sebesar RP.8.626.132.458.- (12 Bulan)
3. Tahun 2000 yaitu sebesar RP.12.325.323.130,0 (9 Bulan)
4. Tahun 2001 yaitu sebesar RP. 16.214.546.508 (12 Bulan)
5. Tahun 2002 yaitu sebesar RP.19.619.660.740.

kenaikan ini sangatlah tajam dalam prosentase peningkatan Pendapatan Daerah Kota Semarang. Pendapatan ini akan sangat bermanfaat untuk pembiayaan belanja Daerah dalam rangka peningkatan Kesejahteraan rakyat Kota Semarang.

#### **4.1.2. Tuntutan Otonomi Daerah.**

Dalam rangka memasuki era Reformasi ini, dimana –mana mengema tuntutan akan adanya reformasi tentang pemberian otonomi daerah yang seluas-luasnya. Hal mana tentu saja akan membaga dampak Positif dan Negatif. Dampak positif sangatlah banyak

dimana Pemerintah Kota Semarang lebih dapat memanfaatkan potensi yang ada termasuk sumber daya manusianya, pembangunan lebih mengarah pada kehendak rakyat, dan salah satu dampak Negatifnya dimungkinkan munculnya Raja-Raja Kecil di daerah serta adanya upaya beberapa daerah untuk memisahkan diri untuk menjadi Propinsi yang baru.

Kenyataan yang ada memang sering menyebabkan munculnya anggapan bahwa Pemerintah Pusat terlalu banyak campur tangan dalam urusan Daerah. Program-program biasanya dibakukan dari Pusat, sehingga daerah harus melaksanakan Program ini dan Program itu secara Uniform atau seragam.

Dalam hal-hal tertentu Program yang berasal dari Pemerintah Pusat dapat dilaksanakan dengan baik didaerah, namun ada juga beberapa program yang kadang-kadang tidak sejalan dengan program daerah yang bersangkutan, adapun hal lainnya adalah ketika Pemerintah Pusat terlalu campur tangan terhadap manajemen sumber daya alam yang ada didaerah tersebut, hal mana didaerah tertentu didirikan proyek-proyek skala Internasional yang kadang-kadang tanpa melibatkan masyarakat setempat.

Maka untuk itulah muncul Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 Tentang Pemerintahan daerah dan Undang-Undang Nomor 25

Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan Pusat dan daerah, yang mana dianggap lebih responsip atas tuntutan daerah dan setidaknya mampu meredam kekawatiran Disintegrasi Bangsa.

Maka sudah selayaknya bahwa baik Pemerintah Pusat serta Organisasi-organisasi dan aparat pelaksanaanya maupun Pemerintah daerah sendiri melakukan respon positif, disatu sisi Daerah harus merespon dengan menyiapkan segala sesuatunya termasuk persiapan sumberdaya manusianya, strategi kebijakan, serta bagaimana dapat mengali Potensi daerah serta kemampuan potensi lokal yang ada semaksimal mungkin. Disisi lain Pemerintah Pusat harus merespon dengan berbagai Infra Struktur dan Supra Struktur yang diperlukan guna pemberian Otonomi Daerah yang lebih banyak kepada daerah.

Di era reformasi ini aparat Pemerintah dituntut untuk secepat mungkin dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat disegala bidang dan cara tersebut memuaskan. Aparat Pemerintah sudah berubah fungsinya menjadi melayani bukan untuk dilayani lagi, dalam arti aparat pemerintah harus memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya kepada Masyarakat.

#### **4.2. Peranan Kantor Pertanahan Kota Semarang Melalui Peralihan Hak Atas Tanah Terhadap Penerimaan Dari Sektor BPHTB Terhadap Pendapatan Daerah Kota Semarang.**

Berdasarkan data yang diperoleh dilapangan, dimana pada Tahun 2002 sebanyak 16.220 Wajib Pajak dengan pengambilan sampel sebanyak 20 orang wajib pajak yang pada umumnya mereka mengatakan bahwa mereka tidak keberatan adanya kewajiban membayar Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan tersebut. Dari sebanyak 16.220 wajib pajak tersebut yang menyatakan bahwa mereka menyetor dengan kata nihil yaitu sebanyak 8843 orang wajib pajak, sedangkan yang membyar hanya sebanyak 7377 atau dengan nilai setoran sebesar Rp. 30.655.719.120.- atau rata-rata yang membayar sebesar Rp.4.155.580.740.-

Peranan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam rangka Otonomi daerah menjadi cukup penting karena Bidang pertanahan yang menjadi objek yang digarap oleh BPN adalah salah satu sumberdaya alam yang sangat menentukan dalam proses tranformasi. Tanah sebagai salah satu sumber daya alam yang sangat menentukan menjadi penting ketika kita sadari bahwa sumber daya alam ini adalah satu-satunya sumberdaya

yang jumlahnya tidak pernah berubah. Manusia hanya dapat merubah fungsinya saja akan tetapi tidak pernah dapat menambah atau mengurangnya. Hal mana dapat kita temukan dalam Pasal 33 ayat (2) dan (3) UUD 1945 disebutkan bahwa Tanah adalah salah satu sumber daya yang dikuasai oleh negara, kemudian hak penguasaan atas negara atas tanah tersebut juga ditegaskan kembali dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Tentang Peraturan dasar pokok-pokok Agraria.

Kedua peraturan perundangan ini kemudian dipergunakan sebagai landasan hukum dalam penyusunan berbagai kebijakan publik dalam bidang pertanahan yang bersifat Nasional, seragam dan sentarlistik. Dengan sifatnya yang demikian maka manajemen pertanahan menjadi wewenang penuh Pemerintah Pusat dan hampir tidak memberi ruang sama sekali kepada Pemerintah Daerah. Hal ini mengakibatkan ketergantungan Pemerintah daerah kepada Pemerintah Pusat.

Kewenangan Pusat terhadap pertanahan sering disalahgunakan oleh pihak-pihak tertentu, terutama pihak yang sedang berkuasa. Oleh karena itu BPN dengan segenap organisasinya dan aparat yang berada dibawahnya harus mampu untuk selalu melakukan pelayanan dalam bidang

pertanahan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat secara keseluruhan tanpa melihat dari kelompok mana anggota masyarakat itu berasal.

Pelayanan Pertanahan Di Kota Semarang selain kegiatan yang sifatnya langsung juga merupakan pelayanan tidak langsung yang dapat dinikmati oleh Masyarakat. Pelayanan langsung berupa Kegiatan Pendaftaran tanah dan Pemberian hak atas tanah misalkan dalam hal jualbeli, hibah, waris, tukar menukar, penggabungan, sita jaminan dan lelang, pemisahan perseroan , pemberian hak termasuk didalamnya adalah kegiatan peralihan hak atas tanah. Sedangkan pelayanan tidak langsung yaitu pelayanan yang menunjang kegiatan pendaftaran tanah dan pemberian hak atas tanah antara lain berupa pemetaan bidang-bidang tanah, pemasangan titik dasar teknik, pemetaan penggunaan tanah. Dari hasil penelitian pada Tahun 2002 telah terjadi pelayanan pendaftaran tanah sebanyak 16.220 kegiatan yang terdiri dari Jualbeli sebanyak 11.000, Hibah sebanyak 559, Waris sebanyak 651, Tukar Menukar sebanyak 3, Merger sebanyak 64, Sita Jaminan dan Lelang sebanyak 86, Pemisahan Perseroan Terbatas sebanyak 55, Pemberian hak sebanyak 3812.

Peningkatan pelayanan itu akan memberikan dua keuntungan yaitu : pertama mampu menutupi kelemahan-kelemahan peraturan perundangan bidang pertanahan yang lajim ada seperti juga dalam perundangan yang lain. Kedua, menunjukkns komitmen Pemerintah Pusat atas pelaksanaan otonomi Daerah yang dalam bebrapa segi memeang tak mungkin diberikan dalam bidang pertanahan.<sup>1</sup>

Dengan dikeluarkanya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tentang pelimpahan wewenang pemberian dan pembatalan keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara adalah sebagai langkan antisipatif dari pihak BPN sebagai Lembaga yang paling berwenang dalam menangani masalah-masalah pertanahan.

Dari sudut Adminisratif Negara, peraturan tersebut merupakan perwujudan kebijaksanaan pemberian Otonomi Daerah dibidang pertanahan. Bila dilihat dari ketentuan yuridis Formal, maka peraturan tersebut sudah sejalan dengan Undang-Undang nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah, artinya salah satu tujuan dikeluarkanya Peraturan Menteri

---

<sup>1</sup> *Studi Penyusunan Model Penerimaan Dan Pembiayaan Pelayanan Pertanahan Dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Kerjasama BPN dengan UNSOED, 2000, Hal 2-3.*

Negara Agraria Tersebut adalah untuk memberikan Otonomi kepada kantor Pertanahan Kota /Kabupaten dalam melakukan Pengaturan penggunaan Hak Atas Tanah , khususnya tanah Negara yang ada di daerah. Dengan adanya Otonomi ini , pihak Pemerintah diharapkan mampu memberikan pelayanan kepada masyarakat berupa tindakan pemberian dan pembatalan Keputusan pemberian hak atas tanah negara untuk dilakukan secara cepat, tepat, akurat, jujur dan adil serta mampu memberikan asas kepastian hukum bagi masyarakat, sehingga sedapat mungkin timbulnya sengketa pertanahan.

Dengan tertibnya penelitian terhadap persyaratan pendaftaran peralihan hak melalui balik nama dan pendaftaran pemberian hak atas tanah melalui penerimaan Negara melalui pajak yang berupa bea peralihan hak atas tanah dan bangunan , haruslah memenuhi beberapa persyaratan.

Adapun dokumen pendaftaran peralihan hak yaitu :

1. Surat permohonan yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya.
2. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan bukan penerima hak.

3. Identitas pemohon yang menerima hak (foto copy KTP dengan menunjukkan aslinya).
4. Identitas pemohon yang mengalihkan haknya (foto copy KTP dengan menunjukkan aslinya).
5. Sertipikat Hak atas Tanah/Bukti kepemilikan.
6. a. Akta peralihan hak :
  - Akta Jual Beli;
  - Akta Hibah;
  - Akta Tukar Menukar;
  - Akta Pemasukan Kedalam Perusahaan;
  - Akta Pembagian Hak Bersama;
  - Akta Merger
- b. Lelang : Kutipan Risalah Lelang disertai bukti pelunasan harga pembelian atau
- c. Penetapan Pengadilan.
7. Bukti Pelunasan PBB disertai NJOP;
8. Ijin/ Persetujuan Peralihan hak (apabila menurut ketentuan diperlukan).
9. Bukti Pelunasan PPh (jika diperlukan).
10. Bukti Pelunasan BPHTB (jika diperlukan).

#### **4.3. Ketaatan Wajib Pajak Terhadap Kewajiban Membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kota Semarang.**

Dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 yang kemudian diperbaharui dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, jadi maksudnya disini bisa tanah saja, atau bangunan saja atau bahkan keduanya secara bersamaan.

Peralihan hak atas tanah dan bangunan merupakan peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh pribadi atau badan.

Adapun penerimaan Negara dari Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan adalah dibagi menurut imbangannya yaitu 20 % untuk Pemerintah Pusat dan 80 % untuk Pemerintah Daerah yang bersangkutan. Dengan adanya perimbangan ini diharapkan dari peristiwa pertanahan ini merupakan sumber dana yang dapat digunakan dalam pembangunan dalam rangka Otonomi Daerah.

Objek pajak dari Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan , adapun perolehan hak tersebut meliputi :

a. Pemindahan Hak Karena :

1. Jual beli;
2. tukar menukar;
3. hibah;
4. hibah wasiat;
5. waris;
6. inbreng pada perusahaan;
7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
8. penunjukkan pembeli dalam lelang;
9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
10. pengabungan usaha
11. peleburan usaha
12. pemekaran usaha
13. hadiah

b. Pemberian Hak baru Karena :

1. kelanjutan pelepasan hak;
2. diluar pelepasan hak

Kontribusi pajak dalam membiayai penyelenggaraan negara mungkin penting, terlebih dalam kondisi ekonomi negara yang sangat memerlukan dana yang diharapkan diperoleh dari dalam negeri, peningkatan kontribusi pajak dalam mendanai pengeluaran Pemerintah tersebut dipengaruhi oleh peningkatan peran wajib pajak yang diwujudkan dalam memenuhi kewajiban perpajakan.

Dalam rangka meningkatkan penerimaan pajak, sejak akhir tahun 1983 pemerintah telah melakukan reformasi perpajakan secara menyeluruh, diikuti dengan reformasi perpajakan secara menyeluruh. Diikuti dengan reformasi perpajakan tahun 1994 yaitu dilakukan dengan perubahan dan penyempurnaan undang-undang perpajakan hasil reformasi perpajakan tahun 1983. perubahan sistem perpajakan tersebut dibarengi dengan reorganisasi, penerbitan dan penyempurnaan administrasi, peningkatan sumber daya manusia, dan usaha-usaha ekstensifikasi dan intensifikasi dalam pemungutan pajak.

Salah satu produk reformasi adalah Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1994 dan lahirnya Undang-Undang Bea Perolehan Hak Atas

Tanah Dan Bangunan.perubahan dan penyempurnaan diikuti dengan perubahan bebarapa ketentuan perpajakan dibawahnya.

Peranan Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai peranan yang sangat penting dan strategis dalam mekanisme perpajakan, hal mana disebabkan karena PPAT sebagai pejabat Pembuat akta tanah yang merupakan kunci keberhasilan pembayaran Pajak Penghasilan Final Tanah dan Bangunan, Pajak Penghasilan Sewa Tanah Dan Bangunan serta Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

Dengan memperhatikan peranan pajak sebagai sumber pembiayaan pembangunan yang sangat potensial, maka diharapkan kepada semua pihak khususnya para Notaris/PPAT baik sebagai wajib pajak maupun peran strategis sebagai Pejabat Pembuat akta sangat besar.

Adapun peranan Notaris/PPAT dalam mensukseskan tugas perpajakan dalam hal ini termasuk BPHTB adalah :

1. Sumber Informasi Hasil jual. Laporan Notaris/PPAT yang secara Periodik disampaikan kepada Kepala Pajak Bumi dan Bangunan setiap bulannya yang bermanfaat bagi penilai PBB dalam melakukan analisis nilai indikasi rata-rata (Nir) dari suatu wilayah untuk menentukan kelas tanah yang akan

digunakan untuk menetapkan Nilai Jual Objek Pajak Bumi (NJOPB).

2. sumber informasi mutasi objek/subjek Pajak Bumi dan Bangunan. berdasarkan laporan Notaris/PPAT, KP PBB akan segera melakukan perbaikan data menyangkut objek/subjek PBB untuk menjaga kemutahiran data dan menuju tertib administrasi. Dengan demikian laporan bulanan agar disampaikan kepada KP PBB yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan bangunan (bukan Letak Subjek Pajak) sehingga tidak terjadi salah lapor.
3. peran mendorong/membantu pencapaian target penerimaan. Peran Notaris/PPAT dalam perpajakan semakin bertambah dengan ditegaskannya kewajiban Notaris /PPAT untuk melaporkan setiap perbuatan akta berkenaan dengan pemindahan hak atas tanah atau bangunan.
4. mendorong tertib administrasi pertanahan dan meningkatkan kepatuhan pajak. Dengan adanya keharusan Notaris/PPAT untuk menyampaikan laporannya setiap bulan paling lambat tanggal 10 Bulan Berikutnya, maka secara tidak langsung akan mendorong terciptanya tertib administrasi pada instansi pajak karena laporan tersebut merupakan masukan

dalam membenahan data sehingga tercipta suatu tertib administrasi yang mengarah kepada keakuratan data.

5. meningkatkan kepatuhan pajak (Tax Compliance) yaitu dengan mematuhi ketentuan untuk tidak menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan sebelum wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB. Dengan ketentuan ini setidaknya akan memaksa wajib pajak untuk patuh dan menyelesaikan kewajiban perpajakannya terlebih dahulu.<sup>2</sup>

sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, terdapat pemungutan pajak yang dinamakan Bea Balik Nama yang diatur dalam Ordonansi Bea Balik Nama S 1924 Nomor 291. Bea ini dipungut atas setiap perjanjian pemindahan hak atas harta tetap yang berada diwilayah Indonesia, termasuk peralihan harta karena hibah wasiat yang ditinggalkan oleh orang-orang yang bertempat tinggal terakhir di Indonesia.

Dengan di Undangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria,

---

<sup>2</sup>Ibid Hal 2-8.

hak-hak kenbendaan yang dimaksud diatas tidak berlaku lagi, karena semuanya telah diganti dengan hak-hak baru yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, dengan demikian dengan di Undangkannya UUPA maka Bea Balik nama atas harta Tetap berupa hak atas tanah tidak dipungut lagi.

Dilain pihak kita mengetahui pula sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945, Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakankarunia Tuhan Yang Maha Esa, mempunyai fungsi sosial disamping merupakan alat Investasi yang sangat menguntungkan dan memberikan manfaat ekonomi bagi pemiliknya. Dan bangunan sudah pansti memberikan keuntungan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atasnya, maka sudah sewajarnya bila mereka yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan diwajibkan membayar pajak kepada Negara melalui Bea Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Adapun prinsip-prinsip yang dianut dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 JO Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB adalah :

1. pemenuhan kewajiban BPHTB adalah berdasarkan sistem Self Assessment, yaitu wajib pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya;
2. besarnya tarif yang ditetapkan sebesar 5% (lima Persen) dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP);
3. agar pelaksanaan undang-undang ini berlaku secara efektif, maka baik kepada wajib pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan Undang-Undang ini, dikenakan sanksi menurut peraturan perundangan yang berlaku.
4. hasil penerimaan BPHTB merupakan Penerimaan Negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah, untuk meningkatkan pendapatan Daerah guna membiayai penyelenggaraan Pemerintah Daerah dalam rangka memantapkan otonomi daerah.
5. semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan dalam rangka memantapkan otonomi Daerah.

Tidak semua objek pajak BPHTB seperti yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 JO Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 dikenakan Pajak BPHTB, adapun objek pajak yang dikecualikan yaitu :

1. Perwakilan Diplomatik, Konsulat berdasarkan atas perlakuan timbal balik;
2. Negara untuk penyelenggaraan Pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
3. badan atau perwakilan organisasi Internasional yang ditetapkan oleh menteri;
4. orang Pribadi atau badan karena konversi hak dan perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama.;
5. karena wakaf;
6. untuk digunakan kepentingan ibadah.

Dari hasil penelitian Pendapatan Negara melalui SSB BPHTB adalah Pada Tahun 2002 adalah sebesar RP. 33.473.137.120 sedangkan yang dikeluarkan SKBKB adalah sebesar RP. 525.640.000, sedangkan yang terealisasi akan diuraikan dalam tabel berikutnya.

#### 4.4. Langkah-Langkah Yang Di Tempuh Oleh Pemerintah Kota Semarang Dalam Rangka Meningkatkan Pendapatan Daerah Melalui BPHTB.

Negara Republik Indonesia sebagai Negara Kesatuan menganut asas desentralisasi dalam penyelenggaraan pemerintahan, dengan memberikan kesempatan dan keleluasaan kepada Daerah untuk menyelenggarakan Otonomi Daerah. Karena itu, Pasal 18 Undang-Undang Dasar 1945, antara lain, menyatakan bahwa pembagian Daerah Indonesia atas daerah besar dan kecil, dengan bentuk dan susunan pemerintahannya ditetapkan dengan Undang-undang.

Dalam Penjelasan pasal tersebut, antara lain, dikemukakan bahwa "oleh karena Negara Indonesia itu suatu *eenheidsstaat*, maka Indonesia tidak akan mempunyai Daerah dalam lingkungannya yang bersifat *staat* juga. Daerah Indonesia akan dibagi dalam Daerah Propinsi dan Daerah Propinsi akan dibagi dalam daerah yang lebih kecil. Di daerah-daerah yang bersifat otonom (*streek en locale rechtgemeenschappen*) atau bersifat administrasi belaka, semuanya menurut aturan yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang". Di daerah-daerah yang bersifat otonom akan diadakan

Badan Perwakilan Daerah. Oleh karena itu, di daerah pun, pemerintah akan bersendi atas dasar permusyawaratan.

Dengan demikian, Undang-Undang Dasar 1945 merupakan landasan yang kuat untuk menyelenggarakan otonomi dengan memberikan kewenangan yang luas, nyata, dan bertanggung jawab kepada daerah, sebagaimana tertuang dalam ketetapan MPR-RI Nomor XV/MPR/1998 tentang Penyelenggaraan Otonomi Daerah ; Pengaturan, pembagian dan pemanfaatan Sumber Daya Nasional yang Berkeadilan : serta perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah Dalam Kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Dalam Undang-Undang Nomor 22 tahun 1999 pemberian kewenangan otonomi kepada Daerah Kabupaten dan Daerah Kota didasarkan kepada asas desentralisasi saja dalam wujud otonomi yang luas adalah keleluasaan Daerah untuk menyelenggarakan pemerintah, kecuali kewenangan di bidang politik luar negeri, pertahanan keamanan, peradilan, moneter dan fiskal, agama serta kewenangan yang utuh dan bulat dalam penyelenggaraannya mulai dari perencanaan, pelaksanaan, pengawasan, pengendalian dan evaluasi.

Yang dimaksud dengan otonomi yang bertanggung jawab adalah berupa perwujudan pertanggungjawaban sebagai konsekuensi pemberian hak dan kewenangan kepada Daerah dalam wujud tugas dan kewajiban yang harus dipikul oleh Daerah dalam mencapai tujuan pemberian otonomi, berupa peningkatan pelayanan dan kesejahteraan masyarakat yang semakin baik, pengembangan kehidupan demokrasi, keadilan dan pemerataan, serta pemeliharaan hubungan yang serasi antara Pusat dan Daerah serta antar Daerah dalam rangka menjaga keutuhan Negara Kesatuan Republik Indonesia.

a. Pembagian Daerah

Isi dan jiwa yang terkandung dalam Pasal 18 Undang-Undang Dasar 1945 beserta penjelasannya menjadi pedoman dalam penyusunan undang-undang ini dengan pokok-pokok pikiran sebagai berikut :

- 1) Sistem ketatanegaraan Indonesia wajib menjalankan prinsip pembagian kewenangan berdasarkan asas dekonsentrasi dan desentralisasi dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- 2) Daerah yang dibentuk berdasarkan asas desentralisasi dan dekonsentrasi adalah Daerah Propinsi, sedangkan daerah yang

dibentuk berdasarkan asas desentralisasi adalah Daerah Kabupaten dan Daerah Kota. Daerah yang dibentuk dengan asas desentralisasi berwenang untuk menentukan dan melaksanakan kebijakan atas prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat.

- 3) Pembagian Daerah di luar Daerah Propinsi dibagi habis ke dalam Daerah Otonom, dengan demikian, Wilayah Administrasi yang berada dalam daerah Kabupaten dan Daerah Kota dapat dijadikan Daerah Otonom atau dihapus.
- 4) Kecamatan yang menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 sebagai Wilayah Administrasi dalam rangka dekonsentrasi, menurut undang-undang ini kedudukannya diubah menjadi perangkat Daerah Kabupaten atau Daerah Kota.

b. Prinsip Penyelenggaraan Pemerintah Daerah

Prinsip penyelenggaraan Pemerintah Daerah adalah :

- 1) Digunakannya asas desentralisasi, dekonsentrasi dan tugas pembantuan.
- 2) Penyelenggaraan asas desentralisasi secara utuh dan bulat yang dilaksanakan di Daerah Propinsi, Daerah Kabupaten, dan Daerah Kota dan

3) Asas tugas pembantuan yang dapat dilaksanakan di Daerah Propinsi, Daerah Kabupaten, Daerah Kota dan Desa.

c. Susunan Pemerintahan Daerah dan Hak DPRD

Susunan Pemerintah Daerah Otonom meliputi DPRD dan Pemerintah Daerah. DPRD dipisahkan dari Pemerintah Daerah dengan maksud untuk lebih memberdayakan DPRD dan meningkatkan pertanggung jawaban Pemerintah Daerah kepada rakyat. Oleh karena itu hak-hak DPRD cukup luas dan diarahkan untuk menyerap serta menyalurkan aspirasi masyarakat menjadi kebijakan Daerah dan melakukan fungsi pengawasan.

d. Kepala Daerah

Untuk menjadi Kepala Daerah, seseorang diharuskan memenuhi persyaratan tertentu yang intinya agar Kepala Daerah selalu bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa, memiliki etika dan moral, berpengetahuan dan berkemampuan sebagai pimpinan pemerintahan, berwawasan dan berkemampuan sebagai pimpinan pemerintahan. Berwawasan kebangsaan serta mendapatkan kepercayaan rakyat.

Kepala Daerah di samping sebagai pimpinan pemerintahan, sekaligus adalah Pimpinan Daerah dan pengayom masyarakat sehingga Kepala Daerah harus mampu

berfikir, bertindak dan bersikap dengan lebih mengutamakan kepentingan bangsa, negara dan masyarakat umum daripada kepentingan pribadi, golongan dan aliran. Oleh karena itu, dari kelompok atau etnis dan keyakinan mana pun Kepala Daerah harus bersikap arif, bijaksana, jujur, adil dan netral.

e. Pertanggungjawaban Kepala Daerah

Dalam menjalankan tugas dan kewajiban Pemerintah Daerah, Gubernur bertanggung jawab kepada DPRD Propinsi, sedangkan dalam kedudukannya sebagai wakil Pemerintah, Gubernur bertanggung jawab kepada Presiden. Sementara itu, dalam penyelenggaraan Otonomi Daerah di Daerah Kabupaten dan Daerah Kota, Bupati dan Walikota bertanggung jawab kepada DPRD Kabupaten/DPRD Kota dan berkewajiban memberikan laporan kepada Presiden melalui Menteri Dalam Negeri dalam rangka pembinaan dan pengawasan.

f. Keuangan Daerah

- 1) Untuk menyelenggarakan Otonomi Daerah yang luas, nyata dan bertanggung jawab, diperlukan kewenangan dan kemampuan menggali sumber keuangan sendiri, yang didukung oleh perimbangan keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah serta antara Propinsi dan

Kabupaten/Kota yang merupakan persyaratan dalam sistem Pemerintahan Daerah.

- 2) Dalam rangka menyelenggaraan Otonomi Daerah kewenangan keuangan yang melekat pada setiap kewenangan pemerintah menjadi kewenangan daerah.

Pemerintah Kota Semarang, mulai tahun 2001 merupakan tahun dimulainya Otonomi Daerah sebagai implementasi dari Undang-Undang Nomor 22 tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah. Pelaksanaan penganggaran berdasarkan kepada tahun kalender (time Band) sehingga pelaksanaannya dimulai dari bulan Januari dan diakhiri pada bulan Desember setiap tahunnya. Otonomi daerah menuntut adanya kesiapan selain sumber daya aparatur Pemerintah dan infra struktur pendukung berupa kelembagaan menjamin pembiayaan.

Tujuan utama pelaksanaan Pemerintahan Daerah Kota Semarang untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur, secara materiil dan spiritual yang sejalan dengan kebijakan-kebijakan nasional. Dengan tujuan tersebut diharapkan akan tercapai keadaan kehidupan yang demokratis berkeadilan, melindungi hak asasi manusia,

mendorong terciptanya manusia yang beradab mulia, mandiri dan sejahtera.

a. Visi

Rumusan dan kritalisasi tujuan tersebut sebagai visi dari arah Pemerintah Kota Semarang dalam pelaksanaan Pembangunan yaitu terciptanya Semarang Kota Metropolitan yang madani.

b. Misi

Misi kota Semarang adalah :

- Menanggulangi kemiskinan dan memberdayakan masyarakat.
- Memulihkan sendi-sendi kehidupan bernegara, berbangsa dan bermasyarakat sesuai dengan asas dan tuntutan reformasi di segala bidang.
- Mempersiapkan masyarakat untuk menyongsong era baru yang semakin global dan penuh tantangan

Perencanaan tersebut pada Pemerintah Kota Semarang dijabarkan dalam bentuk Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD) yang merupakan hasil kesepakatan antara kepala daerah (Walikota Semarang) dengan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Semarang yang dituangkan dalam bentuk Peraturan Daerah (PERDA) Kota Semarang.

#### **4.4.1. Kewenangan Pemerintah Daerah**

Kewenangan pemerintahan yang dimaksudkan kepada daerah dalam rangka desentralisasi disertai dengan penyerahan dan pengalihan pembiayaan, sarana dan prasarana serta sumber daya manusia dengan kewarganegaraan yang diserahkan tersebut. (Pasal 8 UU No. 22 Tahun 1999).

- (1) Daerah berwenang mengelola sumber daya nasional yang tersedia di wilayahnya dan bertanggung jawab memelihara kelestarian lingkungan sesuai dengan perundang-undangan.
- (2) Kewenangan Daerah di wilayah laut, sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 meliputi :
  - a. Eksplorasi, ekplotasi, konservasi dan pengelolaan kekayaan laut sebatas wilayah laut tersebut ;
  - b. Pengaturan kepentingan administratif ;
  - c. Pengaturan tata ruang ;
  - d. Penegakan hukum terhadap peraturan yang dikeluarkan oleh Daerah atau yang dilimpahkan kewenangannya oleh Pemerintah ;
  - e. Bantuan penegakan keamanan dan kedaulatan negara.
- (3) Kewenangan Daerah Kabupaten dan Daerah Kota di Wilayah laut, sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah sejauh sepertiga dari batas laut Daerah Propinsi.
- (4) Pengaturan lebih lanjut mengenai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah. (Pasal 10 UU No . 22 Tahun 1999)
- (1) Kewenangan Daerah Kabupaten dan Daerah Kota mencakup semua kewenangan pemerintahan selain kewenangan yang dikecualikan dalam Pasal 7 dan yang diatur dalam Pasal 9.
- (2) Bidang Pemerintahan yang wajib dilaksanakan oleh Daerah Kabupaten dan Daerah Kota meliputi Pekerjaan umum, Kesehatan, Pendidikan dan kebudayaan, pertanian, perhubungan, industri dan perdagangan, penanaman modal, lingkungan hidup, pertanahan, koperasi dan tenaga kerja.

#### **4.4.2. Bentuk Dan Susunan Pemerintah Daerah Kota Semarang**

- a. Bentuk Pemerintahan Daerah Kota Semarang

Sesuai dengan Pasal 14 UU No. 22 Tahun 1999 di kota Semarang dibentuk Dewan Perwakilan Rakyat Daerah sebagai legislatif Daerah dan Pemerintah daerah yaitu Pemerintah Kota Semarang sebagai badan Eksekutif Daerah. Kepala Daerah Pemerintah Kota Semarang dipimpin oleh kepala Daerah dan Walikota Semarang di bantu perangkat daerah lainnya.

DPRD Kota Semarang sebagai lembaga Perwakilan Rakyat di daerah Kota Semarang sebagai wahana untuk melaksanakan Demokrasi berdasarkan Pancasila. DPRD sebagai badan legislatif daerah yang berkedudukan sejajar dan menjadi mitra dari Pemerintah daerah.

b. Perangkat Pemda Kota Semarang

Perangkat Daerah terdiri atas Sekretariat Daerah, Dinas Daerah dan lembaga teknis Daerah lainnya, sesuai dengan kebutuhan daerah.

❖ Pasal 61 UU No. 22 Tahun 1999

- (1) Sekretariat Daerah dipimpin oleh Sekretaris Daerah.
- (2) Sekretaris daerah Propinsi diangkat oleh Gubernur atas persetujuan pimpinan DPRD dari Pegawai Negeri Sipil yang memenuhi syarat.
- (3) Sekretaris Daerah Propinsi karena jabatannya adalah Sekretaris Wilayah Administrasi.
- (4) Sekretaris Daerah Kabupaten atau Sekretaris Daerah Kota diangkat oleh Bupati atau Walikota atas persetujuan pimpinan DPRD dari Pegawai Negeri Sipil yang memenuhi syarat.
- (5) Sekretaris Daerah berkewajiban membantu Kepala Daerah dalam menyusun kebijakan serta membina

hubungan kerja dengan dinas, lembaga teknis dan unit pelaksana lainnya.

(6) Sekretaris daerah bertanggung jawab kepada Kepala Daerah.

(7) Apabila Sekretaris Daerah berhalang melaksanakan tugasnya, tugas Sekretaris Daerah dilaksanakan oleh pejabat yang ditunjuk oleh Kepala Daerah.

❖ Pasal 62 UU No. 22 Tahun 1999

(1) Dinas daerah adalah unsur pelaksana Pemerintah Daerah.

(2) Dinas dipimpin oleh seorang Kepala Dinas yang diangkat oleh Kepala Daerah dari Pegawai Negeri Sipil yang memenuhi syarat atas usul Sekretaris daerah.

(3) Kepala Dinas bertanggung jawab kepada Kepala Daerah melalui Sekretaris Daerah.

❖ Pasal 66 UU No. 22 Tahun 1999

(1) Kecamatan merupakan perangkat Daerah Kabupaten dan Daerah Kota yang dipimpin oleh Kepala Kecamatan.

(2) Kepala Kecamatan disebut Camat.

(3) Camat diangkat oleh Walikota atas usul Sekretaris Daerah Kabupaten/Kota dari Pegawai Negeri Sipil yang memenuhi syarat.

(4) Camat menerima pelimpahan sebagian kewenangan Pemerintahan dari Bupati/Walikota.

(5) Camat bertanggung jawab kepada Walikota.

(6) Pembentukan kecamatan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

❖ Pasal 67 UU No. 22 Tahun 1999

(1) Kelurahan merupakan perangkat kecamatan yang dipimpin oleh Kepala Kelurahan.

(2) Kepala Kelurahan disebut Lurah.

(3) Lurah diangkat dari Pegawai Negeri Sipil yang memenuhi syarat Walikota atau usul camat.

(4) Lurah bertanggung jawab kepada Camat.

(5) Pembentukan Kelurahan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

#### 4.4.3. Keuangan Daerah

##### a. Sumber Pembiayaan Daerah

Untuk menentukan kebijaksanaan Pemerintah Kota Semarang dapat dibagi dari susunan Anggaran Pendapatan dan Belanja

Daerah baik yang menyangkut Anggaran rutin maupun Anggaran Pembangunan.

1) Kebijakan Anggaran Pendapatan

Untuk setiap tahun anggaran, perkiraan pendapatan disusun berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

- a) Sisa anggaran tahun lalu
- b) Bagian pendapatan asli daerah.
- c) Bagian dana perimbangan
- d) Pinjaman daerah
- e) Bagian lain-lain pendapatan daerah yang sah
- f) Urusan kas dan bimbingan

Penjelasannya terhadap penjelasan diatas sebagai berikut :

1. Sisa Anggaran Tahun Lalu

Hal ini merupakan sisa lebih dari target pendapatan dan rencana pengeluaran tahun-tahun sebelumnya. Hal tersebut dapat terjadi karena adanya penghematan-penghematan terhadap pengeluaran yang ada serta peningkatan pendapatan dari yang telah ditargetkan.

2. Bagian Pendapatan Asli Daerah

Pada bagian ini yang tergolong pendapatan asli daerah diuraikan bersumber dari pajak daerah, redistribusi

daerah, laba rugi usaha daerah dan lain-lain pendapatan.

### 3. Bagian Dana Perimbangan

Pada pos ini dana perimbangan dialokasikan bersumber dari :

- a. Bagi Hasil Pajak
- b. Bagi Hasil Bukan Pajak
- c. Dana Alokasi Umum
- d. Dana Alokasi Khusus

Pada pos bagi hasil pajak, ini bersumber pada 4 jenis pendapatan yaitu :

- 1) Pajak Bumi dan Bangunan
- 2) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- 3) Bagi Hasil Pajak Penghasilan APBD
- 4) Bagi Hasil Pajak

Secara khusus pada pos bagi hasil pajak ini terdapat adanya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana diatur dalam Undang-undang No. 21 tahun 1997 yang kemudian diubah pada tahun 2000 dengan terbitnya UU No. 20 Tahun 2000 tentang perubahan UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Alokasi dari penerimaan negara melalui pajak ini adalah (berdasarkan Pasal 23 UU No. 20 tahun 2000) :

1. 20 % untuk Pemerintahan Pusat.
2. 80 % untuk Pemerintahan Daerah.

Bagian Pemerintah Pusat sebesar 20 % dari total penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tersebut dibagikan secara merata ke seluruh pemerintahan Kabupaten/Kota di wilayah Republik Indonesia. Sedangkan bagian dari Pemerintah Daerah Kota Semarang adalah 80 % dari seluruh bagian alokasi Pemerintahan Daerah sebesar 80 % atau sama dengan 64 % dari seluruh pembayaran wajib pajak dari wajib pajak yang melakukan transaksi di wilayah Kota Semarang.

Sehingga total pendapatan dari pemerintah Kota Semarang dari BPHTB ini adalah sebesar 64 % dari jumlah setoran wajib pajak di Kota Semarang di tambah alokasi bagian pemerintahan Pusat 20 % itu di bagi rata keseluruhan Pemerintah Kabupaten/Kota.

#### 4. Pinjaman Daerah

Pinjaman daerah yang dilakukan Pemerintah Kota Semarang hanya bertujuan untuk pembiayaan-pembiayaan yang sangat

urgen/penting dan harus mendapat persetujuan DPRD Kota Semarang.

#### 5. Bagian-Bagian Lain Pendapatan Daerah Yang Sah

Pada pos ini merupakan bagian Pemerintah Kota Semarang yang dapat berupa bantuan dari Pemerintah Propinsi maupun penerimaan dari bagi hasil Bea Balik Nama Kendaraan bermotor dan lain-lain.

#### 6. Urusan Kas Dan Perhitungan

Pada pos ini penerimaan dapat berupa perhitungan-perhitungan dari iuran wajib dari pegawai, penerimaan PPh, tabungan perumahan PNS dan penerimaan lain-lain.

#### 2) Kebijakan Anggaran Belanja Daerah

Untuk setiap tahun anggaran, perkiraan belanja daerah disusun berdasarkan belanja rutin dan belanja Pembangunan.

##### a) Belanja rutin

Belanja rutin ini untuk membelanjai :

- Pengalokasian dan belanja rutin sesuai dengan tugas pokok dan fungsi unit kerja.
- Secara efektif dan efisien

##### b) Belanja Pembangunan

Belanja pembangunan diarahkan untuk membiayai program-program dengan tujuan :

- Untuk menanggulangi dampak krisis ekonomi, kemiskinan dan pengangguran
- Mengembangkan potensi Kota Semarang dalam kerangka Pembangunan berkelanjutan mencakup segala aspek kehidupan.
- Meningkatkan kesejahteraan rakyat, ketahanan, budaya, kesehatan, pendidikan serta pengetahuan dan teknologi.

#### **4.5. HASIL PEMBAHASAN**

##### **4.5.1. Peranan Kantor Pertanahan Kota Semarang Melalui Peralihan Hak Atas Tanah Terhadap Penerimaan Dari Sektor BPHTB Terhadap Pendapatan Daerah Kota Semarang.**

Dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 Tentang Otonomi Daerah yang menuntut agar Pemda mampu untuk mengatur daerahnya sendiri, hal ini berarti Pemerintah Daerah tersebut perlu melakukan beberapa persiapan, adapun persiapan tersebut dapat berupa penyiapan sumber daya Masyarakat yang memadai. Selain itu adapun langkah lain yang dapat dilakan dalam rangka untuk meningkatkan pendapatan Daerah adalah :

**1. Menentukan Nilai Jual Objek Pajak Yang Akurat Sebagai sarana Menghitung SSB-BPHTB.**

Dalam menentukan berapa besar pajak yang akan dikenakan terhadap objek Tanah dan atau bangunan selama ini Dikota Semarang dilakkan berdasarkan Kepada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan. Hal mana didalam Praktek yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dimana umumnya yng dilakkan serbagai dasar perhitungan adalah melalui NJOP PBB. Hal ini sangat merugikan Pemerintah Daerah itu sendiri dimana Objek pajak yang dijual tidak sesuai dengan Kondisi riil dari harga tanah yang bersangkutan. Padahal Undang-Undang Bea Perlehan itu sendiri telah memberikan Peluang untuk menarik pajak bea perilehan hak atas tanah yang lebih tinggi, hal mana dapat diketahui apabila Nilai Jual Objek Pajak seperti yang tercantu dalam NJOP PBB apabila harganya lebih rendah dari harga Transaksi maka yang diberlakkukan adalah harga yang sesuai dengan NJOP PBB, tetapi sebaliknya apabila harga Transaksi lebih tinggi dari Nilai Jual Objek Pajak maka yang diberlakkukan adalah Harga Transaksi.

Namun dalam Praktek sehari-hari dimana Baik Pihak Penjual atau pun Pembeli akan selalu menyesuaikan dengan harga yang

sesuai dengan seperti yang tercantum dalam NJOP PBB dan hal ini selalu mendapat dukungan dari PPAT sebagai Pejabat yang berwenang untuk membuat akta Pemindahan/peralihan atas tanah atau bangunan tersebut, hal mana dapat kita lihat dari harga yang tercantum dalam Akta yang dibuat oleh PPAT/Notaris tersebut

Untuk mengantisipasi langkah tersebut maka diperlukan adanya suatu langkah yang akurat dalam menghitung Nilai Jual Objek Pajak sesuai dengan kondisi tanah dan bangunan tersebut, Hal tersebut dapat dilakukan dengan menyadarkan Wajib Pajak Bea Perolehan hak atas tanah dan bangunan itu sendiri. Langkah lainnya yang tidak kalah penting adalah dengan membuat patokan harga dasar tanah yang akurat sesuai dengan harga yang sebenarnya, disamping itu juga dapat dilakukan dengan memberikan sanksi yang tegas kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat lainnya tersebut agar mereka membuat akta sesuai dengan Peraturan Perundangan yang berlaku.

## **2. Perlunya Peningkatan Peran PPAT/Pejabat Lelang dalam Pemugutan SSB BPHTB.**

Sebagaimana kita ketahui selama ini peranan PPAT hanyalah sebagai pihak yang hanya bersifat memberikan penjelasan kepada

wajib Pajak agar membayar Bea Perolehan atas Tanah dan atau bangunan yang akan dialihkan tersebut, atau dengan kata lain PPAT hanya sebagai Penasehat hukum bagi Kliennya. Hal tersebut sekiranya perlu ditingkatkan/ dilibatkan secara langsung agar PPAT dapat bertindak sebagai Wajib Pungut, dengan dilibatkannya PPAT sebagai Wajib Pungut maka diharapkan akan meningkatkan penerimaan daerah Melalui Sektor Pajak BPHTB akan tercapai.

Dengan dijadikannya PPAT sebagai Wajib Pungut maka akan dengan mudah terdeteksi setiap pengalihan hak yang akan dilakukan, dan yang tidak kalah penting adalah perlu diberikannya Semacam Kontra Pestasi kepada PPAT yang telah menjalankan Kewajibanya sebagai Wajib Pungut berupa insentip-insentip dalam bentuk persentase dari nilai Pajak yang berhasil dihimpunnya.

#### **4.5.2. Ketaatan wajib Pajak Terhadap Kewajiban Membayar BPHTB.**

Di Indonesia sejak tahun 1931 mulai diterapkan Sistem Self Assesment hal ini diharapkan akan memberikan kesadaran kepada Wajib Pajak itu untuk menghitung sendiri berapa besar paak yang seharusnya dibayarkanya. Namun kenyataanya penerapan asas ini dalam praktek banya menimbulkan beberapa kendala/hambatan. Hal ini seperti yang dikemukakan oleh

Soerjono Soekento, dimana dikatakan bahwa ada lima hal yang mempengaruhi berlakunya suatu hukum yaitu :

1. Faktor hukumnya sendiri (Undang-Undang)
  2. Faktor Penegak Hukumnya
  3. Faktor sarana dan Fasilitas Pendukung pelaksanaan hukum
  4. Masyarakat dimana hukum itu akan diberlakukan
  5. Faktor kebudayaan yakni sebagai hasil cipta, karya dan rasa
- Didasarkan pada karsa pergaulan hidup.<sup>3</sup> Berpedoman kepada Faktor tersebut diatas maka Dikota Semarang dimana dengan memperhatikan faktor pertama tersebut yaitu faktor hukum itu sendiri. Sebagaimana kita ketahui bahwa Peraturan tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau bangunan tersebut boleh dikatakan bahwa peraturan tersebut relatif masih baru sehingga sebagian masyarakat masih ada yang belum mengetahui keberadaan peraturan tersebut. Dimana juga diketahui bahwa dari data yang diperoleh pada tahun 2002 terhitung.mulai Bulan Januari sampai dengan Bulan Desember 2002 diperoleh data bahwa peralihan hak bauk karena jual beli,hibah, waris, tukar menkar,merger,sita jaminan dan lelang,tukar menukar,pemisahan perseroan terbatas, pemberian hak sebanyak 16220 dengan total

---

<sup>3</sup> Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Rajawali, Jakarta, Hal 19

penerimaan Negara Sebesar Rp.33.473.137.120 Dan Penerimaan Tersebut Masih Dapat Ditingkatkan Lagi Agar Tidak Terjadi Kekurangan Bayar Oleh Wajib Pajak.Peralihan hak ditahun 2002 dengan rincian yang akan diuraikan sebagai berikut.

Tabel 1  
Permohonan Peralihan hak dan Penunggakan Pembayaran  
SSB Di Kantor Pertanahan  
Kota Semarang

No	Bulan	Permohonan Peralihan Hak	Penunggakan SKBKB
1	Januari	1735	26
2	Pebruri	1334	-
3	Maret	1292	15
4	April	1426	125
5	Mei	1375	56
6	Juni	1435	87
7	Juli	1324	125
8	Agustus	1474	86
9	September	1533	37
10	Oktober	1448	11
11	Nopember	1203	20
12	Desember	677	29
	Jumlah	16220	617

Sumber Data Primer yang diolah.

Dengan memperhatikan apa yang diuraikan dalam tabel tersebut menunjukkan bahwa penerimaan pajak Bea Peralihan hak atas tanah dan bangunan memberikan peranan yang sangat besar bagi keuangan daerah, naumn dalam pelaksanaannya belumlah

dapat direalisasikan dengan seksama. Hal mana dapat kita lihat dari sebanyak 617 wajib pajak telah dikeluarkan Surat Ketetapan bea kurang bayar, hal ini menunjukkan bahwa penerapan sistem self assestmen belumlah dapat direalisasikan dengan maksimal. Dari jumlah SKBKB yang dikeluarkan tahun 2002, maka yang melunasi setelah terbitnya SKBKB ini hanya 31,1 % diuraikan dalam tabel 2 ini.

Tabel 2

## Realisasi SKBKB Tahun 2002

No	Alternatif	Frekwensi	Persentase
1	Yang merealisasikan/melunasi	192	31,1
2	Yang tidak merealisasikan	425	69,9
		617	100%

Berdasarkan tabel tersebut diatas maka dapat diketahui bahwa antara yang merealisasikan pembayaran Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan tersebut adalah sebanyak 31.1 persen sehingga pelaksanaanya belumlah maksimal.jumlah yang tidak direalisasikan sebanyak 69,9 persen., jadi antara yang mematuhi kewajibanya dengan yang tidak memenhi kewajibanya adalah berbanding terbalik.

Adapun penyebab belum dilaksanakannya pembayaran tersebut adalah disebabkan oleh faktor kesadaran hukum wajib pajak yang sebagian belum memahami artinya pembayaran pajak tersebut.

#### **4.5.3. Langkah-Langkah Yang Ditempuh Oleh Pemerintah Daerah Kota Dalam rangka Meningkatkan Pendapatan Melalui Bea Perolehan Hak atas tanah dan bangunan.**

##### **1. Penentuan Harga Dasar Tanah Yang Terbuka**

Adapun upaya yang dapat dilakukan dalam rangka untuk meningkatkan pendapatan pajak melalui bea peralihan hak atas tanah dan bangunan <sup>4</sup>. Adapun langkah yang dapat dilakukan adalah dengan menganalisa harga yang sebenarnya sesuai dengan harga pasar kemudian harga tersebut dimasukkan dalam data base sebagai dasar penghitungan NJOP, atau dengan kata lain menciptakan adanya harga tanah yang uniform sehingga pihak yang berkepentingan setiap waktu dapat mengikuti perkembangan mengenai harga tanah dan bangunan tersebut. Harga Dasar Ini Perlu Ditetapkan Dengan Peraturan Daerah

---

<sup>4</sup> Wawancara dengan Sekda, Pada tanggal 7 Maret 2003

## **2. Bukti Setor Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang dibubuhi Validasi**

Sedangkan upaya lain yang dapat dilakukan adalah dengan mengecek kebenaran SSB BPHTB dengan jalan setiap Surat setoran bea ditera dengan validasi dari Bank Persepsi melakukan konfirmasi ke KPPBB dan bank sebelum PPAT menandatangani akta tersebut atau pada saat Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Pendaftaran balik nama/ penerbitan surat Keputusan pemberian hak..

3. Untuk tidak menyulitkan Kantor Pertanahan dan Kantor lelang, Kantor Pajak PBB melakukan upaya pelayanan kepada masyarakat yang akan dilakukan dalam satu Atap, artinya antara kantor Pelayanan Pajak dengan Kantor Pertanahan dijadikan satu melalui sistem monitoring sehingga akan diperoleh data yang akurat.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Wawancara Dengan Sekda , Pada tanggal 25 Juni 2003

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5. 1. Kesimpulan**

- 5.1.1 Penerimaan Pemerintah Daerah Kota Semarang sebanyak 64 persen dari Bea Perolehan Hak atas tanah dan bangunan cukup besar, dan dari tahun ke tahun selalu mengalami peningkatan yang menyolok yaitu dari sekitar Rp.3,6 Milyard Tahun anggaran 1998/1999 Pada Tahun 2002 menjadi 20,2 Milyard. Sehingga Pemerintah Kota Semarang sangatlah berkepentingan dengan BPHTB ini untuk mendukung keuangan Daerah.
- 5.1.2. Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang mempunyai peranan yang sangat besar dalam meningkatkan pendapatan Daerah melalui peralihan hak yang berupa balik nama dan pemberian hak baru, karena Penandatanganan beralihnya sertipikat yang merupakan tanda bukti hak atas tanah adalah produk akhir dari peralihan hak, memegang kunci penting agar wajib pajak telah membayar Setoran Bea BPHTB tersebut.
- 5.1.3 Kepatuhan kewajiban Wajib Pajak dalam melaksanakan kewajibannya dalam membayar BPHTB belumlah dapat terealisasi dengan baik,hal mana dapat diketahui dari masih terdapat wajib pajak yang mendapat tagihan melalui surat Keputusan Bea Kurang Bayar dan bahkan ada yang perlu

dikenakan pemanggilan dalam bentuk upaya Penegakan hukum melalui Pengadilan Pajak di masa-masa mendatang .

5.1.4 Adapun langkah-langkah yang dapat ditempuh oleh Pemerintah selama ini :

1. Kantor Pelayanan Pajak untuk meningkatkan Pendapatan hanya ditempuh melalui peningkatan harga/Nilai objek pajak saja dengan persetujuan Walikota, belum secara transparansi peningkatan nilai jual objek pajak itu secara transparansi melibatkan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kota Semarang.
2. Kantor Pertanahan, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kantor Lelang dalam Pemeriksaan SSB BPHTB masih berdasarkan bukti formil saja.

## **5.2. Saran**

5.2.1. Kepada Para Pejabat Di Kota Semarang.

### **A. Pemerintah Kota Semarang**

- a. Membuat patokan harga dasar tanah yang dituangkan dalam bentuk Peraturan Daerah yang ditetapkan paling lambat 3 (tiga) bulan sebelum tahun pajak yang berjalan yang dilampiri peta harga didaftar jalan/ lokasi harga dasar.
- b. Memberikan sarana dan prasarana kepada Kantor Pertanahan, Kantor Pelayanan PBB, Kantor Lelang, Kantor-

Kantor PPA $\bar{T}$  yang memadai bersemangat dalam melaksanakan tugas pokoknya.

- c. Mengusulkan kepada Pemerintah Pusat agar Undang-Undang menunjuk dengan secara tegas kepada Kantor Pertanahan yang menandatangani sertipikat hak atas tanah akta diberi kewenangan untuk menguji secara materil terhadap isi setoran Bea BPHTB tersebut.

#### **B. Kantor Pertanahan Kota Semarang.**

- a. Setiap Pendaftaran Peralihan hak atas tanah dan pendaftaran pemberian hak atas tanah ditandatangani sertipikat hak atas tanahnya selalu mengecek terlebih dahulu meneliti kebenaran isi surat setor Bea BPHTB yang dilampirkan dengan menanyakan ke Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan atau ke Bank Persepsi.
- b. Sebagai Pembina PPAT di Kota Semarang, agar dalam pembinaanya termasuk dalam pembinaan sektor Bea BPHTB.
- c. Apabila ada berkas Permohonan Peralihan hak yang kurang bayar beanya agar segera diberitahukan kepada pemohon kalau perlu dikembalikan.

#### **C. Kepada Kepala Kantor PBB**

- a. menindak lanjuti setiap adanya kekurangan yang dilakukan wajib pajak terhadap SSB BPHTB dan kalau perlu diteruskan sampai ke Pengadilan.
- b. Memperbaiki/mengusulkan UU NO 20 Tahun 2000 memuat:

- SSB BPHTB bukti setornya juga dilampiri Validasi Bank.
  - PPAT dimasa mendatang dilibatkan secara aktif yaitu sebagai wajib pungut (WAPU) Bea BPHTB.
- c. Mengusulkan perubahan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 yang isinya memberikan kewenangan kepada Kantor Pertanahan agar sebelum menandatangani pendaftaran tanah yang berupa pendaftaran peralihan hak atas tanah dan pendaftaran pemberian hak atas tanah untuk menguji kebenaran materil/isi bukti surat setoran Bea BPHTB.
- d. Mengadakan penyuluhan-penyuluhan secara terpadu kesegala lapisan masyarakat tentang Surat setoran Bea BPHTB.

**D. Kepada PPAT / Kantor Lelang.**

- a. Akta betul-betul dibuat sesuai dengan peraturan yang berlaku dengan memperhatikan SSB BPHTB dan mencocokkan isi/kebenarannya ke Bank Persepsi, Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan..
- b. Membina wajib pajak agar memenuhi harga dasar NJOP yang berlaku.

## RINGKASAN

Dalam rangka lebih memacu laju perekonomian di daerah Kabupaten/Kota, maka perlu dibangun infrastruktur dan supra struktur di daerah tersebut. Untuk keperluan itu maka perlu adanya investasi yang dapat dilakukan oleh Pemerintah maupun oleh pihak swasta, karena infrastruktur yang dimaksud biasanya menyangkut kepentingan umum, maka lebih tepat kalau dilakukan oleh pemerintah.

Hal ini sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945. Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan Karunia Tuhan Yang Maha Esa serta memiliki fungsi sosial. Disamping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Selain itu bangunan juga memberikan manfaat ekonomi bagi pemiliknya, oleh karena itu, bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajar menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada Negara melalui pembayaran pajak, yang dalam hal ini adalah Bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

Namun pengenaan Bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 JO

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, telah dianggap memperhatikan aspek keadilan bagi masyarakat terutama masyarakat golongan ekonomi lemah dan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yaitu dengan mengatur nilai perolehan hak atas tanah dan bangunan yang tidak dikenakan pajak.

Adapun mengenai besarnya tarif yang dikenakan menurut Undang-Undang ini adalah sebesar 5 % dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NJOP). Dengan demikian, semua pemungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan diluar ketentuan Undang-Undang ini tidak diperkenankan.

Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang diatur dalam undang-undang ini meliputi :

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar
- c. Hibah;
- d. Hibah wasiat
- e. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
- f. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
- g. Penunjukan pembeli dalam lelang;
- h. Pelaksanaan keputusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
- i. Hadiah
- j. pemberian hak baru, karena :

a. kelanjutan pelepasan hak

b. diluar pelepasan hak

Adapun prinsip-prinsip yang dianut dalam Undang-Undang ini adalah :

1. pemugutan kewajiban Bea peralihan hak atas tanah dan atau bangunan adalah berdasarkan sistem self Assesment, yaitu wajib pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya.
2. besarnya tarif ditetapkan sebesar 5 % dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak, sedangkan Nilai Perolehan Objek pajak tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp.30.000.000.
3. Agar pelaksanaan Undang-Undang ini dapat berlaku secara efektif, maka baik kepada wajib pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan oleh Undang-Undang ini , dikenakan sanksi menurut peraturan perundangan yang berlaku.
4. hasil penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan merupakan penerimaan Negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah guna membiayai penyelenggaraan Pemerintah Daerah dan dalam rangka memantapkan Otonomi daerah.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU-BUKU

- Brotodiharjo, R. Santoso. Pengantar Ilmu Hukum Pajak, Eresco, Bandung.
- Moleong, J.Lexy. Metode Penelitian Kualitatif, PT Remaja Rosda Karya, Bandung.
- Hadi, Sutrisno. Metode Research Jilid 1, Psikologi, UGM, Yogyakarta.
- Subekti R, R. Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pradnya Paramitha, Jakarta.
- Soedjendro, J. Kartini. Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik Kanisius, Yogyakarta.
- Soekanto, Soejono. Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta.
- , Kegunaan Sosiologi Hukum Bagi Kalangan Hukum, Alumni, Bandung.
- , Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum, Rajawali, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali, Jakarta.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Cetakan 3, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- , Metodologi Penelitian Hukum, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Soemitro, Rochmad. Asas Dan dasar Perpajakan 2, Eresco, Bandung.

**UPT-PUSTAK-UNDIP**

Wibawa, Samodra, *Kebijakan Publik, Proses dan Analisis*, Intermedia, Jakarta.

## **B. MAJALAH**

Rachmawan, *Analisis SWOT Guna Menyusun Strategi / Kebijakan Menuju Peningkatan Peranan PBB dan BPHTB Dalam Mendukung Pengembangan APBD*. Majalah berita Pajak No. 1434/Tahun XXXIII/1 Januari 2001.

Soenoebrobrata, Soejatna, *Tujuh Belas Tahun Berlakunya Asas Self-Assesment*, Majalah Berita Pajak No. 1417/Tahun XXXII/15 April 2000.

Soeharno, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Peraturan Pelaksanaannya*, Majalah Berita Pajak No. 1441/Tahun XXXIII/15 April 2001.

Yudianto, Heri, *Peranan NJOP Terhadap BPHTB*, Majalah Berita pajak No. 1424/Tahun XXXII/1 Agustus 2000.

*Bupati Serang Bunyamin : Diharapkan Penerimaan BPHTB Surplus*, Majalah Berita Pajak No. 1432/Tahun XXXIII/1 Desember 2000.

*Dalam Pelaksanaan BPHTB : Masih Perlu Sosialisasi*, Majalah Berita Pajak No. 1380/Tahun XXXII/1 Oktober 1998.

*Dirjen Pajak : Daerah Jangan Pakasakan Pungutan Pajak Untuk Perbesar PAD*, Majalah Berita Pajak No. 1426/Tahun XXXII/1 September 2000.

## **C. PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang No. 22 Tahun 1999 tentang Otonomi Daerah.

Undang-Undang No. 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah.

Undang-Undang No. 34 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas UU No. 18 Tahun 1997 tentang Pajak dan Retribusi Daerah.

Undan-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Pasal 4 Undang-Undang No. 6 Tahun 1983 tentang Sistem Perpajakan Indonesia.