

**UNDANG – UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2000 TENTANG
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
DAN PERANANNYA DALAM PEMBANGUNAN EKONOMI**

(STUDI KASUS DI KABUPATEN SEMARANG)



T E S I S

Disusun Dalam Rangka Memenuhi Syarat

Program Magister Ilmu Hukum

Oleh :

**ROBERTSON PAKPAHAN, SH
NIM. B4A 003 029**

Pembimbing

**Prof Dr. H. MIYASTO
NOOR RAHARDJO, SH. M.Hum**

**BIDANG KAJIAN HUKUM EKONOMI DAN TEKNOLOGI
PROGRAM PASCA SARJANA ILMU HUKUM
UNIVERSITAS DIPONEGORO
S E M A R A N G
2 0 0 5**

**UNDANG – UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2000 TENTANG
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
DAN PERANANNYA DALAM PEMBANGUNAN EKONOMI**

(STUDI KASUS DI KABUPATEN SEMARANG)

Disusun oleh :

ROBERTSON PAKPAHAN, SH.

NIM. : B4A 003 029

**Dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada tanggal 28 Februari 2005**

Pembimbing I



**Prof. Dr. H. MIYASTO
NIP. 130 516 585**

Pembimbing II



**NOOR RAHARDJO, SH. M.Hum
NIP. 130 675 153**

Mengetahui
Ketua Program Magister Ilmu Hukum
UNIVERSITAS DIPONEGORO



**Prof. Dr. BARDA NAWAWI ARIEF, SH
NIP. 130 350 519**

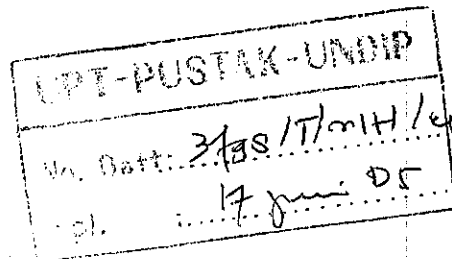
MOTTO

“ Sesungguhnya Aku Menyertai engkau dan Aku akan melindungi engkau, kemanapun engkau pergi ”

(KEJADIAN 28:15a)

“ Untuk menerima didikan yang menjadikan pandai, serta kebenaran, keadilan dan kejujuran ”

(AMSAL 1:3)



Kupersembahkan Karyaku ini Untuk :

Dia Allah BAPA-ku, Kristus Yesus Tuhan

Papa dan Mamaku Tercinta

Adik-adikku Tercinta

Kekasihku Tercinta

Almamater Tercinta

Teman dan Sahabatku Tercinta

KATA PENGANTAR

Ucapan Syukur dan terima kasih Penulis panjatkan Kehadirat Allah Bapa yang Maha Kasih yang memberikan kekuatan, hikmat kepintaran, dan segala berkat dan Kasih-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis dengan judul “UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2000 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DAN PERANANNYA DALAM PEMBANGUNAN EKONOMI (STUDI KASUS DI KABUPATEN SEMARANG)” dengan baik dan lancar.

Penulisan tesis ini disusun dan diajukan untuk memenuhi persyaratan guna menyelesaikan studi pada Program Magister Ilmu Hukum Kajian Hukum Ekonomi dan Teknologi pada Universitas Diponegoro Semarang.

Penulis menyadari bahwa tesis ini, masih sangat jauh dari sempurna karena keterbatasan ilmu pengetahuan, waktu, biaya dan terbatasnya literatur. Namun dengan tekad dan rasa ingin tahu dalam pengembangan ilmu pengetahuan, maka penulis dapat menyelesaikannya.

Atas terselesaikannya tesis ini, Penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tak terhingga dengan penuh rasa hormat kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Barda Nawawi Arief, SH, selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum; Ibu Ani Purwanti, SH.M.Hum, Selaku Sekretaris Program Magister Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. Satjipto Rahardjo, SH., Prof. Dr. Muladi, SH., Prof. Dr. I.S. Susanto, SH., Prof. Ronny Hanitijo Soemitro, SH., Prof. Dr. Nyoman Sarikat

Putu Wijaya, SH., DR. Paulus Hadisuprpto, SH., DR. Peter Mahmud Marzuki, SH. L.LM, Noor Rahardjo, SH. M.Hum; Ibu Prof. Dr. Sri Redjeki Hartono, SH. Prof. Dr. Esmi Warassih Puji Rahayu, SH. MS. Dosen saya yang selalu memacu hikmah dalam mencari dan menumbuhkembangkan keilmuan yang saya tekuni serta berperan penting dalam proses pembentukan pengalaman intelektual penulis dan seluruh staff yang telah membantu saya.

3. Bapak Prof. Dr. Miyasto, Pembimbing I yang telah berkenan membimbing dan memberikan persetujuan tesis ini.
4. Bapak Noor Rahardjo, SH, M.Hum, Pembimbing II yang telah berkenan membimbing dan memberikan persetujuan tesis dan sebagai pembimbing Penulis pada penulisan skripsi di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
5. Kepala Kantor Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Semarang dan Ibu Ani Kepala Bagian Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Semarang.
6. Bapak Dr. Lazarus Tri S, Dosen Waliku di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
7. Papa dan Mamaku Tercinta atas segala doa, didikan, semangat, pengertian, waktu, cinta, kasih sayang untuk kesuksesan Penulis, serta dukungannya yang senantiasa diberikan baik dukungan moril maupun sprituil yang engkau curahkan bagi anakmu ini.
8. DR. Robert Pakpahan, Abangku, Direktur Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah Direktorat Jenderal Pajak Departemen Keuangan.
9. Adik-adikku, Jackson Pakpahan dan Efflin Pakpahan untuk segala perhatian, kasih sayang, doa, pengertian bagi Abangmu ini.
10. Kekasihku yang Tersayang Elisabeth Elvira Angganita Marcus, terima kasih atas doa dan dukungan yang kau berikan pada Abangmu dan ini merupakan

sebuah hasil kecil jerih payah dalam bersama mengarungi samudera kehidupan.

11. Bapak Anisitus Amanat, SH. CN yang telah memberikan bantuan serta bimbingan kepada penulis. Semoga TUHAN YESUS yang membalas kebaikan Om Anis serta Hanindyo atas bantuannya selama ini, G B U.
12. Keluarga Besar PMK FH Undip. Ingatlah akan Tuhan dan Muliakanlah namaNya di dalam Kasih persaudaraan.
13. Teman-teman Angkatan 1999 juga Rudi, Ginting dan Gado. buat kebersamaan kita di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang
14. Teman-teman Angkatan 2003 Magister Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang, terima kasih atas pertemanan dan perjuangan yang sudah kita jalani bersama.
15. Mas Saiful dan Mba Atin, Icha, Isah, terima kasih atas perhatiannya selama kos di Genuk Karang Lo 27 juga anak-anak kos Om Margono atas bimbingannya, Wahyu, Osoy, Catur, Afid, Dani, Wira, Anggoro, Eko, Saut, Jepri atas segala bantuankalian serta Darma atas komputernya, terima kasih ya.
16. Pihak-pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah membantu penulis dalam penyusunan tesis ini baik secara langsung maupun tidak langsung.

Akhir kata, Penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun guna kesempurnaan penulisan tesis. Semoga Penulisan tesis ini dapat bermanfaat bagi para pembaca dan juga menjadi persembahan yang hidup bagi kemuliaan nama TUHAN YESUS.

Semarang, 23 Februari 2005

Hormat Penulis

Robertson Pakpahan

ABSTRAK

Tanah dan bangunan pada dasarnya memiliki nilai ekonomi yang relatif tinggi dan stabil. Nilai yang ada pada tanah dan bangunan ini merupakan faktor pendorong bagi banyaknya anggota masyarakat dari masa ke masa ingin memiliki tanah dan bangunan. Untuk dapat memiliki hak atas tanah dan bangunan tersebut dapat ditempuh melalui prosedur peralihan seperti jual beli, hibah, pewarisan, tukar menukar, membeli melalui lelang dan lain - lain. Agar proses peralihan itu dapat berlangsung secara wajar dan tidak menimbulkan kerugian, baik bagi pihak yang mengalihkan maupun yang menerima peralihan maka negara menetapkan dalam peraturan perundang - undangan tentang tata cara yang perlu dipenuhi dalam melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan. Adanya peraturan - peraturan dari negara tersebut yang menyebabkan timbulnya hak negara untuk menarik pajak atas setiap peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dalam Undang - Undang Nomor 20 Tahun 2000 disebut BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan).

Pengenaan BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) juga dilatar belakangi oleh suatu pemikiran untuk meningkatkan penerimaan negara dan atau daerah guna memenuhi kebutuhan biaya penyelenggaraan pemerintahan dan pelaksanaan pembangunan nasional. BPHTB tersebut dibebankan kepada pembeli yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan.

Penelitian yang telah dilakukan di Kabupaten Semarang menemukan : *Pertama*, prosedur pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kabupaten Semarang sudah sesuai dengan ketentuan Undang - Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang BPHTB. *Kedua*, penerapan Undang - Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang BPHTB telah membawa hasil positif dalam menarik BPHTB di Kabupaten Semarang, sehingga secara langsung membawa peranan yang cukup besar dalam pembangunan ekonomi di Kabupaten Semarang. *Ketiga*, pemasukan dari sektor BPHTB mengalami peningkatan secara terus menerus selama tahun 2002 sampai dengan 2004.

Akan tetapi penelitian ini menemukan bahwa dalam proses penerbitan sertipikat hak atas tanah sama sekali tidak ada koordinasi antara Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan Kantor Pertanahan di Kabupaten Semarang. Akibat tidak adanya koordinasi tersebut maka kerap terjadi data-data yang tercatat dalam surat PBB yang merupakan satu-satunya pedoman penghitungan BPHTB tidak sesuai dengan data-data dalam sertifikat, misalnya data letak tanah dan luas tanah yang terdapat dalam sertipikat hak atas tanah berbeda dengan yang ada dalam surat PBB yang pada gilirannya menimbulkan kesulitan bagi wajib pajak BPHTB.

Kata Kunci : BPHTB; Pembangunan Ekonomi

ABSTRACT

Land and building basically have relatively high and stable economic value. The value on these land and building is the stimulus factor for society to own land and building all the time. The right on land and building can be achieved through transition procedures like trade, grant, inheritance, exchange, buying through auction, etc. In order to make those transition procedures occur properly and don't make any losses for both the party as a giver and a receiver in the transition procedures, the state established regulation about what have to be taken to make the transition procedures on the right of land and building. That regulation makes the state has the right to draw the taxes on every transaction of the transition procedures on the right of land and building, which is called BPHTB (Acquirement Cost of Right on Land and Building) in Act No. 20 of 2000 about BPHTB.

The problems discussed in this thesis are, first, how are the implementation procedures in drawing BPHTB in Semarang Regency. Second, the obstacle factors in implementation of drawing BPHTB procedures. Third, what are the roles of BPHTB in economic development in Semarang Regency.

The approach methods used here to reach out the purposes of this research are normative legal approach because BPHTB drawing procedures are based on Act No. 20 of 2000, and socio legal approach, and using quantitative and qualitative analysis of data.

The research had been held in Semarang Regency founded that : *first*, BPHTB drawing procedures in Semarang Regency has appropriate with Act No. 20 of 2000 about BPHTB. *Second*, the obstacle factors in implementation of BPHTB drawing procedures are the lack of human resource specially Earth and Building Taxes official, there is no coordination between Taxes Service Office and Land Office in Semarang Regency and the lack of power control on society to definite real transaction value. *Third*, BPHTB brings direct roles to economic development in Semarang Regency by giving contributions in physical, business, employment, and society economic development.

Keywords : Tax, Economic Development

DAFTAR BAGAN DAN TABEL

Bagan I	Mekanisme Pembagian Hasil Penerimaan BPHTB.....	99
Bagan II	Mekanisme Pembagian Hasil Penerimaan BPHTB.....	100
Bagan III	Mekanisme Pembagian Hasil Penerimaan BPHTB.....	101
Bagan IV	Mekanisme Pembagian Hasil Penerimaan BPHTB.....	102
Tabel I	Rencana Realisasi dan Kontribusi BPHTB Terhadap Kabupaten Semarang Tahun 2002-2004.....	104

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR BAGAN DAN TABEL.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan.....	9
C. Kerangka Teori.....	10
D. Tujuan Penelitian.....	15
E. Kontribusi Penelitian.....	15
F. Metode Penulisan.....	16
G. Sistematika Penulisan.....	22
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Tentang Pajak.....	24
1. Pengertian Pajak.....	24
2. Fungsi Pajak.....	27
3. Dasar Hukum Pajak.....	29
4. Jenis-jenis Pajak.....	30
5. Tarif Pajak.....	33
5.1 Macam Tarif.....	33
5.2. Kebijaksanaan Tarif.....	33
6. Asas-asas Pemungutan Pajak.....	34

7. Sistem Pemungutan Pajak.....	38
8. Teori-teori yang Mendukung Pemungutan Pajak.....	41
9. Kebijakan Fiskal.....	45
10. Tax Reform.....	48
B. Tinjauan Umum Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.....	50
1. Pengertian Dasar Yang Terdapat Dalam UU BPHTB.....	50
2. Landasan Hukum Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.....	52
3. Subjek Pajak dan Objek Pajak.....	52
4. Tarif Pajak.....	57
5. Dasar Pengenaan Pajak (<i>Tax Base</i>) dan Cara Penghitungan Pajak.....	57
6. BPHTB Atas Perolehan Hak Karena Hibah Wasiat dan Pemberian Hak Pengelolaan.....	59
7. Saat dan Tempat Pajak Terutang.....	60
8. Pembayaran.....	61
C. Pengaruh Pajak Terhadap Pembangunan.....	62

BAB III HASIL PENELITIAN DAN ANALISA DATA

A. Prosedur Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Semarang.....	65
1. Uraian Kerja Instansi Terkait Dalam Menunjang Pengawasan Pelaksanaan Pengenaan dan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Semarang.....	80
2. Tata Cara Pembagian Hasil Penerimaan BPHTB.....	97
3. Hubungan Antara Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan BPHTB.....	105

B. Faktor-faktor Yang Menjadi Kendala Atau Hambatan Dalam Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Semarang.....	107
1. Cara-cara Mengatasi Hambatan dalam Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Semarang.....	109
2. Upaya-upaya yang telah dilakukan oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Semarang di dalam Meningkatkan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.....	110
C. Peranan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Dalam Pembangunan Ekonomi di kabupaten Semarang.....	112
1. Peranan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Dalam Pengembangan Fisik/Lokalitas.....	121
2. Peranan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Dalam Pengembangan Dunia Usaha.....	123
3. Peranan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Dalam Lapangan Pekerjaan.....	125
4. Peranan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Dalam Pengembangan Ekonomi Masyarakat.....	128

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan.....	131
B. Saran – saran.....	133

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan nasional khususnya di bidang ekonomi agar dapat berjalan dengan lancar dan baik diperlukan adanya sumber penerimaan negara guna pembiayaan penyelenggaraan negara. Pajak adalah salah satu sumber penerimaan negara guna pembiayaan penyelenggaraan negara. Pesatnya perkembangan ekonomi sebagai hasil pembangunan nasional di segala bidang, disadari arti pentingnya pajak bagi pembiayaan penyelenggaraan negara demi kesejahteraan kehidupan masyarakat

Pungutan pajak yang mengurangi penghasilan atau kekayaan individu, kemudian hasil pemungutan pajak tersebut dikembalikan lagi kepada masyarakat, melalui pengeluaran rutin dan pembangunan yang akhirnya kembali lagi pada masyarakat yang bermanfaat bagi rakyat (tidak hanya yang membayar pajak, tetapi juga kepada rakyat yang tidak membayar pajak)¹. Rochmat Soemitro dalam bukunya Dasar-dasar hukum Pajak dan Pajak Pendapatan menyatakan definisinya sebagai berikut:

“Pajak adalah iuran rakyat pada Kas Negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat balas jasa timbal balik (kontra prestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar membayar pengeluaran umum”, dengan penjelasan sebagai berikut:

Dapat dipaksakan artinya: bahwa bila hutang pajak tidak dibayar, hutang itu dapat ditagih dengan menggunakan kekerasan, seperti surat paksa dan sita

¹ Rochmat Soemitro, Pengantar Singkat Hukum Pajak, Eresco, Bandung, 1987, Hal.2

dan juga penyanderaan; terhadap pembayaran pajak tidak ditunjukkan jasa timbal balik tertentu, seperti halnya dengan retribusi.²

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan suatu jenis pajak baru yang diterapkan di Indonesia, yang berdasarkan pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan mulai berlaku sejak 1 Januari 2001. Sebelum berlakunya UU No. 20 Tahun 2000 telah berlaku UU No. 21 Tahun 1997. Pada masa lalu sebenarnya telah ada pungutan pajak ini dengan nama Bea Balik Nama (BBN) atas tanah berdasarkan ordonansi BBN Staatblad 1924 Nomor 291. Dalam ensiklopedi umum disebutkan bahwa pajak (hasil) bumi ialah pajak atas segala sesuatu yang dihasilkan oleh tanah.³

Dengan adanya perkembangan politik dan ekonomi yang terjadi di Indonesia serta berdasarkan kekurangan-kekurangan yang diketahui dalam pelaksanaan UU BPHTB selama kurang lebih satu setengah tahun mengakibatkan beberapa materi yang di rasa kurang sesuai lagi dengan keadaan sekarang perlu disesuaikan.

Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tertuang dalam UU No. 20 Tahun 2000 yang memuat pokok-pokok perubahan antara lain:

- a. Memperluas cakupan objek pajak untuk mengantisipasi terjadinya perolehan hak atas tanah dan bangunan dalam bentuk dan terminologi baru;
- b. Meningkatkan disiplin dan pelayanan kepada masyarakat serta pengenaan sanksi bagi pejabat dan wajib pajak yang melanggar;

² Santoso Brotodihardjo, Ilmu Hukum Pajak, PT Eresco, Bandung, 1982.

³ Ensklopedi Umum, Kanisius, Yogyakarta, 1986

- c. Memberikan kemudahan dan perlindungan hukum kepada wajib pajak dalam melaksanakan kewajibannya;
- d. Menyesuaikan ketentuan yang berkaitan dengan Undang-undang No.22 Tahun 1999 Tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-Undang No.25 Tahun 1999 Tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah.

Arah dan tujuan yang ingin dicapai dalam perubahan UU Nomor 21

Tahun 1997 Tentang BPHTB adalah sebagai berikut :⁴

- a. Menampung perubahan tatanan dan perilaku ekonomi masyarakat dengan tetap berpedoman pada tujuan pembangunan nasional di bidang ekonomi yang bertumpu pada kemandirian bangsa untuk membiayai pembangunan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari penerimaan pajak;
- b. Lebih memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi masyarakat pelaku ekonomi untuk berpartisipasi dalam pembiayaan pembangunan sesuai dengan kewajibannya.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Undang-Undang BPHTB ini disusun dengan memperhatikan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dinyatakan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa serta memiliki fungsi sosial, di samping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Di samping itu, bangunan juga memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya, karena itu bagi mereka yang memperoleh hak atas

⁴ Hasan Rachmani, Perubahan Undang-Undang BPHTB, Makalah disampaikan dalam sosialisasi UU Perpajakan 2000, DirJen Pajak, Jakarta, 2000, hal.7

tanah bangunan, wajar menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada Negara melalui pembayaran pajak.⁵

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan memenuhi syarat yang stabil, potensial, memenuhi kriteria perpajakan, pernah dipungut dan mempunyai dampak distorsi minimal serta sekaligus dapat mengurangi hasrat penguasaan tanah dengan tujuan spekulasi oleh masyarakat.⁶ Yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang dapat berupa tanah termasuk tanaman di atasnya, tanah dan bangunan. Pemakaian kata perolehan didasarkan atas pertimbangan bahwa pengertian perolehan hak mempunyai cakupan yang lebih luas dibandingkan dengan peralihan hak. Perolehan hak meliputi baik perolehan hak yang sudah ada melalui pemindahan hak maupun perolehan hak baru melalui pemberian hak baru. Sedangkan peralihan hak pada hakekatnya hanya mencakup beralihnya hak yang sudah ada melalui pemindahan hak.

Khusus untuk perolehan hak atas tanah karena hibah wasiat, pada umumnya penerima hibah wasiat adalah orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga atau orang pribadi yang tidak mampu dan merupakan penghargaan dari pemberi hibah wasiat kepada penerima hibah wasiat, maka untuk memberikan rasa keadilan, besarnya pengenaan BPHTB karena hibah wasiat diatur tersendiri dengan Peraturan Pemerintah.

Dalam era otonomi daerah terdapat isu yang sangat penting dalam kerangka pengembangan daerah, khususnya pemerintah daerah sebagai daerah

⁵ H. Anwar, Yozar, Strategi Perpajakan Mendukung Pembangunan Hasil diskusi PWI, Bina Reka Pariwara, Jakarta, 1990

⁶ Machfud Sidik, UU BPHTB Sebagai Bagian Dari Paket Reformasi Perpajakan, Jakarta, 1997

otonomi berhak mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri, oleh karena itu harus mempunyai sumber pendapatan yang dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhannya. Pendapatan tersebut dapat berupa Pendapatan Asli Daerah (PAD) maupun pendapatan yang diperoleh dari pemerintah pusat. Salah satu wewenang dan kemampuan yang harus dimiliki daerah dalam rangka mengurus rumah tangganya adalah dibidang keuangan daerah yang meliputi:

1. Pemungutan sumber pendapatan daerah.
2. Penyelenggaraan, pengurusan, pertanggungjawaban, dan pengawasan keuangan.
3. Penetapan Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD).

Adanya kewenangan daerah itu maka daerah harus dapat mengoptimalkan sumber pendapatan. Berdasar Pasal 79 Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 Tentang Pemerintahan Daerah Juncto Pasal 3 dan pasal 4 Undang-undang Nomor 25 Tahun 1999 Tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah disebutkan bahwa sumber Pendapatan Daerah terdiri dari :⁷

- a. Pendapatan Asli Daerah yang meliputi :
 - 1) Hasil Pajak Daerah
 - 2) Hasil Retribusi Daerah
 - 3) Hasil Perusahaan Milik Daerah, dan Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang dipisahkan.
 - 4) Lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang sah.
- b. Dana Perimbangan.
- c. Pinjaman Daerah.
- d. Lain-lain Pendapatan Daerah yang sah.

⁷ Undang-Undang RI Nomor 22 Tahun 1999 Tentang Pemerintahan Daerah, Bp. Panca Usaha, Jakarta, 1999, hal. 38

Berdasar Pasal 80 ayat (1) Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 Tentang Pemerintahan Daerah, dana perimbangan yang dimaksudkan adalah :

1. Pembagian daerah dan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan penerimaan sumber daya alam.
2. Dana Alokasi Umum (DAU).
3. Dana Alokasi Khusus.

Menurut pasal diatas salah satu sumber penerimaan negara diantaranya adalah dari sektor bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, hasil dari sektor bea perolehan hak atas tanah dan bangunan itu mempunyai arti yang sangat penting bagi terlaksananya pembangunan di suatu daerah, karena hasil penerimaan tersebut merupakan pendapatan daerah yang sekaligus dapat meningkatkan Anggaran Belanja Daerah yang nantinya akan digunakan sebagai sumber pembiayaan pembangunan.

Pemerintah diharapkan secara bersungguh-sungguh dapat mengintensifkan pemungutan BPHTB sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Di lain pihak perlu meningkatkan kordinasi dengan pemerintah daerah guna optimalisasi penerimaan dan meminimalisasi keresahan masyarakat.⁸ Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan mengatur tentang pembagian hasil BPHTB sebagai berikut: Penerimaan negara dari BPHTB dibagi dengan

⁸ Majalah Berita Pajak, 1998 No. 1337 : 4

imbalan 20% untuk pemerintah pusat dan 80% untuk pemerintahan daerah yang bersangkutan. Maksud pasal tersebut adalah:

1. Penerimaan BPHTB di bagi :

- 20% untuk Pemerintah Pusat.
- 80% untuk Pemerintah Daerah.

2. Bagian Pemerintah Pusat sebesar 20% tersebut secara merata kepada seluruh Kabupaten atau Kota.

3. Bagian Pemerintah Daerah sebesar 80% di bagi:

- $20\% \times 80\% =$ Untuk Pemerintah Propinsi.
- $80\% \times 80\% =$ Untuk Pemerintah Kabupaten

Pemerintah daerah sibuk berkalkulasi, berapa pendapatan yang bakal diperoleh. Kalkulasi yang termaktub dalam UU tersebut adalah, dari pengenaan 5% BPHTB, sekitar 80%-nya diperuntukan bagi daerah dan 20% untuk pusat. Angka 20% itulah, yang akan dibagi-bagikan kepada 341 kota atau kabupaten di seluruh Indonesia.

Demi membiayai pembangunan kesejahteraan rakyatnya, maka berlomba-lombalah pemda mengoptimalkan pendapatannya semaksimal mungkin, sehingga sedikit sekali yang memberlakukan BPHTB sebesar Rp.60 juta. Pada akhirnya, ada pihak yang diuntungkan, ada juga yang dirugikan. Diantara pihak yang dirugikan itu adalah masyarakat kecil yang ingin membeli rumah. Contohnya di Sleman. Rumah seharga Rp.25 juta saja dipajaki Rp500 ribu. Belum lagi membayar PPn dan PPH. Hampir pasti kena pajak sekitar Rp1,5 juta. Belum lagi kerugian yang dipikul pengembang.

pengembang akan dibebani pajak atas pembelian tanah dengan memakai ketentuan; penjumlahan harga pembelian tanah. Artinya jika pengembang membeli kavling atau tanah secara bertahap, misalnya tahap I seharga Rp20 juta, tahap II Rp 30 juta, dan tahap III seharga Rp 25 juta, maka angka harga-harga tersebut dijumlahkan untuk kemudian dikenai penghitungan NPOPTKP. Sebelum UU baru ini diberlakukan, pembelian bertahap semacam itu tidak dikenai pajak. Walaupun banyak anggota masyarakat yang dirugikan, tapi Ditjen Pajak tak bisa berbuat banyak. Karena penetapan BPHTB itu sepenuhnya tergantung dari daerah masing-masing, sesuai dengan semangat otonomi daerah. Ditjen pajak hanya berperan sebagai koordinator pengumpulan BPHTB untuk kemudian didistribusikan kembali kepada daerah.

Terbitnya Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 Tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1999 Tentang Perimbangan Keuangan antara Pusat dan Daerah, maka dalam hal ini pemerintah daerah berhak untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri, sehingga pemerintah daerah mempunyai peranan untuk membiayai pembangunan khususnya pembangunan ekonomi, oleh karena itu kemampuan daerah sangat penting di dalam pencarian dana terutama bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dalam hal ini di Kabupaten Semarang yang sudah menjadi daerah industri maupun perdagangan yang terdapat banyak pabrik-pabrik di sekitar wilayah Kabupaten Semarang, sehingga penggunaan tanah yang digunakan oleh Orang Pribadi atau Badan Hukum untuk menunjang perekonomian sangat diperlukan sekali dan harga lahan yang semakin tinggi,

sehingga nantinya hal ini menjadi sangat penting. Maka penelitian ini dapat dilakukan di Kabupaten Semarang sebagai Ibu Kota Propinsi, hal tersebut disebabkan sifatnya yang homogen pada penarikan pajak di setiap daerah di Indonesia seperti yang telah ditentukan oleh UU.

Memperhatikan beberapa uraian tersebut, maka hal ini sangat menarik untuk dikaji, untuk itu diajukan judul penelitian: “Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Peranannya dalam Pembangunan Ekonomi” (Studi Kasus di Kabupaten Semarang).

B. PERMASALAHAN

Dari pokok-pokok yang telah diuraikan di atas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana prosedur pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Semarang?
2. Faktor-faktor apakah yang menjadi kendala atau hambatan dalam pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Semarang?
3. Bagaimana peranan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dalam pembangunan ekonomi di Kabupaten Semarang?

C. KERANGKA TEORI

Pajak mempunyai peranan yang sangat penting bagi negara, yaitu sebagai salah satu sumber penerimaan dan pembangunan, serta sebagai alat regulasi.⁹ Hal ini berarti pajak dapat dipergunakan untuk mengatur redistribusi pendapatan, stabilitas ekonomi, realokasi sumber-sumber ekonomi dan persaingan. Pada masa yang akan datang manajemen pajak akan memegang peranan penting, baik yang berkaitan dengan fungsi budget maupun fungsi regulasi.

Definisi atau pengertian pajak menurut Rochmat Soemitro ialah "Pajak adalah iuran rakyat pada Kas Negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat balas jasa timbal balik (kontra prestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum"¹⁰ Selain itu Pajak salah satu alat kebijaksanaan fiskal yang dapat digunakan untuk mengatur kegiatan-kegiatan ekonomi melalui pasar barang (*commodity market*)¹¹

Dari definisi tentang pajak tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa pajak memiliki beberapa unsur pokok:¹²

1. Iuran dari rakyat kepada negara
Yang berhak memungut pajak hanyalah negara, iuran tersebut berupa uang (bukan barang).
2. Berdasarkan Undang-Undang
Pajak dipungut berdasarkan atau dengan kekuatan undang-undang serta peraturan pelaksanaannya.

⁹ Sumitro Djojohadikusumo, *Ekonomi Pembangunan*, PT Pembangunan, Jakarta, 1960

¹⁰ Mardiasmo, *Perpajakan*, Andi Offset, Yogyakarta, 2000

¹¹ Nafziger, Wayne, E, *The Economics of Developing Countries Practice Hall International Inc*, New Jersey. 1997

¹² Ibid hall

3. Tanpa jasa timbal balik atau kontra prestasi dari negara yang secara langsung dapat ditunjukkan. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.
4. Digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, yakni pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

Pada prinsipnya pajak merupakan pengalihan kekayaan dari masyarakat kepada negara dengan tidak disertai adanya imbalan secara langsung kepada masyarakat dan pungutannya kepada masyarakat dapat dilaksanakan agar pungutan pajak tidak disamakan dengan perampokan atau penggarongan, maka sebelum diberlakukan pajak harus mendapat persetujuan dari rakyat melalui wakilnya yaitu Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) yang akhirnya dituangkan dalam bentuk undang-undang. Disamping Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas hukum, sehingga segala sesuatunya harus didasarkan oleh hukum, termasuk disini tentang pemungutan pajak.

Untuk mengerti dan memahami peraturan perundang-undangan pajak dengan baik diperlukan terlebih dahulu penguasaan asas-asas dan dasar-dasar pajak, Pajak diatur dengan Undang-Undang, oleh karena itu pajak harus diatur dengan kuat dan mantap.¹³ Pasal 23 A Perubahan Ke tiga Undang-Undang Dasar 1945 merupakan dasar hukum pemungutan pajak oleh negara yang berbunyi: ¹⁴ "Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan Undang-Undang".

Dalam Penjelasannya disebutkan: Oleh karena itu penetapan belanja mengenai hak rakyat untuk menentukan nasibnya sendiri, maka segala tindakan yang menempatkan beban kepada rakyat, seperti pajak dan lain-

¹³ Rochmat Soemitro, Asas dan Dasar Perpajakan I, Refika Aditama, Bandung, 1998, hal.1

¹⁴ Undang-Undang Dasar 1945

lainnya, harus ditetapkan dengan Undang-Undang yaitu dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat. Namun demikian walaupun Pasal 23 A Perubahan Ke tiga Undang-Undang Dasar 1945 merupakan dasar hukum pemungutan pajak oleh negara, tetapi pada hakekatnya dalam ketentuan ini tersirat Falsafah Pajak. Pajak harus berdasarkan Undang-Undang karena pajak menyayat daging tubuh kita sendiri.¹⁵

Pajak diartikan sebagai pungutan paksa yang dilakukan pemerintah tanpa kontraprestasi secara langsung, maka menurut Rochmat Soemitro suatu pungutan pajak harus memenuhi asas-asas sebagai berikut :¹⁶

Pertama adalah asas legal, asas ini mempunyai makna bahwa setiap pungutan pajak harus didasarkan pada undang-undang. Oleh karena itu setiap peraturan –peraturan perpajakan, baik yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah, Keputusan Menteri Keuangan, maupun Surat Edaran Direktur Jenderal, harus ada referensinya dalam undang-undang. Dalam sistem Perpajakan di Indonesia asas ini dinyatakan secara eksplisit dalam Undang-Undang Dasar 1945. Pada Pasal 23 A Perubahan Ketiga Undang-Undang Dasar 1945 dinyatakan bahwa Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang.

Ke dua adalah kepastian hukum, artinya bahwa ketentuan-ketentuan perpajakan tidak boleh menimbulkan keragu-raguan, harus jelas dan mempunyai satu pengertian sehingga tidak dapat ditafsirkan ganda. Ketentuan-ketentuan pajak yang dapat ditafsirkan ganda akan menimbulkan celah-celah (*loopholes*) yang dapat dimanfaatkan oleh para penyeludup pajak. Beberapa unsur yang harus diperhatikan adalah mengenai materi subyek pajak, objek pajak, tempat, waktu, pendefinisian, penyempitan dan perluasan, ruang lingkup, penggunaan bahasa hukum, dan penggunaan istilah-istilah bahasa baku.

Ke tiga efisiensi, pajak dipungut dari masyarakat yang kemudian untuk digunakan untuk membiayai kegiatan-kegiatan administrasi pemerintahan dan pembangunan. Oleh karena itu suatu jenis pungutan pajak harus efisien, jangan sampai biaya-biaya pungutnya justru lebih besar dibandingkan dengan penerimaan pajaknya. Pada masa lalu beberapa jenis

¹⁵ Rochmat Soemitro, Op cit, hal 13

¹⁶ Rochmat Soemitro pada Miyasto, Sistem Perpajakan Nasional dalam Era Ekonomi Global, Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Madya dalam Ilmu Ekonomi, Fakultas Ekonomi Universitas Diponegoro, Semarang, 1997

pajak di Indonesia tidak memenuhi kriteria ini, misalnya pajak radio, pajak anjing dan pajak kendaraan tidak bermotor. Hasil yang diperoleh dari pajak-pajak tersebut tidak seimbang dengan biaya-biaya pengumpulan yang dikeluarkannya.

Ke empat asas non distorsi, artinya bahwa pajak harus tidak menimbulkan distorsi dalam masyarakat, terutama distorsi ekonomi. Pengenaan pajak seharusnya tidak menimbulkan kelesuan ekonomi, misalnya alokasi sumber-sumber daya dan inflasi.

Ke lima asas sederhana (*simplicity*), hal ini berarti aturan-aturan pajak harus sederhana sehingga mudah dimengerti baik oleh fiskus, maupun wajib pajak. Aturan-aturan pajak yang kompleks disamping akan sangat menyukitkan bagi pelaksana-pelaksana perpajakan, juga dapat ditafsirkan sehingga dapat menimbulkan celah-celah (*loopholes*).

Ke enam adalah asas adil, hal ini terutama bahwa alokasi beban pajak pada berbagai golongan masyarakat harus mencerminkan keadilan. Ada dua kriteria yang lazim digunakan untuk melihat apakah alokasi beban pajak telah mencerminkan aspek keadilan. Kriteria pertama adalah kemampuan membayar dari wajib pajak (*ability to pay*). Berdasarkan kriteria ini maka alokasi beban pajak dikatakan adil apabila seseorang mempunyai kemampuan membayar lebih tinggi dikenakan proporsi beban pajak yang lebih tinggi. Ke dua adalah kriteria prinsip benefit (*benefit principle*). Yaitu benefit yang diperoleh wajib pajak dari jasa-jasa publik yang diberikan oleh pemerintah.

Selanjutnya apabila berbicara tentang pajak tentunya tidak bisa terlepas dengan bagaimana pajak itu dipungut (sistem pemungutan pajak), yang mana selama ini di Indonesia dikenal ada beberapa sistem pemungutan sebagai berikut:

1. *Official assessment system*, yakni suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah (*fiscus*) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak.

Adapun sistem ini mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

- ⊕ Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada *fiscus*.
- ⊕ Wajib pajak bersifat pasif.
- ⊕ Utang pajak timbul setelah dikeluarkannya Surat Ketetapan Pajak oleh *fiscus*.

2. *Self assessment system*, yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menetapkan sendiri besarnya pajak yang terutang. Adapun ciri-ciri dari sistem ini adalah sebagai berikut:

- ⊕ Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada wajib pajak sendiri.
- ⊕ Wajib pajak aktif, mulai dari menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak yang terutang.
- ⊕ Fiscus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.

3. *With Holding System*, yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiscus dan bukan wajib pajak) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak. Adapun ciri-ciri dari sistem ini adalah bahwa wewenang menentukan besarnya pajak yang terutang ada pada pihak ketiga selain fiscus dan wajib pajak.

Dalam pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Jawa Tengah menggunakan sistem *Self Assessment System*, karena dalam hal ini pihak wajib pajak di beri kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sesuai dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan adalah merupakan pajak negara, yang sebagian hasil dari sektor bea perolehan hak atas tanah dan bangunan itu mempunyai arti yang sangat penting bagi terlaksananya pembangunan di suatu daerah, karena hasil

penerimaan tersebut merupakan pendapatan daerah yang sekaligus dapat meningkatkan Anggaran Belanja Daerah yang nantinya akan digunakan sebagai sumber pembiayaan pembangunan.

D. TUJUAN PENELITIAN

Tujuan penelitian yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Mengetahui prosedur pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Semarang.
2. Mengetahui Faktor-faktor yang menjadi kendala atau hambatan dalam pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Semarang.
3. Mengetahui peranan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dalam pembangunan ekonomi di Kabupaten Semarang.

E. KONTRIBUSI PENELITIAN

Apabila tujuan penelitian dimaksud tercapai, diharapkan hasil penelitian ini akan membawa manfaat sebagai berikut:

1. Hasil penelitian ini diharapkan dapat dipakai pemerintah daerah dalam membuat kebijakan yang strategis mengenai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan untuk menunjang pembangunan ekonomi di Kabupaten Semarang.
2. Hasil penelitian ini diharapkan secara teoritis dapat dipakai sebagai pemikiran baik berupa konsep, metode ataupun pengembangan teori dibidang Ilmu Hukum termasuk pengembangan Ilmu Hukum Ekonomi dan Teknologi dalam bidang hukum pajak khususnya berkaitan dengan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

F. METODE PENELITIAN

1. Metode Pendekatan

Dalam kegiatan penelitian dikenal ada dua metode pendekatan yaitu :

- a. Metode Pendekatan Yuridis Normatif.
- b. Metode Pendekatan Yuridis Sosiologis, yaitu penelitian hukum yang didukung ilmu sosial lainnya.

Penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data skunder belaka, dapat dinamakan penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan (disamping adanya penelitian hukum sosiologis atau empiris yang terutarna meneliti data primer). Penelitian hukum normatif atau kepustakaan tersebut mencakup:

1. penelitian terhadap asas hukum.
2. penelitian terhadap sistematik hukum.
3. penelitian terhadap taraf sinkronisasi vertikal dan horisontal.
4. perbandingan hukum.
5. sejarah hukum.¹⁷

Menurut Sunaryati Hartono, penggunaan metode yuridis normatif akan memberikan bobot lebih pada penelitian yang bersangkutan.¹² Selanjutnya metode pendekatan yang dipakai untuk mencapai tujuan penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif (*normative legal approach*), hal ini disebabkan di dalam pelaksanaannya pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

¹⁷ Sunaryati Hartono, Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad ke 20, Alumni, Bandung, 1994, hal. 142.

Adapun kegiatan dalam penelitian yuridis normatif meliputi:¹⁸

- a. memilih pasal-pasal yang berisi norma-norma hukum;
- b. menyusun sistematika dari pasal-pasal tersebut sehingga menghasilkan klasifikasi tertentu;
- c. menganalisa pasal-pasal tersebut dengan menggunakan asas-asas hukum yang ada; dan
- d. menyusun suatu konstruksi dengan persyaratan:
 1. mencakup semua bahan hukum yang diteliti.
 2. konsisten.
 3. memenuhi syarat-syarat estetis.
 4. sederhana.

Selain itu untuk mencapai tujuan penelitian tersebut juga menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Penelitian hukum dengan mempergunakan metode-metode dan teknik-teknik yang lazim dipergunakan di dalam penelitian ilmu-ilmu sosial ini disebut hukum yang sosiologis atau socio legal research.¹⁹

Pada pendekatan yang bersifat yuridis sosiologis, untuk melihat hukum tidak hanya sebagai law in the book, tetapi melihat hukum sebagai law in action.²⁰

2. Lokasi Penelitian

Penelitian dilakukan di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Semarang, Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Semarang, Dinas Pendapatan daerah Kabupaten Semarang.

3. Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan 2 (dua) jenis data yaitu :

1. Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari lapangan dalam hal ini, data-data yang diperlukan yaitu :

¹⁸ Rony Hanitijo Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, Ghalia, Jakarta, 1994.

¹⁹ Rony Hanitijo Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum, Ghalia, Jakarta, 1983, hal. 9

²⁰ Satjipto Rahardjo, Hukum Dalam Perspektif Sosial, Alumni, Bandung, 1986, hal. 6

- Jumlah wajib pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan dari objek pajak BPHTB, baik pribadi maupun badan hukum.
- Prosentase kontribusi BPHTB dalam APBD Kabupaten Semarang.

Sumber data primer dalam penelitian ini diperoleh pada :

- Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Semarang sebagai bagian koordinasi rencana pembangunan daerah karena akan memberikan informasi tentang pengembangan pembangunan daerah di Kabupaten Semarang.
 - Dinas Pendapatan daerah Kabupaten Semarang karena akan memberikan informasi pemungutan pajak daerah serta perkembangan pendapatan daerah di Kabupaten Semarang.
 - Kantor Pelayanan PBB Kabupaten Semarang karena akan memberikan informasi pemungutan BPHTB.
2. Data Sekunder adalah data yang dapat digunakan sebagai pendukung data primer yang diperoleh tidak langsung dari lapangan. Sumber data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari studi kepustakaan dan dokumentasi yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti. Selain itu dapat dari majalah, koran dan lain sebagainya yang berhubungan dengan penelitian. Dari bahan bacaan disebut sumber sekunder.²¹

²¹ Nasution, Metode Research, Bumi Aksara, Jakarta, 2003

4. Metode Pengumpulan Data

Data yang diperoleh selama melakukan penelitian selanjutnya dikumpulkan sebagai pendukung tersusunnya hasil penelitian. Guna memperoleh data yang valid, maka ditempuh cara dengan menggunakan teknik-teknik sebagai berikut:

a. Studi Kepustakaan

Data Sekunder adalah data yang diperoleh tidak langsung dari lapangan, melainkan diperoleh dari kepustakaan dan dokumen yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti.²²

Data sekunder ini meliputi:

1. Bahan hukum primer, meliputi bahan pustaka yang berisikan pengetahuan ilmiah baru atau mutakhir, antara lain:
 - Undang-Undang Dasar 1945
 - Undang-Undang Tentang Perpajakan
 - Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan Pokok Agraria.
 - Peraturan Pemerintah yang ada kaitannya dengan permasalahan penelitian.
 - Surat Keputusan Menteri Keuangan yang berkaitan dengan permasalahan penelitian
 - Surat Keputusan Direktur Jenderal Pajak yang ada kaitannya dengan penelitian tersebut.

²² Soekanto Soerjono dan Sri Mamudji, 2003, Penelitian Hukum Normatif, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

- Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak yang ada kaitannya dengan penelitian tersebut.
2. Bahan hukum sekunder, meliputi bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu dalam analisis penelitian ini. Terdiri dari:
 - Buku-buku hasil karya para Sarjana
 - Hasil-hasil penelitian
 - Berbagai hasil seminar yang ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas.
 - Majalah-majalah
 3. Bahan hukum tersier, meliputi kamus dan bahan hukum lain yang dapat memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan-bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

b. Studi Lapangan

Di dalam studi lapangan alat pengumpul data yang dipergunakan adalah:

1. Wawancara, wawancara atau interview adalah suatu bentuk komunikasi verbal jadi semacam percakapan yang bertujuan untuk memperoleh informasi. Dalam wawancara pertanyaan dan jawaban diberikan secara verbal. Biasanya komunikasi ini dilakukan dalam keadaan saling berhadapan, namun komunikasi ini dapat juga dilaksanakan melalui telepon.²³

²³ Ibid, hal. 113.

2. Observasi atau Pengamatan, Pengamatan diarahkan pada jenis kegiatan dan peristiwa tertentu yang memberikan informasi dan pandangan yang benar-benar berguna dibimbing oleh kepekaan perasaan pengamat.

Dalam melakukan pengamatan setidak-tidaknya meliputi tiga (3) elemen utama penelitian yaitu :²⁴

1. Lokasi tempat suatu situasi sosial itu berlangsung.
2. Manusia-manusia pelaku atau faktor yang menduduki status atau posisi tertentu dan memainkan peranan-peranan tertentu.
3. Kegiatan atau aktifitas para pelaku pada lokasi atau tempat berlangsungnya suatu situasi sosial.

5. Analisis Data

Setelah data diperlukan terkumpul, maka akan diidentifikasi dan digolongkan sesuai dengan permasalahan. Data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis untuk selanjutnya dianalisa secara kuantitatif dan kualitatif, untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas.²⁵ Dalam menganalisa data penelitian ini dipergunakan metode analisa kuantitatif dan metode analisa kualitatif yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data diskriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan, dan juga perilakunya yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.²⁶

²⁴ Faisal, Sanafiah, 1990, Penelitian Kualitatif, Dasar-dasar dan Aplikasi, YA3, Malang.

²⁵ Rony Hanitijo Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum dan Yurimetri, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hal.51

²⁶ Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta, 1986, hal. 10

G. SISTEMATIKA PENULISAN

Penulisan penelitian ini dimaksudkan untuk dapat menjelaskan secara tertulis tentang apa yang dihasilkan serta berkaitan dengan penelitian, yang dimaksudkan agar dapat memberikan suatu gambaran tentang konsistensi pemikiran terhadap permasalahan yang menjadi focus hasil penelitian yang dilakukan, maka tesis ini penyusunannya terdiri dari 4 (empat) bab sebagai berikut:

BAB I Pendahuluan: Pendahuluan berisi latar belakang serta alasan mengapa permasalahan yang ada perlu diteliti serta dianalisa, untuk itu pendahuluan disusun dalam beberapa subbab yang terdiri dari :Latar Belakang, Permasalahan, Tujuan Penelitian, Kontribusi Penelitian, Kerangka Teori, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan. Dalam latar belakang masalah diuraikan mengenai alasan penulisan judul. Agar penelitian ini tidak terjadi penyimpangan dalam pengumpulan data dan ketidakjelasan dalam pokok bahasan, maka penelitian dibatasi pada pokok-pokok permasalahan yang diuraikan dalam Perumusan Masalah. Kontribusi Penelitian dalam penelitian ini dapat dipakai dipakai pemerintah dalam membuat kebijakan yang strategis mengenai bea perolehan hak atas tanah dan bangunan untuk menunjang pembangunan ekonomi di Kabupaten Semarang.

BAB II Tinjauan Pustaka: Dalam bab ini berisi uraian secara teoritis konsep-konsep, pandangan-pandangan atau suatu penemuan yang selaras dengan pokok permasalahan, sehingga dapat memberikan gambaran awal guna mendukung kelancaran penulisan serta untuk menganalisa data hasil

penelitian. Di dalamnya terdapat pengertian pajak secara umum, landasan yuridis, jenis-jenis, sistem pemungutan dan teori-teori yang berhubungan dengan penulisan, dasar hukum hingga yang terbaru, BPHTB yang dikenakan kepada wajib pajak berdasarkan peraturan yang berlaku dan perkembangan perekonomian.

BAB III Hasil Penelitian dan Analisa: Bab ini akan menyajikan secara ilmiah terhadap data yang terkumpul selama penelitian baik yang berasal dari data primer maupun sekunder selanjutnya untuk dapat lebih memberikan gambaran serta penjelasan tentang maksud dilakukannya penelitian ini, maka bab ini diuraikan dalam subbab sebagai berikut: Mengetahui prosedur pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Semarang, Mengetahui Faktor-faktor yang menjadi kendala atau hambatan dalam pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Semarang dan Mengetahui peranan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dalam pembangunan ekonomi di Kabupaten Semarang.

BAB IV Kesimpulan, Saran dan Penutup: Dalam bab ini akan disajikan atau dirumuskan suatu kesimpulan yang bersumber dari analisa penelitian yang telah dilakukan serta memberikan saran terhadap hal-hal yang diharapkan atau seharusnya dapat diwujudkan dengan kajian secara akademis yang berupa masukan atau rekomendasi kepada pengambil kebijakan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pajak

A.1. Pengertian Pajak

Negara membutuhkan dana pembangunan yang besar untuk membiayai segala keperluannya. Pengeluaran utama negara adalah untuk pengeluaran rutin seperti biaya pegawai, subsidi, utang, bunga dan cicilannya yang dipenuhi dari penerimaan dalam negeri yang berupa penerimaan sektor migas dan pajak. Sisa penerimaan untuk berbagai pengeluaran tersebut merupakan tabungan pemerintah yang akan digunakan untuk membiayai keperluan pengeluaran pembangunan di bidang pertahanan keamanan, pendidikan dan kebudayaan, kesehatan, kesejahteraan sosial, kependudukan, perumahan rakyat, ekonomi, agama, ketenagakerjaan, lingkungan hidup dan pengeluaran pembangunan lainnya.²⁷

Pengeluaran pembangunan sedemikian besarnya, sehingga untuk menutup segala kekurangannya diperlukan bantuan luar negeri berupa bantuan proyek dan bantuan program. Jika dari pengeluaran pembangunan yang sudah dianggarkan ternyata ada dana yang tersisa, kondisi tersebut berarti surplus pembangunan bagi negara. Dengan demikian jelaslah untuk membiayai seluruh kepentingan umum, salah satu yang dibutuhkan dan yang terpenting adalah suatu peran serta aktif dari warganya untuk ikut memberikan iuran

²⁷ M., Soebagio, Hukum Keuangan Negara R.I, Rajawali, Jakarta

kepada negaranya dalam bentuk pajak, sehingga segala keperluan pembangunan dapat dibiayai. Dana selebihnya merupakan tabungan kesejahteraan bagi masyarakat dan negara demi keadilan yang merata.²⁸

Saat ini belum ada pengertian pajak yang sifatnya universal dan dari sudut pandangan yang berbeda, masing-masing sarjana yang melakukan pengkajian pajak memberikan batasan pengertian sendiri-sendiri. Para ahli dalam bidang perpajakan memberikan pengertian atau definisi yang berbeda-beda mengenai rumusan pajak, namun berbagai definisi tersebut mempunyai inti atau tujuan yang sama. Adapun pendapat para ahli tersebut diantaranya adalah sebagai berikut dibawah ini :

Rochmat Soemitro dalam bukunya Dasar-dasar hukum Pajak dan Pajak Pendapatan menyatakan definisinya sebagai berikut:

“Pajak adalah iuran rakyat pada Kas Negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat balas jasa timbal balik (kontra prestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar membayar pengeluaran umum”, dengan penjelasan sebagai berikut :

Dapat dipaksakan artinya : bahwa bila hutang pajak tidak dibayar, hutang itu dapat ditagih dengan menggunakan kekerasan, seperti surat paksa dan sita dan juga penyanderaan; terhadap pembayaran pajak tidak ditunjukkan jasa timbal balik tertentu, seperti halnya dengan retribusi.²⁹

Namun dalam perkembangannya definisi tersebut di atas dikoreksi dalam bukunya yang berjudul “Pajak dan Pembangunan”, definisi tersebut kurang lebih berbunyi sebagai berikut :

“Pajak adalah peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada Kas Negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan “Surplus”nya digunakan untuk

²⁸ Waluyo dan Wirawan B Ilyas, Pengantar Perpajakan Indonesia, Salemba Empat, Jakarta, 2000

²⁹ Santoso Brotodihardjo, Ilmu Hukum Pajak, PT Eresco, Bandung, 1982.

“*Public Saving*” yang merupakan sumber utama untuk membiayai “*Public Investment*”³⁰

N.J. Fieldmann dalam bukunya *De Overheidsmiddelen Van Indonesie*, Leiden, 1949, mengatakan:

“Pajak adalah prestasi yang dipaksakan sepihak terutang kepada penguasa (negara) tanpa adanya kontraprestasi dan semata-mata digunakan untuk menutupi pengeluaran-pengeluaran yang bersifat umum.”³¹

Soeparman Soemahamidjojo, dalam disertasinya yang berjudul “Pajak berdasarkan Asas Gotong Royong” Universitas Padjadjaran Bandung, 1964, memberikan definisi mengenai pajak sebagai berikut:

“Pajak adalah iuran wajib, berupa uang atau barang, yang dipungut oleh penguasa berdasarkan norma-norma hukum, guna menutup biaya produksi barang-barang dan jasa-jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum.”³²

Jika dicermati definisi Soeparman Soemahamidjojo menggunakan istilah iuran wajib bukan paksaan, karena pajak dipungut dengan bantuan dan kerjasama dari wajib pajak. Di samping itu penggunaan istilah paksaan akan mencerminkan seolah-olah tidak ada kesadaran dari Wajib Pajak untuk membayar pajak.

Dari pengertian – pengertian definisi pajak di atas kita mendapat gambaran yang jelas bahwa pajak adalah pengalihan sumber kekayaan dari Rakyat kepada Negara yang wajib dilakukan berdasarkan Undang – undang atau peraturan, sehingga dapat dipaksakan dengan tidak ada kontra prestasi yang seimbang yang akan digunakan untuk kepentingan pemerintah baik

³⁰ Ibid, hal.5

³¹ Badan Diklat Depdagri, Materi Hukum Perpajakan, 2001.

³² Sri Pudyatmoko, Pengantar Hukum Pajak, Andi, Yogyakarta, 2002, hal.2

untuk pengeluaran rutin dan biaya pembangunan. Sedang ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak adalah:³³

1. pajak peralihan kekayaan dari orang atau badan ke pemerintah;
2. pajak dipungut berdasarkan Undang – undang serta aturan pelaksanaan sehingga dapat dipaksakan;
3. pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontra prestasi;
4. pajak dipungut oleh Negara baik oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah;
5. pajak diperuntukkan bagi pengeluaran -- pengeluaran pemerintah yang bila dari pemasukannya masih terdapat surplus, dipergunakan untuk membiayai *Public Investment*;
6. pajak dapat digunakan sebagai alat untuk mencapai tujuan tertentu dari pemerintah; dan
7. pajak dapat dipungut secara langsung maupun tidak langsung.

A.2. Fungsi Pajak

Memperhatikan uraian beberapa definisi atau pengertian pajak seperti tersebut di atas, selanjutnya dapat disimpulkan bahwa pajak mempunyai fungsi budgeter (pengumpulan dana) dan juga fungsi regulasi (mengatur)

Pajak sebagai pungutan negara kepada rakyatnya, pada dasarnya mempunyai 2 (dua) fungsi, yaitu:³⁴

1. Fungsi Budgeter
Fungsi Budgeter adalah fungsi yang letaknya disektor publik, dan disini pajak merupakan alat (suatu sumber) untuk memasukkan uang sebanyak-banyaknya ke kas negara yang pada waktunya akan digunakan untuk membiayai pengeluaran negara baik pengeluaran rutin maupun pengeluaran pembangunan.
2. Fungsi Regulasi
Fungsi Regulasi adalah Pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang sosial dan bidang ekonomi, sebagai contoh :
 - a. Pajak yang tinggi dikenakan terhadap minuman keras untuk mengurangi konsumsi minuman keras;

³³ Sri Pudyatmoko, Pengantar Hukum Pajak, Andi, Yogyakarta, 2002

³⁴ Mardiasmo, Perpajakan, Edisi Revisi Tahun 2000, Andi, Yogyakarta, 2000, hal.2

- b. Pajak yang tinggi dikenakan terhadap barang-barang mewah untuk mengurangi gaya hidup konsumtif; dan
- c. Tarif pajak untuk ekspor sebesar 0% untuk mendorong ekspor produk Indonesia di pasaran dunia.

Adanya dua fungsi utama pajak seperti di atas juga disampaikan Rochmat Soemitro yang menyatakan bahwa³⁵

Pajak disamping mempunyai fungsi yang bersifat budgeter, juga masih mempunyai fungsi lain yang bersifat mengatur (*regulered*) Pajak di sini bukan semata-mata untuk memasukkan uang sebanyak-banyaknya dalam kas negara, melainkan juga dapat digunakan sebagai alat untuk mencapai tujuan tertentu.

Dengan fungsi mengaturnya pajak digunakan sebagai suatu alat untuk mencapai tujuan tertentu yang letaknya diluar bidang keuangan dan fungsi mengatur ini banyak ditujukan terhadap sektor swasta.³⁶ Dalam fungsi mengatur ini ada kalanya pemungutan pajak dengan tarif yang tinggi atau sama sekali dengan tarif nol persen.³⁷ Sebagai salah satu bukti bahwa pajak digunakan sebagai alat mencapai tujuan tertentu adalah adanya strategi perpajakan sering digunakan untuk dapat mengatur alokasi sumber ekonomi pembatasan konsumsi pada suatu daerah tertentu, dengan maksud agar daerah tersebut meningkat perekonomiannya.³⁸

Dengan penetapan Tax Holiday (Pembebasan Pajak) bagi suatu investasi di daerah-daerah tertentu atau berbagai bidang-bidang usaha tertentu diharapkan akan terpadu alokasi sumber-sumber ekonomi ke daerah-daerah

³⁵ Rochmat Soemitro, Pengantar Singkat Hukum Pajak, Bandung, 1987, hal.3

³⁶ Santoso Brotodihardjo, Op cit hal. 185

³⁷ Bohari, Pengantar Hukum Pajak, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hal. 135

³⁸ Lincolyn, Arsyad, Pengantar Perencanaan Pembangunan Ekonomi Daerah, BPFE, UGM, Yogyakarta, 1999

atau bidang-bidang usaha tersebut. Demikian juga pengenaan tarif pajak yang tinggi akan mengurangi konsumsi masyarakat akan komoditi tersebut.³⁹

A.3. Dasar Hukum Pajak

Indonesia adalah negara yang berdasarkan atas hukum, sehingga segala sesuatunya harus didasarkan oleh hukum, termasuk disini tentang pemungutan pajak, maka pajak yang merupakan pengalihan kekayaan dari masyarakat kepada negara dengan tidak disertai adanya imbalan secara langsung kepada masyarakat dan pungutannya dapat dilaksanakan, agar pungutan pajak tidak disamakan dengan perampokan, maka sebelum diberlakukan pajak harus mendapat persetujuan dari rakyat melalui wakilnya yaitu Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) yang pada akhirnya dituangkan dalam bentuk Undang-Undang dan untuk mengerti dan memahami peraturan perundang-undangan pajak dengan baik diperlukan terlebih dahulu penguasaan asas-asas dan dasar-dasar pajak, Pajak diatur dengan Undang-Undang, oleh karena itu pajak harus diatur dengan kuat dan mantap.⁴⁰

Pasal 23 A Perubahan Ke tiga Undang-Undang Dasar 1945 merupakan dasar hukum pemungutan pajak oleh negara yang berbunyi:⁴¹

“Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan Undang-Undang”.

Dalam Penjelasannya disebutkan : Oleh karena itu penetapan belanja mengenai hak rakyat untuk menentukan nasibnya sendiri, maka segala

³⁹ Miyasto, Sistem Perpajakan Nasional dalam Era Ekonomi Global, Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Madya dalam Ilmu Ekonomi, Fakultas Ekonomi Universitas Diponegoro, Semarang, 1997

⁴⁰ Rochmat Soemitro, Asas dan Dasar Perpajakan 1, Refika Aditama, Bandung, 1998, hal.1

⁴¹ Undang-Undang Dasar 1945

tindakan yang menempatkan beban kepada rakyat, seperti pajak dan lain-lainnya, harus ditetapkan dengan Undang-Undang yaitu dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat.

Namun demikian walaupun Pasal 23 A Perubahan Ke tiga Undang-Undang Dasar 1945 merupakan dasar hukum pemungutan pajak oleh negara, tetapi pada hakekatnya dalam ketentuan ini tersirat Falsafah Pajak. Pajak harus berdasarkan Undang-Undang karena pajak menyayat daging tubuh kita sendiri.⁴²

A.4. Jenis – Jenis Pajak

Pembagian pajak dapat dilakukan berdasarkan golongan, wewenang pemungut, maupun sifatnya. Berdasarkan golongannya, pajak dapat dibagi menjadi dua yaitu:⁴³

- a. pajak langsung adalah pajak yang bebannya harus ditanggung sendiri oleh Wajib Pajak yang bersangkutan dan tidak dapat dialihkan kepada pihak lain, contohnya Pajak Penghasilan, seperti diketahui bahwa Pajak Penghasilan adalah pajak yang dikenakan terhadap penghasilan, dapat dikenakan secara berkala dan berulang – ulang dalam jangka waktu tertentu baik masa pajak maupun tahun pajak.
- b. pajak tidak langsung adalah pajak yang bebannya dapat dialihkan atau digeserkan kepada pihak lain, contohnya Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah, seperti diketahui bahwa dalam pajak ini beban pajak digeserkan dari produsen atau penjual ke pembeli atau konsumen, karena pergeseran ini searah dengan arus barang yaitu dari produsen ke konsumen maka pergeserannya disebut pergeseran ke depan (*Forward Shifting*). Di samping itu ada juga yang disebut dengan pergeseran ke belakang (*Backward Shifting*) yaitu pergeseran pajak yang berlawanan dengan arus barang.

⁴² Rochmat Soemitro, Op cit, hal 13

⁴³ Erly Suandy, Hukum Pajak, Salemba Empat, Jakarta, 2002.

Berdasarkan wewenang pemungutannya, pajak dapat dibagi menjadi dua yaitu:⁴⁴

- a. pajak pusat atau pajak negara adalah pajak yang wewenang pemungutannya ada pada pemerintah pusat yang pelaksanaannya dilakukan oleh Departemen Keuangan melalui Direktorat Jendral Pajak. Pajak Pusat diatur dalam Undang – undang dan hasilnya akan masuk ke Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara.

Pajak pusat atau pajak negara yang berlaku saat ini adalah:⁴⁵

1. pajak penghasilan diatur dalam Undang – Undang Nomor 7 Tahun 1991, yang telah diubah dengan Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1994 dan Undang – Undang Nomor 17 Tahun 2000;
 2. pajak pertambahan nilai dan pajak penjualan atas barang mewah diatur dalam Undang – Undang Nomor 8 Tahun 1983 yang telah diubah dengan Undang – Undang Nomor 11 Tahun 1994 dan Undang – Undang Nomor 18 Tahun 2000;
 3. pajak bumi dan bangunan diatur dalam Undang – Undang Nomor 12 Tahun 1985 dan diubah menjadi Undang – Undang Nomor 12 Tahun 1994;
 4. pajak bea materai diatur dalam Undang – Undang Nomor 13 Tahun 1985; dan
 5. bea perolehan hak atas tanah dan bangunan diatur dalam Undang – Undang Nomor 21 Tahun 1997 yang telah diubah menjadi Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2000.
- b. pajak daerah adalah pajak yang wewenang pemungutannya ada pada pemerintah daerah yang pelaksanaannya dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah. Pajak Daerah diatur dalam Undang – undang dan hasilnya akan masuk ke Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah. Pajak daerah yang diatur dalam Undang – Undang

⁴⁴ Early Suandy, *Ibid*, hal.40

⁴⁵ Early, Suandy, *Perpajakan Dilengkapi Latihan Soal*, PT. Salemba Empat, Yogyakarta, 2002.

Nomor 18 Tahun 1997 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang – Undang Nomor 34 Tahun 2000 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah terdiri dari 4 (empat) jenis Pajak Propinsi dan 7 jenis Pajak Kabupaten atau Kota.

Jenis Pajak Propinsi terdiri dari:⁴⁶

- a. pajak kendaraan bermotor dan kendaraan di atas air;
- b. bea balik nama kendaraan bermotor dan kendaraan di atas air;
- c. pajak bahan bakar kendaraan bermotor; dan
- d. pajak pengambilan dan pemanfaatan air bawah tanah dan air permukaan.

Jenis Pajak Kabupaten atau kota terdiri dari:

- a. pajak hotel;
- b. pajak restoran;
- c. pajak hiburan;
- d. pajak reklame;
- e. pajak penerangan jalan;
- f. pajak pengambilan bahan galian golongan c; dan
- g. pajak parkir.

Berdasarkan sifatnya, pajak dapat dibagi dua yaitu:

- a. pajak subyektif adalah pajak yang memperhatikan kondisi atau keadaan Wajib Pajak dalam menentukan pajaknya harus ada alasan – alasan obyektif yang berhubungan erat dengan materialnya, yaitu gaya pikul. Gaya pikul adalah kemampuan memikul pajak (setelah kekuatan orang yang bersangkutan dikurangi dengan biaya minimum kehidupannya). Gaya pikul mengandung dua unsur yaitu:⁴⁷ unsur subyektif yang mencakup segala kebutuhan, terutama material, tetapi juga moril maupun sprituil, makin besar kebutuhan yang harus dipenuhi, maka makin kecil kekuatan seseorang untuk membayar pajak, dan unsur obyektif mencakup pendapatan, kekayaan dan pembelanjaan.
- b. pajak obyektif adalah pajak yang pada awalnya memperhatikan objek yang menyebabkan timbulnya kewajiban membayar kemudian baru dicari subyeknya baik orang pribadi maupun badan dengan demikian pajak objektif adalah pengenaan pajak yang hanya memperhatikan kondisi obyeknya saja., contohnya pajak pertambahan nilai dan pajak penjualan atas barang mewah.

⁴⁶ Undang – Undang Nomor 34 Tahun 2000 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

⁴⁷ R. Santoso Brotodihardjo, Op Cit, hal 71

A.5. Tarif Pajak

A.5.1. Macam Tarif

Salah satu syarat pemungutan pajak adalah keadilan, baik keadilan dalam prinsip maupun keadilan dalam pelaksanaannya. Dengan adanya keadilanlah pemerintah dapat menciptakan keseimbangan sosial, yang sangat penting untuk kesejahteraan masyarakat pada umumnya. Penentuan tarif pajak merupakan salah satu cara mencapai keadilan.⁴⁸

Untuk dapat menghitung besarnya pajak diperlukan dua unsur, yaitu:

- a. jumlah dasar perhitungan dan cara mendapatkannya ditentukan dalam masing-masing undang – undang pajak; dan
- b. tarif, tarif perpajakan ada beberapa macam:
 1. tarif tetap adalah tarif yang besarnya merupakan jumlah tetap, tidak berubah, jika jumlah yang dijadikan dasar perhitungan berubah, contohnya bea materai;
 2. tarif proposional atau tarif sepadan adalah tarif yang berupa suatu persentase tetap yang tidak berubah – ubah. Tetapi jika jumlah yang dijadikan dasar perhitungan berubah, maka jumlah uang yang harus dibayar berubah juga;
 3. tarif progresif adalah tarif yang persentase pemungutannya makin naik apabila jumlah yang dijadikan dasar perhitungan pajak naik.
 4. tarif degresif adalah tarif yang persentasenya makin menurun apabila jumlah yang dijadikan dasar perhitungan naik.

A.5.2. Kebjaksanaan Tarif

Tarif pajak mempunyai hubungan erat dengan fungsi pajak dalam masyarakat, yaitu fungsi budget dan fungsi mengatur. Untuk menentukan hal ini kebijaksanaan pemerintah memegang peranan yang sangat penting.⁴⁹

⁴⁸ Erly Suandy, Op Cit, hal 71

⁴⁹ Rochmat Soemitro, Asas dan Dasar Perpajakan I, Refika Aditama, Bandung, 1998, hal.130

Pemerintah untuk mencapai tujuannya, baik yang bersifat politis maupun yang bukan politis, menggunakan kebijaksanaan tarif dengan mengkombinasikan tarif pajak tinggi dan tarif rendah sampai dengan 0%. Penentuan tarif merupakan kebijaksanaan, namun karena tarif termasuk ketentuan material maka tarif harus dimuat dalam undang – undang.⁵⁰

Salah satu kebijaksanaan pemerintah dalam hal tarif guna mencapai suatu tujuan yang diinginkan adalah dengan memberi keringanan pajak bagi para investor dari luar negeri. Hal ini dimaksudkan agar dapat menarik modal asing untuk berinvestasi di Indonesia, dengan bertambahnya investasi yang ditanamkan di Indonesia, diharapkan akan mendukung pertumbuhan perekonomian masyarakat, yang pada gilirannya akan mensejahterakan kehidupan masyarakat secara luas.⁵¹

A.6. Asas – asas Pemungutan Pajak

Pajak dapat diartikan sebagai pungutan paksa yang dilakukan oleh pemerintah terhadap wajib pajak yang tidak ada kontraprestasinya secara langsung, maka suatu pungutan pajak harus memenuhi asas – asas, diantaranya sebagai berikut:⁵²

Pertama adalah asas legal, asas ini mempunyai makna bahwa setiap pungutan pajak harus didasarkan pada undang-undang. Oleh karena itu setiap peraturan - peraturan perpajakan, baik yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah, Keputusan Menteri Keuangan, maupun Surat Edaran Direktur Jenderal, harus ada referensinya dalam undang-undang. Dalam sistem Perpajakan di Indonesia asas ini dinyatakan secara eksplisit dalam Undang-Undang Dasar 1945. Pada Pasal 23 A Perubahan Ketiga Undang-Undang

⁵⁰ Suwarsono dan Alvin TSO, Perubahan Sosial dan Pembangunan, LP3ES, Jakarta, 1994

⁵¹ Agustini, Aasikin, Noorjaya, Tika dan Himawati Yulia, Pajak Citra dan Bebannya, Bina Reka Pariwara, Jakarta

⁵² Miyasto, Sistem Perpajakan Nasional Dalam Era Ekonomi Global, Fakultas Ekonomi, Undip, Semarang, 1997

Dasar 1945 dinyatakan bahwa Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang.

Ke dua adalah kepastian hukum, artinya bahwa ketentuan-ketentuan perpajakan tidak boleh menimbulkan keragu-raguan, harus jelas dan mempunyai satu pengertian sehingga tidak dapat ditafsirkan ganda. Ketentuan-ketentuan pajak yang dapat ditafsirkan ganda akan menimbulkan celah-celah (*loopholes*) yang dapat dimanfaatkan oleh para penyeludup pajak. Beberapa unsur yang harus diperhatikan adalah mengenai materi subyek pajak, objek pajak, tempat, waktu, pendefinisian, penyempitan dan perluasan, ruang lingkup, penggunaan bahasa hukum, dan penggunaan istilah-istilah bahasa baku.

Ke tiga efisiensi, pajak dipungut dari masyarakat yang kemudian untuk digunakan untuk membiayai kegiatan-kegiatan administrasi pemerintahan dan pembangunan. Oleh karena itu suatu jenis pungutan pajak harus efisien, jangan sampai biaya-biaya pungutnya justru lebih besar dibandingkan dengan penerimaan pajaknya. Pada masa lalu beberapa jenis pajak di Indonesia tidak memenuhi kriteria ini, misalnya pajak radio, pajak anjing dan pajak kendaraan tidak bermotor. Hasil yang diperoleh dari pajak-pajak tersebut tidak seimbang dengan biaya-biaya pengumpulan yang dikeluarkannya.

Ke empat asas non distorsi, artinya bahwa pajak harus tidak menimbulkan distorsi dalam masyarakat, terutama distorsi ekonomi. Pengenaan pajak seharusnya tidak menimbulkan kelesuan ekonomi, misalnya alokasi sumber-sumber daya dan inflasi.

Ke lima asas sederhana (*simplicity*), hal ini berarti aturan-aturan pajak harus sederhana sehingga mudah dimengerti baik oleh fiskus, maupun wajib pajak. Aturan-aturan pajak yang kompleks disamping akan sangat menyukitkan bagi pelaksana-pelaksana perpajakan, juga dapat ditafsirkan sehingga dapat menimbulkan celah-celah (*loopholes*).

Ke enam adalah asas adil, hal ini terutama bahwa alokasi beban pajak pada berbagai golongan masyarakat harus mencerminkan keadilan. Ada dua kriteria yang lazim digunakan untuk melihat apakah alokasi beban pajak telah mencerminkan aspek keadilan. Kriteria pertama adalah kemampuan membayar dari wajib pajak (*ability to pay*). Berdasarkan kriteria ini maka alokasi beban pajak dikatakan adil apabila seseorang mempunyai kemampuan membayar lebih tinggi dikenakan proporsi beban pajak yang lebih tinggi. Ke dua adalah kriteria prinsip benefit (*benefit principle*). Yaitu benefit yang diperoleh wajib pajak dari jasa-jasa publik yang diberikan oleh pemerintah.

Adam Smith, adalah seorang ahli ekonomi berbangsa Inggris, termasuk tokoh terkuat mazhab klasik, bapak kaum ekonomi liberlistis, terkenal dengan buku hasil karyanya, *Wealth of Nation* di dalam bukunya itulah Adam Smith

memberi prinsip tentang asas atau syarat-syarat pemungutan pajak yang patut dipedomani oleh seluruh negara-negara di dunia.

Prinsip tersebut merupakan *The Famous Doctrine of Taxation* yang di negara-negara barat terkenal dengan nama *Adam Smith Canons* yang meliputi prinsip, yaitu:

1. *Equality* (Prinsip Kesesuaian), yang artinya bahwa beban pajak harus sesuai dengan kemampuan relatif dari setiap wajib pajak sehingga tidak ada diskriminasi baik tentang jabatan, jenis kelamin, bangsa dan lain-lain. Dengan kata lain bahwa pengenaan pajak tidak boleh sesuai dengan undang-undang, tidak boleh ada penyimpangan dari undang-undang. Karena undang-undang menjamin kepastian hukumnya. Jadi menurut prinsip ini, semua subjek pajak harus sebanyak mungkin memberi kontribusi untuk pembiayaan tugas pemerintah sesuai dengan daya pikul, yaitu perbandingan yang dinikmatinya di bawah perlindungan negara.
2. *Certainty* (Prinsip Kepastian), yang artinya kepastian berhubungan dengan hukum, jadi kepastian hukum yang mengandung arti jaminan hukum, bukan berarti kepastian yang berdasarkan kepada kesewenangan. Dengan demikian maka kepastian tentang hukum pajak disini adalah: Perlindungan hukum berupa jaminan terhadap wajib pajak, dan arti pasti yang menjadi objek pajaknya, dan arti kepastian mengenai subjeknya, maka undang-undang harus menguraikan secara jelas, tegas dan pasti, juga mengenai jumlah pajak yang harus dibayar harus pasti. arti kepastian itu mengenai cara dan saat atau waktu untuk membayar pajak.
3. *Convenience Payment* (Prinsip Kesenangan atau Kenikmatan), yang artinya bahwa dalam pemungutan pajak jangan terlalu menekan wajib pajak, sebaiknya pajak dipungut pada waktu setepat-tepatnya, misalnya pada waktu panen, atau pada waktu penerimaan gaji.
4. *Economy in Collection* (Prinsip Ekonomi), yang artinya bahwa pajak dipungut dengan biaya uang serendah-rendahnya, seminimal mungkin namun mempunyai arti. Pungutan pajak juga tidak mengganggu atau tidak merusak sumber-sumber ekonomi rakyat, bahkan sebaliknya harus mendorong pertumbuhan ekonomi dan mensejahterahkan masyarakat. Demikian juga terhadap biaya pemungutan pajak tidak boleh lebih besar, karena akan terbebani oleh wajib pajak.

Menurut teori Richard Musgrave dalam bukunya *Public Finance Theory dan Practice* (1987), pajak yang baik harus memenuhi prinsip sebagai berikut:⁵³

1. hasil penerimaan pajak harus cukup besar (*Significant Tax Yield*)
Kriteria pemilihan suatu pajak yang akan dipungut oleh suatu negara di berbagai tingkat pemerintahan harus mampu memberikan penerimaan pajak yang cukup besar, hal ini adalah sesuai dengan fungsi utama pajak yaitu *budgeter*, sebagai penghasil dan sumber keuangan pemerintah pusat maupun daerah untuk membiayai pengeluaran umum penyelenggaraan pemerintah dan penyediaan fasilitas publik;
2. beban pajak harus adil
Penaan pajak harus menyeluruh pada setiap warga negara dan subjek pajak sesuai dengan kemampuannya. Keadaan pembebanan pajak terdiri dari keadilan *horisontal* dan *vertikal*. Keadilan horisontal menegaskan bahwa setiap objek pajak yang sama harus dikenakan pajak yang sama besar, sedangkan keadilan vertikal menentukan bahwa subjek pajak yang memiliki kemampuan lebih besar harus dikenakan pajak lebih tinggi daripada subjek pajak yang kemampuannya lebih rendah;
3. penanggung pajak harus tepat (*Tax Incidence*)
Pemilihan jenis pajak yang baik tidak hanya mengatur objek pajak, tarif pajak, transaksi, keadaan atau peristiwa apa yang menimbulkan utang pajak (*Taatbestand*). Pajak yang baik ialah seminimal mungkin membebani masyarakat berpenghasilan rendah dan yang lebih baik membebani pajak kepada golongan masyarakat berpenghasilan tinggi, misalnya pajak penghasilan, pajak penjualan barang mewah, pajak kendaraan bermotor. Selain itu penentuan suatu jenis pajak harus mempertimbangkan keseluruhan struktur pajak yang ada dalam suatu negarasehingga merupakan satu kesatuan sistem yang saling melengkapi dan dapat menghindarkan pembebanan pajak berganda;
4. tidak menimbulkan distorsi
Suatu pajak yang baik tidak menimbulkan distorsi terhadap aktivitas ekonomi sehingga dapat menunjang mekanisme pasar yang efisien (*Non Distortive on Economic Activity*). Sifat non distorsi suatu pajak dapat ditentukan melalui pemilihan penenaan objek pajaknya harus memperhitungkan tingkat elastisitas dari transaksi atau peristiwa kena pajak, dan melalui penentuan tarif pajak nominal yang sedemikian rupa sehingga tidak menimbulkan kehilangan efisiensi yang besar (*in efficiency loss/dead weight loss*);
5. menunjang pertumbuhan dan stabilitas ekonomi

⁵³ Musgrave, Richard A, and Musgrave, Peggy A, *Kuangan Negara Dalam Teori dan Praktek*, Alih Bahasa Alfonso Sirait, Erlangga, Jakarta

Penerapan suatu pajak yang baik tidak terlalu membebani terhadap investasi modal (*capital investment*)⁵⁴ sehingga mendorong kegiatan investasi langsung baik dalam negeri maupun luar negeri. Pajak atas konsumsi harus diterapkan sedemikian rupa agar dapat mencegah staknasi (*lock in effect*) dan menunjang peningkatan transaksi perdagangan semua komoditas secara berimbang antara konsumsi dalam negeri dengan transaksi dengan tujuan ekspor, begitu pula penentuan tarif pajak harus diupayakan agar tidak mengurangi minat pemilik modal untuk menyimpan uangnya di bank maupun di pasar modal;

6. regulasi pajak yang jelas dan sederhana

Penyederhanaan peraturan perundang-undangan perpajakan telah menjadi kecendrungan bagi reformasi perpajakan di seluruh dunia, utamanya di negara-negara berkembang. Peraturan pajak yang sederhana dan jelas akan mudah dipahami oleh Wajib Pajak dan diharapkan mereka akan dapat melaksanakan kewajiban perpajakan dengan baik. Transparansi peraturan perpajakan sekaligus dapat mencegah terjadinya korupsi dan kolusi antara wajib pajak dengan aparat pajak maupun pihak ketiga lainnya sehingga penerimaan pajak berjalan dengan baik dan terus meningkat karena dapat dukungan sukarela dari masyarakat.

7. administrasi pemungutan pajak harus efisien

Dengan standarisasi dan penyederhanaan administrasi pendaftaran, pembayaran dan pelaporan dan mendekatkan serta memperbanyak loket pelayanan terpadu kepada masyarakat Wajib Pajak dapat meningkatkan kepatuhan pembayaran pajak dengan biaya minimum. Informasi peraturan perpajakan secara tranparan dapat diakses oleh publik melalui penyediaan buku panduan, lembaran informasi melalui media cetak dan penyampaian informasi melalui media elektronik seperti siaran TV, radio dan internet. Peningkatan pelayanan dapat dilakukan dengan membentuk kantor Samsat di seluruh Kabupaten/Kota di Indonesia, tempat pelayanan terpadu atau pelayanan satu tempat di seluruh unit Kantor Ditjen Pajak. Demikian pula loket pembayaran pajak diupayakan tersedia di bank, kantor pos yang terdekat dengan lokasi tempat tinggal atau tempat usaha para Wajib Pajak.

A.7. Sistem Pemungutan Pajak

Selanjutnya apabila berbicara tentang pajak tentunya tidak bisa terlepas dengan bagaimana pajak itu dipungut (sistem pemungutan pajak),

⁵⁴ Musgrave, Richard A, and Musgrave, Peggy. A, Public Finance in Theory and Practice, Fifth Edition, McGraw-Hill Inc, New York etc.

yang mana selama ini di Indonesia dikenal ada beberapa sistem pemungutan sebagai berikut:⁵⁵

1. official assessment system, yakni suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiscus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak. Adapun sistem ini mempunyai ciri – ciri sebagai berikut:
 - a. wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada fiscus;
 - b. wajib pajak bersifat pasif; dan
 - c. utang pajak timbul setelah dikeluarkannya Surat Ketetapan Pajak oleh fiscus.

Dalam sistem ini pihak fiscus masih berperan dalam menghitung dan menetapkan utang pajak. Sistem ini pada umumnya diterapkan terhadap pajak yang melibatkan masyarakat luas, dimana masyarakat selaku wajib pajak dipandang belum mampu untuk disertai tanggung jawab untuk menghitung dan menetapkan pajak.

2. self assessment system, yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menetapkan sendiri besarnya pajak yang terutang. Adapun ciri – ciri dari sistem ini adalah sebagai berikut:
 - a. wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada wajib pajak sendiri;

⁵⁵ Rochmat Soemitro, Asas dan Dasar Perpajakan, PT. Eresco, Bandung, 1998

- b. wajib pajak aktif, mulai dari menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak yang terutang; dan
- c. fiscus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.

Dalam sistem self assessment ini pada umumnya diterapkan pada jenis pajak dimana wajib pajak dipandang cukup mampu untuk diserahkan tanggung jawab untuk menghitung dan menetapkan utang pajaknya sendiri. Dalam hal ini wajib pajaknya terbatas, contohnya adalah pajak penghasilan, pajak pertambahan nilai atas barang dan jasa, pajak penjualan atas barang mewah, dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

- 3. with holding system yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiscus dan bukan wajib pajak) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak. Adapun ciri – ciri dari sistem ini adalah bahwa wewenang menentukan besarnya pajak yang terutang ada pada pihak ketiga selain fiscus dan wajib pajak, dengan demikian yang banyak melakukan tanggung jawab pajak adalah pihak ketiga. Hal seperti ini dapat dilihat dalam pajak penghasilan khususnya PPh pasal 21, dimana bendaharawan pemerintah yang diserahi tugas atau tanggung jawab untuk mendorong pajak terhadap penghasilan yang mereka bayarkan.⁵⁶

⁵⁶ G. Sartan, Perpajakan, Djambatan, Semarang, 1980

A.8. Teori – Teori Yang Mendukung Pemungutan Pajak

Terdapat beberapa teori yang menjelaskan atau memberikan justifikasi pemberian hak kepada negara untuk memungut pajak, teori – teori tersebut antara lain adalah:

- a. teori asuransi, teori ini tergolong salah satu teori yang tertua, yang mengatakan bahwa pajak itu diibaratkan sebagai suatu premi asuransi yang harus dibayar oleh setiap orang karena orang mendapatkan perlindungan atas hak – haknya dari pemerintah. Teori ini tidak banyak pendukungnya karena tidak sesuai dengan kenyataan, dan pula tidak sesuai dengan sifat-sifat pajak. Jika hak seseorang benar-benar dilanggar oleh orang lain, maka pemerintah sebagai “*asuradur*” tidak akan membayar ganti rugi kepada orang yang dirugikan. Dan kelemahan teori ini adalah, bahwa premi yang dibayar oleh wajib pajak adalah sebagai imbalan perlindungan yang diberikan kepadanya, yang sebenarnya bertentangan dengan sifat pajak. Justru pajak tidak diterima suatu imbalan yang secara langsung dapat ditunjuk. Teori ini oleh karena hal tersebut maka ditinggalkan oleh banyak orang.
- b. teori daya pikul, menurut teori ini setiap orang wajib membayar pajak sesuai dengan daya pikul masing-masing, daya pikul menurut Prof. De Langen, adalah kekuatan seseorang untuk memikul suatu beban dari apa yang tersisa, setelah seluruh penghasilannya dikurangi dengan pengeluaran-pengeluaran yang mutlak untuk kehidupan primer diri sendiri. Sedangkan Mr. Ir. Cohen Stuart menggambarkan daya pikul seseorang

sebagai daya pikul suatu jembatan, ini berarti daya pikul sama dengan kekuatan memikul beban yang melewati jembatan itu. Dalam teori ini asas keadilan, yaitu bagaimana agar tekanan pajak yang dipikul oleh masing-masing individu dalam masyarakat sama. Substansinya adalah bahwa pajak harus dibayar sesuai dengan daya pikul seseorang, sebagai tolak ukur untuk menentukan daya pikul seseorang melalui besarnya penghasilan, dan besarnya konsumsi seseorang. Menurut De Langen daya pikul ini dimaksudkan untuk memperoleh tekanan yang sama atas para individu, seimbang dengan luasnya pemuasan kebutuhan yang dicapai seseorang, hal ini adalah kekuatan untuk membayar seseorang atas pajaknya kepada negara setelah dikurangi kebutuhan primer kehidupan mereka masing-masing.

- c. teori kepentingan, teori ini mengatur besarnya pajak sesuai dengan besarnya kepentingan wajib pajak yang dilindungi. Jadi lebih besar kepentingan yang dilindungi maka lebih besar pajak yang harus dibayar. Ini sebenarnya tidak sesuai dengan sifat pajak, karena pajak sifatnya adalah suatu pembayaran yang tidak ada imbalannya yang secara langsung dapat ditunjuk, dan menurut teori ini pajak harus sesuai dengan kepentingan masing-masing. Maka teori ini tidak mendapatkan penganut yang berarti, sehingga teori ini segera ditinggalkan seseorang;
- d. teori daya beli, pada teori ini pajak diibaratkan sebagai pompa yang menyedot daya beli seseorang atau anggota masyarakat, yang kemudian dikembalikan lagi kepada masyarakat. Sebenarnya uang yang berasal dari

masyarakat dan rakyat kembali lagi kepada masyarakat, tanpa dikurangi sesenpun, sehingga pajak ini hanya berfungsi sebagai pompa mobil kebakaran, menyedot uang dari rakyat yang akhirnya dikembalikan lagi kepada masyarakat untuk kesejahteraan masyarakat, sehingga pajak pada hakekatnya tidak merugikan rakyat. Oleh sebab itu pungutan pajak dapat dibenarkan;

- e. teori kewajiban mutlak, teori ini didasarkan pada "*Orgaantheori*" dari Otto vons Gierke, yang mengatakan bahwa negara itu merupakan suatu kesatuan, yang didalamnya setiap warga negara terikat. Tanpa "*organ*" atau lembaga itu, individu tidak mungkin bisa hidup. Lembaga tersebut, oleh karena memberi hidup kepada warganya, dapat membebani kepada setiap anggota masyarakatnya dengan kewajiban-kewajiban antara lain kewajiban membayar pajak, kewajiban ikut mempertahankan hidup masyarakat atau negara dengan milisi atau wajib militer. Lembaga selaku organ mempunyai kekuasaan terhadap anggota masyarakat yang mutlak, dan sebaliknya masyarakat mempunyai kewajiban yang mutlak, antara lain membayar pajak yang tidak dapat ditawar-tawar lagi. Berdasarkan pemikiran, maka pemungutan pajak, walaupun membebani individu, dapat dibenarkan; dan
- f. teori pembenaran pajak menurut Pancasila, Pancasila mengandung sifat kekeluargaan dan gotong royong, adalah usaha yang ditujukan untuk kepentingan usaha yang dilakukan secara bersama, tanpa diberi imbalan, yang ditujukan untuk kepentingan umum atau kepentingan bersama,

seperti membuat jalan umum, menjaga keamanan daerah dan sebagainya. Tolong menolong yang juga kepribadian bangsa Indonesia, ialah secara sukarela dan ikhlas melakukan usaha atau pekerjaan untuk orang lain yang sifatnya individual tanpa mengharapkan suatu imbalan dari orang yang dibantu. Pajak adalah salah satu bentuk gotong royong yang tidak perlu disyaratkan, melainkan sudah hidup dalam masyarakat Indonesia, yang hanya perlu dikembangkan lebih lanjut.⁵⁷

Kekeluargaan, yang juga sifat dari Pancasila, mengandung arti bahwa setiap anggota keluarga berdasarkan hakikat kekeluargaan yang mempunyai kewajiban untuk membantu, mempertahankan, melangsungkan hidup keluarga, dan menjaga nama baik keluarga tanpa mendapatkan suatu imbalan, melainkan hanya melakukan pengorbanan saja. Pembayaran pajak dalam rangka pemikiran ini merupakan sesuatu yang tidak sukar diberikan pembedanya.

Gotong royong atau pajak tidak lain dari pada pengorbanan setiap anggota keluarga (anggota masyarakat) untuk kepentingan keluarga (bersama) tanpa mendapatkan imbalan. Jadi berdasarkan Pancasila pungutan pajak dapat dibenarkan karena pembayaran pajak dapat dipandang sebagai uang yang tidak keluar dari masyarakat tempat wajib pajak hidup. Jadi akhirnya untuk diri sendiri, untuk kesejahteraan sendiri, untuk masyarakat sendiri. Individu dalam hubungan ini, tidak dapat dilihat

⁵⁷ Pranarka, A.M W Dan Kidhandika, Pemberdayaan dan Demokrasi, Centre For Strategic And International Studies, Jakarta, 1996

terlepas dari keluarganya, dan anggota masyarakat tidak pula dapat dipandang terlepas dari masyarakat dan lingkungannya.

Hak asasi individu dihormati, dan hanya dapat dikurangi demi kepentingan umum, perlu diperhatikan bahwa, kalau individu mempunyai hak asasi, sudah barang tentu masyarakat sebagai kesatuan yang besar, dimana individu hidup, mempunyai juga hak asasi yang tidak dapat dilanggar oleh masyarakat manapun juga, yang lebih kuat dari hak asasi individu. Kepentingan umum akan dimenangkan dan diutamakan dari pada kepentingan individu. Pajak-pajak termasuk ke dalam golongan kepentingan umum yang dapat mengalahkan kepentingan individu. Walaupun demikian pemerintah yang melaksanakan kepentingan umum tidak boleh bertindak sewenang-wenang, tidak dapat memungut pajak secara sembarangan, melainkan harus berdasarkan undang-undang atau mendapat persetujuan dari rakyat melalui wakil-wakilnya di DPR RI, sebab menurut pepatah Belanda, pajak itu “mengiris dagingnya sendiri”.

A.9. Kebijakan Fiskal

Kebijakan Fiskal adalah suatu kebijakan yang dikeluarkan pemerintah yang dituangkan dalam perundang-undangan pajak dan bertujuan untuk mencapai suatu tujuan yang letaknya di luar bidang keuangan.⁵⁸

Kebijakan fiskal, Menurut Prof. Dr. Soemitro Djojohadikoesoemo, kebijakan fiskal adalah suatu alat pembangunan yang karena itu harus mempunyai tujuan yang bersamaan, yaitu secara langsung membentuk dana yang diperlukan untuk investasi publik (fungsi budget), atau secara tidak

⁵⁸ Nuriaman, Pajak Sebagai Alat Bukti Kebijakan Negara, Jakarta, 1975

langsung untuk menyalurkan tabungan masyarakat kepada sektor yang produktif, maupun untuk mencegah pengeluaran yang menghambat pembangunan (fungsi regulasi).⁵⁹

Dalam rangka pembangunan, kebijaksanaan fiskal sebagaimana diuraikan oleh Prof. Dr. Soemitro Djojohadikoesoemo, sampai dengan tahun 1983 telah dapat diterapkan dengan baik, sehingga pajak tidak saja dimanfaatkan fungsinya yang budgeter tetapi juga fungsinya yang regulasi (mengatur), sehingga bagi pemerintah pajak mempunyai posisi yang sangat strategis, alasannya adalah pajak merupakan salah satu instrumen utama kebijakan fiskal pemerintah. Instrumen utama yang lain dalam kebijakan fiskal pemerintah adalah Pengeluaran Pemerintah (*Government expenditure*) dan Pinjaman (*loan*).

Sebagai salah satu instrumen kebijakan fiskal, politik hukum perpajakan akan memberikan arah kondisi masyarakat yang ingin dicapai. Politik hukum perpajakan yang implementasinya tertuang dalam kebijakan publik akan menimbulkan dampak yang luas, misalnya Guritno Mangkoesoebroto mengemukakan analisisnya bahwa pembebanan pajak akan mempengaruhi pola konsumsi dan untuk tabungan, pilihan untuk menabung, investasi, penyediaan tenaga kerja dan lain – lain.⁶⁰

Insentif yang diberikan di dalam perpajakan di masa lampau berupa pembebasan pajak (*tax holiday*) ataupun keringanan tarif, sehingga uang pajak yang masuk ke kas Negara menjadi lebih kecil. Jika hal ini dilihat secara momental memang benar bahwa segala macam insentif itu akan mengurangi

⁵⁹ Rochmat Soemitro, Asas dan Dasar Perpajakan 1, Refika Aditama, Bandung, 1998, hal.163

⁶⁰ Guritno Mangkoesoebroto, 1997, Ekonomi Publik, Badan Penerbit FE Yogyakarta, hal 108-109

hasil pajak, akan tetapi dalam jangka panjang akhirnya masyarakat akan memperoleh keuntungan dan seperti ini lazimnya diatur atau ditentukan dalam suatu kebijaksanaan fiskal, dimana penggunaan fungsi budget dan fungsi regulasi dari pajak dapat dikombinasikan.

Namun keadaan demikian (pemberian insentif) tidak berlangsung selamanya, karena sejak adanya *tax reform* (pembaharuan perpajakan) yang dimulai tanggal 1 Januari 1984 dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 6,7,8 Tahun 1983 maka kebijaksanaan pemerintah mengenai pemberian rangsangan (insentif) melalui pajak dihapuskan. Hal ini sangat disayangkan memang benar penghapusan insentif atau keringanan pajak akan meningkatkan pendapatan, tetapi perlu dipertimbangkan bahwa hal ini berlaku untuk jangka pendek.

Insentif yang diberikan pada waktu lalu mempunyai manfaat jangka panjang, yang secara terus menerus memberikan pendapatan kepada negara berupa pajak dan kepada rakyat memberikan manfaat lapangan pekerjaan, bertambahnya produksi dan lain sebagainya.

Pemungutan pajak yang dibarengi dengan kebijaksanaan fiskal yang tepat, merupakan alat yang ampuh untuk menaikkan laju perkembangan perekonomian, sehingga secara tidak langsung akan sangat bermanfaat bagi kesejahteraan masyarakat luas. Kebijakan fiskal pada umumnya dituangkan dalam undang-undang, dan jika sudah menjadi undang-undang, maka harus dapat dilaksanakan.

A.10. Tax Reform

Tax Reform adalah pembaharuan perpajakan yang dilakukan sejak tahun 1984, tahun 1994, tahun 1997, dan terakhir tahun 2000. Reformasi perpajakan pertama terutama dilatarbelakangi oleh kesulitan dana pembangunan yang disebabkan turunnya harga minyak bumi di pasar dunia. Sejak pertengahan tahun 1980 sampai dengan tahun 1990 harga minyak bumi di pasar dunia mengalami penurunan secara terus menerus dan sangat drastis.⁶¹

Turunnya harga minyak bumi ini menyebabkan pemerintah mulai melihat pada sumber - sumber penerimaan di luar minyak dan gas bumi, salah satu diantaranya adalah pajak dan peraturan perpajakan yang masih berlaku di Indonesia tidak sesuai lagi dengan perkembangan jaman, tidak sesuai dengan struktur dan organisasi pemerintah dan tidak lagi sesuai dengan perkembangan ekonomi yang selama ini berlaku di Indonesia., dengan pembaharuan perpajakan nasional, sistem ~~perpajakan~~ yang berlaku saat ini 1983 disederhanakan, yang mencakup penyederhanaan jenis, tarif pajak dan cara pembayaran pajak. Selain itu pembaharuan perpajakan meliputi pula pembenahan aparatur perpajakan, baik yang menyangkut prosedur, tata kerja disiplin maupun mental.

Reformasi perpajakan kedua ada beberapa kecenderungan internal dan eksternal yang dihadapi oleh bangsa Indonesia pada dekade tahun 1990 ini yaitu, semakin kuatnya keinginan untuk meningkatkan kemandirian dalam

⁶¹ A.T Salamun, Pajak Citra dan Upaya Pembaharuannya, PT Rena Pariwara, Jakarta, 1989

penerimaan negara. Hal ini seiring dengan semakin meningkatnya hutang – hutang luar negeri Indonesia dalam APBN dan tekanan negara – negara kreditur yang selalu mengkaitkan pinjaman luar negerinya dengan isu – isu politik di Indonesia. Dalam kaitan ini, maka pajak sebagai sumber penerimaan negara yang mandiri dan relatif mempunyai stabilitas tinggi akan merupakan tumpuan utama bagi penerimaan negara. Oleh karena itu tidak ada pilihan lain bagi Indonesia selain memperkuat posisi internalnya. Strategi pembangunan ekonomi nasional, termasuk diantaranya strategi perpajakan dituntut mampu untuk memperkuat posisi internal tersebut agar Indonesia mempunyai keunggulan – keunggulan strategis untuk bersaing.

Perubahan yang berlaku beberapa kali ini karena masih terdapat hal – hal yang belum tertampung sehingga menuntut perlunya penyempurnaan sejalan dengan perkembangan sosial ekonomi dan kebijaksanaan pemerintah yang terkini dengan tujuan meningkatkan penerimaan pemerintah dari sektor pajak meningkatkan efektifitas fungsi regulasi dan budgeter dari pajak. Sejalan dengan pembaharuan perpajakan di Indonesia, maka hal ini terjadi pula pada ketentuan perpajakan yang dalam hal ini adalah Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2000 merupakan perubahan atas Undang – Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Adapun perubahan Undang – undang tersebut disebabkan karena Undang – Undang Nomor 21 Tahun 1997 sudah tidak sesuai dengan perkembangan kondisi yang ada, untuk itu perlu disesuaikan.

B. Tinjauan Umum Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

B.1. Pengertian Dasar yang Terdapat Dalam UU BPHTB

Pengertian Dasar yang Terdapat Dalam UU BPHTB adalah:

- a. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak.
- b. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.
- c. Hak atas tanah dan atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.
- d. Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan atau sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda.
- e. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar adalah surat ketetapan yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang, jumlah kekurangan pembayaran pokok pajak, besarnya sanksi administrasi, dan jumlah yang masih harus dibayar.

UPT-PUSTAK-UNDIP

- f. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan adalah surat ketetapan yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan.
- g. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar adalah surat ketetapan yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran pajak karena jumlah pajak yang telah dibayar lebih besar daripada pajak yang seharusnya terutang.
- h. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil adalah surat ketetapan yang menentukan jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah pajak yang dibayar.
- i. Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang ke kas negara melalui Kantor Pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.
- j. Surat Keputusan Pembetulan adalah surat keputusan untuk membetulkan kesalahan tulis, kesalahan hitung dan atau kekeliruan dalam penerapan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang terdapat dalam Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas

- Tanah dan Bangunan Nihil, atau Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- k. Surat Keputusan Keberatan adalah surat keputusan atas keberatan terhadap Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar, atau Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil yang diajukan oleh Wajib Pajak.
 - l. Putusan Banding adalah putusan badan peradilan pajak atas banding terhadap Surat Keputusan Keberatan yang diajukan oleh Wajib Pajak.
 - m. Menteri adalah Menteri Keuangan Republik Indonesia

B.2. Landasan Hukum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana yang telah diubah terakhir kali dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan mulai berlaku sejak 1 Januari 2001

B.3. Subjek Pajak dan Objek Pajak

Yang menjadi subjek pajak dalam bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan, subjek pajak tersebut dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak menurut undang-undang.

Yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan meliputi :

a. Pemindahan hak karena :

1. jual beli;
2. tukar-menukar;
3. hibah;
4. hibah wasiat, adalah suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah dan atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.
5. waris;
6. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dari orang pribadi atau badan kepada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya sebagai penyertaan modal pada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya.
7. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, ini adalah pemindahan sebagian hak bersama atas tanah atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.
8. penunjukan pembeli dalam lelang, ini adalah penetapan pemegang lelang oleh pejabat lelang sebagaimana tercantum dalam risalah lelang

9. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, ini terjadi peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai salah satu pihak kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim itu;
10. penggabungan usaha;
11. peleburan usaha;
12. pemekaran usaha; dan
13. hadiah yaitu penguatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah. Akta yang dibuat dapat berupa akat hibah.

b. Pemberian hak baru karena :

1. Kelanjutan pelepasan hak;
Yang dimaksud dengan pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.
2. Di luar pelepasan hak
Yang dimaksud dengan pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atau dari pemegang hak milik menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Hak atas tanah adalah :

- a. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan hukum tertentu yang ditetapkan pemerintah;
- b. Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku
- c. Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan atau mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam UU No.5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria;
- d. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu sepanjang yang bertentangan dengan jiwa dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- e. Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah. Hak milik atas satuan rumah susun meliputi juga hak atas bagian bersama yang

semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan; dan

- f. Hak pengelolaan yaitu hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagaian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

Objek Pajak Yang Tidak Dikenakan BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh:

1. Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
2. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum. Tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan atau pembangunan guna kepentingan umum adalah tanah dan bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan baik pemerintah pusat dan daerah dan kegiatan yang semata-mata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, misalnya tanah atau bangunan yang digunakan untuk instansi pemerintah, rumah sakit dan jalan 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. wakaf adalah perbuatan hukum orang pribadi atau badan yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa hak milik atas tanah dan atau bangunan dan melembagakan untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya tanpa imbalan apapun;
6. karena warisan;
7. untuk digunakan kepentingan ibadah.

B.4. Tarif Pajak

Tarif Pajak ditetapkan sebesar 5 % (lima persen)

B.5. Dasar Pengenaan Pajak (Tax base) dan Cara Penghitungan Pajak

Adalah besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)-nya. Kemudian dikurangi dengan batas Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)-nya.

Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam hal :

- a. jual beli adalah harga transaksi;
- b. tukar-menukar adalah nilai pasar;
- c. hibah adalah nilai pasar;
- d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
- e. waris adalah nilai pasar;
- f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
- g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;

- h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
- i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
- j. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
- k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
- l. peleburan usaha adalah nilai pasar;
- m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
- n. hadiah adalah nilai pasar;
- o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang.

Apabila *Nilai Perolehan Objek Pajak* tidak diketahui atau lebih rendah daripada *Nilai Jual Objek Pajak* yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah *Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan*.

Apabila *Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan* belum ditetapkan, Menteri dapat menetapkan besarnya *Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan*. *Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak* ditetapkan sebesar Rp 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dan dapat diubah dengan Peraturan Pemerintah. *Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak* adalah *Nilai Perolehan Objek Pajak* dikurangi dengan *Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak*. Besarnya pajak yang terutang : $5\% \times \text{Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak}$. Contoh :

1. Pada tanggal 2 Juli 1998, Wajib Pajak "A" membeli tanah dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Rp 22.000.000,00.
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Rp 30.000.000,00.
Karena Nilai Perolehan Objek Pajak berada di bawah Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak, maka perolehan hak atas tanah tersebut tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
2. Pada tanggal 1 Agustus 1998 membeli tanah dengan :
Nilai Perolehan Objek Pajak Rp 50.000.000,00
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Rp 30.000.000,00
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak Rp 20.000.000,00
Pajak yang terutang : $5\% \times \text{Rp } 20.000.000,00 = \text{Rp } 1.000.000,00$

B.6. BPHTB atas Perolehan Hak Karena Hibah Wasiat dan Pemberian Hak Pengelolaan

1. Besarnya bea atau pajak yang terutang atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan karena hibah wasiat yang diterima oleh :
 - a. Orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas dan kebawah termasuk suami / isteri dikenakan 0 % dari bea atau pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang seharusnya terutang.
 - b. Orang pribadi selain pada butir a dan badan hukum tertentu dikenakan sebesar 50 % dari bea atau pajak atas perolehan perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang seharusnya terutang.

2. Besarnya bea atau pajak yang terutang atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan karena pemberian hak pengelolaan :
 - a. 0 % (nol persen) dari bea atau pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang seharusnya terutang, apabila penerima hak pengelolaan adalah Departemen, Pemerintah Daerah Tingkat I,II, Lembaga Pemerintah lainnya dan Perusahaan Umum (PERUM) Pembangunan Perumahan Nasional (PERUMNAS), dan dinyatakan dengan Surat Keterangan Bebas BPHTB yang diterbitkan oleh Kepala KPPBB yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang diberikan Hak Pengelolaan.
 - b. 25 % (dua puluh lima persen) dari bea atau pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang seharusnya terutang, apabila penerima hak pengelolaan selain dimaksud pada huruf a.

B.7. Saat dan Tempat Pajak Terutang

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

- a. Jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;
- b. Tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;
- c. Hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;
- d. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;
- e. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta;

- f. Lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang;
- g. Putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- h. Hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan.
- i. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- j. Pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- k. Hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.

Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak. Tempat Pajak yang terutang adalah di wilayah Kabupaten Daerah Tingkat II, atau Kotamadya Daerah Tingkat II, atau Propinsi Daerah Tingkat I untuk Kotamadya Administratif yang meliputi letak tanah dan atau bangunan.

B.8. Pembayaran

1. Wajib Pajak membayar pajak yang terutang dengan tidak berdasarkan pada adanya surat ketetapan pajak.
2. Pajak yang terutang dibayar di Bank Persepsi/ Kantor Pos atau tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan dengan Surat Setoran BPHTB sebelum:
 - a. Akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris;
 - b. Risalah Lelang untuk pembeli ditandatangani oleh kepala Kantor Lelang/ Pejabat Lelang;

- c. Dilakukan pendaftaran hak oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya dalam hal pemberian hak baru dan pemindahan hak karena pelaksanaan putusan Hakim atau hibah wasiat.

C. Pengaruh Pajak Terhadap Pembangunan

Pembangunan Ekonomi adalah usaha-usaha untuk meningkatkan taraf hidup suatu bangsa yang sering kali diukur dengan tinggi rendahnya pendapatan riil perkapita. Jadi tujuan pembangunan ekonomi disamping untuk menaikkan pendapatan nasional riil juga untuk meningkatkan produktivitas.⁶²

Lebih lanjut Sumitro Djojohadikusumo, menyatakan bahwa kemajuan atau pembangunan ekonomi dikatakan telah terjadi apabila di dalam masyarakat terdapat kenaikan pendapatan per kapita dan peningkatan produktivitas per kapita⁶³.

Pembayaran pajak sebenarnya mengurangi bagian hasil secara paksa, sehingga pendapatan riil masyarakat akan berkurang. Dengan demikian pengenaan pajak akan mengurangi daya beli masyarakat yang pada gilirannya akan mempengaruhi kemampuan masyarakat untuk melakukan konsumsi atau tabungan.⁶⁴

Akibat pengenaan suatu pajak, masyarakat berusaha untuk tetap memenuhi konsumsinya dengan cara mengurangi jumlah tabungannya. Kondisi ini akan mengurangi jumlah investasi yang dilakukan oleh

⁶² Irawan dan Suparmoko, *Ekonomika Pembangunan*, BPFE Yogyakarta, Yogyakarta, 1995

⁶³ Djojohadikusumo, Sumitro, *Ekonomi Pembangunan*, PT Pembangunan, Jakarta, 1960.

⁶⁴ Retnowulan, Sutantio, *Kapita Selektta Hukum Ekonomi*, Ikatan Hakim Indonesia, Mahkamah Agung. R.I, Jakarta, 1995

masyarakat, yang pada gilirannya akan berdampak terhadap terganggunya pertumbuhan ekonomi.

Seperti diketahui untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi diperlukan tambahan investasi, baik yang dilakukan oleh pemerintah maupun yang berasal dari tabungan masyarakat. Sebaliknya bila dengan adanya pajak, masyarakat justru mengurangi jumlah konsumsinya dan menambah tabungannya, maka dapat diharapkan pada masa mendatang akan terjadi peningkatan pendapatan masyarakat.

Peningkatan yang cukup signifikan pada transfer dana ke Daerah melalui Dana Perimbangan telah menyebabkan pengelolaan fiskal Pemerintah Pusat dalam pengelolaan fiskal pemerintahan secara umum telah berkurang.⁶⁵ Sebaliknya proporsi pengelolaan fiskal dalam penyelenggaraan pemerintahan yang menjadi tanggung jawab Daerah sepenuhnya melalui APBD akan meningkat tajam. Perubahan peta pengelolaan fiskal ini juga dibarengi dengan kenyataan bahwa Daerah akan mempunyai fleksibilitas yang cukup tinggi, atau bahkan diskresi penuh dalam pemanfaatan sumber-sumber utama pembiayaan tersebut.⁶⁶

Pada tahun 1995/96, gambaran APBD Provinsi dan Kabupaten/Kota, kontribusi sumber-sumber penerimaan Daerah yang secara bebas ditentukan sepenuhnya oleh Daerah (PAD + Bagi Hasil Pajak dan Bukan Pajak) hanya sekitar 20%, sedangkan proporsi ini sejak diberlakukan UU Nomor 25 Tahun 1999 meningkat secara signifikan menjadi sekitar 96,7%. Hal ini

⁶⁵ Nasution, Agus Salim, Pajak dan Retribusi Daerah, Karunika, Jakarta, 1998

⁶⁶ Rohimat, Penggalan Potensi PAD Kabupaten atau Kota di Era Otonomi Daerah, CSPI, Bandung

menunjukkan bahwa diskresi Daerah sejak diberlakukan UU tersebut menjadi semakin besar.

Namun demikian, keleluasaan dalam penggunaan dana yang ada harus dapat dimanfaatkan oleh Pemerintah Daerah seefisien mungkin dalam penganggarannya dengan menetapkan prioritas penggunaan dana yang lebih berorientasi pada kepentingan publik dari pada kepentingan aparatur Daerah.⁶⁷

Kebijaksanaan perimbangan keuangan antara Pusat dan Daerah dilakukan dengan mengikuti pembagian kewenangan atau *money follows function*⁶⁸. Hal ini berarti bahwa hubungan keuangan antara Pusat dan Daerah perlu diberikan pengaturan sedemikian rupa, sehingga kebutuhan pengeluaran yang akan menjadi tanggungjawab Daerah dapat dibiayai dari sumber-sumber penerimaan yang ada.

Sejalan dengan pembagian kewenangan yang disebutkan di atas, maka pengaturan pembiayaan Daerah dilakukan berdasarkan asas penyelenggaraan pemerintahan tersebut. Pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan berdasarkan asas desentralisasi dilakukan atas beban APBD, pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan dalam rangka pelaksanaan asas dekonsentrasi

⁶⁷Suryohadi Projo, Sayidiman, Reformasi Ekonomi Politik Dalam Kerangka Paradigma Pembangunan Nasional, AFKAR, Jakarta.

⁶⁸Irawan dan Suparmoko, Ekonomika Pembangunan, BPFE, Yogyakarta, 1995

BAB III
HASIL PENELITIAN DAN
ANALISA DATA

Dalam bab ini yang merupakan hasil dari pada penelitian akan diajukan data dan analisis yang terdiri dari tiga bagian yang berkaitan dengan tujuan penelitian sebagaimana disebutkan pada bab terdahulu. Adapun ketiga bab tersebut yaitu : Prosedur Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Semarang, faktor-faktor yang menjadi kendala atau hambatan dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan peranan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam pembangunan ekonomi di Kabupaten Semarang.

A. Prosedur Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Semarang.

Dasar hukum pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, adalah Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Untuk melakukan pemungutan pajak, dasar hukum memang penting agar dalam pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dasar hukum melakukan pemungutan pajak menimbulkan adanya hukum pajak yang merupakan keseluruhan peraturan dasar

pungutan pajak, yang memuat ketentuan – ketentuan untuk melakukan pungutan pajak tersebut, didalamnya juga menerangkan mengenai subjek dan objek pajak, bentuk dan besarnya pembayaran, saat terutangnya pajak, saat timbulnya kewajiban bagi wajib pajak.

Pemungutan BPHTB di Indonesia dilakukan dengan berpegang pada lima prinsip yaitu :⁶⁹

1. Pemenuhan kewajiban BPHTB adalah berdasarkan self assessment, yaitu wajib pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya. Sistem self assessment merupakan sistem perpajakan Indonesia yang diterapkan sejak dilakukannya reformasi perpajakan tahun 1983, dimana kepada wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung, memperhitungkan, membayarkan dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang terutang.
2. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Kena Pajak (NPOPKP). Dalam BPHTB pajak yang terutang tidak dikenakan langsung atas Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang menjadi dasar pengenaan pajak, tetapi harus dikurangi lebih dahulu dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), yaitu besaran tertentu dari NPOP yang tidak dikenakan pajak. Hal ini maksudnya untuk asas keadilan dimana bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah yang memperoleh hak atas tanah dan

⁶⁹ Marihot Pahala Siahaan, 2002, Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hal. 45

bangunan dengan NPOP di bawah NPOPTKP yang ditetapkan tidak kena pajak.

3. Agar pelaksanaan Undang-undang BPHTB dapat berlaku secara efektif, maka baik kepada wajib pajak maupun kepada pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana ditentukan undang-undang akan dikenakan sanksi menurut perundangan yang berlaku.
4. Hasil BPHTB merupakan penerimaan negara yang sebagian besar diserahkan kepada pemerintah daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dalam rangka memantapkan otonomi daerah.
5. Semua pungutan atas BPHTB di luar undang-undang BPHTB tidak diperkenankan

Undang – undang perpajakan yang berlaku sekarang lebih sederhana dibandingkan dengan undang – undang lama, namun masyarakat masih merasa sulit untuk memahami Undang – undang tersebut, sebab dalam kenyataannya masih ditemukan Wajib Pajak kurang memahami peraturan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Berkaitan dengan hal tersebut di atas, maka dengan melihat masa berlakunya Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2000 yang relatif baru, menyebabkan kurang dimengerti oleh masyarakat, terutama wajib pajak, maka perlu ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah sebagai peraturan

pelaksana berlakunya Undang – undang tersebut. Adapun peraturan pelaksanaannya antara lain, yaitu :

1. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 111 Tahun 2000 Tanggal 1 Desember 2000 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan karena Waris dan Hibah Wasiat.
2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 112 Tahun 2000 Tanggal 1 Desember 2000 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan karena Pemberian Hak Pengelolaan.
3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 113 Tahun 2000 Tanggal 1 Desember 2000 Tentang Penentuan Besarnya.Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
4. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 514/KMK.04/2000 Tanggal 14 Desember 2000 Tentang Pencabutan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 637/KMK.04/1997 Tentang Tata Cara Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Hibah Wasiat
5. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 515/KMK.04/2000 Tanggal 14 Desember 2000 Tentang Pencabutan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 638/KMK.04/1997 Tentang Tata Cara Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan.

6. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 516/KMK.04/2000 Tanggal 14 Desember 2000 Tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
7. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 517/KMK.04/2000 Tanggal 14 Desember 2000 Tentang Penunjukan Tempat dan Tata Cara Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
8. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 518/KMK.04/2000 Tanggal 14 Desember 2000 Tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
9. Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 519/KMK.04/2000 Tanggal 14 Desember 2000 Tentang Tata Cara Pembagian Hasil Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah.
10. Keputusan Direktur Jenderal Pajak Republik Indonesia Nomor Kep-531/PJ/2000 Tanggal 20 Desember 2000 Tentang Tata Cara Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2000 menganut beberapa prinsip perpajakan, seperti yang diatur dalam Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Undang – Undang Nomor 16 Tahun 2000) yaitu pemungutan BPHTB menggunakan sistem self assessment. Seperti yang

dikemukakan oleh para sarjana di muka, sistem self assessment mengandung arti bahwa Wajib Pajak diwajibkan untuk menghitung, memperhitungkan, membayar sendiri dan melaporkan pajak yang terutang sesuai dengan peraturan perundang – undangan perpajakan, sehingga penentuan besarnya pajak yang terutang dipercayakan kepada Wajib Pajak.

Dari pengertian self assessment dapat diambil kesimpulan bahwa dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB ini menuntut Wajib Pajak mengerti serta menguasai tentang ketentuan-ketentuan perpajakan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku, sehingga dengan adanya sistem self assessment ini tidak menutup kemungkinan Wajib Pajak akan mengalami kesulitan dalam pembayaran pajak tersebut.

Dalam prakteknya kesulitan yang dihadapi oleh Wajib Pajak tersebut menuntut juga kesiapan dari pejabat pajak untuk bersedia membantu Wajib Pajak yang merasa kesulitan dalam pembayaran pajak, misalnya kesulitan mengisi formulir pembayaran pajak.

Formulir perpajakan yang tidak begitu mudah untuk dipahami, akan menyulitkan mereka (wajib pajak) dalam pembayaran pajak, karena sistem perpajakan yang baru menerapkan asas sistem self assessment menuntut Wajib Pajak untuk aktif mengisi formulir tersebut. Oleh karena itu petugas pajak diharapkan dapat mengurangi tingkat kesulitan Wajib Pajak dengan cara membantu sebaik-baiknya terhadap Wajib Pajak.

Dengan demikian rasa tanggung jawab Wajib Pajak tetap terjaga dalam memenuhi kewajibannya setiap akan membayar pajak.

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

Menurut ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2000, Yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan karena pemindahan hak yang disebabkan adanya jual beli harus dilunasi sebelum akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Notaris, Risalah Lelang untuk pembeli sebelum ditandatangani oleh Kepala Kantor Lelang atau Pejabat Lelang, apabila dilakukan pendaftaran hak, maka sebelum sertifikat hak atas tanah ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mempunyai wewenang dalam hal pemberian hak baru dan pemindahan hak karena pelaksanaan putusan hakim dan hibah wasiat.

Wajib Pajak memperoleh hak atas tanah tersebut karena adanya pemindahan hak dan pemberian hak baru. Pemindahan hak yang sering terjadi dalam masyarakat karena adanya jual beli dengan objek tanah dan

atau bangunan, dalam jual beli yang perlu diperhatikan adalah objek pajak tersebut tidak dalam sengketa.

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

Orang pribadi atau badan hukum melakukan transaksi jual beli di hadapan PPAT/Notaris, setelah ada kata sepakat dari para pihak dan melalui perhitungan sesuai harga transaksi, ternyata diperoleh bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) lebih besar atau tidak sama dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ataupun hasilnya tidak nihil setelah dikurangi dengan NPOPTKP sebesar Rp. 30.000.000, 00 (Tiga puluh juta rupiah), maka orang pribadi atau badan hukum tersebut dikenakan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sesuai yang terutang.

Namun perlu diperhatikan bahwa dalam pemungutan pajak BPHTB ini menganut prinsip asas keadilan, dalam asas keadilan ini salah satu yang diutamakan adalah sikap perlakuan yang sama terhadap semua Wajib Pajak, dalam pemungutan Pajak BPHTB ini terdapat batasannya yaitu Wajib Pajak yang Nilai Jual Objek Pajak dibawah Rp. 30.000.000, (Tiga puluh juta rupiah) tidak dikenakan pajak, sehingga keadilan tercermin dalam pengenaan pajak BPHTB ini.

Wajib Pajak BPHTB harus sudah membayar pajak yang terutang sebelum akta jual beli tersebut diterbitkan atau ditanda tangani oleh PPAT/Notaris. Akta disini sebagai bukti telah terjadi jual beli tanah dan atau bangunan. Jika akta tersebut ditanda tangani sebelum dilunasinya pajak BPHTB yang terutang, maka PPAT/Notaris tersebut akan terkena sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku, yaitu Disiplin Pegawai Negeri Sipil.

Disini yang perlu diperhatikan adalah pada saat terjadinya kata sepakat diantara para pihak dalam jual beli, kemungkinan dikhawatirkan terjadi kecurangan dalam perhitungan Nilai Perolehan Objek Pajak. Berdasarkan penelitian dari penulis mengenai kecurangan tersebut, ternyata kecil sekali terjadi kecurangan perhitungan NPOP objek pajak BPHTB, bahkan tidak mungkin terjadi, sebab dasar pengenaan BPHTB adalah luas tanah dan atau bangunan yang dihitung per meternya, selain itu nantinya Nilai Perolehan Objek Pajak tersebut akan dihitung atau dicocokkan sesuai harga transaksi letak tanah dan atau bangunan. Jika Nilai Perolehan Objek Pajak tidak diketahui, maka Menteri Keuangan dapat menetapkan nilai transaksi objek pajak tersebut.

Untuk melunasi pajak BPHTB yang terutang, Wajib Pajak menggunakan Surat Setoran BPHTB (SSB). SSB dapat diperoleh di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan pada saat akan melunasi pajak BPHTB yang terutang, SSB juga tersedia di setiap Kantor PPAT/Notaris dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. SSB mempunyai

fungsi sebagai alat untuk melakukan pembayaran atau penyetoran BPHTB yang terutang dan alat untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

Jika pajak BPHTB yang terutang nihil, maka wajib pajak tetap harus mengisi SSB dengan keterangan nihil (SSB nihil). Penyampaian SSB ke KPPBB oleh Wajib Pajak dilakukan dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari sejak tanggal pembyaran atau perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

Berdasarkan uraian di atas, adanya suatu sistem atau prosedur pemungutan perpajakan sangat penting, sebab prosedur perpajakan ini yang akan mengarahkan pelaksanaan pembayaran/pemungutan pajak. Prosedur atau sistem sangat penting mengingat prosedur adalah alat yang digunakan untuk memungut dan mengadministrasikan penerimaan pajak.

Mengenai prosedur atau mekanisme pembayaran atau penyctoran, pemindahbukuan, serta penerimaan hasil pajak BPHTB dapat diuraikan sebagai berikut :

Pajak yang terutang dapat dibayarkan oleh wajib pajak ke kas negara lewat Bank-Bank Pemerintah yang telah ditunjuk dengan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB) yang dapat diambil di KPPBB Ungaran, Kantor Lelang, Bank-Bank pemerintah yang ditunjuk dan Kantor PPAT.

SSB adalah surat yang oleh wajib pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang ke kas

negara atau tempat lain yang telah ditetapkan oleh Menteri Keuangan. Dimana lebih jelas bahwa formulir SSB ini memuat hal-hal yang berkaitan dengan jenis perolehan hak atas tanah dan bangunan, data wajib pajak, data tanah dan bangunan, penghitungan pajak, dan jumlah pembayaran pajak.

Lebih jelas formulir SSB terdiri dari lima rangkap yang memiliki fungsi masing-masing, yaitu:

- a. Lembar 1 : untuk wajib pajak sebagai bukti pembayaran pajak.
- b. Lembar 2 : untuk KPPBB melalui Bank-Bank Pemerintah yang telah ditunjuk (Bank Persepsi) oleh Menteri Keuangan.
- c. Lembar 3 : untuk KPPBB disampaikan oleh wajib pajak.
- d. Lembar 4 : untuk Kantor Penerima Pembayaran (Bank Persepsi).
- e. Lembar 5 : untuk PPAT/Notaris Kepala Kantor Lelang/ Pejabat Lelang/ Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota.

SSB yang telah diisi oleh wajib pajak dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani oleh wajib pajak atau kuasanya yang ditunjuk dengan memberikan surat kuasa untuk melakukan penyetoran pajak, kemudian dibawa ke Bank-Bank pemerintah yang telah ditunjuk untuk membayar BPHTB terutang sesuai dengan perhitungan wajib pajak.

Sebagai bukti bahwa pajak telah dibayar, maka petugas Bank yang menerima pembayaran pajak harus membubuhi tanda tangannya

beserta cap intansi tersebut. SSB tersebut kemudian dibawa kepada pejabat yang berwenang dalam penandatanganan akta/ risalah lelang/ pendaftaran hak untuk diketahui dan pejabat tersebut membubuhkan tanda tangannya pada kolom yang tersedia.

Wajib pajak setelah melakukan pembayaran pajak di Bank-Bank Persepsi memperoleh SSB Lembar Ke-1 dan Lembar Ke-3, kemudian dimasukkan ke rekening Kas Negara qq dengan mencantumkan masing-masing nama wajib pajak dan jumlah setoran. SSB Lembar Ke-3 disampaikan oleh wajib pajak kepada Kantor Pelayanan PBB. Bank-Bank Persepsi mengirim SSB Lembar Ke-2 Bank Operasional V untuk diteruskan ke Kantor Pelayanan PBB yang bersangkutan setiap ada pelimpahan. Sementara itu SSB Lembar Ke-4 disimpan oleh Bank-Bank pemerintah tempat pembayaran BPHTB (Bank Persepsi), kemudian Lembar Ke-5 diserahkan kepada PPAT sebagai bukti telah membayar BPHTB sebelum dilakukan penandatanganan peralihan hak atas tanah dan atau bangunan.

Bank Operasional V adalah Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan dengan fungsi sebagai berikut:

- a. Membuka rekening Kas Negara qq BPHTB secara otomatis dan melaporkan ke ke KPKN (Kantor Perbendaharaan dan Kas Negara) dan Kantor Pelayanan PBB.

- b. Menerima dan membukukan pemindahbukuan saldo penerimaan BPHTB dari Bank tempat pembayaran BPHTB setiap hari Rabu atau hari kerja berikutnya apabila hari Rabu libur.
- c. Membuat NK (Nota Kredit)/ Berita Tambahan atas pemindahbukuan dari masing-masing Bank Persepsi dan diberi keterangan “pemindahbukuan penerimaan BPHTB dari Bank Persepsi ...sebanyak....SSB”, dan membuat salinan RK (Rekening Koran) mingguan, selambat-lambatnya hari Rabu atau hari kerja berikutnya apabila hari Rabu libur dan mengirimkan pemindahbukuan tersebut ke:
1. KPKN (Kantor Perbendaharaan dan Keuangan Negara) berupa NK/Berita Tambahan dan salinan RK mingguan.
 2. Kantor Pelayanan PBB berupa NK/ Berita Tambahan, salinan RK mingguan dan dokumen pemindahbukuan dari masing-masing Bank Persepsi (NK/ Berita Kurang, Salinan RK mingguan, dan SSB Lembar Ke-2).
 3. Menyusun Rekening Koran sampai dengan akhir bulan dan selambat-lambatnya satu hari kerja setelah hari kerja akhir bulan mengirimnya ke KPKN dan KPPBB.

Bank Persepsi dan Bank Operasional V BPHTB yang terlambat atau tidak membagi dan atau memindahbukukan saldo penerimaan BPHTB sesuai dengan ketentuan dikenakan sanksi administrasi berupa

denda sebesar 3% (tiga persen) perbulan dari saldo penerimaan BPHTB yang terlambat atau tidak dibagi dan atau dipindahbukukan.

Kantor Pelayanan PBB Ungaran selain menerima SSB Lembar Ke-3 dari wajib pajak juga memiliki fungsi sebagai berikut:

- a. Menerima laporan pembayaran dan laporan BPHTB dari :
 1. Bank Operasional V berupa SPG (Surat Pengantar Gabungan), NK/ Berita Tambahan Salinan RK mingguan, Dokumen Pemindahbukuan dari masing-masing Bank Persepsi.
 2. KPKN berupa Laporan Mingguan Penerimaan, Pembagian Hasil Penerimaan dan Pengembalian Kelebihan Pembayaran BPHTB (DA.08.03).
- b. Membuat Daftar Pengawas Penerimaan Dokumen.
- c. Melakukan penelitian terhadap dokumen pembayaran BPHTB dengan cara sebagai berikut :
 1. Mencocokkan jumlah uang dan jumlah SSB minggu berjalan pada SPG dengan jumlah SSB pada NK/ Berita Tambahan penerimaan BPHTB pada Bank Operasional V dan Salinan RK bulanannya.
 2. Mencocokkan jumlah uang SSB minggu ini pada SPG dan lampirannya dengan jumlah uang dan jumlah SSB pada DA.08.03.
 3. Mencocokkan jumlah uang dan SSB Lembar Ke-2 dengan SSB Lembar Ke-3 yang disampaikan wajib pajak.

d. Membuat dokumen pembayaran dan laporan penerimaan BPHTB.

KPKN (Kantor Perbendaharaan dan Kas Negara) memiliki fungsi sebagai berikut:

- a. Bendaharawan Umum Pemegang Rekening Kas Negara menerima dokumen penerimaan BPHTB dari Bank Persepsi dan Bank Operasional V.
- b. Membuat Daftar Pengawasan Penerimaan Dokumen Penerimaan BPHTB.
- c. Melakukan penelitian terhadap dokumen BPHTB dengan cara sebagai berikut :
 1. Jumlah uang dan jumlah SSB minggu berjalan pada ND/ Berita Kurang dan Salinan RK bulanan.
 2. Mencocokkan jumlah uang dan jumlah SSB minggu berjalan pada SPG (Surat Pemberitahuan Gabungan) dengan jumlah dan jumlah SSB pada NK/ Berita Tambahan BPHTB pada Bank Operasional V dan Salinan RK mingguan yang dilampirkan dengan RK bulanan.
- d. Membukukan dokumen penerimaan BPHTB yang dilakukan Bendaharawan Umum Pemegang Rekening sesuai dengan tugasnya.
- e. Membuat laporan mingguan penerimaan, Pembagian Hasil Penerimaan dan Pengembalian Kelebihan Pembayaran BPHTB

(DA.08.03) serta mengirimkannya ke KPPBB Ungaran setiap hari Selasa atau hari berikutnya apabila hari Selasa libur.

Dalam hal pajak BPHTB terutang yang nihil, maka wajib pajak tetap mengisi SSB dengan keterangan nihil. SSB nihil sebagaimana dimaksud cukup diketahui oleh PPAT/ Notaris/ Kepala Kantor Lelang/ Pejabat Lelang/ Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota selaku pejabat yang berwenang menandatangani akta, risalah lelang, pendaftaran hak, atau Surat Pemberian Hak, kemudian wajib pajak harus menyampaikan SSB nihil Lembar Ke-2, Lembar Ke-3, dan Lembar ke-4 kepada Kantor Pelayanan PBB.

A.1. Uraian Kerja Instansi Terkait Dalam Menunjang Pengawasan Pelaksanaan Pengenaan dan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Semarang

Dalam menunjang pengawasan pelaksanaan pengenaan dan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Semarang, maka diperlukan adanya peran serta dari instansi terkait diantaranya adalah :

a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) / Notaris.

PPAT / Notaris termasuk sebagai salah satu pejabat yang mempunyai peranan penting dalam pelaksanaan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Ada kalanya KPPBB kurang mengetahui kejadian atau peristiwa yang harus dikenakan

pajak. Untuk memperoleh data tersebut KPPBB menjalin kerjasama dengan pihak ke tiga, antara lain PPAT/Notaris.

Dalam kehidupan bermasyarakat kadang-kadang Kantor Pajak PBB tidak mengetahui kejadian ataupun peristiwa yang harus dikenakan BPHTB, misalnya perolehan hak atas tanah dan bangunan karena jual beli. Seperti yang diketahui bahwa perolehan hak atas tanah dan atau merupakan objek yang dikenakan pajak BPHTB, maka untuk memperoleh data mengenai peristiwa jual beli tersebut perlu dijalin kerjasama dengan pihak PPAT/Notaris.

Notaris selain mempunyai wewenang dalam membuat akta yang otentik, juga mempunyai tugas dan tanggung jawab untuk memberikan bantuan penyuluhan hukum dan memberikan penjelasan mengenai undang-undang yang berlaku. Hal ini dilakukan Notaris karena ia oleh ketentuan undang-undang ditegaskan untuk membuat akta otentik yang dikehendaki oleh undang-undang. Di sini seorang Notaris diharapkan menguasai semua bidang hukum, tidak hanya hukum perdata, melainkan juga hukum adat, hukum publik, hukum administrasi, hukum agraria, bahkan juga undang-undang Penanaman Modal Asing (PMA), PMA menyebabkan terbukanya modal luar negeri untuk Indonesia, maka bertambahlah pekerjaan Notaris.

Disamping tugas Notaris sebagaimana tersebut diatas, Notaris ada yang merangkap tugas sebagai PPAT, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang "Bentuk Akta"

jo Ketentuan Pasal 19 PP. No. 10 tahun 1961, mengenai pendaftaran tanah, ditegaskan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, mengadakan 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 ini disebut sebagai pejabat. Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Oleh karena itu PPAT/Notaris dalam bertindak sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yaitu PP Nomor 30 tahun 1980 tentang Peraturan Disiplin Pegawai Negeri Sipil, Staatsblad 1960 Nomor 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris.

Dengan sistem self assessment dalam pemungutan pajak BPHTB, PPAT/Notaris sebagai pejabat secara tidak langsung mengurangi beban tugas KP PBB untuk membantu menghitung besarnya pajak BPHTB yang terutang, serta dapat pula membantu Wajib Pajak untuk menghitung dan menyetorkan pajak yang terutang, sehingga hal ini meringankan tugas KPPBB. Dalam perhitungan besarnya pajak ini tidak dapat berbohong, perhitungan tersebut akan dihitung kembali oleh petugas kantor pajak, dan bukti penghitungan tersebut harus dilampirkan.

Selain itu PPAT/Notaris mempunyai kewajiban untuk pelaporan atau pemberitahuan perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, berdasarkan ketentuan yang berlaku. PPAT/Notaris harus melaporkan perolehan hak atas tanah dan atau bangunan setiap bulan laporan tersebut

mengenai jumlah SSB yang keluar, jumlah akta yang dibuat. Akta tersebut baru bisa ditanda tangani oleh PPAT/Notaris setelah sejak BPHTB yang terutang dilunasi oleh Wajib Pajak. Namun jika terdapat SSB nihil (perhitungan pajak yang terutang nol) tidak perlu dilaporkan, apabila dilaporkan juga boleh.

Laporan ini dilaksanakan paling lambat tanggal 10 (sepuluh) setiap bulan. Laporan yang dimaksud diatas sekurang-kurangnya memuat nomor dan tanggal akta, status hak, letak tanah, luas tanah, luas bangunan, Nilai Jual Objek Pajak, harga transaksi atau nilai pasar, nama dan alamat pihak yang mengalihkan dan yang memperoleh hak serta tanggal dan jumlah setoran.

Berkaitan dengan hal tersebut diatas, apabila Wajib Pajak ternyata sama sekali tidak melunasi pajak yang terutang, maka wajib pajak tersebut dapat dikenakan sanksi. Sebagai pejabat yang memiliki kode etik profesi, PPAT/Notaris wajib membantu menyelesaikan permasalahan tersebut dengan memberikan data-data yang terbatas pada perolehan hak atas tanah dan bangunan kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Oleh karena itu sebagai pejabat atau tenaga ahli yang ditunjuk oleh Dirjen Pajak untuk membantu pelaksanaan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan, PPAT/Notaris dilarang untuk memberitahukan kepada pihak lain yang tidak berhak atas segala sesuatu yang dikehendaki atau diberitahukan kepadanya oleh Wajib Pajak dalam rangka jabatan atau pekerjaannya. Bukti-bukti tersebut diperlukan untuk melengkapi

bahan keterangan perpajakan guna menghitung dan menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang bagi Wajib Pajak yang sedang diperiksa.

PPAT/Notaris mempunyai peranan yang sangat penting dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB antara lain, yaitu membantu klien (relasi) dalam hal ini wajib pajak untuk segera melunasi pajak BPHTB yang terutang, setiap wajib pajak BPHTB dibantu untuk menghitung serta menyetorkan pajak yang terutang, selain itu PPAT/Notaris juga harus melaporkan perolehan hak atas tanah dan bangunan, serta menyetorkan SSB. Bukti setoran digunakan untuk sebagai alat untuk Balik Nama hak atas tanah dan bangunan.

b. Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KP PBB) Kabupaten Semarang

Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Semarang di Ungaran mempunyai kewenangan untuk menangani pelaksanaan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan wilayah kerja meliputi Kabupaten Semarang, Kabupaten Kendal dan Kota Salatiga. Tetapi dalam hal ini penulis hanya membatasi wilayah kerja yang diteliti sebatas wilayah Kabupaten Semarang.

Adanya alasan kondisi sosial, politik dan ekonomi Indonesia yang telah berkembang sangat cepat telah memunculkan paradigma-paradigma baru di berbagai bidang yang sangat berbeda dengan paradigma lama. Dalam kondisi yang demikian, sikap dan cara kerja KPPBB pun

mengalami perubahan-perubahan selaras dengan perubahan kondisi lingkungan dan tuntutan masyarakat.

Tanpa perubahan sikap, moral dan peningkatan kualitas kerja dan kinerjanya, maka Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan tidak akan dapat memenuhi harapan berbagai pihak, baik pemerintah maupun masyarakat. Oleh sebab itu Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Ungaran memiliki visi dan misi sebagai pencapaian target yang telah ditentukan oleh Dirjen Pajak.

Visi adalah suatu gambaran tentang masa depan KP. PBB yang sungguh-sungguh diinginkan untuk ditranformasikan menjadi realitas melalui komitmen dan tindakan oleh segenap jajaran Kantor Pajak. Dalam pernyataan visi tersebut terkandung 3 (tiga) cita-cita utama yang ingin dituju yaitu :

1. Menjadi model pelayanan masyarakat yang merefleksikan cita-cita untuk menjadi contoh pelayanan masyarakat bagi unit instansi yang lainnya.
2. Berkelas Dunia (World Class) yang merefleksikan cita-cita untuk mencapai tingkatan standar dunia atau standar Internasional baik untuk kualitas aparatnya maupun kualitas kinerja dan hasil-hasilnya.
3. Dipercaya dan dibanggakan masyarakat yang merefleksikan cita-cita untuk mendapatkan pengakuan dari masyarakat bahwa eksistensi dan kinerjanya memang benar-benar berkualitas tinggi

dan akurat, mampu memenuhi harapan masyarakat serta memiliki citra yang baik dan bersih.

Misi adalah suatu pernyataan menggambarkan tujuan keberadaan (eksistensi), tugas, fungsi, peranan dan tanggung jawab KP. PBB sebagaimana diamanatkan oleh undang-undang dan peraturan serta kebijakan pemerintah dengan dijiwai oleh prinsip-prinsip dan nilai-nilai strategis organisasi di dalam berbagai bidang lingkungannya dimana KP. PBB beraktivitas dan berinteraksi, sekaligus juga menjadi ciri yang menggambarkannya. Adapun cakupan misi oleh KP. PBB adalah sebagai berikut :

1. Misi Fiskal

Adalah misi utama KP. PBB yang merupakan tujuan dari keberadaan/eksistensi KP. PBB dan sekaligus menjadi tugas dan fungsi yaitu menghimpun penerimaan dalam negeri dari sektor pajak namun demikian Misi Fiskal tidak terbatas hanya semata-mata menghimpun penerimaan pajak, melainkan disertai dengan batasan-batasan yang harus dipenuhi yaitu :

- a. Bahwa segala upaya dan kegiatannya harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku.
- b. Jumlah penerimaan pajak yang dihimpun harus mampu memenuhi harapan masyarakat dan pemerintah yaitu mendukung kemandirian pembiayaan pemerintah.

- c. Pelaksanaannya harus dengan tingkat efektivitas dan efisiensi yang tinggi sehingga Cost of Compliance dapat ditekan serendah mungkin serta mampu mencegah dan menangkal Tax Evasion dan Tax Avoidance secara optimal.

2. Misi Ekonomi

Sebagai Instansi Pemerintah di bidang ekonomi maka kebijaksanaan perpajakan merupakan salah satu instrumental kebijaksanaan pemerintah dalam mengatasi permasalahan ekonomi bangsa. Oleh karena itu kebijaksanaan perpajakan harus ditunjukkan pula untuk mendukung kebijaksanaan ekonomi pemerintah baik secara umum maupun khusus. Dampak-dampak dari kebijaksanaan perpajakan yang bersifat distorsi (menyimpang) terhadap perekonomian sejauh ini mungkin harus di hindarkan sehingga kebijaksanaan perpajakan tidak justru menjadi penghambat kebijaksanaan ekonomi.

3. Misi Politik

Perkembangan kesadaran politik masyarakat telah mengarahkan bangsa Indonesia menuju proses demokrasi dimana hak-hak masyarakat untuk menyatakan keinginannya harus dihormati oleh pemerintah. Oleh karena KP. PBB akan mendukung proses

demokratisasi bangsa yang pada tahap awal ini akan difokuskan untuk mendukung suksesnya proses otonomi daerah.

4. Misi Kelembagaan

Misi kelembagaan merupakan kewajiban dan tugas Kantor pajak untuk senantiasa membangun dan memelihara diri agar terus berkembang baik secara fisik maupun dalam kemampuan dan kualitasnya sehingga mampu melaksanakan misi-misi lainnya dengan kinerja yang tinggi meskipun menghadapi berbagai tantangan yang berat serta perubahan-perubahan lingkungan yang cepat.

Misi ini meliputi upaya-upaya peningkatan secara terus-menerus terhadap kualitas SDM, sarana dan prasarana, organisasi, sistem dan prosedur kerja dengan sejauh mungkin memanfaatkan teknologi terkini sehingga dapat meningkatkan efektivitas dan efisiensi pelaksanaan seluruh Misi menuju pencapaiannya Visi Kantor Pajak⁷⁰.

Adanya sistem self assessment dalam perpajakan, berarti menuntut wajib pajak untuk mengerti serta memahami prosedur perpajakan. Hal ini tidak menutup kemungkinan wajib pajak akan mengalami kesulitan untuk memahami prosedur pembayaran pajak BPHTB.

⁷⁰ (Visi dan Misi Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan, hal : 1-5)

Berkaitan dengan hal tersebut diatas, sudah menjadi tugas pokok dari pejabat KPPBB untuk membantu wajib pajak yang kesulitan, misalnya dalam pengisian formulir Surat Setoran BPHTB (SSB). Oleh karena itu peranan dari KPPBB sangat penting, karena petugas pajak KPPBB dituntut kesiapannya, sikap profesionalismenya, kejujuran serta tanggungjawabnya dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB. Adapun uraian kerja dari Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan bangunan adalah sebagai berikut :

1. Mengadministrasikan laporan/pemberitahuan bulanan dari PPAT/Notaris, Kantor Pertanahan, Kantor Lelang Negara serta SSB lembar 3 dari Wajib Pajak.
2. Meneliti data SSB lembar 3 dan lembar 2.
3. Mengadministrasikan rekening Koran dan SSB lembar ke-2 dari B O V.
4. Mengkonfirmasi data rekening Koran dengan SSB lembar 2.
5. Melaporkan realisasi penerimaan BPHTB kepada Kepala Kanwil Direktorat Jenderal Pajak.
6. Menerbitkan, mengadministrasikan dan menagih STB, SKBKB, dan SKBKBT yang telah dibayar lunas oleh Wajib Pajak.
7. Membantu Wajib Pajak dalam hal terjadi kesalahan setor BPHTB dan memproses lebih lanjut ke KPKN.

8. Meneliti pemenuhan kewajiban BPHTB berdasarkan SSB, laporan bulanan risalah lelang oleh Kepala Kantor Lelang/Pejabat Lelang serta pemberitahuan bulanan Kantor Pertanahan.
9. Menerbitkan STB, SKBKB dan SKBKBT atas wajib pajak yang belum atau kurang bayar BPHTB dan menginformasikan kepada Kantor Pertanahan yang bersangkutan.
10. Memberikan data NJOP dan informasi lain yang diperlukan berkenaan dengan pelaksanaan BPHTB kepada Kantor Pertanahan dan Dipenda serta unit-unit/instansi terkait.
11. Berkoordinasi dengan unit-unit/instansi yang terkait dalam upaya peningkatan pengawasan pembayaran BPHTB.
12. Memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan nama-nama PPAT yang tidak lengkap mengisi laporan dan/atau kurang aktif menyampaikan laporan bulanan pembuatan akta.
13. Memberikan penjelasan dan sosialisasi BPHTB di wilayah kerjanya.
14. Memutakhirkan data PBB berdasarkan SSB lembar ke-3.

c. Dinas Pendapatan Daerah (Dipenda)

Dinas Pendapatan Daerah mempunyai kedudukan sebagai unsur pelaksana pemerintah kabupaten. Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Semarang dipimpin oleh seorang kepala dinas yang berada di bawah dan

bertanggung jawab terhadap Bupati Semarang melalui Sekretaris Keuangan Daerah atau yang disingkat SEKDA.

Tugas pokok dari Dinas Pendapatan Daerah antara lain :

- a. Memimpin dan mengkoordinasikan seluruh usaha di bidang pungutan dan pendapatan daerah berdasar ketentuan-ketentuan baik yang dikeluarkan oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah.
- b. Melakukan penelitian dan penilaian tata cara pemungutan pajak, retribusi, dan pungutan lainnya yang telah ada, baik pungutan yang diadakan oleh pemerintah daerah sepanjang hal itu menjadi hak dan wewenang yang telah diserahkan kepada daerah guna menciptakan dan atau mencari system yang lebih berdaya guna dan berhasil guna; dan
- c. Melaksanakan segala usaha dan kegiatan pungutan, pengumpulan dan pemasukan pendapatan daerah ke dalam kas daerah.

Mengingat hasil penerimaan BPHTB dibagai antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, maka Kepala Daerah memberikan kewenangan kepada Dinas Pendapatan Daerah dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB. Namun tidak semua kewenangan tersebut diserahkan kepada Dinas Pendapatan Daerah, melainkan tergantung kepada kepentingan penyelenggaraan suatu tugas pemerintahan. Wewenang yang dilimpahkan oleh Kepala Daerah tersebut merupakan

langkah untuk mengambil tindakan-tindakan yang mengakibatkan adanya penerimaan daerah.

Wewenang yang dilimpahkan oleh Kepala Daerah kepada Dipenda itu adalah wewenang untuk mengambil tindakan pembebanan dan pemungutan pendapatan daerah. Tugas pokok dan fungsi Dipenda adalah melaksanakan segala usaha dan kegiatan pemungutan, pengumpulan dan pemasukan pendapatan daerah ke kas daerah. Dipenda merupakan unsur pelaksana pemerintah daerah yang didalam pelaksanaan tugasnya bertanggungjawab kepada Kepala Daerah.

Sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya dalam mengelola pendapatan daerah, Dinas Pendapatan Daerah harus melakukan usaha untuk meningkatkan penerimaan daerah agar pelaksanaan otonomi daerah yang nyata dan seluas-luasnya dapat terwujud. Untuk mewujudkan hal tersebut Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Semarang menetapkan 4 (empat) orientasi pada aspek pembinaan dan pengembangan yang meliputi :

1. Pembinaan dan pengembangan Sumber Daya Manusia melalui peningkatan sistem kerja yang produktif dan kondusif untuk kelancaran pelaksanaan Tupoksi guna mewujudkan aparatur yang profesional.
2. Pembinaan dan penyuluhan terhadap wajib pajak dan retribusi daerah.

3. Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) secara proporsional sesuai dengan potensi riil dan tingkat pertumbuhan ekonomi rakyat.
4. Peningkatan pengelolaan database pendapatan.

Mengenai tugas dan kinerja dari Dipenda diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Semarang Nomor 11 Tahun 2001 Tentang susunan organisasi Dinas Pendapatan Daerah.

Peranan Dinas Pendapatan Daerah dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, antara lain :

1. Bidang Administrasi
 - a. Pengadaan sarana pemungutan BPHTB
Yaitu menyediakan jumlah kebutuhan yang diperlukan, seperti jenis sarana pemungutan, biaya kegiatan, pengadaan formulir SSB, pengadaan formulir laporan Notaris/PPAT dan Badan Pertanahan Nasional (BPN).
 - b. Pengadaan sarana penyuluhan melalui pembuatan brosur, pembuatan buku saku petunjuk praktis tentang BPHTB, pembuatan daftar Bank Persepsi sebagai tempat pembayaran BPHTB.
 - c. Penyediaan dana kegiatan, misalnya :
 - biaya rapat kerja Intensifikasi Tim Koordinasi Tingkat Kota.

- biaya program kerja Intensifikasi Tim Koordinasi Tingkat Propinsi.
- biaya kegiatan operasional pelaporan PPAT/Notaris, biaya kegiatan operasional pelaporan Kantor Pertanahan.

2. Bidang Teknis Operasional

Dibentuk tim koordinasi secara berjenjang, yaitu unsur Pemerintahan Kota, Dipenda, KPPBB, PPAT/Notaris, Bank Persepsi/Operasional, Kantor Pertanahan, Tim Koordinasi Tingkat Kota. Tugas Tim Koordinasi Tingkat Kota ialah :

- mengkoordinasikan pelaksanaan pengenaan BPHTB,
- mengkoordinasikan pelaksanaan pengenaan pengawasan penerimaan BPHTB.
- melakukan sosialisasi/penyuluhan pemungutan BPHTB.

3. Bidang Pengawasan dan Pemantauan.

Tugas dari bidang pengawasan dan pemantauan adalah :

- mengadakan pemantauan secara singkat antar instansi terkait atas pelaksanaan pengenaan BPHTB melalui pelaporan SSB.
- pemberian data dan informasi transaksi jual beli tanah dan bangunan.
- penerimaan BPHTB, mengadakan pengawasan secara silang antar instansi terkait atas pelaksanaan pembayaran BPHTB.

- melakukan rekonsiliasi data penerimaan pembayaran BPHTB.
- melakukan kerjasama dalam penarikan BPHTB yang kurang dibayar.

4. Bidang Sosialisasi

Pemerintah Daerah Kota.Semarang secara koordinatif dengan instansi terkait menyelenggarakan pembekalan pengetahuan BPHTB kepada Camat selaku PPAT, dan PPAT/Notaris.

d. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak

Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak dalam hal ini melakukan hal-hal sebagai berikut :

1. Mengadminstrasikan laporan pelaksanaan BPHTB dari KP PBB dan unit-unit/instansi terkait.
2. Menghimpun dan memberitahukan daftar PPAT yang tidak lengkap mengisi laporan dan atau kurang aktif menyampaikan laporan bulanan PPAT, kepada Kepala Kanwil BPN.
3. Memberikan data NJOP dan informasi lain yang diperlukan dalam pelaksanaan BPHTB kepada Kanwil BPN dan Dipenda.
4. Melakukan pengawasan pelaksanaan pemutakhuran data PBB berdasarkan SSB lembar 3.
5. Melakukan pengawasan penerbitan STB, SKBKB, dan SKBKBT.

6. Memberikan penjelasan dan sosialisasi BPHTB di wilayah kerjanya.

e. Bank Persepsi (Bank Tempat Pembayaran)

Bank Persepsi (Bank Tempat Pembayaran) melakukan hal-hal sebagai berikut :

1. Menerima pembayaran BPHTB sesuai jumlah nominal rupiah pada SSB.
2. Memberikan pengesahan/validasi pada setiap lembar SSB.
3. Menyerahkan SSB yang telah diberikan tanda pengesahan/validasi lembar 1, 3, dan 5 kepada wajib pajak.
4. Mengadministrasikan penerimaan pembayaran BPHTB dan SSB ke-4.
5. Melimpahkan penerimaan pembayaran BPHTB dengan dilampiri SSB lembar 2 kepada BO V setiap hari Jumat atau hari kerja berikutnya apabila hari jumat libur.
6. Menyampaikan rekening Koran mingguan rangkap 2 kepada BO V.
7. Menyusun rekening koran sampai dengan akhir bulan dan meyampaikan kepada KPKN dan BO V.
8. Membantu memberikan penjelasan mengenai BPHTB di wilayah kerjanya.

f. Bank Operasional V

Bank Operasional V melakukan hal-hal sebagai berikut :

1. Menerima pelimpahan penerimaan pembayaran BPHTB dan meneliti jumlah nominal SSB dari Bank Persepsi.
2. Melakukan pembagian hasil penerimaan pembayar BPHTB kepada rekening Kas Daerah dan rekening Kas Negara setiap hari Rabu atau hari kerja berikutnya apabila hari Rabu libur.
3. Menyampaikan laporan penerimaan SSB lembar ke 2 beserta foto kopi trtembusan Nota Kredit kepada KP PBB setiap hari Rabu atau hari kerja berikutnya apabila hari Rabu libur.
4. Menyampaikan Nota Kredit beserta salinan Rekening Koran Mingguan kepada KPKN terkait selambat-lambatnya setiap hari Rabu atau hari berikutnya apabila Rabu libur.
5. Menyusun rekening koran sampai dengan akhir bulan serta menyampaikan ke KP PBB dan KPKN terkait.

A.2. Tata Cara Pembagian Hasil Penerimaan BPHTB

Berdasarkan Pasal 23 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 disebutkan bahwa hasil penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan penerimaan negara yang di bagi antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dengan pertimbangan 20 % (dua puluh persen) untuk bagian Pemerintah Pusat dan 80 % (delapan puluh persen) untuk Pemerintah Daerah.

Penggunaan dari hasil penerimaan pajak BPHTB bagian Pemerintah Pusat sebesar 20 % (dua puluh persen) digunakan untuk pelaksanaan pemungutan sebesar minimal 20 % (dua puluh persen) yang alokasi dananya untuk membiayai restitusi, imbalan bunga, pengeluaran APBN. Sedangkan sisanya sebesar 80 % (delapan puluh persen) digunakan sebagai perbaikan administrasi pertanahan yang alokasi dananya untuk meningkatkan sertifikasi tanah, penyediaan peralatan (sarana dan prasarana), komputerisasi pertanahan, dan pengembangan Sumber Daya Manusia (SDM).

Pembagian hasil penerimaan pajak BPHTB untuk Pemerintah Daerah sebesar 80 % (delapan puluh persen) tersebut dibagi untuk Pemerintah Daerah Tingkat I sebesar 20 % (dua puluh persen) dan Pemerintah Daerah Tingkat II sebesar 80 % (delapan puluh persen).

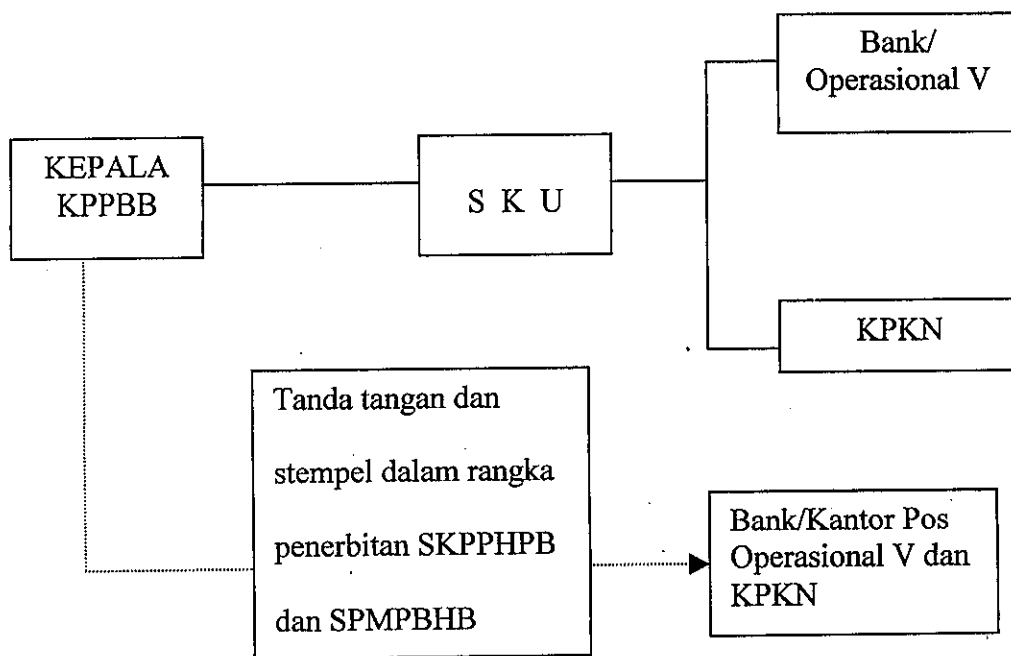
Berdasarkan hasil penelitian, dalam pembagian hasil penerimaan BPHTB dilakukan melalui mekanisme, sebagai berikut :

1. Kepala KP PBB, atas nama Menteri Keuangan menerbitkan S K U (Surat Kuasa Umum) kepada Bank/Kantor Pos Operasional V di wilayahnya untuk melakukan pembebanan secara otomatis ke rekening Kas Negara Cq. BPHTB, dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. untuk pertama kalinya dilakukan pada awal Januari 1998.
- b. Setiap awal tahun anggaran dan berlaku selama satu tahun anggaran.

BAGAN I

MEKANISME PEMBAGIAM HASIL PENERIMAAN BPHTB

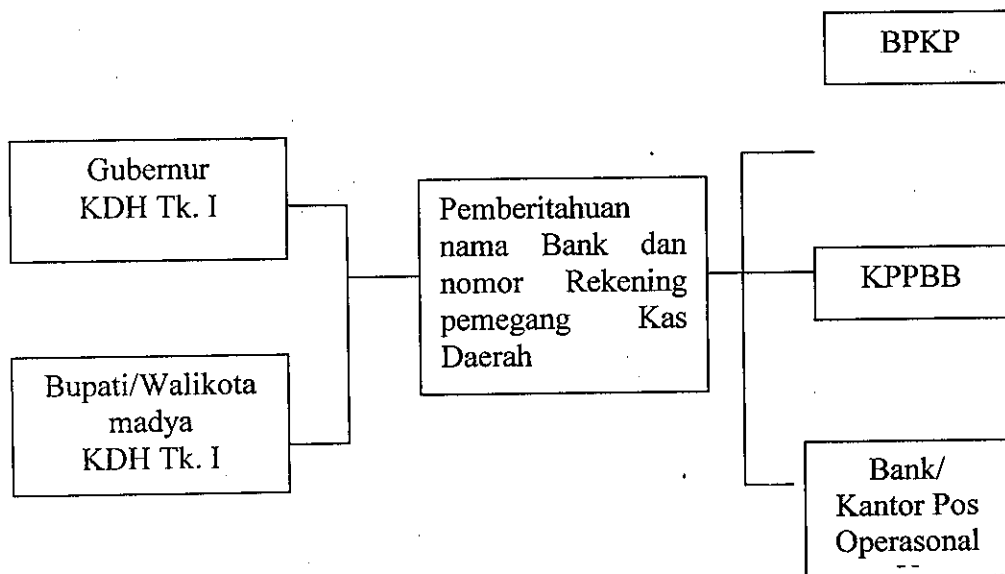


Sumber : Kepala Seksi Penerimaan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Semarang di Ungaran

2. Gubernur Kepala Daerah Tingkat I dan Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II memberitahukan nama Bank dan nomor rekening pemegang kas Daerah Tingkat I dan Daerah Tingkat II ke KPKN, KPPBB dan Bank/Kantor Pos Operasional V.

BAGAN II

MEKANISME PEMBAGIAM HASIL PENERIMAAN BPHTB



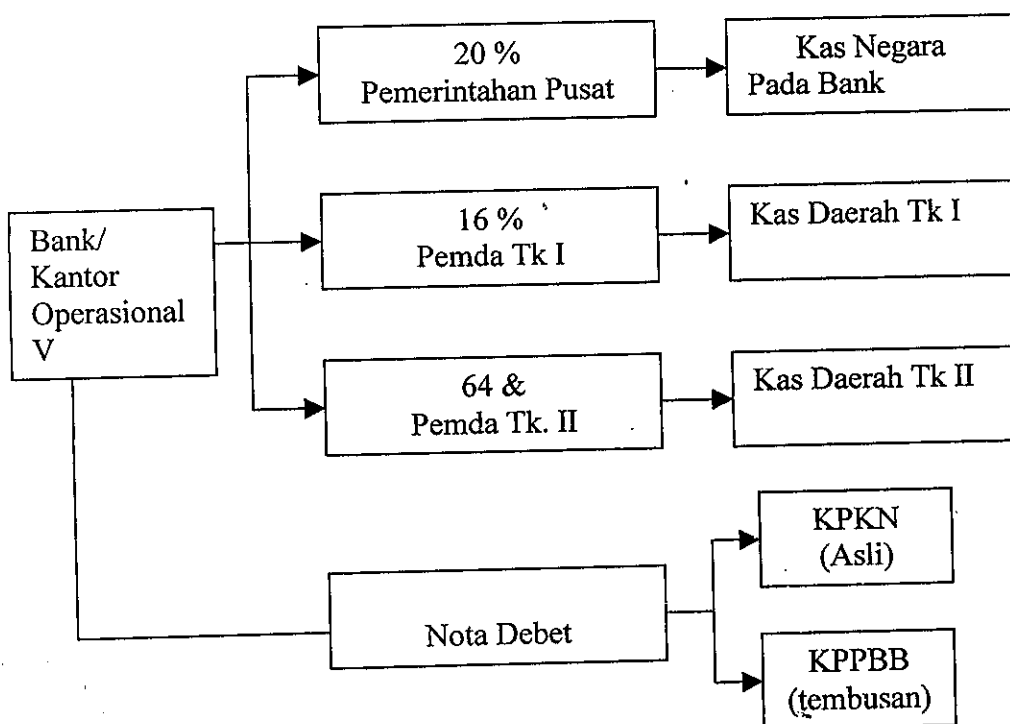
Sumber : Kepala Seksi Penerimaan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Semarang di Ungaran

UPT-PUSTAK-UNDIP

3. Setiap Rabu atau hari kerja berikutnya jika hari Rabu libur Bank/Kantor Pos Operasional V membagi dan membebankan rekening Kas Negara Cq. BPHTB.

BAGAN III

MEKANISME PEMBAGIAM HASIL PENERIMAAN BPHTB

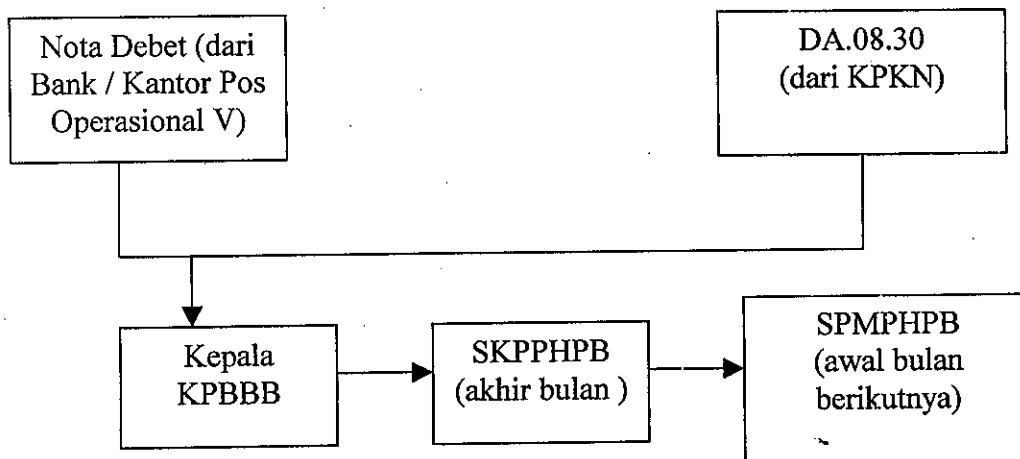


Sumber : Kepala Seksi Penerimaan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Semarang di Ungaran

4. Berdasarkan tembusan Nota Debet Kepala KPBBB selambat-lambatnya setiap akhir bulan menerbitkan Surat Keputusan Penetapan Pembagian Hasil Penerimaan BPHTB (SKPPHB) dan setiap awal bulan berikutnya menerbitkan Surat Perintah Membayar Pembagaian Hasil Penerimaan BPHTB (SPMHPB) sesuai jumlah yang tercantum dalam Nota Debet yang diterima dari Bank/Kantor Pos Operasional V selama satu bulan.

BAGAN IV

MEKANISME PEMBAGIAM HASIL PENERIMAAN BPHTB



Sumber : Kepala Seksi Penerimaan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Semarang di Ungaran

5. Surat Keputusan Penetapan Pembagian Hasil Penerimaan BPHTB (SKPPHPB) disampaikan kepada :

- a. Lembar ke-1 : KPKN
- b. Lembar ke-2 : pertinggal
- c. Lembar ke-3 : Bank/Kantor Pos Operasional V
- d. Lembar ke-4 : Gubernur KDH Tingkat I u.p Kepala Dipenda Tingkat I.
- e. Lembar ke-5 : Bupati/Walikota KDH Tingkat II u.p Kepala Dipenda Tingkat II.
- f. Lembar ke-6 : Direktur Jenderal Pajak u.p Kepala Kanwil Ditjen Pajak.
- g. Lembar ke-7 : Kepala Badan Akuntansi Keuangan Negara (BKUN).

6. SPMPHPB disampaikan kepada :

- a. Lembar ke-1 dan Lembar ke-5 : KPKN
- b. Lembar ke-2 : pertinggal
- c. Lembar ke-3 : Bank/Kantor Pos Operasional V
- d. Lembar ke-4 : Gubernur KDH Tingkat I u.p Kepala Dipenda Tingkat I dan Bupati/Walikota KDH Tingkat II u.p Kepala Dipenda Tingkat II sesuai dengan wewenang masing-masing.
- e. Lembar ke-6 : Direktur Jenderal Pajak u.p. Kanwil Ditjen Pajak.

Berikut ini adalah tabel dari hasil penerimaan BPHTB di Kabupaten Semarang dari tahun 2002 s/d 2004, sebagai berikut :

TABEL I
RENCANA REALISASI DAN KONTRIBUSI BPHTB TERHADAP
KAB. SEMARANG TAHUN 2002 s/d 2004

Tahun Anggaran	Rencana	Realisasi	Kontribusi Kab. Semarang
2002	Rp. 1.420.000.000	Rp. 1.621.272.283	Rp. 1.037.614.261
2003	Rp. 3.843.843.000	Rp. 6.362.953.872	Rp. 4.072.290.478
2004	Rp. 4.644.870.000	Rp. 7.247.720.798	Rp. 4.638.541.310

Sumber: Laporan Seksi Penerimaan mengenai Rencana Realisasi dan Kontribusi BPHTB Kab. Semarang Tahun 2002 s/d 2004

Tabel ini menunjukkan terjadi peningkatan target yang ditentukan oleh Pemerintah Pusat, realisasi penerimaan yang telah ditentukan ternyata selalu terpenuhi bahkan melebihi dari target rencana yang ada. Sehingga hal ini menunjukkan adanya suatu makna yaitu bahwa dalam pelaksanaannya Undang – Undang Nomor Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan telah membawa hasil positif, akan tetapi mungkin saja dalam hal ini Kantor Palyanan Pajak membuat target yang rendah sehingga dalam realisasinya selalu ada peningkatan.

BPHTB mempunyai peranan yang potensial, sebab dalam kurun waktu pelaksanaan yang relatif baru mampu meningkatkan pendapatan

daerah, hasil penerimaan BPHTB dicantumkan setiap tahun dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).

Dari hasil pembagian BPHTB tersebut diatas, sebagian besar diberikan kepada Pemerintah Daerah Tingkat II dalam rangka untuk mendukung perkembangan otonomi daerah, serta mendorong masyarakat untuk memenuhi kewajiban membayar pajak, sekaligus mencerminkan sikap kegotong royongan dalam pembiayaan penyelenggaraan pemerintah daerah.

Diharapkan untuk tahun-tahun yang akan datang Pemerintah Daerah Kabupaten Semarang dapat terus meningkatkan potensi penerimaan dari Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan sehingga dapat memperlancar pembangunan nasional pada umumnya dan pembangunan ekonomi di Kabupaten Semarang pada khususnya.

A.3. Hubungan Antara Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Dengan BPHTB

Berdasarkan hasil penelitian ini ada hubungan antara Pajak Bumi dan Bangunan dengan BPHTB, dapat dikemukakan bahwa keduanya memiliki objek pajak yang sama, yaitu tanah dan atau bangunan, sehingga dengan adanya objek pajak yang sama tersebut dikhawatirkan akan menimbulkan benturan – benturan sehingga dapat menyebabkan pajak berganda, bahwa antara Undang – Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan dan Undang – Undang Nomor 20

Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ada benturan, hal itu dapat terjadi karena dalam satu tahun pajak seorang Wajib Pajak dapat membayar pajak 2 (dua) kali untuk 1 (satu) objek pajak bumi dan bangunan yaitu :

1. membayar Pajak Bumi dan Bangunan, dan
2. Membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, apabila peralihan hak atas tanah dibayar dalam tahun yang sama, sehingga menimbulkan beban wajib pajak, seharusnya dalam membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah diperhitungkan kembali dengan Pajak Bumi dan Bangunan yang sudah dibayar.

Berkaitan dengan hal tersebut diatas, apabila benar terjadi adanya pajak berganda, maka jelas sekali pajak berganda tersebut bertentangan dengan prinsip dalam perpajakan, yaitu pemungutan pajak harus sebisa mungkin menghilangkan adanya pajak berganda.

Pemungutan pajak BPHTB tidak menggunakan Surat Ketetapan Pajak begitu juga dengan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan, namun Pajak Bumi dan Bangunan menggunakan Surat Pemberitahuan Utang Pajak.

Hubungan yang sangat erat antara PBB dengan BPHTB yaitu berkaitan langsung dengan Nilai Jual Objek Pajak PBB sebagai dasar pengenaan dari BPHTB, NJOP ini dihitung berdasarkan ketentuan harga tanah dan atau bangunan dihitung per meternya, dalam perhitungan ini

yang harus diperhatikan adalah lokasi atau letak objek pajak, sebab harga objek pajak juga ditentukan dari lokasi atau letak objek pajak tersebut.

Selain itu dalam hubungan perpajakan dipergantoran biasanya dengan adanya Surat Setoran BPHTB (SSB) menimbulkan perubahan data PBB, yaitu mengubah atas nama Wajib Pajak PBB menjadi atas nama pemilik (wajib pajak) yang baru atas objek tersebut. Oleh karena itu perlu diingat bahwa antara PBB dengan BPHTB sasarannya berbeda, yaitu bahwa dalam PBB wajib pajak memperoleh manfaat dari objek tersebut, sedangkan dalam BPHTB wajib pajak memperoleh hak atas tanah dan juga memperoleh manfaat dari objek tersebut.

B. Faktor-faktor yang menjadi kendala atau hambatan dalam Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Semarang

Berdasarkan hasil penelitian ini, pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di wilayah Kabupaten Semarang, terdapat beberapa masalah, yaitu :

1. Kurangnya Sumber Daya Manusia khususnya pegawai Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan untuk melakukan pengawasan dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
2. Tidak adanya koordinasi antara Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan Kantor Pertanahan di Kabupaten Semarang, pada saat sertifikat Hak Atas Tanah diterbitkan. Hal ini dapat kita

lihat dari kemampuan birokrat dalam menjalankan tugasnya sangat ditentukan dari awal penempatan seseorang dalam memikul tanggung jawab yang akan diembannya. Dengan begitu faktor perekrutan merupakan moment penting untuk menentukan langkah keberhasilan aparat di masa datang guna menjalankan fungsinya. Teori dan kontrol profesi menyebutkan bahwa profesi yang terorganisir berusaha mensosialisir dan mengendalikan tingkah laku para anggotanya yang menduduki jabatan penting dalam organisasi⁷¹ Proses ini dijalankan dengan mendefinisikan dan mempelajari pekerjaan dari sisi tugas dan prilaku serta menjabarkan tanggung jawab, pendidikan, pelatihan, organisasi, prilaku⁷²

3. Dalam prakteknya ditemukan adanya Wajib Pajak yang membayar BPHTB di luar wilayah objek pajak yang disebabkan letak dari objek pajak tidak sesuai dengan objek pajak yang dialihkan haknya. Misalnya untuk kepentingan perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Wajib Pajak menggunakan surat surat Pajak Bumi dan Bangunan dari tanah dan bangunan lain yang letaknya berdekatan akan tetapi nilai NJOP yang lebih rendah. Dalam hal ini kurangnya penegakan hukum (*Law Enforcement*) dari Kantor Pajak.

⁷¹ Guy Benveniste, Birokrasi, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hal 65

⁷² James L. Gibson, H. Donnelly, Organisasi, Prilaku, Struktur, Proses, Edisi Kedelapan, Jilid I, Bina Rupa Aksara, Jakarta, 1996, Hal. 129

4. Kantor Pelayanan PBB mengalami kesulitan dalam meneliti harga transaksi tanah dan atau bangunan yang sebenarnya dari wajib pajak.

Permasalahan-permasalahan tersebut di atas menunjukkan bahwa pengawasan atas pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Wilayah Kabupaten Semarang di Ungaran belum dilaksanakan sebagaimana dikehendaki oleh Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

B.1. Cara-cara mengatasi hambatan dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Semarang

Adapun cara-cara yang diambil oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Semarang untuk mengatasi hambatan dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Semarang adalah :

1. Mengadakan pelatihan-pelatihan khususnya bagi pegawai Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Semarang yang berkenaan dengan pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di wilayah kerja Kabupaten Semarang di Ungaran.
2. Adanya pengawasan silang antar instansi yang terkait sangat diperlukan, untuk menghindari wajib pajak yang membayar pajak di

luar wilayah objek pajak tersebut. Misalnya pengawasan antara Kantor Pertanahan, Kantor Pajak, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Bank.

3. Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Semarang di Ungaran terus mensosialisasikan kepada masyarakat melalui instansi-instansi yang terkait (seperti Kecamatan, Kabupaten, PPAT/Notaris, Kanwil, maupun Kantor Pertanahan Kabupaten) apabila terjadi perubahan-perubahan di dalam peraturan-peraturan pelaksana maupun peraturan lainnya.

B.2. Upaya-Upaya Yang Telah Dilakukan Oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Semarang Di dalam Meningkatkan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Dalam meningkatkan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Wilayah Kabupaten Semarang di Ungaran maka Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Semarang melakukan upaya-upaya diantaranya adalah sebagai berikut :

1. KPPBB Ungaran menyebarkan selebaran/brosur-brosur dan peraturan-peraturan mengenai tata cara perhitungan pembayaran BPHTB terutama apabila terjadi perubahan yang terjadi di dalam undang-undang/peraturan dan juga melakukan penyuluhan-penyuluhan yang diadakan setiap tahun di daerah-daerah yang dianggap kurang akan informasi mengenai pembayaran BPHTB, maupun daerah-daerah yang meminta untuk dilakukan penyuluhan.

Dan juga terkadang dilakukan penyuluhan bersama Tim KKN (Kuliah Kerja Nyata) yang terdapat di daerah penyuluhan.

2. Mensosialisasikan informasi mengenai peraturan-peraturan pelaksana yang ada hubungannya mengenai BPHTB dan juga apabila terjadi perubahan-perubahan dalam peraturan sehingga lebih cepat untuk diinformasikan kepada wajib pajak yang kurang mengerti mengenai tata cara perhitungan BPHTB lewat instansi badan hukum yang terkait seperti Kecamatan, Kabupaten, PPAT, Kantor Pertanahan Kabupaten, Kantor Lelang dan Bank-Bank pemerintah tempat pembayaran BPHTB.
3. Kantor Pelayanan PBB Ungaran membagi Seksi Penagihan dan Penerimaan menjadi dua yaitu Seksi Penagihan dan Seksi Penerimaan dan sehingga lebih memudahkan memeriksa laporan yang diberikan oleh PPAT mengenai transaksi yang terjadi di wilayah kerja Kantor Pelayanan PBB.
4. Mengefektifkan dan mensosialisasikan kepada masyarakat mengenai fungsi dari PST (Pelayanan Satu Tempat) sebagai tempat pelayanan kepada masyarakat yang ada di KPPBB Ungaran sehingga akan lebih mudah membantu wajib pajak untuk melakukan konsultasi apabila mengalami kesulitan di dalam melakukan pembayaran dan pengajuan pengurangan BPHTB.

C. Peranan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam Pembangunan Ekonomi di Kabupaten Semarang

Pada era otonomi daerah sekarang ini, setiap daerah dipacu untuk bisa mandiri dan berswadaya dalam membiayai keperluan daerahnya, Hal itu merupakan konsekwensi dari adanya pelimpahan wewenang dari pusat kepada daerah dalam menyelenggarakan urusan rumah tangga daerah. Kondisi yang demikian itu mengharuskan tiap daerah untuk bisa mengoptimalkan pelaksanaan pembangunan ekonomi di daerahnya.

Makna pembangunan itu dapat dilihat salah satunya dari definisi-definisi pembangunan yang dinyatakan oleh Sondang P Siagian⁷³ yang menyatakan bahwa pembangunan biasanya didefinisikan sebagai rangkaian usaha untuk mewujudkan pertumbuhan dan perubahan secara terencana ditempuh oleh suatu bangsa menuju modernitas dalam rangka pembinaan bangsa.

Dari definisi tersebut dapat ditarik sedikitnya 7 ide pokok mengenai pembangunan yaitu : *Pertama*, pembangunan merupakan suatu proses, artinya pembangunan ini merupakan rangkaian kegiatan yang berlangsung secara berkelanjutan dan terdiri dari tahap-tahap yang disatu pihak bersifat independen akan tetapi di pihak lain merupakan bagian dari sesuatu yang bersifat tanpa akhir. *Kedua*, Pembangunan merupakan upaya yang secara sadar ditetapkan sebagai suatu untuk dilaksanakan. *Ketiga*, Pembangunan dilaksanakan secara terencana baik dalam arti

⁷³ Sondang P Siagian, *Administrasi Pembangunan, Konsep, Dimensi dan strateginya*, Bumi Aksara, Jakarta, 2000, Hal. 45

jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang. *Keempat*, Rencana pembangunan mengandung makna pertumbuhan dan perkembangan.

Mengenai pertumbuhan dan perkembangan ini dijelaskan lebih lanjut oleh Sondang P Siagian yakni pertumbuhan sebagai peningkatan kemampuan suatu negara bangsa untuk berkembang dan tidak sekedar untuk mempertahankan kemerdekaan, kedaulatan dan eksistensinya. Perubahan mengandung makna bahwa suatu negara atau bangsa harus bersikap antisipatif dan produktif dalam menghadapi tuntutan situasi yang berbeda dari satu jangka waktu ke jangka waktu yang lain terlepas apakah situasi yang berbeda itu dapat diprediksi sebelumnya atau tidak. *Kelima*, pembangunan mengarah pada modernitas yakni sebagai cara hidup yang baru dan lebih baik dari sebelumnya. Cara berpikir yang rasional dan sistem budaya yang kuat tetapi fleksibel. *Keenam*, modernitas yang ingin dicapai melalui berbagai kegiatan pembangunan perdefinisi bersifat multidimensional. *Ketujuh*, semua hal ditujukan untuk mengukuhkan pondasi dan memantapkan keberadaan suatu bangsa menjadi negara yang sejajar dengan negara dan bangsa lain.

Dalam pandangan ilmu ekonomi, pembangunan ekonomi daerah diartikan sebagai suatu proses yang pemerintah daerah dan masyarakat mengelola sumber daya alam yang ada dan membentuk suatu pola kemitraan antara pemerintah daerah dengan sektor swasta untuk menciptakan suatu lapangan kerja baru dan merangsang perkembangan kegiatan ekonomi (pertumbuhan ekonomi) dalam wilayah tersebut.

Masalah pokok dalam pembangunan ekonomi daerah ini adalah terletak pada penekanan terhadap kebijakan-kebijakan pembangunan yang didasarkan pada kekhasan daerah yang bersangkutan dengan menggunakan potensi sumber daya alam, pajak, kelembagaan dan sumber daya fisik secara lokal⁷⁴ Selain itu dalam konsep pembangunan tercakup 3 dimensi utama yaitu dimensi ekonomi, dimensi sosial, dan dimensi politik dan budaya. Tiga dimensi tersebut mengandung beberapa konsep pendekatan, yakni :⁷⁵

1. Dimensi Ekonomi:

- a. Pembangunan yang menekankan pada ekonomi lokal.
- b. Pembangunan yang mempunyai orientasi pada pencapaian lapangan kerja bagi rakyat banyak.
- c. Pembangunan yang dapat meningkatkan pendapatan rakyat banyak.
- d. Pembangunan yang menekankan pada pasar yang adil dan fair.

2. Dimensi sosial dan dimensi politik serta kultural

- a. Pembangunan yang menekankan pada keadilan sosial
- b. Pembangunan yang dilakukan secara demokrasi dan terbuka.

⁷⁴ Lincolin Arsyad, Pengantar Perencanaan dan Pembangunan Ekonomi Daerah, BPFE, Yogyakarta, 1999, Hal. 108

⁷⁵ Dirjen Pembangunan Daerah, Departemen Dalam Negeri, Pedoman umum perencanaan Pembangunan Berkelanjutan di daerah, Jakarta, 1999, Bab II, Hal.4

- c. Pembangunan yang menekankan pada otonomi daerah dan penduduk lokal.
- d. Pembangunan yang menekankan pada kesertaan dan pemberdayaan penduduk lokal.

Dari pandangan di atas jika dikaitkan dengan kondisi otonomi daerah, maka segala tindakan pemerintah dalam melaksanakan pembangunan ekonomi daerah sekarang ini lebih banyak di arahkan pada usaha-usaha untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. Berdasarkan aturan otonomi daerah, pemerintah daerah harus bisa membiayai semua keperluan dalam urusan rumah tangga daerah. Oleh sebab itu kondisi otonomi daerah telah membawa paradigma baru dalam pembangunan ekonomi daerah yakni timbulnya orientasi pembangunan daerah untuk pendapatan asli daerah.

Dalam teori ekonomi, pembangunan ekonomi diartikan sebagai suatu proses yang menyebabkan kenaikan pendapatan riil perkapita penduduk suatu daerah atau negara dalam jangka panjang yang disertai oleh perbaikan sistem kelembagaan. Definisi pembangunan ekonomi yang dikemukakan tersebut mengandung unsur-unsur :⁷⁶

1. Suatu proses yang berarti perubahan yang terjadi terus menerus.
2. Usaha untuk menaikkan pendapatan perkapita.
3. Kenaikan pendapatan perkapita tersebut harus terus berlangsung dalam jangka panjang.

⁷⁶ Lincoln Arsyad, Pengantar Perencanaan dan Pembangunan Ekonomi Daerah, BPFE, Yogyakarta, 1999, Hal. 108

4. Perbaiki sistem kelembagaan di segala bidang (Misal: ekonomi, politik, sosial budaya dan sistem kelembagaan ini bisa ditinjau dari dua aspek yakni aspek perbaikan di bidang orang atau institusi dan aspek perbaikan di bidang regulasi (baik formal maupun non formal).

Selain itu definisi lain dari Pembangunan ekonomi, yaitu merupakan proses untuk mengubah keadaan agar menjadi lebih baik serta sebagai suatu usaha atau gerak dinamika untuk memperoleh tempat yang layak dan tepat dalam masyarakat umat manusia⁷⁷

Pembangunan ekonomi itu bertujuan untuk meningkatkan pendapatan, kesempatan kerja dan kemakmuran masyarakat. Salah satu tolak ukur pembangunan ekonomi suatu daerah adalah pertumbuhan ekonomi.

Di samping itu pembangunan yang dilaksanakan juga akan membawa banyak perubahan baik itu perubahan struktur ekonomi, perubahan struktur sosial, perubahan fisik wilayah, perubahan pola konsumsi, perubahan sumber alam, perubahan kebudayaan serta menghasilkan berbagai kemajuan di setiap bidang baik teknologi, produksi, manajemen dan informasi yang kesemuanya untuk meningkatkan kualitas hidup manusia⁷⁸. Masalah pokoknya menjadi bagaimana memungkinkan berlangsungnya proses pembangunan yang membawa kelanjutan dengan perubahan.

⁷⁷ Suryohadi Projo, Sayidiman, 1998, Reformasi Ekonomi Politik Dalam Kerangka Paradigma Pembangunan Nasional, AFKAR, Jakarta, Hal. 1-3

⁷⁸ Abdul Hakim Garuda Nusantara, Pembangunan Berkesinambungan, ANDAL, Jakarta, 1990, Hal. 18

bagaimana memungkinkan berlangsungnya proses pembangunan yang membawa kelanjutan dengan perubahan.

Untuk mempercepat pertumbuhan ekonomi daerah maka dilakukanlah pembangunan ekonomi sektoral. Pembangunan ekonomi sektoral itu dilaksanakan dengan mengembangkan sektor basis, karena perluasan sektor basis akan langsung meningkatkan PDRB suatu daerah. Kabupaten Semarang saat ini juga sedang melakukan kebijakan pembangunan ekonomi sektoral dalam memacu pembangunannya. Hal itu terkait dengan kondisi yang dihadapi Kabupaten Semarang saat ini.

Pemberlakuan otonomi daerah secara luas kepada daerah Tingkat Kabupaten atau Kota oleh Pusat, memberikan kesempatan yang besar bagi pemerintah sehingga untuk memperbesar peranan dan kemampuannya dalam melaksanakan pembangunan daerah melalui pengembangan-pengembangan potensi ekonominya dengan menggunakan sumber daya dan sektor-sektor strategis yang dimilikinya. Rendahnya pertumbuhan ekonomi tersebut dapat terjadi karena belum dikembangkannya potensi ekonomi yang ada. Dengan demikian dalam menerapkan pola pembangunan ekonomi di daerah sebagai dasar kewenangan yang dimiliki oleh daerah dalam mengelola sumber daya yang ada harus menjadi landasan utama bagi daerah dalam bertindak.

Kewenangan-kewenangan yang digariskan berdasarkan aturan-aturan otonomi daerah dapat dijalankan pemerintah daerah dalam upaya pelaksanaan pembangunan ekonomi di daerahnya untuk bisa

mewujudkan kewenangan tersebut secara optimal maka terhadap pemerintah daerah diharapkan beberapa hal diantaranya :⁷⁹

1. Fasilitas, Di samping fungsi lainnya, fungsi pemerintah daerah yang sangat esensial adalah memfasilitasi segala bentuk kegiatan di daerah terutama bidang perekonomian,
2. Pemerintah daerah harus kreatif. Pemerintah Daerah harus berkaitan pula dengan inisiatif lokal, dan untuk berinisiatif diperlukan kreatifitas penyelenggaraan pemerintah.
3. Pemerintah daerah harus menjamin kesinambungan berusaha. Pemerintah daerah harus meningkatkan kapasitas aparatnya, khususnya jika berhubungan dengan kesinambungan usaha.

Pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Semarang di Ungaran sebagaimana telah dijelaskan di atas telah menyertakan atau melaksanakan fungsi regulasi yang mempunyai fungsi bahwa pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang sosial dan bidang ekonomi di samping fungsi yang lebih utama yaitu fungsi budgeter yang mempunyai fungsi yang letaknya di sektor publik, dan disini pajak merupakan alat (suatu sumber) untuk memasukkan uang sebanyak-banyaknya ke kas Negara yang digunakan untuk membiayai pengeluaran Negara baik pengeluaran rutin maupun pengeluaran pembangunan. Jadi penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh daerah sebagai dana perimbangan yang dialokasikan kepada daerah untuk

⁷⁹ Syaukani HR Afan Gaffar, Otonomi Daerah Dalam Negara Kesatuan, Pustaka Pelajar, 2002, Hal 212-222

membayai pembangunan. Dengan demikian nampak jelas bahwa daerah mempunyai hak atas penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan walaupun pada dasarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak pusat.

Dalam hal ini pemerintah daerah memperoleh porsi 80% (delapan puluh persen), sementara Pemerintah Pusat hanya menerima 20% (dua puluh persen). Jumlah yang 20% itu pun kemudian dikembalikan ke daerah sebagai pajak intensif.⁸⁰ Hal ini juga diatur dalam Pasal 6 ayat (3) dan (4) Undang-undang Nomor 25 Tahun 1999 Tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah. Nampak bahwa Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1999 sejalan dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 menyangkut bagian hasil penerimaan pajak BPHTB antara Pemerintah Pusat dan Daerah.

Melihat komposisi pembagian penerimaan pajak BPHTB untuk Pemerintah Pusat dan Daerah, muncullah kontroversi mengenai upaya memperluas desentralisasi fiskal. Hal ini ternyata sangat menarik karena saat ini terjadi tarik ulur kepentingan para pihak yang ingin mempertahankan keadaan seperti semula (sentralisasi fiskal) dengan mereka yang berupaya keras untuk menggeser BPHTB menjadi pajak daerah yang secara otomatis otoritasnya ada di bawah Pemerintah Daerah.

⁸⁰ Pasal 23 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Ada beberapa kriteria dan pertimbangan yang dapat dijadikan dasar pemberian kewenangan perpajakan dari Pemerintah Pusat, dan daerah yaitu :

1. Pajak yang dimaksud untuk tujuan stabilisasi ekonomi dan cocok untuk distribusi pendapatan seharusnya menjadi tetap menjadi tanggung jawab Pemerintah Pusat.
2. Basis pajak yang diserahkan ke daerah seharusnya tidak terlalu mobil. Pajak daerah yang terlalu mobil akan mendorong pembayar pajak merelokasi usahanya dari daerah yang bebannya pajak tinggi ke daerah yang beban pajaknya rendah.
3. Basis pajak yang distribusinya sangat timpang antara daerah seharusnya diserahkan kepada tingkat Pusat.
4. Pajak yang diserahkan kepada Daerah seharusnya lebih mudah untuk diadministrasikan atau dengan kata lain perlu pertimbangan efisiensi secara ekonomi administrasi pemungutannya.⁸¹

Dalam konteks desentralisasi fiskal dapat dikatakan bahwa BPHTB secara *defacto* sebenarnya telah menjadi pajak daerah. Karena hasilnya akan kembali kepada daerah. Hal ini bisa ditempuh dengan memperluas basis penerimaan pajak seperti menggali wajib pajak baru, memperbaiki tata cara penilaian, pengawasan dan sebagainya. Semakin tinggi angka penerimaan semakin besar bagi hasil yang akan diperoleh daerah dan ini

⁸¹ Tjip Ismail, Penggalan Baru PAD, Berita Pajak Nomor 1450/XXXIV, 2001

akan semakin membantu kebutuhan fiskal daerah sehingga kita dapat melihat bahwa BPHTB mempunyai peranan yang cukup besar bagi pembangunan ekonomi.⁸²

Selanjutnya guna dapat mengetahui sejauh mana peranan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap pembangunan ekonomi khususnya di Kabupaten Semarang di Ungaran, maka ada beberapa hal yang perlu dicermati sebagai berikut :

C.1. Peranan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam Pengembangan Fisik/Lokalitas

Peranan Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan (BPHTB) ini mempunyai peranan melalui pengembangan program perbaikan kondisi fisik/Lokalitas daerah di Kabupaten Semarang yang ditujukan untuk kepentingan pembangunan industri dan perdagangan pembangunan daerah Kabupaten Semarang dan akan berpengaruh positif bagi pengembangan dunia usaha daerah secara khusus.

Tujuan strategi pembangunan fisik/Lokalitas ini adalah untuk menciptakan identitas daerah/Kota, memperbaiki basis pesona (*Amenity Base*)/kualitas hidup masyarakat dan memperbaiki daya tarik pusat kota (*Civil Center*) dalam upaya untuk memperbaiki dunia usaha daerah khususnya di wilayah Kabupaten Semarang, sehingga di sini kita dapat

⁸² Soetopo, Bunga Rampai otonomi Daerah Meningkatkan harga diri daerah, Yayasan Jurnalis, Semarang, 2000.

melihat bahwa BPHTB berperan dalam pembangunan ekonomi khususnya di Kabupaten Semarang di Ungaran

Alat untuk mencapai tujuan pembangunan fisik/Lokalitas daerah ini mencakup antara lain :

- a. Pembuatan Bank tanah (*Land Banking*). Hal ini bertujuan agar kita mempunyai data tentang tanah. Yang penggunaannya kurang optimal, belum dikembangkan atau salah satu penggunaan, dan sebagainya. Pembuatan katalog mengenai luas dan lokasi tanah yang terus diperbaharui akan sangat bermanfaat untuk proses pengambilan kebijakan daerah.
- b. Pengendalian perencanaan dan pembangunan. Jika hal ini dilakukan dengan benar akan memperbaiki iklim investasi di daerah dan memperbaiki citra pemerintah daerah.
- c. Penataan Kota (*Focus Caping*). Kemajuan di pusat-pusat perdagangan dapat dicapai melalui perbaikan-perbaikan sarana jalan raya (mis: penanaman pohon-pohon yang rindang dan indah) dan perbaikan-perbaikan sarana pusat pertokoan (mis: Perbaikan tampilan muka pertokoan/penetapan standar fisik bagi suatu bangunan pertokoan).
- d. Pengaturan Tata Ruang (*Zoning*) dengan baik akan merangsang pertumbuhan dan pembangunan ekonomi daerah, peruntukkan lahan harus jelas dan tepat. Misalnya : penetapan kawasan

pemukiman, kawasan industri, kawasan perdagangan dan kawasan hijau.

- e. Penyediaan perumahan dan pemukiman yang baik akan berpengaruh positif bagi dunia usaha. Selain itu kegiatan di sektor ini yang akan menciptakan kesempatan kerja.
- e. Penyediaan infrastruktur seperti : sarana air bersih, listrik, taman-taman, sarana parkir, dan sebagainya juga akan menjadi daya tarik utama bagi calon investor dan dunia usaha.

C.2. Peranan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam Pengembangan Dunia Usaha.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan juga mempunyai peranan dalam Pengembangan dunia usaha yang merupakan komponen penting dalam perencanaan pembangunan ekonomi daerah karena daya tarik, kreasi, atau daya tahan kegiatan dunia usaha merupakan cara terbaik untuk menciptakan perekonomian daerah yang sehat.

Hasil BPHTB tersebut pada otonomi daerah saat ini sebagian besar dikembalikan kembali oleh pemerintah pusat kepada daerah untuk mengembangkan perekonomian di daerah. Seperti diketahui di atas bahwa BPHTB mempunyai peranan dalam pengembangan dunia usaha, sebagai contoh : lahan kosong yang tadinya tidak diberdayakan dibeli oleh seorang pengusaha, karena adanya transaksi jual beli tanah tersebut

dan adanya perolehan hak atas tanah maka pengusaha tersebut dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh Negara.

Pengusaha tersebut mendayagunakan tanahnya untuk membuat pabrik rokok maka disini kita dapat melihat terciptanya dunia usaha yang baru yang pada akhirnya akan membutuhkan tenaga kerja untuk dipekerjakan di pabrik tersebut. Sehingga nantinya Negara juga akan memperoleh Pajak Penghasilan dari para pekerja, dan pajak-pajak lainnya dari pembuatan pabrik rokok tersebut sehingga memberi kontribusi yang besar bagi perkembangan perekonomian khususnya di Kabupaten Semarang di ungaran.

Beberapa alat untuk mengembangkan dunia usaha ini yang nantinya akan memberi kontribusi terhadap pembangunan ekonomi antara lain :

1. Penciptaan iklim usaha yang baik bagi dunia usaha, melalui pengaturan dan kebijakan yang membeikan kemudahan bagi dunia usaha dan pada saat yang sama mencegah penurunan kualitas lingkungan.
2. Pembuatan pesat informasi terpadu yang dapat memudahkan masyarakat dunia usaha untuk berkembang dengan aparat pemerintah daerah untuk segala macam kepentingan, terutama mengenai masalah perizinan, rencana pembangunan ekonomi daerah, pemerintah daerah, ketersediaan lahan, izin mendirikan bangunan, dan sebagainya.

3. Pendirian pusat konsultasi dan pengembangan usaha kecil selain peranannya yang penting sebagai penyerap tenaga kerja dan sebagai sumber dorongan kewirausahaan usaha kecil sering kali mengalami kegagalan atau tidak dapat berkembang dengan baik. Faktor penyebab utamanya adalah jeleknya manajemen usaha kecil oleh karena itu perlu didirikannya suatu pusat konsultasi dan pengembangan usaha kecil yang siap untuk membantu para pengusaha kecil tersebut sehingga kinerjanya meningkat.
4. Pembuatan sistem pemasaran bersama untuk menghindari skala yang tidak ekonomis dan produksi, meningkatkan daya saing terhadap produk-produk impor, dan meningkatkan sikap kooperatif antar sesama pelaku bisnis.
5. Pembuatan lembaga penelitian dan pengembangan (Litbang). Peningkatan persaingan di dunia yang berbasis ilmu pengetahuan sekarang ini menurut pelaku bisnis dan pemerintah daerah untuk secara terus menerus melakukan kajian tentang pengembangan produk baru, pengembangan teknologi baru dan pencarian pasar-pasar baru.

C.3. Peranan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam Lapangan Pekerjaan

Kegiatan dunia usaha di berbagai bidang dewasa ini terus berkembang dan mengikuti pertumbuhan dan kebutuhan masyarakat, maka kondisi demikian dapat diartikan telah terjadi peningkatan

aktivitas kegiatan kehidupan masyarakat yang tentunya berakibat pada perkembangan perekonomian yang luas. Hal ini dapat dipahami karena dunia usaha merupakan sarana kegiatan yang sangat vital dalam setiap aktivitas termasuk aktivitas perekonomian. Seiring dengan meningkatnya kegiatan dalam berbagai bidang usaha, maka akan meningkatkan pula produksi barang dan jasa yang mana hal ini merupakan salah satu indikator di daerah tersebut sedang terjadi pembangunan ekonomi.

Dalam kegiatan dunia usaha tersebut tentunya diperlukan Sumber Daya Manusia yang merupakan aspek yang paling penting dalam pembangunan ekonomi. Sumber Daya Manusia tersebut juga tentunya juga membutuhkan lapangan pekerjaan untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Oleh karena itu peningkatan kualitas dan keterampilan sumber daya manusia adalah suatu keharusan.

Pembangunan kualitas sumber daya manusia itu dapat dilakukan dengan cara antara lain :

1. Pelatihan dengan sistem *Customized Training*. Sistem pelatihan seperti ini adalah sistem pelatihan yang dirancang secara khusus untuk memenuhi kebutuhan dan harapan si pembei kerja.
2. Pembuatan Bank Keahlian (*Skill Bank*). Informasi yang ada pada bank keahlian berisi data tentang keahlian dan latar belakang orang yang menganggur di suatu daerah. Informasi ini bermanfaat bagi pengembangan jenis pekerjaan yang sesuai dengan kemampuan dan

keterampilan para penganggur tersebut. Selain itu informasi ini juga merupakan cadangan keahlian yang pada akhirnya dapat juga digunakan untuk mengisi lowongan-lowongan kerja yang muncul di daerah tersebut. Pada akhirnya bank keahlian ini dapat juga digunakan untuk pembentukan koperasi.

3. Penciptaan iklim yang mendukung bagi berkembangnya lembaga-lembaga pendidikan dan keterampilan (LPK) di daerah. Berkembangnya lembaga-lembaga pendidikan dan keterampilan di suatu daerah secara tidak langsung bermanfaat bagi peningkatan kualitas sumber daya manusia di daerah tersebut. Misalnya : Lembaga kursus Bahasa, Lembaga Kursus Komputer, Lembaga Kursus Perbengkelan, Lembaga Kursus Perhotelan dan sebagainya.
4. Pengembangan Lembaga Pelatihan bagi penyandang cacat. Hal ini penting bagi penyandang cacat itu sendiri untuk meningkatkan rasa harga diri dan percaya diri. Selain itu untuk jenis-jenis pekerjaan tertentu kadang-kadang penyandang cacat mempunyai beberapa kelebihan.

Di samping itu berdasarkan pada hasil penelitian di lapangan, penulis menjumpai bahwa hasil dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sangat berperan di dalam pembangunan ekonomi khususnya dalam penciptaan lapangan kerja baru hal ini dapat kita lihat melalui contoh : Hasil Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang diperoleh pemerintah daerah dari pemerintah pusat selain digunakan

untuk pembangunan sarana umum berupa : pasar, jembatan, gedung-gedung juga digunakan untuk membangun pabrik-pabrik yang dari pabrik-pabrik tersebut dapat kita lihat merupakan salah satu penciptaan lapangan pekerjaan yang dapat menyerap tenaga kerja yang pada akhirnya dapat meningkatkan pertumbuhan pembangunan ekonomi karena adanya penghasilan yang didapat dari para tenaga kerja tersebut. Dengan demikian semakin banyak pembangunan pabrik-pabrik yang didirikan oleh pemerintah yang sebagian besar dananya didapat dari pajak yang dalam hal ini Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), maka akan semakin banyak pula tenaga kerja yang diserap oleh pabrik-pabrik tersebut sehingga dapat mengurangi tingkat pengangguran yang pada akhirnya juga akan meningkatkan pembangunan ekonomi.

Dari uraian di atas kita juga dapat melihat bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan secara tidak langsung juga mempunyai peranan dalam pembuatan lapangan pekerjaan.

C.4. Peranan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam Pengembangan Ekonomi Masyarakat

Kegiatan pembangunan ekonomi masyarakat ini merupakan kegiatan yang ditujukan untuk mengembangkan suatu kelompok masyarakat tertentu di suatu daerah. Dalam bahasa populer sekarang ini sering dikenal juga istilah kegiatan Pemberdayaan (*Empowerment*) masyarakat. Kegiatan-kegiatan seperti ini berkembang marak di

Indonesia karena ternyata kebijakan umum ekonomi yang ada tidak mampu memberikan manfaat bagi kelompok-kelompok masyarakat tertentu. Tujuan kegiatan ini adalah untuk menciptakan manfaat sosial, misalnya melalui penciptaan proyek-proyek padat karya untuk memenuhi kebutuhan hidup mereka atau memperoleh keuntungan dari usahanya.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan juga mempunyai pengaruh terhadap pengembangan ekonomi masyarakat, dari hasil penerimaan BPHTB tersebut maka pemerintah dapat menggunakan hasil BPHTB tersebut untuk pengembangan ekonomi masyarakat, salah satu contoh pemerintah melalui hasil BPHTB tersebut mendirikan Koperasi Unit Desa di daerah kawasan pertanian dimana.

Koperasi tersebut nantinya akan menciptakan manfaat-manfaat sosial yaitu memberikan penyewaan alat-alat pertanian yang mempunyai tujuan untuk membantu para petani agar mempercepat masa panennya dan secara langsung dapat meningkatkan taraf hidup masyarakat petani di wilayah tersebut.

Dari uraian di atas dapat terlihat bahwa pada intinya pemerintah daerah diharapkan dalam pelaksanaan pembangunan ekonomi bisa bertindak pro aktif untuk memberdayakan semua kekuatan potensial yang ada di daerahnya termasuk pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang merupakan salah satu pajak yang menjadi kekuatan riil sehingga bisa memberikan kontribusi positif

terhadap peningkatan pendapatan daerah menuju pada kemandirian daerah dalam membiayai pembangunan daerah⁸³

Peran dari pemerintah daerah sangat menentukan keberhasilan pelaksanaan pembangunan ekonomi ini. Dalam menjalankan perannya tersebut pemerintah daerah harus tetap berpedoman pada pranata hukum yang ada untuk menjaga kestabilan proses pembangunan yang berjalan.

⁸³ Soetopo ED, Bunga Rampai Otonomi Daerah Meningkatkan Harga Diri Daerah, Yayasan Jurnalistik Kita, Semarang, 2000

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan hasil penelitian dan analisa yang berjudul "Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Peranannya dalam Pembangunan Ekonomi" (Studi Kasus di Kabupaten Semarang) ini, yang telah penulis paparkan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan beberapa hal sebagai berikut :

1. Prosedur pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Semarang sudah sesuai dengan Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yaitu dilakukan dengan cara setelah penjual menyerahkan sertifikat hak atas tanah ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), PPAT melakukan pengecekan sertifikat ke Kantor Pertanahan, Apabila data-data yang tertera di sertifikat sesuai dengan data-data yang ada di Kantor Pertanahan maka Kantor Pertanahan membubuhkan catatan dalam sertifikat yang menerangkan data-data dalam sertifikat tersebut sesuai dengan data-data yang ada di Kantor Pertanahan. PPAT kemudian mengurus pembayaran dengan cara mengisi formulir Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB). Jumlah BPHTB yang diperoleh dengan cara nilai transaksi dikurangi dengan NPOPTKP dikalikan dengan 5%. PPAT kemudian membayar jumlah BPHTB di

Kantor Pajak dan Akta Peralihan Hak Atas Tanah baru bisa ditandatangani setelah dibayarnya BPHTB. Setelah akta peralihan hak atas tanah ditandatangani, PPAT mengirim akta peralihan tersebut ke Kantor Pertanahan untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah. Tetapi menurut penulis terhadap prosedur pelaksanaan tersebut diperlukan adanya pengawasan sehingga prosedur pelaksanaan dapat lebih singkat, efektif dan efisien.

2. Faktor-faktor yang menjadi kendala atau hambatan dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB adalah :
 - a. Kurangnya sumber daya manusia khususnya pegawai Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB.
 - b. Tidak ada koordinasi antara Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan Kantor Pertanahan di Kabupaten Semarang pada saat sertifikat Hak Atas Tanah diterbitkan. Tidak adanya koordinasi ini dapat dibuktikan dengan sering terjadi luas tanah dalam sertifikat Hak Atas Tanah tidak sama dengan luas tanah yang tercantum dalam surat Pajak Bumi dan Bangunan. Akibatnya Wajib Pajak mengalami hambatan karena harus meminta keterangan Lurah/Desa terlebih dahulu yang menerangkan bahwa memang luas tanah sesuai dengan sertifikat.
 - c. Kantor Pajak Bumi dan Bangunan tidak mempunyai sarana pengawasan terhadap masyarakat untuk memastikan berapa nilai transaksi sesungguhnya dari peralihan hak atas tanah dan bangunan. Ini mengakibatkan banyak nilai transaksi hanya berpedoman pada Nilai

Jual Objek Pajak (NJOP), padahal sering terjadi nilai transaksi di atas NJOP, tetapi penyimpangan ini tidak bisa diketahui oleh Kantor Pajak karena tidak adanya pengawas pelaksanaan transaksi di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tetapi menurut penulis hal yang paling utama dalam mengatasi faktor kendala dalam pemungutan BPHTB tersebut adalah Koordinasi dan pengawasan antar instansi terkait yang berhubungan dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB.

3. Penerapan Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan telah membawa hasil positif dalam menarik bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Semarang. Penelitian ini menunjukkan bahwa hasil penerimaan BPHTB mengalami peningkatan selama tahun 2003 dibanding tahun 2002 sebesar 500% dan 2004 dibanding 2003 sebesar 100%. Dengan demikian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Semarang membawa pengaruh yang positif dalam pengumpulan uang dari sektor BPHTB dan ini membawa peranan langsung dalam pembangunan ekonomi di Kabupaten Semarang, terutama dalam :
 - a. Pengembangan program perbaikan kondisi fisik/lokalisasi daerah di Kabupaten Semarang. Dari hasil penerimaan BPHTB tersebut mempunyai peranan untuk menciptakan identitas daerah/Kota, memperbaiki basis pesona/kualitas hidup masyarakat dan memperbaiki daya tarik pusat kota dalam upaya untuk memperbaiki dunia usaha daerah khususnya di wilayah Kabupaten Semarang.

- b. Pengembangan dunia usaha yang merupakan komponen penting dalam perencanaan pembangunan ekonomi daerah dengan pembuatan pusat informasi terpadu yang dapat memudahkan masyarakat dunia usaha untuk berkembang dengan aparat pemerintah daerah dan cara terbaik untuk menciptakan perekonomian daerah yang sehat.
- c. Lapangan pekerjaan, BPHTB berperan dalam Pembuatan Bank Keahlian (*Skill Bank*). Informasi yang ada pada bank keahlian berisi data tentang keahlian dan latar belakang orang yang menganggur di suatu daerah. Informasi ini bermanfaat bagi pengembangan jenis pekerjaan yang sesuai dengan kemampuan dan keterampilan para penganggur tersebut. Selain itu informasi ini juga merupakan cadangan keahlian yang pada akhirnya dapat juga digunakan untuk mengisi lowongan-lowongan kerja yang muncul di daerah tersebut.
- d. Pengembangan Ekonomi Masyarakat, BPHTB mempunyai peranan dalam pengembangan ekonomi masyarakat karena melalui hasil BPHTB tersebut didirikan Koperasi Unit Desa di daerah kawasan pertanian dimana. Koperasi tersebut nantinya akan menciptakan manfaat-manfaat sosial yaitu memberikan penyewaan alat-alat pertanian yang mempunyai tujuan untuk membantu para petani agar mempercepat masa panennya dan secara langsung dapat meningkatkan taraf hidup masyarakat petani di wilayah tersebut.

B. SARAN – SARAN

Guna lebih lagi meningkatkan penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang pada akhirnya mempunyai peranan yang sangat besar terhadap pembangunan ekonomi di Kabupaten Semarang, maka berdasarkan pada hasil penelitian ini dapat diajukan beberapa saran sebagai berikut :

1. Oleh karena pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Semarang sudah sesuai dengan prosedur, dan hasilnya terus meningkat maka untuk lebih meningkatkan lagi atau sekurang-kurangnya mempertahankan prestasi yang telah dicapai tersebut maka seharusnya Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan melakukan pengawasan yang cermat agar Wajib Pajak BPHTB benar – benar membayar BPHTB sesuai dengan nilai transaksi yang sesungguhnya..
2. Perlu ada koordinasi dan pengawasan antara Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan Kantor Pertanahan dalam proses penerbitan sertifikat. Koordinasi ini dimaksudkan agar ada kesesuaian antara data-data yang tertera dalam sertifikat dengan data yang tertera dalam surat Pajak Bumi dan Bangunan seperti luas tanah. Koordinasi tersebut dapat dilakukan dengan cara setiap kali Kantor Pertanahan memberi sertifikat baru atau merubah sertifikat yang sudah ada harus dibertahukan ke Kantor Pajak agar diadakan penyesuaian dengan data yang sudah tertera di dalam surat Pajak Bumi dan Bangunan serta peningkatan sumber daya manusia dengan pemberian pelatihan-pelatihan maupun seminar-seminar.

3. Perlu ada pemberdayaan semua kekuatan potensial yang ada di daerah Kabupaten Semarang termasuk pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang merupakan salah satu pajak yang menjadi kekuatan riil sehingga bisa memberikan peranan positif terhadap pengembangan ekonomi masyarakat, dunia usaha, lapangan pekerjaan yang bertujuan untuk meningkatkan pendapatan masyarakat serta peningkatan pendapatan daerah menuju pada kemandirian daerah dalam membiayai pembangunan ekonomi daerah di Kabupaten Semarang.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Abdurrachman. A, 1991, *Ensiklopedi Ekonomi Keuangan Perdagangan*, Pradnya Paramita, Jakarta
- Adhic Brahmmana, 2002, *Reformasi Pertanahan, Pemberdayaan Hak-hak Atas Tanah Ditinjau Dari Aspek Hukum, Sosial, Politik, Ekonomi, Hankam, Teknis, Agama dan Budaya*, CV. Mandar Maju, Bandung.
- Agustini, Asikin, Noorjaya, Tika dan Himawati Yulia, 1990, *Pajak Citra dan Behannya*, Bina Reka Pariwara, Jakarta
- Aini, Hamdan, 1985, *Perpajakan*, PT. Bina Aksara, Jakarta.
- Ali, Chaidir, 1993, *Hukum Pajak Elementer*, PT Eresco, Bandung.
- Anwar, Yozar, H, 1990, *Strategi Perpajakan Mendukung Pembangunan Hasil diskusi PWI*, Bina Reka Pariwara, Jakarta
- Arif.M. Zuhri, 2000, *PBB dan BPHTB*, Berita Pajak No. 1437/XXXIV/15
- Arikunto Suharsimi, 1998, *Prosedur Penelitian*, Rineksa Cipta, Jakarta.
- Arinta, AK, Kustadi dan Zain, AK. Moh, 1990, *Pembaharuan Perpajakan Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- _____, 1999, *Perpajakan*, Andi Offset, Yogyakarta
- Arkola, 2000, *Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah beserta Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1999*, Arkola, Jakarta
- _____, 2003, *Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara Tahun Anggaran 2002 beserta Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2001*, Arkola, Jakarta
- A.T Salamun, 1988, *Pajak Sebagai Sumber Pendapatan Pemerintah dan Peran Akuntan Dalam Penerimaan Pajak*, STAN, Jakarta.
- _____, 1989, *Pajak, Citra dan Upaya Pembaharuannya*, PT. Rena Pariwara, Jakarta.
- Badan Diklat Depdagri, 2001, *Materi Hukum Perpajakan*, Departemen Dalam Negeri, Jakarta.
- Bohari, 2002, *Pengantar Hukum Pajak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

- Hoene, Van, 1989, *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia Disusun Menurut Sistem Engel Brecht*”, Ichtiar Baru, Jakarta.
- Irawan dan Suparmoko, 1995, *Ekonomika Pembangunan*, BPFE Yogyakarta.
- James L. Gibson, H. Donnelly, 1996, *Organisasi, Prilaku, Struktur, Proses*, Edisi Kedelapan, Jilid I, Bina Rupa Aksara, Jakarta.
- Judisseno, Rimsky K, 1996, *Perpajakan*, PT. Gramedia Pustaka, Jakarta.
- _____, 1999, *Perpajakan*, Edisi Revisi, Penerbit PT. Gramedia Pustaka, Jakarta.
- Lincolyn, Arsyad, 1999, *Pengantar Perencanaan dan Pembangunan Ekonomi Daerah*, BPFE UGM, Yogyakarta
- Lubis, T. Mulya, 1992, *Hukum dan Ekonomi*”, Sinar Harapan, Jakarta.
- Mansyuri, 2000, *Hubungan Kebijakan Pajak, Hukum Pajak dan Administrasi Pajak*, Majalah Hukum dan Pembangunan FH UI, Jakarta.
- Mardiasmo, 2000, *Perpajakan, edisi Revisi Tahun 2000*, Andi, Yogyakarta.
- Mardiasmo, 2001, *Perpajakan*, Andi Yogyakarta, Yogyakarta.
- Meier, Gerald M. and Robert E. Baldwin, 1960, *Economic Development Theory, History, and Policy*, Oxford University Press, New York.
- Miyasto, 1993, *Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dilihat dari Fungsinya dalam Perpajakan dalam Filosofi PBB dalam Konteks Keadilan dan Pembiayaan Pembangunan, Center for Fiscal and Monetary Studies*, Jakarta.
- Miyasto, 1997, *Sistem Perpajakan Nasional dalam Era Ekonomi Global*, Pidato Penguksuhan Jabatan Guru Besar Madya dalam Ilmu Ekonomi, Fakultas Ekonomi Universitas Diponegoro, Semarang.
- Moleong Lexy J, 1995, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Nasda Karya, Bandung.
- Muljono, Eugema Liliawati, 1998, *Peraturan Perundang-undangan Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, Harvarinto, Jakarta.
- Muhaimin, Yahya A, 1990, *Bisnis dan Politik, Kebijaksanaan Ekonomi Indonesia 1950-1980*, LP3ES, Jakarta.

- Musgrave, Richard A. and Musgrave, Peggy A, 1989, *Public Finance in Theory and Practice*. Fifth Edition, McGraw-Hill Inc, New York etc.
- Musgrave, Richard A. and Musgrave, Peggy A, 1991, *Keuangan Negara Dalam Teori Dan Praktek*, Alih Bahasa Alfonso Sirait, Erlangga, Jakarta.
- Nasution, S,M Thomas, 2002, *Buku Perumusan Masalah Tesis, Skripsi disertai Makalah*, Bumi Akasara, Jakarta.
- Nasution, 2003, *Metode Research*, Bumi Aksara, Jakarta.
- _____, 1996, *Metode Penelitian Naturalistik-Kualitatif*, Tarsito, Bandung.
- Nasution, Agus Salim, 1998, *Pajak dan Retribusi Daerah*, Karunika, Jakarta.
- _____. Nuriaman, 1975, *Pajak Sebagai Alat Bukti Kebijaksanaan Negara*, Jakarta.
- Nuriaman, Asep, 2001, *Kesiapan Daerah Menghadapi Otonomi Seluas-luasnya*, Bigraf, Yogyakarta.
- Peter M. Blau, Marshall W Meyer, 1987, *Birokrasi Dalam Masyarakat Modern*, UI, Jakarta
- Pranarka, A.M W Dan Kidhandika, 1996, *Pemberdayaan dan Demokrasi*, Centre For Strategic And International Studies, Jakarta.
- Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro, 2001, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian Untuk Tesis*, Semarang.
- _____, 2001, *Pedoman Penulisan Tesis*, Semarang.
- Propenas 2000-2004*, 2001, Sinar Grafika.
- Putri Agus Wijayanti, 2001, *Tanah dan Sistem Perpajakan Masa Kolonial Inggris*, Tarawang Press, Yogyakarta.
- Rahardjo, Satjipto, 1986, *Hukum Dalam Perspektif Sosial*, Alumni, Bandung.
- Rahardjo, Satjipto, 1979, *Hukum dan Perubahan Sosial*, Alumni, Bandung.
- Rohimat, *Penggalian Potensi PAD Kabupaten atau Kota di Era Otonomi Daerah*, CSPI, Bandung.
- Rostow, W.W, 1971, *Politics and the Stages of Economic Growth*, Cambridge University Press, London.
- Sartan G, 1980, *Perpajakan*, Djambatan, Semarang.
- Schuyt, Rechtssociologi, pada Satjipto Rahardjo, 1980, *Hukum Dan Masyarakat*, Angkasa, Bandung.

Siahaan, Marihot Pahala , 2002, *Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta,

Soebagiyo, M, 1991, *Hukum Keuangan Negara RI*, Rajawali, Jakarta

Socmitro, Rochmat, 1987, *Pengantar Singkat Hukum Pajak*, Bandung.

Soemitro, Rochmat, 1998, *Asas dan Dasar Perpajakan*, PT Eresco, Bandung.

Soemitro, Rochmat, 1992, *Pengantar Singkat Hukum Pajak*, PT Eresco, Bandung.

Soemitro, Rony Hanitijo, 1983, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia, Jakarta.

_____, 1994, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia, Jakarta.

_____, 1989, *Studi Hukum, Masyarakat dan Teknologi*, Agung, Semarang.

Soekanto Soerjono dan Sri Mamudji, 2003, *Penelitian Hukum Normatif*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Soekanto Soerjono, 2003, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

_____, 1986, *Pendekatan Sosiologi Terhadap Hukum*, UI Press, Jakarta

Soetopo ED, 2000, *Bunga Rampai Otonomi Daerah Meningkatkan Harga Diri Daerah*, Yayasan Jurnalistik Kita, Semarang.

Sondang P Siagian, 2000, *Administrasi Pembangunan, Konsep, Dimensi dan strateginya*, Bumi Aksara, Jakarta.

Sri Pudyatmoko, 2002, *Pengantar Hukum Pajak*, Andi, Yogyakarta.

Sri Redjeki Hartono, 2000, *Kapita Selektta Hukum Ekonomi*, Mandar Maju Bandung.

Suandy Early, 2002, *Perpajakan Dilengkapi Latihan Soal*, PT Salemba Empat, Yogyakarta.

Suryohadi Projo, Sayidiman, 1998, *Reformasi Ekonomi Politik Dalam Kerangka Paradigma Pembangunan Nasional*, AFKAR, Jakarta.

Sutantio, Retnowulan, *Kapita Selektta Hukum Ekonomi*, 1995, Ikatan Hakim Indonesia (IKAHI), Cabang Mahkamah Agung R.I, Jakarta.

Suwarsono dan Alvin TSO, 1994, *Perubahan Sosial dan Pembangunan*, LP3ES, Jakarta.

Waluyo dan Wirawan B Ilyas, 2000, *Pengantar Perpajakan Indonesia*, Salemba Empat, Jakarta.

Warassih, Esmi, 2004, *Materi Bahan Kuliah Metodologi Penelitian Hukum*, Magister Ilmu Hukum HET UNDIP, Semarang

Zaini, Moh dan Arinta, Kustadi, 1984, *Pembaharuan Perpajakan Nasional*, Alumni, Bandung.

B. PERATURAN – PERATURAN

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2002 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 Tentang Pemerintah Daerah, 1999, BP. Panca Usaha, Jakarta.

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1999 Tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah.

Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 1997 Tentang Pajak Daerah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 1997 Tentang Pembagian Hasil Penerimaan BPHTB

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 1997 Tentang Pelaporan atau Pemberitahuan BPHTB.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 111 Tahun 2000 Tanggal 1 Desember 2000 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan karena Waris dan Hibah Wasiat.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 112 Tahun 2000 Tanggal 1 Desember 2000 Tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan karena Pemberian Hak Pengelolaan.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 113 Tahun 2000 Tanggal 1 Desember 2000 Tentang Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 514/KMK.04/2000 Tanggal 14 Desember 2000 Tentang Pencabutan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 637/KMK.04/1997 Tentang Tata Cara Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Hibah Wasiat

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 515/KMK.04/2000 Tanggal 14 Desember 2000 Tentang Pencabutan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 638/KMK.04/1997 Tentang Tata Cara Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan.

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 516/KMK.04/2000 Tanggal 14 Desember 2000 Tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 517/KMK.04/2000 Tanggal 14 Desember 2000 Tentang Penunjukan Tempat dan Tata Cara Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 518/KMK.04/2000 Tanggal 14 Desember 2000 Tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 519/KMK.04/2000 Tanggal 14 Desember 2000 Tentang Tata Cara Pembagian Hasil Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah.

Keputusan Direktur Jenderal Pajak Republik Indonesia Nomor Kep-531/PJ/2000
Tanggal 20 Desember 2000 Tentang Tata Cara Pemberian Pengurangan
Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.