

PENGALIHAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN MENJADI PENDAPATAN ASLI DAERAH

Indri Defayanti

Mahasiswa Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga
idef.windris@gmail.com

Abstrak

Kontribusi pajak daerah dan retribusi daerah sangat penting terhadap penerimaan asli daerah (PAD) dan merupakan sumber pendapatan daerah yang sering menjadi pemasukan utama daerah. Dengan diberlakukannya otonomi daerah maka memberikan peluang terhadap pemerintah daerah untuk menggali potensi daerah dan mendapatkan pemasukan. Sumber pendapatan pemerintahan daerah relatif terprediksi dan lebih stabil sebab pendapatan daerah diatur oleh undang-undang dan peraturan daerah yang mengikat dan dapat dipaksakan.

Kata kunci: pajak daerah, BPHTB, pendapatan asli daerah

A. Pendahuluan

Dengan berkembangnya kehidupan di masyarakat, masalah pajak adalah masalah masyarakat dan negara dan setiap orang yang hidup dalam suatu negara yang berurusan dengan pajak, oleh karena itu pajak juga menjadi masalah seluruh rakyat dalam negara tersebut. Dengan berkembangnya jaman dan berkembangnya masalah pajak maka dibuatkan suatu aturan yang disebut dengan hukum pajak.

Hukum pajak memuat pula unsur-unsur hukum tata negara dan hukum pidana dengan acara pidananya. Hukum pajak juga ada yang menyebut sebagai hukum fiskal, dimana merupakan keseluruhan dari peraturan-peraturan yang meliputi wewenang pemerintah untuk mengambil kekayaan seseorang dan menyerahkan kembali kepada masyarakat dengan melalui kas negara, sehingga merupakan bagian dari hukum publik, yang mengatur hubungan-hubungan hukum antara negara dan orang-orang atau badan-badan (hukum) yang berkewajiban membayar pajak (selanjutnya disebut sebagai wajib pajak).¹

Dengan adanya reformasi keuangan dari pusat ke daerah, Maka dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah, salah satu pajak negara dialihkan menjadi pajak daerah yaitu pajak BPHTB (Bea Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan). Berdasarkan Peraturan Direktorat Jendral Pajak Nomor: PER-47/Pj/2010 tertanggal 22 Oktober 2010 ditegaskan kembali bahwa mulai tanggal 1 Januari 2011, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan berubah menjadi Pajak Daerah dan pengelolaan dialihkan menjadi Pajak Daerah Kabupaten/Kota.

Dengan berpindahnya pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menjadi pajak daerah artinya Pemerintah Kabupaten/Kota mulai tahun 2011 dapat mengelola sepenuhnya pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan menjadikannya sebagai pajak Daerah. Yang artinya mulai tahun 2011 Pemerintah Kabupaten/Kota dapat mengelola sepenuhnya pengenaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan menjadikannya sebagai pajak Daerah. Dengan adanya pengalihan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dari pajak negara menjadi pajak daerah

¹ Brotodihardjo Santoso R, 2003, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Bandung, Refika Aditama, hlm. 1.

akan menjadi salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang berpotensi, dibandingkan dengan penerimaan pajak-pajak daerah selama ini yang ada. BPHTB adalah penerimaan pajak yang potensial dikarenakan pajak ini didapat setiap ada peralihan Hak Atas Tanah seperti Jual Beli, Hibah ataupun Waris.

Pajak Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan wajib dibayar oleh pemegang hak atas tanah yang berkaitan dengan hak atas tanah yang diperolehnya. Artinya, pemegang hak atas tanah selain berhak untuk mempunyai hak untuk menggunakan tanah dan bangunan sesuai dengan kegunaan yang tidak melanggar perundang-undangan, akan tetapi juga mempunyai kewajiban karena perolehan hak atas tanah dan bangunan tersebut. Kewajiban karena perolehan hak atas tanah dan bangunan tersebut semisal pembayaran Pajak Bumi Bangunan (PBB) atau pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) jika terjadi peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut.

Untuk pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ini dilihat dari besarnya Harga Transaksi atau Harga Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) dari Hak atas tanah yang akan dialihkan. Dalam penentuan besarnya pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ini akan dilakukan validasi (pengecekan) terhadap pajak yang diajukan pemohon untuk peralihan hak atas tanah. Dalam validasi ini dimaksudkan sudah sesuai atau belum harga yang dimohonkan dalam permohonan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang diajukan. Untuk validasi ini yang bertugas melakukan kebenaran dan keabsahan terhadap pajak ini adalah tugas dari Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD).

B. Pembahasan

Pajak merupakan suatu masalah yang kompleks didalam kehidupan masyarakat dan negara, karena setiap negara akan selalu berurusan dengan pajak. Sehingga masyarakat didalam setiap negara harus mengetahui segala permasalahan yang berhubungan dengan pajak. Banyak para ahli dalam bidang perpajakan yang memberikan pengertian dan definisi yang berbeda-beda tentang pajak.

Pengertian pajak menurut P.J.A. Andriani, bahwa pajak adalah iuran wajib kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.²

Dalam sebagian pengertian yang dikemukakan oleh para ahli tentang definisi pajak, maka suatu definisi ini akan lebih baik jika memuat suatu ciri-ciri yang melekat pada pengertian yang akan dibuatkan pembatasannya. Ciri-ciri yang melekat pada definisi pajak yaitu sebagai berikut:

- a. Pajak dipungut berdasarkan/ dengan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya;
- b. Dalam pembayarannya pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah;
- c. Pajak dipungut oleh negara, baik oleh pemerintah pusat maupun daerah;
- d. Pajak diperuntukan bagi pengeluaran-pengeluaran pemerintah, yang bila dari pemasukannya masih terdapat surplus, dipergunakan untuk membiayai *public investment*;

² Brotodihardjo Santoso, *Op.Cit.*, hlm. 2.

e. Pajak dapat pula membiayai tujuan yang tidak budgeter, yaitu mengatur.

Pajak memberi kesan bahwa pemerintah memungut pajak terutama atau semata-mata untuk memperoleh uang atau dana untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran pemerintah. Sehingga seakan-akan pajak hanya mempunyai fungsi sebagai sumber keuangan negara) tetapi sebenarnya pajak mempunyai fungsi yang lebih luas, yaitu fungsi mengatur, dalam arti bahwa pajak itu dapat digunakan sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan negara dalam lapangan ekonomi dan sosial.

Dengan fungsi mengaturnya pajak dapat digunakan sebagai suatu alat untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu yang letaknya diluar bidang keuangan dan fungsi mengatur itu banyak ditujukan terhadap sektor swasta. Pajak dibagi menjadi dua yaitu pajak yang dipungut oleh negara dan pajak yang dipungut oleh daerah. Desentralisasi fiskal dilakukan dengan pelimpahan tanggung jawab pembelanjaan dan pendapatan dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah. Salah satu contoh pemungutan pajak yang dipungut daerah yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Adapun pengertian dari pajak daerah adalah ontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Sedangkan pengertian dari dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, yang dimaksud dengan perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.³ Sehingga wajar jika pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak yaitu BPHTB.

Adapun objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan meliputi:

1. Pemindahan hak karena:
 - a. Jual beli
 - b. Tukar menukar
 - c. Hibah
 - d. Hibah wasiat
 - e. Waris
 - f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya
 - g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
 - h. Penunjukan pembeli dalam lelang
 - i. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
 - j. Penggabungan usaha
 - k. Peleburan usaha
 - l. Pemekaran usaha
 - m. Hadiah

³ Pahala Siahaan Marihot, 2016, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, Yogyakarta, Rajawali Pers, hlm. 579.

2. Pemberian hak baru karena:
 - a. Kelanjutan pelepasan hak
 - b. Di luar pelepasan hak

Dalam perspektif pemerintahan, desentralisasi yang ada di Indonesia lazim disebut dengan otonomi, dimana otonomi ini untuk mendekatkan pemerintah kepada rakyatnya. Otonomi daerah sendiri mempunyai tujuan yaitu berupa peningkatan pelayanan dan kesejahteraan masyarakat yang semakin baik, pengembangan kehidupan demokrasi keadilan dan pemerataan, serta pemeliharaan hubungan yang serasi antara pusat dan daerah dalam bingkai keutuhan Negara Republik Indonesia.

Sumber pendapatan pemerintahan daerah relatif terprediksi dan lebih stabil sebab pendapatan daerah diatur oleh undang-undang dan peraturan daerah yang mengikat dan dapat dipaksakan. Dengan berdasarkan payung hukum peraturan perundangan pemerintah daerah berhak untuk memunggut pajak daerah dan retribusi daerah. Bahkan pemerintah daerah dapat memaksa wajib pajak untuk membayar pajak dan memberikan sanksi apabila wajib pajak tidak patuh pajak.

Sumber pendapatan daerah yang sering menjadi pemasukan utama daerah yaitu pajak daerah dan retribusi daerah. Pemasukan yang berasal dari pajak daerah dan retribusi daerah meliputi penarikan, pemungutan dan pengumpulan pendapatan baik yang berasal dari wajib pajak daerah dan retribusi daerah. Khusus untuk pemungutan pajak daerah dan retribusi daerah dapat digunakan beberapa sistem, antara lain:

1. *Self assessment system* adalah sistem pemungutan pajak daerah yang dihitung, dilaporkan, dan dibayarkan sendiri oleh Wajib Pajak daerah. Dengan sistem ini wajib pajak mengisi Surat Pemberitahuan Pajak Daerah dan membayarkan pajak terutang nya ke kantor pelayanan pajak daerah,
2. *Official assessment system* adalah sistem pemungutan pajak yang nilai pajaknya ditetapkan oleh pemerintah dalam hal ini ditetapkan oleh gubernur/walikota/bupati melalui penerbitan Surat Ketetapan Pajak Daerah dan Surat Ketetapan Retribusi yang menunjukkan jumlah pajak atau retribusi daerah terutang. Wajib pajak atau retribusi daerah selanjutnya berdasarkan SKP-Daerah membayarkan pajak/retribusi terutang nya melalui bendahara penerimaan pemungut pajak.
3. *Joint collection system* adalah sistem pemungutan pajak daerah yang dipungut oleh pemungut pajak yang ditunjuk pemerintah daerah. Contoh pemungutan pajak penerangan jalan oleh PLN.

Dengan berlakunya Peraturan Direktorat Jendral Pajak Nomor PER-47/Pj/2010 tertanggal 22 Oktober 2010, ditegaskan bahwa mulai tanggal 1 Januari 2011 BPHTB menjadi Pajak Daerah dan pengelolaan dialihkan menjadi Pajak Daerah Kabupaten/Kota. Dengan berpindahnya pajak BPHTB menjadi pajak daerah artinya pemerintah Kabupaten/Kota mulai tahun 2011 dapat mengelola sepenuhnya pengenaan pajak BPHTB dan menjadikannya sebagai pajak daerah.

Sehubungan dengan peralihan pajak BPHTB menjadi pajak daerah maka pemerintah daerah akan mengecek penerimaan pajak dari peralihan hak atas tanah dan bangunan. Penerimaan pajak dari peralihan hak tersebut akan dilakukan validasi atau pengecekan. Dari validasi tersebut diharapkan bahwa harga yang dilaporkan wajib pajak terhadap peralihan

hak atas tanah bangunan sudah sesuai dengan keadaan asli perolehan tanah dan bangunan tersebut.

Untuk pemungutan pajak BPHTB ini dilihat dari besarnya Harga Transaksi atau Harga Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) dari Hak atas tanah yang akan dialihkan. Dari harga transaksi dengan harga NJOP tanah dilihat mana yang tertinggi, dan nilai tertinggi dari harga NJOP dan harga transaksi akan dijadikan dasar pemungutan pajak. Sehingga untuk menentukan besarnya pemungutan pajak BPHTB ini akan dilakukan validasi (pengecekan) terhadap pajak yang diajukan pemohon untuk peralihan hak atas tanah. Dalam validasi ini dimaksudkan sudah sesuai atau belum harga yang dimohonkan dalam permohonan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang diajukan. Untuk validasi ini yang bertugas melakukan kebenaran dan keabsahan terhadap pajak ini adalah tugas dari Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD)

Salah satu tujuan pelaksanaan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal adalah untuk meningkatkan kemandirian daerah dan mengurangi ketergantungan fiskal terhadap pemerintah pusat. Peningkatan kemandirian daerah sangat erat kaitannya dengan kemampuan daerah dalam mengelola Pendapatan Asli Daerah (PAD). Semakin tinggi kemampuan daerah dalam menghasilkan PAD, maka semakin besar pula diskresi daerah untuk menggunakan PAD tersebut sesuai dengan aspirasi, kebutuhan dan prioritas pembangunan daerah.

C. Penutup

Tujuan dari pelaksanaan otonomi daerah terhadap pajak secara umum adalah untuk meningkatkan kemandirian daerah, guna memperbaiki transparansi dan akuntabilitas publik atas pengelolaan keuangan daerah dalam pembangunan daerah dan efektivitas pengelolaan keuangan. Dengan adanya pengalihan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dari pajak negara menjadi pajak daerah akan menjadi salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang berpotensi, dibandingkan dengan penerimaan pajak-pajak daerah selama ini yang ada. BPHTB adalah penerimaan pajak yang potensial dikarenakan pajak ini didapat setiap ada peralihan Hak Atas Tanah seperti Jual Beli, Hibah ataupun Waris.

Daftar Pustaka

- Soemitro. Rochmat, 1987, *Asas dan Dasar Perpajakan 2*, Bandung, Refika Aditama.
Munawir. S, 1990, *Perpajakan*, Yogyakarta, Liberty Yogyakarta.
Brotodihardjo. Santoso. R, 2003, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Bandung, Refika Aditama.
Sutedi. Andrian, 2008, *Hukum Pajak dan Retribusi Daerah*, Ghalia Indonesia, Bogor.
Mahmudi, 2009, *Manajemen Keuangan Daerah*, Yogyakarta, Erlangga, Yogyakarta.
Siahaan, Marihot Pahala, 2010, *Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah*, Jakarta, Rajagrafindo Persada.