

NASKAH AKADEMIK DAN
RANCANGAN PERUBAHAN
ATAS PERATURAN DAERAH
NOMOR 4 TAHUN 2011
TENTANG BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN

by Achmad Faishal

Submission date: 30-Apr-2023 07:25PM (UTC+0700)

Submission ID: 2079727058

File name: ACHMAD_FAISHAL-NA_DRAF_BPHTB_BLN_22.pdf (1.64M)

Word count: 6023

Character count: 35605

**NASKAH AKADEMIK
DAN
RANCANGAN PERUBAHAN
ATAS PERATURAN DAERAH
NOMOR 4 TAHUN 2011 TENTANG
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**



**BAGIAN HUKUM
SEKRETARIAT DAERAH
PEMERINTAH DAERAH KABUPATEN BALANGAN
PROVINSI KALIMANTAN SELATAN
TAHUN 2022**



RANCANGAN

PERATURAN DAERAH KABUPATEN BALANGAN

NOMOR TAHUN 2022

2
TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH NOMOR 4 TAHUN 2011 TENTANG

BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN



PEMERINTAH KABUPATEN BALANGAN
SEKRETARIAT DAERAH

Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 01 Paringin Kode Pos 71462

Nomor : 180/12/KUM/2022
Perihal : Tenaga Ahli Legal Drafting

Balangan, 2 Maret 2022

Kepada Yth.
Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.
Dr. Suprpto, S.H., M.H.
Di
Banjarmasin.

Dengan hormat,

Bersama ini kami memintakan kesediaan saudara untuk sebagai tenaga ahli pembentukan Rancangan Peraturan Daerah dan Naskah Akademik TA. 2022 pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kabupaten Balangan, dengan rincian sebagai berikut:

1. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.
 - Penyertaan Modal Pemerintah Daerah Kabupaten Balangan Kepada PT. Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan. ✓
 - Izin Pembangunan dan Pengembangan Perumahan. ✓
 - Pengelolaan Barang Milik Daerah. ✓
 - Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. ✓
 - Perubahan Status Badan Hukum PDAM Kabupaten Balangan.
2. Dr. Suprpto, S.H., M.H.
 - Penyelenggaraan Panti Asuhan Anak.
 - Jaminan Kesejahteraan dan Perlindungan Anak Terlantar, Anak Yatim, dan Anak Yatim Piatu. ✓
 - Pemberdayaan Gotong Royong Masyarakat. ✓
 - Perlindungan Perempuan. ✓
 - Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Pendirian Perusahaan Perseroan Daerah PT. Asabaru Daya Cipta Lestari. ✓
 - Penyertaan Modal Daerah Kepada Perusahaan Perseroan Daerah PT. Asabaru Daya Cipta Lestari.

Demikian permintaan ini kami ajukan, atas perhatian dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.



Kepala Bagian Hukum
Kabupaten Balangan,

Muhammad Roji, S.H.
NIP. 19830710 201001 1 020



PEMERINTAH KABUPATEN BALANGAN
SEKRETARIAT DAERAH

Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 01 Paringin Kode Pos 71462

SURAT KETERANGAN

Nomor : 180/63/KUM/2022

Yang bertanda tangan dibawah ini menerangkan bahwa :

1. Nama : Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.
NIP : 197506152003121001
Instansi : Fakultas Hukum ULM
2. Nama : Dr. Suprpto, S.H., M.H.
NIP : 198105172005011001
Instansi : Fakultas Hukum ULM

Adalah benar pernah sebagai tenaga ahli legal drafting Naskah Akademik dan Draf Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Balangan pada 2021 dimana yang bersangkutan melaksanakan pembentukan:

1. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.
 - Penyertaan Modal Pemerintah Daerah Kabupaten Balangan Kepada PT. Bank Pembangunan Daerah Kalimantan Selatan.
 - Izin Pembangunan dan Pengembangan Perumahan.
 - Pengelolaan Barang Milik Daerah.
 - Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
 - Perubahan Status Badan Hukum PDAM Kabupaten Balangan.
2. Dr. Suprpto, S.H., M.H.
 - Penyelenggaraan Panti Asuhan Anak.
 - Jaminan Kesejahteraan dan Perlindungan Anak Terlantar, Anak Yatim, dan Anak Yatim Piatu.
 - Pemberdayaan Gotong Royong Masyarakat.
 - Perlindungan Perempuan.
 - Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Pendirian Perusahaan Perseroan Daerah PT. Asabaru Daya Cipta Lestari.
 - Penyertaan Modal Daerah Kepada Perusahaan Perseroan Daerah PT. Asabaru Daya Cipta Lestari.

Demikian surat keterangan ini dibuat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Balangan, 7 September 2022

Kepala Bagian Hukum
Kabupaten Balangan,



Muhammad Roji, S.H.

NIP. 19830710 201001 1 020



**RANCANGAN
PERATURAN DAERAH KABUPATEN BALANGAN**

NOMOR TAHUN 2022

**2
TENTANG**

**PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH NOMOR 4 TAHUN 2011 TENTANG
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BALANGAN,

- Menimbang :
- a. bahwa beberapa ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan diadakan perubahan sebagaimana mestinya;
 - b. bahwa untuk melaksanakan maksud huruf a di atas perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2013);
 12. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3262) sebagaimana telah diubah terakhir kali dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2008 tentang Perubahan Keempat atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum Tata Cara Perpajakan menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 62; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4999);

3. ² Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3686) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 129, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3987);¹²
4. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4189);⁸
5. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Tanah Bumbu dan Kabupaten Balangan di Provinsi Kalimantan Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 4265);²
6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Perbendaharaan Negara, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4533);⁷
7. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);¹
8. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5049);¹
9. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6398);

10. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
11. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601);
12. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Karena waris dan Hibah Wasiat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 213, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4030);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena pemberian Hak Pengelolaan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 214, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4031);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000 tentang Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 215, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 4032);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 114 Tahun 2000 tentang Pencabutan Peraturan Pemerintah Nomor 33 Tahun 1997 Tentang Pembagian hasil Penerimaan Bea Perolehan hak Atas tanah dan Bangunan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 216);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 65 Tahun 2001 tentang Pajak Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 118, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4138);

18. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Tatacara Pemberian Insentif dan Pemanfaatan Insentif Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 119, Tambahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5161);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah Yang Dipungut Berdasarkan Penetapan Kepala Daerah Atau Dibayar Sendiri Oleh Wajib Pajak (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 153, Tambahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5179);
20. Peraturan Daerah Kabupaten Balangan Nomor 4 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Tahun 2011 Nomor 4);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN BALANGAN

Dan

BUPATI BALANGAN

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH KABUPATEN BALANGAN TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH NOMOR 4 TAHUN 2011 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Balangan Tahun 2011 Nomor 4), diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 6 ditambahkan ayat (4), ayat (5), dan ayat (6) sehingga Pasal 6 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 6

- (1) Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
- (2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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 dalam risalah lelang;
- (3) Jika Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n 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.
- (4) Dalam hal NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan pada saat terutangnya BPHTB, NJOP Pajak Bumi dan Bangunan dapat didasarkan pada Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.
- (5) Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) adalah bersifat sementara.
- (6) Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diperoleh di Kantor yang bertugas melaksanakan pemungutan Pajak Daerah.
2. Ketentuan Pasal 7 ayat (3) dan ayat (4) diubah dan ayat (5) dihapus sehingga Pasal 7 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 7

- (1) Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah).
- (2) Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus atau satu derajat keatas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami /isteri, Nilai Perolehan Obyek Pajak tidak kena Pajak sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
- (3) Besaran nilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dapat dinaikkan oleh Pemerintah Daerah atas persetujuan DPRD dengan memperhatikan pada perkembangan harga tanah dan bangunan serta tingkat perekonomian daerah.
- (4) Kenaikan besaran nilai sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

3. Pasal 11 dan Pasal 12 di dalam Bab X diubah sehingga Pasal 11 dan Pasal 12 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 11

- (1) Wajib Pajak BPHTB wajib membayar sendiri pajak yang terhutang dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD).
- (2) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) juga merupakan Surat Pemberitahuan Terutang Pajak Daerah (SPTPD).
- (3) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani oleh wajib pajak atau kuasanya .
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk, isi, dan tatacara pengisian SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 12

- (1) Penetapan SSPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 mengacu pada sistem dan prosedur pemungutan BPHTB.
- (2) Sistem dan prosedur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup tatacara penyampaian, pembayaran, penelitian, pelaporan, penagihan, dan pengurangan SSPD-BPHTB serta pendaftaran akta dan pengurusan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sistem dan prosedur pemungutan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal III

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan Penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Balangan.

Ditetapkan di Balangan
pada Tanggal,

BUPATI BALANGAN,

.....

Diundangkan di Balangan
Pada tanggal

**SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BALANGAN,**

.....

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BALANGAN TAHUN 2022 NOMOR



NASKAH AKADEMIK

RANCANGAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN BALANGAN

NOMOR TAHUN 2022

2
TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH NOMOR 4 TAHUN 2011 TENTANG

BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

DAFTAR ISI

		Halaman
	Kata Pengantar	i
	Daftar Isi	ii
BAB I	PENDAHULUAN	
	1.1 Latar Belakang	1
	1.2 Identifikasi Masalah	1
	1.3 Tujuan dan Kegunaan	1
	1.4 Kerangka Konsep	1
	1.5 Metode Penelitian	2
	1.6 Sistematika Penulisan	2
BAB II	SUMBER KEWENANGAN MENGATUR OLEH DAERAH	
	2.1 Dasar Kewenangan	3
	2.2 Dasar Pengaturan	4
BAB III	ANALISIS	
	3.1 Ketentuan Yang Di Nilai Tidak Relevan	8
	3.2 Perubahan Norma	10
BAB IV	PENUTUP	
	4.1 Kesimpulan	12
	4.2 Saran	12
	LAMPIRAN :	
	Draf Rancangan Perubahan Peraturan Daerah	

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh.
Salam sejahtera saudara-saudara⁷ warga Balangan.

Dengan memanjatkan puji syukur kehadirat Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan rahmat dan kasih sayang-Nya.

Saat ini kita tengah melaksanakan tugas pemerintahan yang tidak lain adalah untuk kemaslahatan bersama menuju kehidupan adil makmur dan sejahtera.

Sal¹ satu bidang yang tidak lepas dari perhatian kita saat ini adalah mengenai Bea Perole⁵an Hak Atas Tanah dan Bangunan yang disebut BPHTB. Jenis pajak ini oleh Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 telah dilimpahkan kepada Daerah untuk berwenang memungutnya. Sebagai satu dari jenis pajak yang dipungut daerah tentunya dilandasi oleh aturan di daerah yang sesuai dengan aturan yang lebih tinggi.

Selama ini BPHTB sudah diatur dengan Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Ternyata terdapat ketentuan yang salah menempatkan dari yang semestinya berurut yakni pada Pasal 6 dimana urutan lanjutan ayat ditempatkan pada Pasal 7 sehingga perlu dialihkan penempatannya. Selain itu terdapat kesalahan materi muatan dalam Pasal 11 dan Pasal 12 yang dilakukan perubahan sesuai dengan kaidah semestinya.

Ini merupakan salah satu bentuk kinerja kita bersama pada tataran legislasi mewujudkan amanah untuk memperjuangkan kepentingan masyarakat melalui subtansi penerimaan daerah yang nantinya untuk dinikmati oleh masyarakat yakni warga Balangan. Akhir kata dengan mengucapkan Alhamdulillah semoga kita dapat menyelesaikan rancangan ini melalui pembahasannya dan memberlakukannya sebagaimana mestinya.

Bagian Hukum
Sekretariat Daerah Kab. Balangan.

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

¹ Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan masalah yang tetap aktual dan ⁵rus menarik perhatian ditengah aktifitas pemerintah dalam mengadministrasikan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang tidak lain adalah peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau ¹²an.

Kewen¹gan memungut Pajak BPHTB oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Balangan telah dimuat dalam Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 tentang Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Dalam pelaksanaan pemungutan ditenggarai pengaturan yang sudah ada mengandung sejumlah ketidaksesuaian dengan implementasi dimana secara teknis pada kenyataannya penetapan hingga sistem dan prosedur yang dijalankan mesti mendapatkan norma dasar yang menjadi acuan dari dalam pengaturan Peraturan Daerah.

Berdasarkan³ pada pemikiran mesti adanya penyesuaian maka diperlukan adanya perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 tentang Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

1.2 Identifikasi Masalah

⁸ Peraturan Daerah Kabupaten Balangan Nomor 4 Tahun 2011 tentang Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan beberapa ketentuannya dinilai tidak relevan yakni:

- 1). Ketentuan yang diatur dalam Pasal 6 yang terdiri dari 3 ayat terputus, dimana sambungan dari ayat dimaksud ditempatkan pada Pasal 7 yang tidak lain adalah ayat (3), ayat (4), dan ayat (5) Pasal 7 itu sendiri;
- 2). Ketentuan Pasal 7 ayat (3) yang mana ayat (3), ayat (4), dan ayat (5) ditarik menjadi bagian dari Pasal 6 sehingga Pasal 7 hanya menjadi 2 ayat perlu menambahkan 1 ayat;
- 3) Ketentuan Pasal 11 dan Pasal 12 tidak relevan untuk mendukung pelaksanaan sehingga perlu dihapus dan diganti ketentuannya dengan ketentuan yang relevan.

1.3 Tujuan dan Kegunaan

³ Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 tentang Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan bertujuan untuk memberikan landasan hukum bagi pelaksanaan penetapan dan sistem/prosedur dari pemungutan BPTHB. Adapun kegunaan dari perubahan tidak lain sebagai upaya perbaikan terhadap keberadaan norma-norma pengaturan yang dianggap tidak relevan.

1.4 Kerangka Konsep

Wewenang negara dalam memun³it BPHTB dengan besaran yang dikenakan tidak lain adalah wewenang yang bersumber dari Pasal 33 ayat (3) yang menyatakan "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat." Kemudian oleh ayat (5) UUD 1945 menyatakan ketentuan lebih lanjut pelaksanaannya diatur dalam Undang-Undang.

Secara konsep, BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Sedang pajak memiliki arti sebagai kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara/daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Dalam eskalasinya BPHTB dilimpahkan kewenangannya kepada Daerah Kabupaten/Kota untuk memungutnya dilandasi pemikiran bahwa pungutan BPHTB menjadi bagian dari sumber pendapatan asli daerah dimana obyeknya yang berada dalam wilayah daerah maka daerah jauh lebih mengetahui ketimbang Pemerintah Pusat. Nilai efektivitas dan efisiensi menjadi landasan utama peralihan kewenangan dari pusat ke daerah.

1.5 Metode Penelitian

Dilandasi perihal berupa perubahan norma dalam Peraturan Daerah, maka penelitian ini sifatnya sederhana hanya untuk menunjukkan ketentuan yang dinilai tidak relevan dan dilakukan penyesuaian. Ranah penelitian ini ada pada ranah penelitian hukum normatif yang dilandasi oleh pendekatan norma dalam takaran untuk pelaksanaan (teknis).

1.6 Sistematika Penulisan

Naskah ini disusun dengan sistematika sederhana dalam empat bab yakni Bab I berupa Pendahuluan dengan isi sebagaimana dituliskan, Bab II berupa Sumber Kewenangan Mengatur oleh Daerah, Bab III berupa Analisis, dan Bab IV berupa Penutup.

BAB II

SUMBER KEWENANGAN MENGATUR OLEH DAERAH

2.1 Dasar Kewenangan

Pemerintah mengambil kebijakan yakni melimpahkan kewenangan pemungutan pajak BPHTB kepada Pemerintah Kabupaten/Kota. Hal itu direalisasikan dengan menetapkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UUPDRD). Dalam pembagian kewenangannya ditetapkan melalui Pasal 2, sebagai berikut:

"Pasal 2

- (1) Jenis Pajak provinsi terdiri atas:
 - a. Pajak Kendaraan Bermotor;
 - b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor;
 - c. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor;
 - d. Pajak Air Permukaan; dan
 - e. Pajak Rokok.
- (2) Jenis Pajak kabupaten/kota terdiri atas:
 - a. Pajak Hotel;
 - b. Pajak Restoran;
 - c. Pajak Hiburan;
 - d. Pajak Reklame;
 - e. Pajak Penerangan Jalan;
 - f. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan;
 - g. Pajak Parkir;
 - h. Pajak Air Tanah;
 - i. Pajak Sarang Burung Walet;
 - j. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan; dan
 - k. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- (3) Daerah dilarang memungut pajak selain jenis Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2).
- (4) Jenis Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dapat tidak dipungut apabila potensinya kurang memadai dan/atau disesuaikan dengan kebijakan Daerah yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
- (5) Khusus untuk Daerah yang setingkat dengan daerah provinsi, tetapi tidak terbagi dalam daerah kabupaten/kota otonom, seperti Daerah Khusus Ibukota Jakarta, jenis Pajak yang dapat dipungut merupakan gabungan dari Pajak untuk daerah provinsi dan Pajak untuk daerah kabupaten/kota."¹

Rasionya, kehadiran UUPDRD adalah mencabut dan menyatakan tidak berlaku lagi terhadap ² Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan

¹Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130

Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3688) sebagaimana diubah dengan ² Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988); namun sekaligus menetapkannya sebagai suatu peralihan, bahwa: "tetap berlaku paling lama 1 (satu) tahun sejak diberlakukannya Undang-Undang ini."(Vide: Pasal 180 angka 6, UUPDRD).

2.2 Dasar Pengaturan

Berdasarkan UUPDR dimuat pengaturan mengenai BPHTB dengan lingkup pengaturan, sebagai berikut:

1. Definisi Baku

- a. ⁷ Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)
 Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.
 (Vide; Pasal 1 angka 40).
- b. ⁵ BPHTB
 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
 (Vide: Pasal 1 angka 41).
- c. ⁵ Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan
 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.
 (Vide: Pasal 1 angka 42).
- d. ¹ Hak atas Tanah dan/atau Bangunan
 Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan.
 (Vide: Pasal 1 angka 43).

2. Objek BPHTB

- (1) Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pemindahan hak karena:
 - 1) jual beli;
 - 2) tukar menukar;
 - 3) hibah;
 - 4) hibah wasiat;
 - 5) waris;
 - 6) pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;
 - 7) pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 - 8) penunjukan pembeli dalam lelang;
 - 9) pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - 10) penggabungan usaha;
 - 11) peleburan usaha;
 - 12) pemekaran usaha; atau
 - 13) hadiah.
 - b. pemberian hak baru karena:
 - 1) kelanjutan pelepasan hak; atau
 - 2) di luar pelepasan hak.
- 3) Hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
 - a. hak milik;
 - b. hak guna usaha;
 - c. hak guna bangunan;
 - d. hak pakai;
 - e. hak milik atas satuan rumah susun; dan
 - f. hak pengelolaan.
- (4) Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh:
 - a. perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
 - b. negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
 - c. badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
 - d. orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
 - e. orang pribadi atau Badan karena wakaf; dan
 - f. orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

(Vide: Pasal 85).

3. Subjek BPHTB

- (1) Subjek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- (2) Wajib Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

(Vide: Pasal 86).

4. Dasar Pengenaan BPHTB

- (1) Dasar pengenaan ⁸ Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak. ²
- (2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), 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 peseroan 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; dan/atau
 - o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum ⁴ dalam risalah lelang.
- (3) Jika Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat ⁴ huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangun ⁶ pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.
- (4) Besarnya Nilai ⁷ Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.
- (5) Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ⁶ ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).
- (6) Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
(Vide: Pasal 87).

5. Tarif BPHTB

- (1) Tarif ¹ Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (¹⁰ lima persen).
- (2) Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
(Vide; Pasal 88).

6. Besaran Pokok BPHTB

- (1) Besaran pokok ² Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang ¹⁰ dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat

- (2) dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (1) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (6).
- (2) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dipungut di wilayah daerah tempat Tanah dan/atau Bangunan berada.
- (Vide: Pasal 89)

Dalam Penjelasan:

Contoh:

Wajib Pajak "A" membeli tanah dan bangunan dengan: ⁶

Nilai Perolehan Objek Pajak	= Rp65.000.000,00
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	= Rp60.000.000,00 (-)
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	= Rp 5.000.000,00

$$\text{Pajak Yang Terutang} = 5\% \times \text{Rp}5.000.000,00 = \text{Rp}250.000,00$$

7. Saat Terutang BPHTB

- ¹
- (1) Saat terutangnya pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan ditetapkan untuk:
- jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan;
 - ¹² pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - ¹ pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;²
 - pelepasan hak baru atas Tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - pelepasan hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
 - penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - ¹ peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
 - hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan
 - lelang adalah sejak tanggal penunjukkan pemenang lelang.
- (2) Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1). (Vide: Pasal 90)

²Ketentuan huruf h ini tidak mengandung kejelasan terhadap persoalan sengketa pertanahan yang mana menjadi subjek wajib bayar, pertanyaan yang dapat diajukan: Apabila sengketa ¹menangkan oleh orang yang telah memiliki sertifikat, bukankah waktu dia mengajukan permohonan hak atas tanah telah membayar BPHTB? Dalam konteks persoalan ini kiranya dapat dilakukan penelitian tersendiri.

BAB III ANALISIS

3.1 Ketentuan Yang Dinilai Tidak Relevan

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Balangan Tahun 2011 Nomor 4) yang dinilai tidak relevan yakni:

1). Perihal ketentuan Pasal 6

Pasal 6

- (1) Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
- (2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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. tunjangan pembelian dalam lelang adalah harga transaksi dalam risalah lelang;
- (3) Jika Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n 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.

Ketentuan Pasal 6 menjadi tidak relevan, dalam hal NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan pada saat terutangnya BPHTB. Daripada itu mesti ada norma yang mengatur bahwa NJOP Pajak Bumi dan Bangunan dapat didasarkan pada Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan yang bersifat sementara yang dapat diperoleh di Kantor yang bertugas melaksanakan pemungutan Pajak Daerah.

2). Perihal ketentuan Pasal 7

Pasal 7

- (1) Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak;
- (2) Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus

atau satu derajat keatas atau satu derajat ke b⁶ah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami /isteri, Nilai Perolehan Obyek Pajak tidak kena Pajak sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);

- (3) Dalam hal NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 ayat (3) belum ditetapkan pada saat terutangnya BPHTB, NJOP Pajak Bumi dan Bangunan;
- (4) Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah bersifat sementara;
- (5) Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud ayat (4) dapat diperoleh di kantor Pelayanan Pajak atau Instansi yang berwenang di Kabupaten Balangan.

Ketentuan ayat (3), ayat (4), dan ayat (5) dipindah kedalam Pasal 6, dengan demikian Pasal 7 menjadi dua ayat. Tetapi mesti ada penambahan ayat karena dalam UUPDRD menetapkan besaran nilai tersebut merupakan nilai terendah, artinya dapat saja dinaikkan oleh Pemerintah Daerah.

3). Perihal ketentuan Pasal 11 dan Pasal 12

Pasal 11

- (1) Wajib Pajak wajib membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya SKPD;
- (2) Pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menggunakan SSPD;
- (3) SSPD sebagaimana pada ayat (1) juga merupakan SPTPD;
- (4) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk sebagai bahan untuk dilakukan penelitian.

Pasal 12

- (1) Pembayaran Pajak yang terutang harus dilakukan s¹aligus atau lunas;
- (2) Pembayaran pajak yang terutang dilakukan diKas Daerah atau tempat lain yang ditunjuk oleh Kepala Daerah;
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk, isi, ukuran, tata cara pembayaran dan penyampaian SSPD serta penelitian SSPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) dan ayat (4) ditetapkan dengan Peraturan Kepala Daerah.

Ketentuan Pasal 11 ayat (1) tidak relevan, karena BPHTB pada dasarnya merupakan jenis pajak yang dibayar berdasarkan penetapan kepala daerah atau pejabat yang ditunjuk. Demikian pula dengan ketentuan Pasal 12 mestinya bunyinya tidak demikian. Bunyi semestinya mengatur perihal penetapan dan pengacuan pada sistem dan prosedur pemungutan yang mencakup mencakup tatacara penyampaian, pembayaran, penelitian, pelaporan, p¹ragihan, dan pengurangan SSPD-BPHTB serta pendaftaran akta dan pengurusan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan. Disini memerlukan adanya pendelegasian mengatur kepada kepala daerah.

Ketentuan-ketentuan yang disebutkan merupakan ketentuan yang sudah semestinya diadakan perubahan untuk memudahkan pelaksanaan pemungutan BPHTB di daerah, tanpa ada perubahan jelas akan menimbulkan ketiadaan norma yang menjadi acuan bagi pemerintah daerah dalam membangun prosedur administratif pemungutan BPHTB.

3.2 Perubahan Norma

Ketentuan yang semestinya dalam Pasal-Pasal sebagaimana dinyatakan sebagai ketentuan yang tidak relevan di atas, dilakukan perubahan sebagai berikut:

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Balangan Tahun 2011 Nomor 4), diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 6 ditambahkan ayat (4), ayat (5), dan ayat (6) sehingga Pasal 6 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 6

- (1) Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
- (2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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. penawaran pembeli dalam lelang adalah harga transaksi dalam risalah lelang;
- (3) Jika Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n 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.
- (4) Dalam hal NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan pada saat terutangnya BPHTB, NJOP Pajak Bumi dan Bangunan dapat didasarkan pada Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.
- (5) Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) adalah bersifat sementara.
- (6) Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diperoleh di Kantor yang bertugas melaksanakan pemungutan Pajak Daerah.

2. Ketentuan Pasal 7 ayat (3) dan ayat (4) diubah dan ayat (5) dihapus sehingga Pasal 7 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 7

- (1) Nilai Perolehan ⁶ Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah).
- (2) Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus atau satu derajat keatas atau satu derajat ⁶ ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami /isteri, Nilai Perolehan Obyek Pajak tidak kena Pajak sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
- (3) Besaran nilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dapat dinaikkan oleh Pemerintah Daerah atas persetujuan DPRD dengan memperhatikan pada perkembangan harga tanah dan bangunan serta tingkat perekonomian daerah.
- (4) Kenaikan besaran nilai sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
3. Pasal 11 dan Pasal 12 di dalam Bab X diubah sehingga Pasal 11 dan Pasal 12 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 11

- (1) Wajib Pajak BPHTB wajib membayar sendiri ¹ pajak yang terhutang dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD).
- (2) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ¹ juga merupakan Surat Pemberitahuan Terutang Pajak Daerah (SPTPD).
- (3) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diisi dengan jelas, benar, dan lengkap serta ditandatangani oleh wajib pajak atau kuasanya .
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk, isi, dan tatacara pengisian SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal12

- (1) Penetapan SSPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 mengacu pada sistem dan prosedur pemungutan BPHTB.
- (2) Sistem dan prosedur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup tatacara penyampaian, pembayaran, penelitian, pelaporan, penagihan, dan pengurangan SSPD-BPHTB serta pendaftaran akta dan pengurusan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sistem dan prosedur pemungutan BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB IV PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dilakukan atas dasar adanya ketentuan yang salah menempatkan dari yang semestinya berurut yakni pada Pasal 6 dimana urutan lanjutan ayat ditempatkan pada Pasal 7 sehingga perlu dialihkan penempatannya. Selain itu terdapat kesalahan materi muatan dalam Pasal 11 dan Pasal 12 yang dilakukan perubahan sesuai dengan kaidah semestinya.

4.2 Saran

Perlu ada evaluasi terhadap penerimaan pajak BPHTB sebagai bagian dari penerimaan daerah yang representatif. Kajian lebih ditekankan pada penetapan objek dan subjek pajak, sistem dan prosedur yang diatur untuk efektivitas dan efisiensi. Selain itu pula penting untuk menguraikan tentang bagaimana peran aktif yang mesti dilakukan oleh pemerintah daerah dalam monitoring objek pajak BPHTB, baik itu dinamisnya peristiwa-peristiwa transaksi perolehan hak atas tanah di tengah masyarakat dan hubungan dengan pejabat pembuat akta tanah.

NASKAH AKADEMIK DAN RANCANGAN PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH NOMOR 4 TAHUN 2011 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

ORIGINALITY REPORT

25%

SIMILARITY INDEX

19%

INTERNET SOURCES

21%

PUBLICATIONS

%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

- | | | |
|---|--|----|
| 1 | journal.trunojoyo.ac.id
Internet Source | 6% |
| 2 | jurnal-perspektif.org
Internet Source | 4% |
| 3 | Sri Rumada Sihite. "Kedudukan Hukum Objek Hak Atas Tanah Atas Perjanjian Pelepasan Hak Atas Tanah Yang Bayar Secara Cicilan", PATTIMURA Legal Journal, 2022
Publication | 3% |
| 4 | Asih Retno Dewi. "ASSESSMENT SALES RATIO, SUATU ALAT PENGUKUR KINERJA PENETAPAN NPOP (Studi di Desa Ambarketawang, Sleman)", BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan, 2016
Publication | 2% |
| 5 | Dian Aisyah, Eko Madyo Sutanto, Titiek Puji Astuti. "ANALISIS TREN PAJAK DAERAH KOTA SURAKARTA TAHUN 2013-2016 (STUDI KASUS | 2% |

DI BPPKAD KOTA SURAKARTA)", Jurnal Bisnis dan Kewirausahaan, 2019

Publication

6

Merlinda Putri Kumoro, Alia Ariesanti. "POTENSI PAJAK BUMI DAN BANGUNGAN SEKTOR PERDESAAN DAN PERKOTAAN KOTA YOGYAKARTA DAN KONTRIBUSINYA TERHADAP KEMANDIRIAN DAERAH", Riset Akuntansi dan Keuangan Indonesia, 2017

Publication

2%

7

widuri.raharja.info

Internet Source

1%

8

Benny Gunawan Ardiansyah, Choirul Amanah. "Analisis Perlakuan Perpajakan Atas Pembangunan Untuk Kepentingan Umum", Jurnal Pajak dan Keuangan Negara (PKN), 2022

Publication

1%

9

Adeka Andari Pernia Deka. "Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa Dalam Perspektif Penegakan Hukum", Recital Review, 2021

Publication

1%

10

Rieke Sri Rizki Asti Karini, Indah Nur Agustiani. "KONTRIBUSI PENERIMAAN PENDAPATAN SEKTOR PARIWISATA TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD) KOTA BANDUNG", Tourism Scientific Journal, 2019

1%

11 www.jdih.balangkab.go.id 1 %
Internet Source

12 Miftahur Rachman. "TINJAUAN HUKUM ATAS DIBATALKANNYA AKTA JUAL BELI OLEH PENGADILAN NEGERI TERHADAP BPHTB YANG TELAH DIBAYARKAN", JOURNAL EQUITABLE, 2021 1 %
Publication

Exclude quotes On

Exclude matches < 1%

Exclude bibliography On