

KONTRIBUSI BPHTB TERHADAP PERCEPATAN PEMBANGUNAN DI KOTA SURAKARTA

Femmy Silaswaty Faried, Nourma Dewi
Dosen Fakultas Hukum
Universitas Islam Batik Surakarta

Abstrak

Penelitian yang dilakukan oleh peneliti adalah persoalan peralihan kewenangan, dari pemerintah pusat beralih ke pemerintah daerah dalam hal ini adalah pemerintah daerah kabupaten/kota. Salah satu cara untuk melaksanakan kebijakan desentralisasi adalah diterapkannya pengurusan keuangan untuk langsung diterima dan dikelola oleh masyarakat di daerah, yang bertujuan untuk peningkatan pendapatan asli daerah {PAD}. Pelaksanaan desentralisasi fiskal adalah suatu bentuk peningkatan PAD daerah. Salah satunya ketika ditetapkan BPHTB sebagai suatu Pajak yang dipungut oleh daerah Kabupaten/Kota, hal tersebut diatur didalam UU Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Maksud penetapan BPHTB dikategorikan sebagai pajak adalah untuk peningkatan PAD daerah yang mana tentunya perolehan daerah tersebut untuk percepatan pembangunan di daerah khususnya di kota Surakarta. Metode yang dipergunakan adalah dengan cara normatif, yaitu dengan menganalisa peraturan terkait perubahan kewenangan tersebut, yaitu yang diatur didalam Undang – Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang pajak dan retribusi daerah..

Kata Kunci : *Desentralisasi Fiskal, Percepatan, BPHTB.*

ABSTRACT

The research conducted by researchers is the issue of the transfer of authority, from the central government switching regional government in this case is the district / city government. One way to implement the decentralization policy is the implementation of financial management to be directly received and managed by the community in the region, which aims to increase regional original income {PAD}. The implementation of fiscal decentralization is a form of increasing regional PAD. One of them is when the BPHTB is stipulated as a tax collected by the Regency / City area, it is regulated in the Regional Tax Law and Regional Retribution. The purpose of the determination of BPHTB is categorized as tax is to increase regional PAD, which is certainly the acquisition of the region to accelerate the development in the area, especially in the city of Surakarta. The method used is a normative method, namely by analyzing the regulations related to changes in authority, namely those regulated in Law No. 28 of 2009 concerning regional taxes and levies.

Keywords: *Fiscal Decentralization, Acceleration, BPHTB*

Pendahuluan

Reformasi tidak hanya sebuah kata yang sekedar diucapkan, tetapi mampu dilaksanakan dengan jiwa dan semangat yang besar dan kuat sebagaimana amanat konstitusi Negara Kesatuan Republik Indonesia yakni Undang- Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 yang selanjutnya disebut UUD NKRI Tahun 1945. Pembukaan UUD NKRI Tahun 1945 telah menjelaskan tujuan negara diantaranya adalah untuk memajukan kesejahteraan umum, maknanya adalah kesejahteraan bagi seluruh bangsa Indonesia tanpa melihat daerah, suku, bahasa dan agama.

Bentuk nyata reformasi adalah dengan terjadinya perubahan atau amandemen UUD 1945 sebanyak empat {4} kali, yang dimulai dari tahun 1999 – 2002. Perwujudan tujuan negara dalam hal memajukan kesejahteraan umum dimuat dalam perubahan/amandemen pertama {1} UUD 1945, dengan adanya tambahan pada Bab V tentang Pemerintahan Daerah pada Pasal 18, 18A dan 18B.

Pelaksanaan pemerintahan daerah sebagaimana yang diatur dalam peraturan pelaksanaannya yakni Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999, tentang Otonomi Daerah selanjutnya mengalami perubahan menjadi Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004, tentang Pemerintahan Daerah, selanjutnya kembali mengalami perubahan menjadi Undang-Undang 23 Tahun 2014, tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015, Tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

Instrumen otonomi daerah adalah sebuah instrumen yang dinilai efektif dalam mewujudkan percepatan pembangunan yang merata di tiap daerah, dianggap mampu memberikan solusi atas ketimpangan yang terjadi. Daerah sebagai pelaksana pembangunan didaerahnya dalam konsep pemerintahan daerah memiliki kewajiban dalam melaksanakan program kegiatan pembangunannya untuk kesejahteraan masyarakatnya, Sebagaimana yang diamanatkan didalam UU Nomor 32 Tahun 2004 tentang pemerintahan daerah, bahwa daerah memiliki kewenangan dalam mengelola daerahnya sendiri secara mandiri dan bertanggung jawab terhadap kepentingan masyarakatnya. Pada prinsipnya kebijakan otonomi daerah adalah untuk mewujudkan tujuan pembangunan nasional.

Wujud pelaksanaan otonomi daerah dalam aspek pengelolaan keuangan diantaranya dengan diterapkannya otonomi fiskal atau desentralisasi fiskal. Pemerintah daerah diberikan sumber keuangan untuk menyelenggarakan urusan pemerintahannya dalam hal mengelola keuangan daerahnya, inilah yang disebut dengan desentralisasi fiskal. Sebagaimana yang diatur dalam Undang undang nomor 25 tahun 1999 tentang perimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan daerah yang kemudian diganti dengan Undang Undang nomor 33 tahun 2004 tentang perimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan daerah. Menjelaskan kebijakan bahwa daerah dapat mengatur

dan menggali pendapatan asli daerah dan dana transfer dari pemerintah pusat. Tujuan dari desentralisasi fiskal adalah untuk mengatasi ketimpangan fiskal antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah, dan juga untuk meminimalisir hasil ketergantungan pemerintah daerah kepada pemerintah pusat. Serta daerah dituntut untuk mampu memaksimalkan kemampuannya dalam menggali potensi pendapatnya.

Sumber pendapatan asli daerah yaitu pajak daerah, retribusi daerah, laba usaha milik daerah, dan pendapatan lain yang sah. Selain Undang Undang nomor 33 tahun 2004 tentang perimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan daerah diatur pula oleh pemerintah didalam Undang Undang nomor 28 tahun 2009 tentang pajak dan retribusi daerah yang merupakan pelaksana dari desentralisasi fiskal.

Adanya desentralisasi fiskal adalah suatu bentuk demokrasi keuangan, dimana sasarannya ada pada pajak daerah dan retribusi daerah, sebagaimana yang diatur didalam UU PDRB. desentralisasi fiskal. Adanya desentralisasi fiskal adalah suatu bentuk demokrasi keuangan, dimana sasarannya ada pada pajak daerah dan retribusi daerah, sebagaimana yang diatur didalam UU PDRB.

METODE

Metode penelitian yang dipergunakan adalah metode normative, penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah dihadapi. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data sekunder, yaitu data atau informasi hasil penelaahan dokumen–dokumen dari bahan kepustakaan seperti buku-buku, literatur, koran, majalah, jurnal, artikel internet maupun arsip-arsip yang berkesesuaian dengan permasalahan yang dibahas. Teknik adalah cara. Dengan demikian teknik pengumpulan data yakni cara untuk mengumpulkan data. Dalam penulisan ini digunakan teknik studi pustaka, yakni: dengan cara pengumpulan (dokumentasi) data sekunder berupa peraturan perundangan,

1) Pengertian Otonomi Daerah

Otonomi daerah menurut wikipedia adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Secara harfiah, otonomi daerah berasal dari kata otonomi dan daerah. Dalam bahasa Yunani, otonomi berasal dari kata *autos* dan *nomos*. *Autos* berarti sendiri dan *nomos* berarti aturan atau undang-undang, sehingga dapat diartikan sebagai kewenangan untuk mengatur sendiri atau kewenangan untuk membuat aturan guna mengurus rumah tangga sendiri. Sedangkan daerah adalah kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas-batas wilayah.

Pengertian otonomi daerah, menurut para ahli¹:

1. Benyamin Hoesein

Menurut Benyamin Hoesein, Otonomi Daerah adalah pemerintahan oleh serta untuk rakyat di bagian wilayah nasional Negara secara informal berada diluar pemerintah pusat.

2. Syarif Saleh

Menurut Syarif Saleh, Otonomi Daerah adalah suatu hak mengatur serta memerintah daerah sendiri dimana hak tersebut ialah hak yang diperoleh dari suatu pemerintah pusat.

3. Widjaja

Menurut Widjaja, Otonomi Daerah adalah salah satu bentuk dari desentralisasi pemerintahan yang dasarnya ditujukan guna memenuhi kepentingan bangsa secara menyeluruh, merupakan suatu upaya yang lebih mendekatkan berbagai tujuan penyelenggaraan pemerintahan sehingga dapat mewujudkan cita-cita masyarakat yang adil dan makmur.

Pengertian otonomi daerah menurut peraturan perundang-undangan, berdasarkan UU No 32 Tahun 2004 Pasal 1 angka 5 memberikan definisi Otonomi daerah adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan hpemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

2). Tinjauan Umum Tentang Desentralisasi

Desentralisasi adalah suatu sistem yang memuat adanya penyerahan dan pelimpahan kewenangan dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah. Penyerahan dan pelimpahan kewenangan ini dilaksanakan dengan didasarkan pada otonomi daerah , Dapat juga di jabarkan bahwa otonomi daerah diartikan sebagai suatu pelaksanaan pemerintahan yang desentralistik.

Pengertian desentralisasi menurut Pasal 1 angka 8 UU No. 23 Tahun 2014, adalah penyerahan urusan pemerintahan leh pemerintah pusat kepada daerah otonom berdasarkan asas otonomi. Sedangkan menurut Sarundajang dalam Yusrani hasyimzem, M. Iwa satriawan, Ade Arif Firmansyah, Siti Khoiriah² desentralisasi adalah suatu sistem yang dipakai dalam bidang pemerintahan yang merupakan kebalikan dari sentralisasi. Dalam sistem sentralisasi kewenangan pemerintah baik di pusat maupun di daerah, dipusatkan dalam tangan pemerintah pusat. Pejabat-pejabat di daerah hanya melaksanakan kehendak pemerintah pusat. Dalam sistem desentralisasi

¹ <http://www.markijar.com/2016/06/12-pengertian-otonomi-daerah-menurut.html>

² Ibid, hal. 19

sebagian kewenangan pemerintah pusat dilimpahkan kepada pihak lain untuk dilaksanakan.

Sedangkan pengertian desentralisasi fiskal menurut wikiapbn³ Desentralisasi Fiskal adalah penyerahan kewenangan fiskal dari pemerintah pusat kepada pemerintahan daerah. Desentralisasi merupakan pendelegasian wewenang dalam membuat keputusan dan kebijakan kepada manajer atau orang-orang yang berada pada level bawah dalam suatu struktur organisasi.

3) Pengertian BPHTB

Mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau BPHTB diatur dalam UU No. 21 Tahun 1997 dan telah diubah dengan UU No. 20 Tahun 2000 (selanjutnya hanya disebut UU BPHTB). Disebutkan bahwa BPHTB adalah bea yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan⁴. Selanjutnya Maksud dari BPHTB didalam UU PDRD adalah suatu pajak atas perolehan atas tanah dan atas bangunan, berarti didalam UU PDRD tersebut BPHTB termasuk kedalam pajak yang diatur oleh kabupaten/kota atau diurus oleh pemerintah daerah. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan dikenakan terhadap orang atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau BPHTB diatur dalam UU No. 21 Tahun 1997 dan telah diubah dengan UU No. 20 Tahun 2000 (selanjutnya hanya disebut UU BPHTB). Disebutkan bahwa BPHTB adalah bea yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan, warga negara diwajibkan membayar BPHTB. Dalam bahasa sehari-hari BPHTB juga dikenal sebagai bea pembeli, jika perolehan berdasarkan proses jual beli. Tetapi dalam UU BPHTB, BPHTB dikenakan tidak hanya dalam perolehan berupa jual beli. Semua jenis perolehan hak tanah dan bangunan dikenakan BPHTB.

Sesuai bunyi pasal 2 Undang-undang BPHTB, yang menjadi objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Adapun, perolehan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut meliputi:

1. Jual beli;
2. Tukar-menukar;
3. Hibah;
4. Hibah wasit;
5. Waris;
6. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;

³ <http://www.wikiapbn.org/desentralisasi-fiskal/>

⁴ [https://www.cermati.com/artikel/bphtb-pengertian-dasar-hukum-dan-syarat-](https://www.cermati.com/artikel/bphtb-pengertian-dasar-hukum-dan-syarat-mengurusnya)

mengurusnya

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; dan Hadiah.

4) **Teori validitas hukum**

Validitas berasal dari kata valid yang berarti apa yang seharusnya, sesuai dengan ketentuan, menunjukkan bahwa teori validitas hukum adalah suatu aturan hukum yang berasal dari apa yang seharusnya, atau apa yang ditentukan. Sehingga hukum tersebut dapat diberlakukan dimasyarakat. Perihal apa yang seharusnya atau apa yang telah ditentukan menurut Munir Fuady⁵ untuk memenuhi suatu kaidah hukum menjadi valid atau terlegitimasi, dengan memenuhi persyaratan:

- a. Kaidah hukum tersebut haruslah dirumuskan ke dalam berbagai bentuk aturan formal, seperti dalam bentuk pasal-pasal dari Undang-Undang Dasar, Undang-Undang dan berbagai bentuk peraturan lainnya, aturan-aturan internasional seperti dalam bentuk traktat, konvensi, atau setidaknya dalam bentuk adat kebiasaan.
- b. Aturan formal tersebut harus dibuat secara sah, misalnya jika dalam bentuk undang-undang harus dibuat oleh parelemen (bersama dengan pemerintah)
- c. Secara hukum, aturan hukum tersebut tidak mungkin dibatalkan
- d. Terhadap aturan formal tersebut tidak ada cacat-cacat yuridis lainnya
- e. Kaidah hukum tersebut harus dapat diterapkan oleh badan-badan penerap hukum, seperti pengadilan, kepolisian dan kejaksaan
- f. Kaidah hukum tersebut harus dapat diterima dan dipatuhi oleh masyarakat
- g. Kaidah hukum tersebut haruslah sesuai dengan jiwa bangsa yang bersangkutan.
- h. Pengaturan tentang bea peralihan atas tanah dan bangunan telah diatur dalam batang tubuh konstitusi, yaitu pada Pasal 33 ayat (3) UUD NKRI Tahun 1945, yaitu “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Selanjutnya diatur kembali didalam beberapa peraturan terkait, yaitu UU BPHTB, UU Keuangan Negara dan UU PDRD, hal ini menunjukkan bahwa BPHTB adalah suatu bea yang harus dibayarkan sebagaimana yang telah diatur dalam peraturan perundang-

⁵ Munir Fuady, Teori-teori besar (*grand theory*) dalam hukum, Prenadamedia group, 2013. Hal. 109

undangan, oleh karena itu sesuai dengan teori validitas, maka pengenaan bea pada BPHTB adalah berdasar pada hukum atau valid.

Landasan hukum pengaturan keuangan daerah adalah baik diatur didalam konstitusi UUD NKRI Tahun 1945 maupun didalam peraturan perundang-undangan yang terkait (UU Pemerintahan Daerah) serta peraturan perundangan yang terkait dan peraturan pelaksana lainnya. Keuangan negara dalam UUD 1945 diatur dalam Pasal 23 bab VIII tentang “hal keuangan”: (1) Anggaran pendapatan belanja negara sebagai wujud dari pengelolaan keuangan negara ditetapkan setiap tahun dengan UU dan dilaksanakan secara terbuka dan bertanggung jawab untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat; (2) Rancangan UU APBN diajukan oleh Presiden untuk dibahas bersama Dewan Perwakilan Rakyat dengan memperhatikan pertimbangan Perwakilan Daerah. (3). Apabila Dewan Perwakilan Rakyat tidak menyetujui rancangan anggaran pendapatan dan belanja negara yang diusulkan oleh presiden, pemerintah menjalankan APBN tahun yang lalu.

Selanjutnya pengaturan keuangan daerah dalam UU 23 tahun 2014 tentang pemerintahan daerah, diatur dalam Bab XI Pasal 279 sampai dengan Pasal 330. Didalam objek kajian penelitian ini akan melihat landasan adanya pengenaan BPHTB, yang masuk kedalam pendapatan asli daerah (Pasal 285) yang meliputi pajak daerah, retribusi daerah. Hal ini juga diatur lebih tegas didalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD).

Pengaturan tentang pemungutan pajak BPHTB sebagaimana yang diatur dalam UU PDRD adanya pengalihan kegiatan proses pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan/penagihan dan pelayanan PBB-P2 akan diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah (Kabupaten/Kota). Kebijakan desentralisasi perlu diikuti dengan pemberian sumber-sumber penerimaan yang cukup agar tugas pemerintahan dapat dijalankan yang besarnya tergantung dengan pemberian kewenangan.⁶ Dalam pasal 6 Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, disebutkan bahwa daerah diberikan hak untuk mendapatkan sumber keuangan yang antara lain berupa:

1. Kepastian tersedianya pendanaan dari pemerintah sesuai dengan urusan pemerintahan yang diserahkan;
2. Kewenangan memungut dan mendayagunakan pajak dan retribusi daerah;
3. Hak untuk mengelola kekayaan daerah dan mendapatkan sumber-sumber pendapatan lain yang sah dan sumber-sumber pembiayaan.

Berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pengalihan pengelolaan BPHTB dilaksanakan mulai 1 Januari 2011

⁶ <http://forumpajak.org/desentralisasi-fiskal-pengaruh-kebijakan-pajak-terhadap-persaingan-antar-pemerintah-daerah-1/> diunduh pada hari Rabu 15 Nopember 2017 pukul 22.00 WIB

dan pengalihan pengelolaan PBB-P2 ke seluruh pemerintahan kabupaten/kota dimulai paling lambat 1 Januari 2014. Selanjutnya Pemerintah Daerah Kota Surakarta telah mewujudkan aturan pemungutan tentang BPHTB dalam Peraturan Daerah Kota Surakarta nomor 13 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Tujuan Pengalihan pengelolaan PBB-P2 menjadi pajak daerah sesuai dengan Undang-undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah:

1. meningkatkan akuntabilitas penyelenggaraan otonomi daerah
2. memberikan peluang baru kepada daerah untuk mengenakan pungutan baru (menambah jenis pajak daerah dan retribusi daerah),
3. memberikan kewenangan yang lebih besar dalam perpajakan dan retribusi dengan memperluas basis pajak daerah,
4. memberikan kewenangan kepada daerah dalam penetapan tarif pajak daerah,
5. menyerahkan fungsi pajak sebagai instrumen penganggaran dan pengaturan pada daerah.

Penyerahan kewenangan keuangan daerah kepala pemerintah daerah kabupaten /Kota, secara otomatis memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah kabupaten/kota pada umumnya dan khususnya kota Surakarta, untuk mengeluarkan kebijakan daerah dalam bentuk peraturan daerah (perda). Yang menegaskan tentang tugas dan kewenangan yang di berikan dan dilaksanakan sesuai dengan perda yang ada.

Dengan adanya pemberian kewenangan kepada pemerintah daerah dalam pengelolaan keuangan daerah, maka untuk mampu menjadikan daerah tersebut lebih mampu mengurus keuangan daerahnya, maka daerah diberi kesempatan pemerintah daerah untuk dapat mencari dan memiliki keuangan daerah nya sendiri untuk memenuhi sumber keuangan yang cukup pula. Oleh karena itu daerah dapat melakukan melalui beberapa cara⁷:

Pertama: Daerah dapat mengumpulkan dana dari pajak daerah yang sudah direstui oleh pemerintah pusat;

Kedua : Pemerintah daerah dapat melakukan pinjaman dari pihak ketiga, pasar uang atau bank atau melalui pemerintah pusat;

Ketiga : Ikut ambil bagian dalam pendapatan pajak sentral yang dipungut daerah, misalnya sekian persen dari pendapatan sentral tersebut.

Jika merujuk pada pendapat tersebut diatas, maka keuangan suatu daerah akan menjadi lebih baik dan mampu menjadikan kesejahteraan bagi masyarakat daerah dan peningkatan pembangunan di daerah adalah dengan penetapan pajak daerah, dan hal tersebut telah diatur juga didalam UU PDRD yang menegaskan mengenai bea

⁷ Yusnani Hasyimzoem, Iwan Satriawan, Ade Arif Firmansyah, Siti Khoiriah, HUKUM PEMERINTAHAN DAERAH, Rajawali Pers, Jakarta, 2017. Hal. 66

perolehan atas tanah dan bangunan (BPHTB). Sebagaimana yang ditegaskan didalam Pasal 2 (2) (k) UU PDRD untuk jenis pajak yang dapat dipungut oleh daerah kabupaten/kota sesuai dengan objek kajian penelitian ini adalah persoalan tentang pemungutan pajak BPHTB, dimana diatur lebih spesifik didalam UU BPHTB, dan diatur lebih lanjut dalam peraturan daerah masing masing kabupaten/kota. Dengan adanya pengaturan terkait pemungutan dan pengelolaan pajak BPHTB, maka dapat ditarik dipastikan kewenangan pemerintah daerah dalam hal ini adalah pengelolaan keuangan yang diupayakan meningkat dengan penambahan pendapatan asli daerah melalui pemungutan pajak daerah yakni BPHTB, maka hal ini lah yang menjadi bukti bahwa keuangan daerah telah dilaksanakan desentralisasi keuangan.

Indikator tersebut dapat dilihat dengan adanya kebijakan yang keluar dari pemerintah daerah dalam hal ini pemerintah daerah Kabupaten/Kota yakni dalam bentuk peraturan daerah yang mengatur BPHTB di daerah. Bentuk pengaturan BPHTB tersebut dihitung berdasarkan nilai jual/transaksi tanah dan bangunan, dengan teori jika nilai jual objek pajak lebih tinggi daripada nilai transaksi, maka yang dijadikan dasar hitung adalah nilai jual objek pajak. Sehingga dengan adanya pungutan terhadap BPHTB mampu memberikan penambahan pendapatan asli daerah. Pada dasarnya adanya pengenaan pembayar pajak BPHTB adalah karena tanah merupakan hak negara, sehingga barang siapa yang ingin/hendak/akan memperoleh hak atas tanah, maka ia harus membayar bea perolehan hak atas tanah, inilah yang menjadi indikator bahwa BPHTB merupakan suatu indikator pelaksanaan desentralisasi keuangan/fiscal.

Selanjutnya perihal perbedaan antara bea dan pajak adalah, bahwa pembayaran bea terutang dapat dilakukan secara insidensial atau berkali-kali dan tidak terikat oleh waktu. tentunya berbeda dengan pajak, yang harus dibayar sesuai dengan waktu yang sudah ditentukan. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan dikenakan terhadap orang atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan atas suatu hak atas tanah dan atau bangunan ini bisa diartikan bahwa orang atau badan tersebut mempunyai nilai lebih atas tambahan atau perolehan hak tersebut, di mana tidak semua orang mempunyai kemampuan lebih untuk mendapatkan tanah dan atau bangunan. Hal ini lah menjadikan bahwa dengan adanya pembayaran BPHTB yang tidak terikat oleh waktu dan perolehan tersebut terjadi sebagaimana yang diatur dalam UU, dan sesuai dengan syarat-syarat yang ditentukan, maka akan meningkatkan pendapatan asli daerah dan secara otomatis akan mampu meningkatkan kesejahteraan dan percepatan pertumbuhan pembangunan. Juga akan mampu membiayai pelaksanaan pemerintahan daerah dalam meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dan kemandirian daerah.

Sesuai dengan isi Pasal 33 (3) UUD NKRI Tahun 1945 yang menjelaskan kekayaan sumber alam yang ada di dunia dan terkandung didalamnya adalah dikuasai oleh negara dan peruntukannya adalah kemakmuran rakyat, yang menunjukkan bahwa

tanah sebagai salah satu bagian dari sumber alam yang ada di muka bumi memiliki fungsi sosial, sedangkan bangunan yang berada di atasnya member manfaat ekonomi bagi pemiliknya. Oleh karena itu makaperolehan hak atas tanah dan bangunan wajib memberikan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak, yakni BPHTB.

Beralihnya kewenangan pengurusan pajak BPHTB kepada pemerintah daerah kabupaten/kota adalah wujud desentralisasi fiskal, yang menunjukkan wujud adanya demokratisasi perpajakan. Gagasan demokrasi perpajakan menurut Edi Slamet Irianto penting dikemukakan dengan alasan:⁸

1. Semakin terbukanya iklim politik dan perkembangan pasar bebas
2. Meningkatnya esadaran politik masyarakat menuntut adanya transparasi dalam pengelolaan pajak
3. Menguatnya sistem ekonomi yang demokratis

Sejumlah aspek yang menjadi ukuran terlaksananya sistem perpajakan yang demokratis yaitu:

1. Partisipasi efektif warga: setiap Warga Negara mempunyai kesempatan yang sama dan efektif untuk terlibat dalam pembuatan kebijakan perpajakan;
2. Persamaan suara: setiap Warga Negara memiliki ruang untuk terlibat efektif untuk memberikan suara dalam pengambilan kebijakan perpajakan;
3. Pemahaman yang cerdas: setiap Warga Negara memiliki kesempatan yang sama dan efektif untuk mempelajari kebijakan-kebijakan alternatif yang dapat diterapkan
4. Pengawasan agenda: setiap warga memiliki kesempatan yang eksklusif untuk mengoreksi atau mendukung suatu kebijakan perpajakan.

Pengelolaan BPHTB yang semula menjadi pajak pusat dan dikelola oleh pemerintah pusat melalui Direktorat Jenderal Pajak dalam lingkungan Kementerian Keuangan, beralih menjadi pajak daerah dan dikelola oleh pemerintah daerah kabupaten/ kota melalui dinas pendapatan. Sistem pemungutan pajak secara umum di Indonesia, menganut sistem *self assessment* yaitu wajib pajak diberikan kepercayaan untuk dapat menghitung, memperhitungkan, dan membayar sendiri pajak yang terutang, sehingga melalui sistem ini pelaksanaan administrasi perpajakan diharapkan dapat dilaksanakan dengan rapi, terkendali, sederhana, dan mudah untuk dipahami oleh anggota masyarakat wajib pajak.⁹ Ciri-ciri *Self Assessment System* adalah:

1. wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada wajib pajak sendiri;

⁸ Irianto, Edi Slamet, *Pajak Negara dan Demokrasi*, 2009

⁹ Padmo Wahjono, *Undang-undang Perpajakan Beserta Penjelasan dan Peraturan Pelaksanaan*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1984, hlm. 51

2. wajib pajak aktif, mulai dari menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak yang terhutang; fiscus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.¹⁰

Kebijakan pengenaan BPHTB sebagai akselerasi pembangunan daerah, sebagaimana yang tertuang didalam UU BPHTB, bahwa BPHTB sebagai suatu bea/pajak yang dibayarkan dikarenakan beberapa yang telah dijelaskan sebelumnya (Pasal 3 ayat 2 UU BPHTB), telah ditetapkan nilai pengurang atau nilai objek pajak tidak kena pajak (NPOP) sesuai dengan UU BPHTB yang dipertegas didalam Perda Nomor 13 Tahun 2010, tentang BPHTB.

Dikota Surakarta, penetapan nilai tersebut sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku, Jika Nilai jual objek tanah lebih tinggi, maka yang dipake adalah NJOP , tersebut disebabkan adalah untuk mewujudkan nilai keadilan dan juga meningkatkan pertumbuhan pembangunan. Namun hal tersebut berbeda dengan kota kota besar yang ada di Indonesia, nilai pengurangnya adalah besar dikarenakan nilai tanah yang ditentukan dikota kota besar tersebut sangat lah tinggi.

SIMPULAN

Persoalan tanah telah diatur secara jelas didalam konstitusi republik Indonesia, yaitu pada Pasal 33 ayat 3, yang menyebutkan seluruh kekayaan alam termasuk yang ada didalamnya, termasuk juga tanah adalah dikuasai oleh negara dan diperuntukkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat, oleh karena itu tanah memberikan nilai serta manfaat. Oleh karena itu berkaitan perolehan hak atas tanah bangunan maka dikenai pajak, dan persolan pengenaan pajak juga diatur didalam Pasal 23 UUD NKRI Tahun 1945, yang menjelaskan segala hal terkait pengaturan pajak diatur dalam UU. Pengenaan BPHTB selanjutnya diatur didalam UU PDRD secara umum, kemudian dipertegas lagi didalam UU BPHTB selanjutnya pengaturan terkait dipertegas dengan Perda. Perda dikota Surakarta telah menentukan nilai pengurang sebagaimana yang diatur dalam UU BPHTB, hal tersebut lah yang menunjukkan indikator adanya percepatan pembangunan.

Saran

Pengenaan BPHTB bagi perolehan suatu hak, tentunya harus sesuai dengan aturan yang telah ada dan harus ada pengawasan di masing-masing tingkatan pemerintahan, sehingga tidak akan terjadi penyelewengan penyelewengan hukum dalam penentuan nilai BPHTB sehingga tidak merugikan warga negara.

¹⁰ Y. Sri Pudiarmoo, Pengantar Hukum Pajak, Penerbit Andi, Yogyakarta, 2002, hal 61

DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Ali. 1996. *Menguak Tabir Hukum*. Cetakan Pertama. Chandra Pratama, Jakarta
- Faried Ali. 1997. *Hukum Tata Pemerintahan dan Proses Legislatif Indonesia*. En Morris I Kohen and Olson. C.Kent. 2000. *Legal Research*, ST. Paul. Minn
- Imam Mahdi, Hukum Perencanaan Pembangunan Daerah, Pustaka Pelajar. Bengkulu
- Mardiasmo, Perpajakan (edisi revisi tahun 2011), Penerbit Andi-Yogyakarta. Yogyakarta
- Philipus M. Hadjon dan Tatiek Sri Djatmiati. 2008. *Argumentasi Hukum*. Cetakan Ketiga, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta
- Pieter Mahmud Marzuki. 2010. *Penelitian Hukum*. Cetakan Keenam. Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- Rusdianto Sesung, 2013, Hukum Otonomi Daerah {negara kesatuan, daerah istimewa, dan daerah otonomi khusus}, Refika Aditama, Bandung
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 2007. *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Soerjono Soekanto. 1984. *Penelitian Hukum*. UI Press, Jakarta
- Sudono syueb, 2009, Dinamika Hukum Pemerintahan Daerah [sejak kemerdekaan sampai era reformasi], laksana Mediatama, Surabaya
- Yusnani Hasyimzoem, M. Iwan Satriawan, Ade Arif Firmansyah dan siti Khoiriah, 2017, Hukum Pemerintahan Daerah, Rajawali Pers, Jakarta

UUD NKRI TAHUN 1945

UU Nomor 17 Tahun 2003 Tentang Keuangan Negara

UU Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah

UU Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah

UU Nomor 20 Tahun 2000 Tentang BPHTB

UU Nomor 28 Tahun 2009 Tentang PDRD

Peraturan Daerah Nomor 13 Tahun 2010 Tentang BPHTB

Forumpaak.org/desentralisasi-fiskal-pengaruh-kebijakan-pajak-terhadap-persaingan-antar-pem

<https://syukriy.wordpress.com/2009/10/17/pokok-pokok-pengaturan-undang-undang-pajak-daerah-dan-retribusi-daerah>

<https://eddiwahyudi.com/perspektif-pajak-sebagai-sarana-pendukung-pembangunan/bea-perolehan-hak-atas-tanah-dan-bangunan-bphtb>

<http://www.wikiapbn.org/desentralisasi-fiskal/>

<https://www.cermati.com/artikel/bphtb-pengertian-dasar-hukum-dan-syarat-mengurusnya>

<https://m.hukumonline.com>,