

JURNAL

ISSN : 2338-6754



PEMBANGUNAN PERKOTAAN



Diterbitkan Oleh:
BADAN PENELITIAN DAN PENGEMBANGAN
PEMERINTAH KOTA MEDAN

JPP

VOLUME 4

NOMOR 1

HALAMAN
1 - 117

MEDAN
JUNI 2016

ISSN
2338 - 6754



Jurnal Pembangunan Perkotaan

VOLUME 4 NOMOR 1

JANUARI - JUNI 2016

Pengarah	: Ir. Qamarul Fattah, MM
Penanggung Jawab	: Drs. Hasan Basri, MM
Koordinator/Pimpinan Redaksi	: Dra. Siti Mahrani Hasibuan
Ketua	: Bahrian Effendi, S.Sos., M.Si
Mitra Bebestari	: Dr. Muhyarsyah, SE., M.Si Syafrida Hani, SE., M.Si Dr. Muhammad Said Siregar, M.Si
Sekretaris	: Titri Suhandayani, S.Sos
Dewan Redaksi	: Triratih Handayani, SH., MAP Edward Sembiring, S.Sos Toga Aruan, SE
Staf Redaksi	: Ir. Sulfan Nasution Wiwit Suryani, S.IP Budi Hariono, SSTP Yuni Rahma Astuti Ritonga
Editor & Design	: Azuar Juliandi, SE., M.Si Muhammad Marwan, S.Sos
Distributor	: Juliana Pasaribu, SE Ir. Netti Efridawati Purba Osa Mestika DN, AMd
Alamat Redaksi	: Jalan Kapten Maulana Lubis No. 2 Medan Email: balitbang@pemukomedan.go.id

Penerbitan Jurnal Pembangunan Perkotaan bertujuan memajukan kegiatan penelitian di bidang pembangunan perkotaan. Jurnal Pembangunan Perkotaan ini terbit enam bulan sekali dalam satu tahun yakni bulan Juni dan Desember. Redaksi menerima sumbangan tulisan ilmiah dan artikel dalam Bahasa Indonesia dan Bahasa Inggris minimal 15 halaman maksimal 30 halaman kwarto. Naskah yang dimuat tidak harus sejalan dengan pendapat redaksi. Redaksi berhak menyunting sejauh tidak merubah atau mengganti isi dan makna tulisan ilmiah yang diterima.

IMPLIKASI PENGHAPUSAN VERIFIKASI BPHTB TERHADAP PENDAPATAN DAERAH

Fajaruddin

Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

Surel.fajaru.uddin@umsu.ac.id

ABSTRACT

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) or Tax on Acquisition of Land and Building is a local tax arising as a result of an act or legal events that resulted in obtaining rights to land and/or buildings by private persons or entities, and the right to land and/or building is a total right to land, including rights management and building on it, as referred to in the legislation in land and buildings (Vide; Clause 1 No. 42 dan 43 UU 28/2009). Technically, voting BPHTB further stipulated in local legislation in each local government district/city. One of the rules set out in the regulation as a policy associated verification BPHTB calculation. At the same time the Ministry of Agricultural and Spatial/BPN together with a number of departments issued a joint decree of the Minister of Finance, Minister of the Internal Affairs and Director of National Land Affairs Agency (BPN) with No. SE-12/MK.07/2014,593/2278/SJ and 4/SE/V/2014 dated May 6, 2014 on Guidelines for Polling BPHTB In Relation With Land Rights Registration or Transfer of Rights to Land Registration wrong the article mentions BPN not prerequisite verification of counting in polling BPHTB. The implications are then raised in the regulation are open wide gap to the possibility of manipulation of the value of the land rights that affected the decline in local revenues from the tax sector of BPHTB.

Keywords: Application, verification, local revenue, regional income.

Pendahuluan

Lahirnya Undang-Undang No. 22 tahun 1999 Tentang Pemerintahan Daerah pasca reformasi 1998 merupakan peletak batu pertama azas otonomi daerah untuk pelaksanaan Pemerintahan Daerah. Akan tetapi karena masih mengandung beberapa kelemahan dan perlu disesuaikan dengan pelaksanaan ide peniilihan Kepala Daerah secara langsung dan juga karena adanya perubahan WD 1945, maka undang-undang itu direvisi dengan Undang-Undang No. 32 tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah (selanjutnya disebut UU No. 32 tahun 2004) sebagai pengganti Undang-Undang No. 22 tahun 1999.

Pelimpahan wewenang oleh pemerintah kepada pejabatnya di daerah untuk menjalankan roda pemerintahan disebut dengan dekonsentrasi. Hal ini berarti dekonsentrasi tersebut wewenang untuk mengurus persoalan yang terjadi di Daerah dilimpahkan oleh Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah, dengan arti kata lain desentralisasi yang" dianut dalam konsep Negara kesatuan pada akhirnya juga mempengaruhi hubungan antara pemerintah dan daerah, khususnya yang berkaitan dengan distribusi kewenangan pengaturan atas urusan-urusan pemerintahan. Oleh karena itu,

adanya satuan pemerintah yang berlapis-lapis maupun bertingkat tujuannya antara lain adalah untuk mencegah dominasi pemerintah yang lebih tinggi. (Muhammad Fauzan, 2006).

Pasca berlakunya UU No. 32 tahun 2004, pemerintah daerah memiliki beban berat di balik kewenangan untuk mengurus mmah tangganya sendiri, yang salah satunya adalah terkait dengan tujuan mensejahterakan masyarakat di daerahnya, termasuk bagaimana dapat menggali potensi sumber-sumber pendanaan di daerahnya.

Menyinggung persoalan sumber pendanaan bagi pemerintah menjalan roda organisasinya, sudah barang tentu salah satunya adalah dari sektor Pajak, dan untuk memenuhi sesaknya desakan hawa era otonomi daerah tersebut, kemudian pemerintah Republik Indonesia memberikan kewenangan penuh dalam mengums sektor pajak ini, dimana selama ini beberapa jenis pajak yang menjadi kewenangan pusat dikembalikan kepada pemerintah daerah dengan mengundang Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah,

Untuk mengimplementasikan undang-undang tersebut, pemerintah daerah diperintahkan agar segera menyusun peraturan daerah sebagai petunjuk pelaksanaannya. Salah satu jenis pajak yang kini dikelola pemerintah daerah yang wajib diatur kemudian dengan peraturan daerah di masing-masing pemerintah daerah adalah terkait petunjuk teknis dalam pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Salah satu yang menarik terhadap segi substansi dari peraturan yang kemudian disusun dan diundang oleh

beberapa pemerintah daerah adalah adanya pasal yang mengatur tentang kewajiban verifikasi penghitungan BPHTB yang hams terlebih dahulu dilakukan oleh pemohon hak atas tanah sebelum dilakukannya pendaftaran tanah oleh Institusi Kementrian Agraria dan tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pihak BPN mengklaim bahwa salah satu alasan penghapusan kewajiban verifikasi penghitungan BPHTB disebabkan oleh adanya hambatan dalam menjalankan pelayanan pertanahan sehubungan dengan pemberlakuan perda tersebut. Untuk menghindari perdebatan panjang antara BPN dengan pemerintah daerah di selumh Indonesia terkait kebijakan verifikasi penghitungan dan pemungutan BPHTB, maka diterbitkanlah Surat Edaran Bersama antara Menteri Keuangan, Menteri Dalam Negeri dan Ka. BPN dengan Nomor SE-12/MK.07/2014, 593/2278/SJ/ dan 4/SE/V/2014 tanggal 6 Mei 2014 tentang Petunjuk Pemun_gutan BPHTB Dalam Kaitannya Dengan Pendaftaran Hak Atas Tanah atau Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah. Anehnya, salah satu butir surat edaran tersebut menegaskan bahwa BPN tidak memprasyaratkan verifikasi penghitungan BPHTB dalam proses pendaftaran hak atas tanah.

Regulasi dimaksud tentunya membawa dampak ,bunk bagi pemerintah daerah yang salah satunya adalah menumnya pendapatan daerah dari sektor pajak BPHTB. Tulisan ini bertujuan untuk mengetahui latar belakang kewajiban dilakukannya verifikasi BPHTB sebelum dilakukannya pendaftaran tanah dan implikasi apa yang mungkin terjadi akibat penghapusan

verifikasi BPHTB tersebut.

Metode

Metode pengumpulan data yang dilakukan dalam penulisan ini adalah metode pengumpulan data yuridis normatif. Penelitian dilakukan dengan cara melakukan studi kepustakaan. Pembahasan didasarkan pada berbagai literatur berupa; buku-buku, dokumen dan peraturan perundang-undangan serta referensi lainnya. Dan pendekatan inasalah yang dilakukan adalah dengan melakukan pendekatan hasil kajian teoritis dengan melihat berbagai pendapat para ahli, penulis dan kajian-kajian terhadap peraturan perundang-undangan.

Hasil dan Pembahasan

Kewajiban Verifikasi BPHTB.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah menyebutkan bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan (Pasal 1 ayat (41)), dimana 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 (ayat 42).

Lebih lanjut, pengertian perolehan hak atas tanah dan atau bangunan sebagaimana diuraikan dalam peraturan tersebut adalah merupakan perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan. Hak atas tanah adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-

Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Merujuk kepada Pasal 1 ayat (42) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 sebagaimana diuraikan sebelumnya dapat dipahami bahwa yang menjadi subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan sedangkan yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Sedangkan yang menjadi tolok ukur sebagai penyebab timbulnya kewajiban pajak BPHTB adalah timbulnya suatu hak atas tanah dan/atau bangunan bagi subjek hukum (perorangan maupun badan hukum) baik yang disebabkan oleh karena adanya suatu peristiwa hukum atau suatu perbuatan hukum.

Pemungutan pajak BPHTB didasarkan pada nilai filosofis yang memandang bahwa setiap orang pribadi atau badan hukum yang mendapatkan nilai ekonomis serta manfaat dan tanah dan bangunan karena adanya perolehan hak atas tanah dan bangunan akan dikenakan pajak oleh negara (Budi Ispriyarso, 2005; 277). Dengan demikian, perolehan hak atas tanah/bangunan yang terjadi di tengah-tengah masyarakat diharapkan mampu memberikan pemasukan ke kas negara/daerah berupa pajak dalam jumlah yang relatif besar.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 juga telah merumuskan penghitungan BPHTB yaitu: $BPHTB = 5\% \times (NPOP - NPOPTKP)$, dengan penjelasan bahwa NPOP (Nilai Perolehan Obyek Pajak) ditentukan berdasarkan Nilai tertinggi antara NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak) sebagaimana tertera pada SPPT PBB dengan nilai transaksi/nilai pasar

(mana yang tertinggi). Sedangkan besarnya pengurangan pajak BPHTB sebelum dikalikan 5% atau yang dikenal dengan sebutan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) yaitu sebesar Rp. 60.000.000 (enam puluh juta rupiah) terhadap perolehan hak bare maupun peralihan hak terkecuali karena Waris, dan Hibah Wasiat maka besarnya NPOPTKP adalah Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) (*vide*; Pasal 85 s/d Pasal 87 Undang-Undang 28/2009).

Lebih lanjut, duraikan bahwa Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagai dasar pemungutan BPHTB meliputi antara lain; Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang disebabkan oleh terjadinya peralihan hak maupun dikarenakan penerbitan hak bare atas tanah maupun bangunan yang berstatus hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun dan hak pengelolaan (*vide*; Pasal 85 Undang-Undang 28/2009).

Hal menarik yang kemudian muncul dari rumusan penghitungan BPHTB adalah adanya ruang bebas yang diberikan oleh Undang-Undang 28/2009 bagi wajib pajak untuk memilih dan memilih antara Nilai Transaksi atau NJOP PBB (mana yang paling tinggi nilainya) sebagai dasar pengurangan penghitungan NPOP terhadap pajak BPHTB sebagaimana tertuang dalam Pasal 87 ayat (2).

Melihat fakta bahwa meningkatnya kegiatan pembangunan disegala bidang, menyebabkan meningkatnya keperluan akan tersedianya tanah dan atau bangunan. Sedangkan tanah dan atau bangunan persediaannya sangat terbatas.

Mengingat pentingnya tanah dan atau bangunan tersebut

dalam kehidupan, maka sudah sewajarnya jika orang pribadi atau badan hukum yang mendapatkan nilai ekonomis serta manfaat dari tanah dan atau bangunan karena adanya perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dikenakan pajak oleh negara.

Transaksi jual beli tanah dan bangunan merupakan suatu aktivitas yang dilakukan oleh masyarakat yang dapat memberikan pemasukan berupa pajak dalam jumlah yang relatif besar bagi negara. Karena jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang dapat menimbulkan hutang pajak (Budi Ispriyarso, 2005; 278). Dengan demikian seharusnya transaksi jual beli tanah dapat menjadi pemasok dana yang potensial ke kas daerah dari sektor pajak BPHTB.

Transaksi maupun NJOP sebagai dasar penghitungan NPOP masih memiliki celah antara para pihak yang berkepentingan untuk mengelak dari kewajiban BPHTB. Terlebih pemungutan pajak BPHTB menggunakan sistem *self assessment*. Seperti yang diketahui bersama, bahwa sistem *self assessment* mengandung arti bahwa wajib pajak diwajibkan untuk menghitung, memperhitungkan, membayar sendiri dan melaporkan pajak yang terutang sesuai peraturan perundang-undangan perpajakan, sehingga penentuan besarnya pajak yang terutang dipercayakan kepada wajib pajak.

Dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB ini menuntut wajib pajak mengerti serta menguasai tentang ketentuan perpajakan sebagaimana diatur

dalam peraturan perpajakan yang berlaku, sehingga dengan adanya sistem *self assessment ini* tidak menutup kemungkinan wajib pajak akan mengalami kesulitan dalam pemenuhan kewajiban bagi wajib pajak tersebut. Keadaan ini masih diperparah lagi dengan sikap dan mental oknum aparaturnya dan pejabat negara yang berkaitan dengan pajak BPHTB yang kerap memberikan

pemahaman negatif kepada masyarakat untuk berbuat 'curang' dalam memenuhi kewajibannya menyetor BPHTB.

Fakta konspirasi negatif berbagai pihak menyangkut penyimpangan dalam pemenuhan kewajiban BPHTB tampaknya telah berlangsung lama bahkan jauh sebelum BPHTB ini menjadi kewenangan pemerintah daerah. Uniknyanya, jika dahulu BPHTB masih dikelola pemerintah pusat dengan NOPTKP sebesar Rp.10.000.000 maka nilai transaksi jual beli tanah dan bangunan banyak yang di bawah NOPTKP begitu BPHTB menjadi kewenangan pemerintah daerah dan NOPTKP menjadi Rp.60.000.000 banyak transaksi jual beli yang melonjak menjadi kisaran Rp.40.000.000 sampai dengan Rp.55.000.000 namun masih di bawah NOPTKP yaitu Rp.60.000.000. Tentu hal ini memunculkan pertanyaan, berapa nilai pasar terhadap harga tanah sebenarnya?

Seperti telah diuraikan di atas bahwa dasar pengenaan pajak apabila harga transaksi atau nilai pasar tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP PBB ditetapkan adalah sebesar NJOP PBB. Dalam transaksi jual beli, pihak yang paling mengetahui besarnya harga transaksi

adalah pembeli dan penjual, sedangkan PPAT hanya mengetahui berdasarkan pengakuan atau pernyataan dari pembeli dan penjual.

Besarnya harga transaksi yang tercantum dalam akta notaris (PPAT) adalah murni berdasarkan pengakuan para pihak. Sehingga untuk kepentingan tertentu ada kecenderungan untuk menyatakan besarnya harga transaksi yang tidak sesuai dengan kenyataan.

Biasanya mengarah lebih tinggi sedikit dibandingkan dengan NJOP PBB yang berlaku. Demikian pula dengan perolehan hak yang diperoleh dari transaksi lainnya yang menyatakan bahwa NPOP-nya adalah nilai pasar. Karena tidak adanya patokan nilai pasar yang pasti yang dapat dipakai sebagai rujukan, maka NJOP PBB-lah salah satu rujukan yang dapat diandalkan. Sehingga dalam transaksi perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan seperti ini, ada kecenderungan wajib pajak akan menentukan besarnya nilai pasar sesuai atau mungkin berada sedikit di atas NJOP PBB yang berlaku.

Untuk diketahui pula bahwa besarnya NJOP PBB yang berlaku saat ini cenderung masih jauh di bawah harga pasar yang sebenarnya. Bahkan masih mencapai 30% sampai dengan 70% dari harga pasar. Untuk daerah tertentu masih ada yang di bawah 30% dari harga pasar sebenarnya. Namun demikian, untuk beberapa daerah tertentu juga sudah ada yang mendekati 100% dari harga pasar. Besarnya selisih antara harga pasar dan NJOP PBB, memungkinkan terjadinya rekayasa penentuan harga transaksi, sehingga besarnya harga transaksi yang tercantum dalam akta notaris cenderung tidak sesuai dengan

kenyataan (I Wayan Sukada, 2013). Kecenderungan pencantuman harga transaksi sedikit lebih besar dari NJOP PBB yang berlaku mengakibatkan jumlah pajak (khususnya BPHTB) yang harus dibayar menjadi lebih rendah.

Timbulnya Kewajiban Pajak BPHTB. Seperti yang telah disebutkan di atas bahwa pajak BPHTB adalah timbulnya suatu hak atas tanah dan/atau bangunan bagi subjek hukum (perorangan maupaun badan hukum) baik yang disebabkan oleh karena adanya suatu peristiwa hukum atau suatu perbuatan hukum.

Peristiwa hukum adalah semua kejadian atau fakta yang terjadi dalam kehidupan masyarakat yang mempunyai akibat hukum, contohnya kematian, kelahiran, perkawinan dan lain sebagainya (Muhammad Erzal, 2014). Sedangkan perbuatan hukum menurut R. Soeroso, adalah setiap perbuatan subjek hukum (manusia atau badan hukum) yang akibatnya diatur oleh hukum dan karena akibat tersebut dapat dianggap sebagai kehendak dari yang melakukan hukum (dalam Ali, 2015).

Jika merujuk pada Peraturan Pernerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka timbulnya hak atas tanah adalah merupakan produk yang dihasilkan dari adanya suatu rangkaian pendaftaran tanah, dimana pendaftaran tanah berdasarkan peraturan pemerintah tersebut di atas adalah berupa kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Sesuai dengan *title-nya* BPHTB adalah pajak atas perolehan hak tanah dan/atau bangunan. Dalam konteks perolehan hak atas tanah

maka berdasarkan uraian di atas, dapat dirumuskan bahwa BPHTB timbul oleh karenanya adanya suatu kegiatan pendaftaran tanah baik yang didasarkan oleh suatu alat bukti karena adanya peristiwa hukum (seperti waris karena kematian) maupun oleh karena adanya perbuatan hukum (seperti hibah, jual beli dan lain sebagainya).

Lalu yang menjadi pertanyaan bagaimana dengan kewajiban pajak atas bangunan yang melekat pada hak atas tanah dimaksud? Apakah Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah khususnya terkait dengan pelaksanaan setoran BPHTB atas permohonan hak alas tanah yang di atasnya dibangun rumah oleh pemiliknya sendiri, apakah perhitungan BPHTB-nya hanya terhadap tanahnya saja atau termasuk bangunan rumahnya? UNDANG-UNDANG dimaksud secara umum mengharuskan bangunan jadi pajak ter. utang dalam hal pemberian hak pertamakali. Artinya cenderung bangunan juga menjadi beban kewajiban pemegang hak untuk dihitungkan pajalcnya.

Padahal berdasarkan nomenklatur yang ada sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agrarian/Ka. BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksana Perutarn Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan dalam hal pendaftaran tanah pertama kali yang diterbitkan adalah Surat Keputusan tentang Pemberian Hak Atas Tanah saja (bukan pemberian hak atas Tanah dan Bangunan).

Sehingga rasanya tidak masuk akal jika dalam pendaftaran hak pertama kali atas tanah yang rumahnya dibangun sendiri oleh

pemilik tanah lantas bangunanya juga dikenakan BPHTB, walaupun berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tidak lagi dibaca istilahnya ada yang menggunakan bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Jika demikian berarti bisa alternatif maupun kumulatif, artinya bisa tanah dan bangunan maupun bisa tanahnya saja. Ini berarti untuk kasus seperti di atas yang dikenakan BPHTB hanya tanahnya saja (Seksi SKP Kantor Pertanahan Kabupaten Tomohon Prov. Sulawesi Utara, 2013).

Lebih jauh, dalam hukum agraria dari semula berlaku azas *self assesment* dan bukan pemisahan horisontal, dibuktikan pada Pasal 4 UUPA Perihal pengertian 'tanah'. Hal demikian ternyata juga dianut pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dimana tanah beserta tanam tumbuh di atasnya menjadi obyek yang dipertanggungjawabkan. Sehingga pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, perkiraan dapat diberlakukan yang lama. Azas pemisahan horisontal itu malah yang dianut oleh hukum pertanahan nasional yang maknanya pemilik tanah tidak otomatis sebagai pemilik bangunan atau pun tanaman yang berada di atas tanah tersebut. Sebelumnya dianut azas *asesi* atau perlekatan sebagaimana yang diatur dalam buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, namun dengan berlakunya UUPA maka buku II tersebut sepanjang yang mengatur tentang tanah dicabut, oleh karenanya azas perlekatan ini ditinggalkan.

Meski penafsiran tata laksana hukum pertanahan di Indonesia memposisikan bangunan tidak ikut menjadi *variable* BPHTB, namun dalam Undang-Undang Nomor 28

Tahun 2009 tegas menyebutkan bahwa bangunan adalah salah satu unsur penghitung sebagai variabel pembayaran BPHTB. Oleh karenanya tanah dan bangunan menjadi satu kesatuan variabel yang tidak terpisahkan dalam hitung-hitungan pajak yang muncul akibat timbulnya hak atas tanah dan bangunan berdasarkan rumus penghitungan BPHTB sebagaimana dijelaskan di atas.

a. Kewajiban verifikasi BPHTB

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah telah memerintahkan masing-masing pemerintah daerah untuk segera menyusun peraturan daerahnya sebagai petunjuk pelaksanaan dan petunjuk teknis dalam pemungutan pajak BPHTB. Terhitung setahun setelah undang-undang tersebut diundangkan kemudian disusun dan diberlakukannya peraturan daerah/Perda sebagai Juklak (petunjuk pelaksanaan) berikut Peraturan Bupati (Perbub) dan Perwal (Peraturan Walikota) sebagai Juknis (Petunjuk Teknis) terhadap pemungutan BPHTB dimaksud di masing-masing pemerintah daerah kabupaten/kota di seluruh wilayah Indonesia.

Perintah undang-undang tersebut di atas bernaksud agar tercipta mekanisme kontrol penghitungan dan pemungutan BPHTB yang dituangkan dalam Perda, Perbub maupun Perwal yang lebih menitik beratkan aspek Verifikasi BPHTB yang tertuang dalam Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB (SSPD-BPHTB) sebagai gerbang penyaringan dalam penghitungan dan pemungutan BPHTB. Tujuannya adalah agar tidak terjadi *lose control*

dalam pelaksanaannya sehingga pemungutan pajak BPHTB benar-benar diharapkan mampu mendongkrak pendapatan daerah.

Meski dalam berbagai Perda, Perbub maupun Perwal telah menitik beratkan aspek verifikasi dan validasi bukti pemenuhan pajak BPHTB yang tertuang dalam Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB (SSPD-BPHTB) sebagai gerbang penyingkapan dan penghitungan BPHTB, namun sayangnya persoalan peluang 'main mata' terhadap penghitungan BPHTB khususnya yang bersumber dari transaksi Jual Beli tak juga kunjung terbendung sehingga dapat dikatakan sebagai kebijakan yang lepas kendali (*lose control*).

Pasal 91 ayat (1), (2), dan (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 mengatur sebagai berikut: (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. (2) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara hanya dapat menandatangani risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. (3) Kepala kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran Hak atas Tanah atau pendaftaran peralihan Hak atas Tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

Dan aturan tersebut sangat jelas bahwa proses peralihan hak atas tanah melalui PPAT dan melalui Pejabat Lelang Negara serta pendaftaran atau peralihan hak di BPN hanya dapat dilakukan apabila si penerima hak telah membayar

BPHTB. Memang dalam aturan tersebut tidak secara implicit mengatur bahwa pembayaran BPHTB yang dilakukan wajib pajak harus telah mendapatkan persetujuan dari fiskus, namun demikian demi membantu kelancaran penerimaan kas daerah penelitian atas SSDP BPHTB sebelum wajib pajak membayar BPHTB terutang sangat diperlukan.

Pada tahap inilah sebenarnya diperlukan sinergi yang saling mendukung antara BPN sebagai instansi yang mempunyai kewenangan atas pemberian hak atas tanah dan pemerintah kota/kabupaten sebagai pengelola BPHTB. Disatu sisi, kehati-hatian fiskus dalam penelitian SSDP BPHTB sangat diperlukan dan disisi lain kecepatan pelayanan di BPN juga sangat diperlukan. Kunci utamanya adalah bagaimana kedua instansi pemerintah tersebut saling bersinergi untuk dapat memberikan layanan kepada masyarakat secara cepat, tepat, dan akurat

Sebagai konsekuensi dari sistem *self assessment* dalam pemungutan BPHTB, fiskus mempunyai peran selain pembinaan juga melakukan pemeriksaan. Pembinaan dilakukan untuk menumbuhkan kesadaran wajib pajak dalam membayar pajak sesuai dengan aturan perundangan yang berlaku. Pemeriksaan dilakukan dalam menguji kepatuhan pelaksanaan kewajiban perpajakan oleh wajib pajak. Tentu dalam menguji kepatuhan tersebut, fiskus harus memiliki data yang valid dan dapat dipertanggungjawabkan.

Selain itu, harus ada petugas pemeriksa yang mempunyai kompetensi dalam melaksanakan proses pemeriksaan. Kebijakan penelitian SSDP BPHTB dilakukan

untuk melaksanakan fungsi pembinaan dan sekaligus pemeriksaan yang merupakan kewenangan fiskus dalam sistem *self assessment*.

Pelaksanaan kebijakan penelitian SSDP BPHTB dilakukan untuk mengecek kebenaran tentang objek (tanah dan atau bangunan) yang dilakukan peralihan. Hal ini berkaitan dengan lokasi serta persil bidang tanah dan atau bangunan yang dilakukan pendaftaran hak atas tanahnya.

Selanjutnya dilakukan penelitian terhadap kepatuhan wajib pajak dalam melaksanakan kewajiban Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas objek yang ditransaksikan. Penelitian kepatuhan peibayaran PBB dilakukan agar setelah peralihan hak, sipenerima hak tidak terbebani dengan utang PBB atas objek tersebut sebelum menjadi haknya. Penelitian juga dilakukan terhadap perhitungan dan penentuan NPOP yang dilakukan oleh wajib pajak. Sebagaimana dijelaskan di atas bahwa besarnya NPOP ditentukan sebesar NJOP PBB yang berlaku dalam tahun pajak yang bersangkutan apabila harga transaksi atau nilai pasar tidak diketahui atau nilai pasar tidak diketahui atau lebih rendah dari NJUP PBB.

Pada umumnya pelaksanaan kebijakan penelitian SSDP BPHTB dilakukan sebelum wajib pajak melinasi BPHTB terutang menurut perhitungan wajib pajak. Hasil penelitian yang dilakukan fiskus dituangkan dalam persetujuan hasil penelitian dan disertakan tanda tangan serta cap dinas pada blanko SSDP BHTBP yang telah diisi oleh wajib pajak. Besarnya BPHTB terutang yang tercantum dalam blanko SSDP BPHTB yang telah disertakan persetujuan fiskus atas

hasil penelitian dipakai sebagai dasar pembayaran BPHTB.

Hal ini dilakukan agar fiskus tidak perlu lagi melakukan pemeriksaan atas BPHTB terutang yang telah dilunasi oleh wajib pajak, mengingat pelaksanaan pemeriksaan tersebut membutuhkan waktu yang cukup lama serta SDM yang kompeten. Selain itu akan membutuhkan usaha lebih, dalam menyampaikan surat keputusan berdasarkan basil pemeriksaan kepada wajib pajak, apalagi domisili wajib pajaknya tidak di lokasi tanah dan atau bangunan yang diperoleh haknya. Namun demikian, pelaksanaan penelitian SSDP BPHTB ini tidak serta merta menutup kemungkinan dilakukan pemeriksaan kembali oleh fiskus.

Pemeriksaan kembali dapat raja dilakukan apabila setelah proses transaksi peralihan hak dilakukan dan BPHTB telah dibayar wajib pajak, ditemukan data baru yang mengindikasi bahwa data yang tercantum dalam SSDP BPHTB tersebut tidak benar. Mengingat dalam pelaksanaan penelitian SSDP BPHTB tersebut juga tercakup fungsi pemeriksaan, maka diperlukan kehati-hatian fiskus dalam menyetujui atau tidak menyetujui perhitungan serta penentuan NPOP yang disampaikan wajib pajak. Sehingga untuk mencapai ketepatan yang objektif, dimungkinkan dilakukan penelitian lapangan selain penelitian setempat.

Penelitian lapangan dilakukan untuk mengetahui kebenaran objek serta lokasi objek tanah dan atau bangunan yang ditransaksikan. Penelitian lapangan dilakukan apabila fiskus merasa tidak yakin atas berkas yang disampaikan wajib pajak. Namun apabila fiskus sudah

merasa yakin akan berkas pendukung dari wajib pajak, cukup dilakukan penelitian setempat. Untuk menjamin kelancaran pelayanan kepada wajib pajak, hendaknya kehati-hatian tersebut tidak sampai menjadi alasan yang menyebabkan lambatnya pelayanan, yang pada akhirnya akan merembet pada lambatnya pelayanan pelaksanaan pendaftaran hak di BPN yang merupakan kewenangan BPN.

b. Implikasi akibat dihapusnya kewajiban verifikasi BPHTB

Pasalnya, kebijakan verifikasi dan validasi sebagaimana diinaksud di atas kemudian memunculkan keluhan kesah barn bagi PPAT diseluruh penjuru tanah air terkait panjangnya waktu dalam proses verifikasi dan validasi SSPD-BPHTB oleh Pemda yang berimbas kepada molornya pelayanan akta-akta peralihan hak (bukan hanya sekedar akta jual beli) yang dijajakan oleh Notaris/PPAT kepada konsumennya/masyarakat.

Di samping verifikasi dan validasi dianggap merepotkan dan berbelit-belit, pemerintah daerah dinilai belum siap menerima pelimpahan pengelolaan pajak BPHTB yang tadinya dikelola pemerintah pusat. Selain itu, barometer uji kelayakan dan penilaian yang dilakukan oleh Pemda secara formil (aspek ZNT) juga menjadi tanda tanya besar terhadap verifikasi dan validasi S SPD BPHTB tersebut.

BPN sebagai eksekutor pemberian dan peralihan hak atas tanah juga mengalami kendala dan keterlambatan dalam proses percepatan pendaftaran tanah khususnya dalam konteks penetapan hak atas tanah dan pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Penegasan dalam menghadapi kewajiban verifikasi BPHTB untuk setiap perolehan hak atas tanah-pun diterbitkannya Surat Edaran Kepala BPN Nomor 5/SE/IV/2013 tanggal 10 April 2013 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah Atau Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Terkait Dengan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Uniknya, justru Surat Edaran Ka. BPN tersebut dinilai bertolak belakang dengan tujuan nilai filosofi pengenaan pajak oleh negara terhadap perolehan dan pemanfaatan nilai ekonomis tanah bagi rakyatnya sebagaimana diuraikan di atas.

Pada angka 6 Surat Edaran BPN tersebut secara tegas menyatakan tidak diprasyaratkan pengecekan (verifikasi dan validasi) tanda bukti setoran BPHTB. Dengan kata lain, pendaftaran tanah dalam konteks pendaftaran hak dan peralihan hak dapat terns berlangsung meskipun belum terbukti benar tidaknya materi pelaporan pajak oleh penerima hak/wajib pajak terhadap SSPD-BPHTB yang dilampirkannya dalam permohonan hak atas tanah. Meskipun dalam surat edaran tersebut memprasyaratkan bukti pendukung formil berupa rangkaian pernyataan tentang kebenaran informasi laporan pajak BPHTB dari si penerima hak, namun lagi-lagi kebijakan BPN sebagaimana tertuang dalam surat edaran tersebut dinilai berpotensi memperkuat teriadinya *lose control* dalam perspektif monitoring dan kendali atas penyerapan pendapatan negara/daerah dari sektor pajak BPHTB.

Adagium yang berkembang di kalangan BPN terhadap kompleksitas verifikasi dan validasi BPHTB bagi

BPN adalah bahwa pemanfaatan BPHTB sepenuhnya merupakan hak Pemda yang digunakan untuk kepentingan pembangunan daerah.

BPN hanya berperan dalam konteks penghitungan BPHTB sedangkan hasil pemungutan BPHTB tersebut untuk belanja penunjang kinerja BPN kabupaten/kota sehingga memposisikan kebijakan verifikasi dan validasi BPHTB hanya sebagai penghambat pelayanan kepada masyarakat.

Surat Edaran BPN tersebut berdampak pada kegelisahan di kalangan Pemda di seluruh Indonesia dan kemudian melakukan penyederhanaan terhadap kebijakan *controlling* penghitungan BPHTB oleh pemerintah pusat, dengan diterbitkannya Surat Edaran Bersama antara Menteri Keuangan, Menteri Dalam Negeri dan Kepala BPN dengan Nomor SE-12/MK.07/2014, 593/2278/SJ/ dan 4/SE/V/2014 tanggal 6 Mei 2014 tentang Petunjuk Pemungutan BPHTB Dalam Kaitannya Dengan Pendaftaran Hak Atas Tanah atau Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah.

Namun, surat edaran bersama dimaksud tidak membawa perubahan apapun terhadap pengawasan atas penghitungan BPHTB. Sebab pada angka 6 Surat Edaran Bersama secara tegas menyebutkan tetap memberlakukan SE Kepala BPN Nomor 5/SE/IV/2013 yang artinya verifikasi dan validasi (pengecekan) SSPD-BPHTB tidak dipersyaratkan dan/atau tidak menjadi syarat mutlak dalam proses permohonan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah di lingkungan BPN.

Adagium yang menyatakan bahwa verifikasi BPHTB bukan *domein* BPN tampaknya menjadi alasan

utama pencabutan kewajiban verifikasi SSDP BPHTB sebagaimana dituangkan dalam Surat Edaran Bersama antara Menteri Keuangan, Menteri Dalam Negeri dan Kepala BPN. Secara prinsip undang-undang hanya mengatur norma yang bersifat umum saja, sedangkan teknisnya diatur dalam peraturan dibawahnya termasuk Perda, Perbub dan Perwal.

Sehingga masih dalam kerangka hukum yang benar jika kemudian dalam hal Perda, Perbub dan Perwal mengatur adanya kewajiban verifikasi BPHTB sebelum pendaftaran hak, hal tersebut masih dalam kerangka keterikatan aturan pelaksanaan yang didelegasikan oleh Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 terhadap hal-hal teknis pelaksanaan pajak dan retribusi daerah termasuk BPHTB kepada Pemda dengan membuat Perda, Perbub dan Perwal.

Penghapusan kewajiban verifikasi BPHTB sebagaimana tertuang pada angka 6 Surat Edaran Bersama antara Menteri Keuangan, Menteri Dalam Negeri dan Ka. BPN Nomor SE-12/MK.07/2014, 593/2278/SJ/ dan 4/SE/V/2014 tanggal 6 Mei 2014 tentang Petunjuk Pemungutan BPHTB Dalam Kaitannya Dengan Pendaftaran Hak Atas Tanah atau Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah dinilai telah menghambat upaya pemerintah daerah dalam meningkatkan *income* daerah dari sektor pajak BPHTB.

Implikasi atas kebijakan penghapusan kewajiban verifikasi BPHTB sebagaimana disebutkan dalam surat edaran bersama tersebut di atas adalah - kemungkinan terjadinya *lose control* terhadap penghitungan dan pemungutan BPHTB yang berimbas kepada

merosotnya pendapatan daerah dari sektor pajak BPHTB dimaksud.

Meskipun didalam surat edaran telah memprasyaratkan bukti pendukung fonnil berupa rangkaian pernyataan tentang kebenaran infonnsi laporan pajak BPHTB dari si penerima hak/wajib pajak sebagai wujud dari sistem *self assessment* dalam pemungutan pajak BPHTB, namun kebijakan BPN sebagaimana tertuang dalam surat edaran tersebut dinilai belum memberikan peran yang maksimal dalam konteks monitoring pajak BPHTB.

Implikasi tersebut juga didukung oleh tiga hal yang kerap terjadi, yaitu; *Pertama*, pemungutan pajak BPHTB menggunakan sistem *self assessment* yang berarti bahwa wajib pajak diwajibkan untuk menghitung/memperhitungkan, membayar sendiri dan melaporkan pajak yang terutang sesuai peraturan perundangundangan peipajakan, sehingga penentuan besarnya pajak yang terutang dipercayakan kepada wajib pajak. Beberapa hal yang perlu diperhatikan adalah wajib pajak yang tidak memahami terhadap tata cara penghitungan BPHTB, selain itu masih pihak yang memanipulasi dalam penghitungan sehingga membuka peluang bagi wajib pajak melakukan kecurangan dalam penghitungan pajak (BPTHB).

Belum tertibnya tata kelola administrasi pemerintah daerah dalam konteks pemuktahiran data Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pasca pengalihan pajak dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah, sehingga kalkulasi nilai dasar NJOP terhadap masing masing bidang tanah dan bangunan di suatu daerah belum *up-date*, dan tentunya akan berdampak pada rendahnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

sebagaimana tertuang dalam SPPT-PBB atas bidang-bidang tanah dimaksud. Dampak terbesarnya adalah tidak *update-nya* penghitungan BPHTB jika didasarkan pada besarnya nilai NJOP berdasarkan SPPT PBB.

Zona Nilai Tanah (ZNT) terhadap bidang-bidang tanah (khususnya bidang tanah yang telah bersertifikat/ terdaftar) di suatu wilayah pemerintah daerah belum tersedianya, hal ini berdampak kepada tidak adanya standar nilai transaksi jual beli terhadap bidang-bidang tanah di wilayah tersebut. Sehingga nilai jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli yang ditandatangani dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) hanya sekedar fonnalitas berdasarkan asas standar harga logika sosial bukan standar logika hukum pajak yang dipakai dalam perspektifjual beli.

Simpulan

Implikasi atas kebijakan penghapusan kewajiban verifikasi BPHTB sebagaimana disebutkan dalam surat edaran bersama kemungkinan besar masih terjadi *lose control* terhadap penghitungan dan pemungutan BPHTB yang berimbas kepada merosotnya pendapatan daerah dari sektor pajak BPHTB. Hal ini disebabkan karena wajib pajak yang tidak memahami terhadap tata cara penghitungan BPHTB, selain itu masih pihak yang memanipulasi dalam penghitungan sehingga membuka peluang bagi wajib pajak melakukan kecurangan dalam penghitungan pajak (BPTHB).

Tata kelola administrasi pemerintah daerah dalam konteks pemuktahiran data Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pasca pengalihan

pajak dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah belum tertib, sehingga perhitungan nilai dasar NJOP terhadap tanah dan bangunan di suatu daerah belum *up-date*, sehingga berdampak pada rendahnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagaimana tertuang dalam SPPTPBB atas bidang-bidang tanah

Penghapusan kewajiban melakukan verifikasi BPHTB sebagaimana tertuang pada angka 6 Surat Edaran Bersama antara Menteri Keuangan, Menteri Dalam Negeri dan Ka. BPN Nomor SE-12/MK.07/2014, 593/2278/SJ/ dan 4/SE/V/2014 tanggal 6 Mei 2014 tentang Petunjuk Pemungutan BPHTB Dalam Kaitannya Dengan Pendaftaran Hak Atas Tanah atau Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah dinilai telah menghalangi upaya pemerintah daerah dalam meningkatkan penerimaan daerah dari sektor pajak BPHTB.

Beberapa saran yang dapat dikemukakan antara lain: *Pertama*, pelaksanaan verifikasi BPHTB pada sebagian pemerintah daerah inasih sulit dilaksanakan oleh karena belum tertibnya tata kelola administrasi pemerintah daerah dalam konteks pemuktahiran data PBB pasca pengalihan pajak dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah, sehingga kalkulasi nilai dasar NJOP terhadap masing masing bidang tanah dan bangunan di suatu daerah belum *up-date*, sehingga perlu untuk menjadi perhatian pemerintah daerah agar segera ditindaklanjuti dan ditingkatkan lagi.

Kedua, belum tersedianya Zona Nilai Tanah (ZNT) terhadap bidangbidang tanah (khususnya

bidang tanah yang telah bersertifikat/ terdaftar) di suatu wilayah pemerintah daerah yang berdampak kepada tidak terstandarkannya nilai transaksi jual beli terhadap bidangbidang tanah di wilayah tersebut. Sehingga hal ini butuh perhatian dan penanganan yang serius bagi masing masing pemerintah daerah guna terlaksananya manajemen kontrol dalam pelaksanaan verifikasi BHPTB ke depannya.

Ketiga, terhadap persoalan 'lempar bola' pada konteks penghapusan kewajiban verifikasi BPHTB salah satunya adalah duduk bersama membahas secara teknis antara Pemda, PPAT dan BPN di masing-masing daerah. Bahkan trik '*share benefit*' antara berbagai pihak dalam hal pemanfaatan hasil pemungutan BPHTB dinilai sebagai sebuah posisi tawar untuk meningkatkan gairah para *stakeholder* untuk lebih berperan dalam memonitor penghitungan BPHTB bagi masyarakat calon penerima hak atas tanah (dan bangunan). Sehingga, peningkatan pendapatan daerah melalui monitoring penghitungan dan pemungutan BPHTB dapat dilaksanakan dan diyakini hal tersebut akan memiliki dampak positif pada peningkatan pendapatan asli daerah dari sektor pajak.

Daftar Pustaka

Ali, *Pengertian Perbuatan Hukum Menurut Para Pakar dalam* <http://w.pengeriianpakar.com/2015/04/pengertian-perbuatan-hukum-menurut-pakar.html#>, diakses pada hari Selasa, 09 Februari 2016 Pukul 23.52Wib.

- Budi Ispriyarso, Aspek Perpajakan dalam Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan karena Adanya Transaksi Jual Beli, Masalah-masalah Hukum, Volume 34. No. 4 Oktober - Desember 2005.
- I Wayan Sukada, Perlunya Penelitian SSB dalam Penerapan Undang-Undang Pajak daerah dan Retribusi Daerah (Menyikapi Surat Edaran Kepala BPN Nomor: 5/SE/IV/2013) dalam [http://www.kemenkeu.go.id/sites/default/files/artikel220813 .pdf](http://www.kemenkeu.go.id/sites/default/files/artikel220813.pdf), Rabu, 10 Februari 2016 Pukul 01.34Wib.
- Muhammad Erzal, Pengertian Dasar Hukum dalam <http://loganakjahat.blogspot.co.id/2014/12/pengertian-peristiwa-akibat-dan.html>, diakses pada hari Selasa, 09 Februari 2016 Pukul 23.52Wib
- Muhammad Fauzan, Hukum Pemerintahan Daerah, Kajian tentang Hubungan antara Pusat dan Daerah, Yogyakarta: Kerjasama PKHKD FH UNSOED dengan UII Press, 2006.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Ka.BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Seksi SKP Kantor Pertanahan Kabupaten Tomohon Provinsi Sulawesi Utara dalam <http://seksiskpkantahkotatornohon.blogspot.co.id/2013/10/uu-no-28-tun-2009-tentangpajak.html>, diakses pada 10 Februari 2016.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-pokok Agraria.



PEMERINTAH KOTA MEDAN
BADAN PENELITIAN DAN PENGEMBANGAN

Jalan Kapten Maulana Lubis Nomor 2 Medan Kode Pos 20112
Telepon. (061) 4555693 Faks. (061) 4555693
E-mail : balitbang@pemkomedan.go.id Website : www.balitbang.pemkomedan.go.id

Medan, 18 Agustus 2016

Nomor : 070/851

Sifat : biasa

Lamp. : -

Perihal : Surat Keterangan

Kepada Yth. :

Sdr. **FAJARUDDIN**

di -

Me dan

1. Sehubungan dengan penerbitan Jurnal Balitbang Kota Medan Volume 4 Nomor 1 edisi Juni 2016.
2. Berkenaan hal tersebut di atas dengan ini kami menerangkan nama-nama penulis pada tabel di bawah ini :

No.	Nama	Asal Instansi	Judul Artikel
1.	- Muhammad Zuardi	- Dosen Jurusan Akuntansi Politeknik Negeri Medan	Pengaruh Fasilitas Fisik Dan Fasilitas Non Fisik Terhadap Kepuasan Pelanggan Di Pasar JBBC Medan Johor
2.	- ¹ Eninta Yolanda G. Manik - ² Mazdalifah - ³ Fatma Wardy Lubis	- ¹ Alumni Magister Ilmu Komunikasi Universitas Sumatera Utara - ^{2,3} Ketua Departemen Ilmu Komunikasi Universitas Sumatera Utara	Facebook Komunitas Backpacker Medan Dan Promosi Pariwisata Sumatera Utara
3.	- Fajaruddin	- Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara	Implikasi Penghapusan Verifikasi BPHTB Terhadap Pendapatan Daerah
4.	- Faoeza Hafiz Saragih	- Staf Pengajar Prodi Agribisnis Universitas Medan Area	Analisis Preferensi Konsumen Buah Pisang di Pasar Tradisional dan Pasar Modern di Kota Medan
5.	- Fitri Wahyuni	- Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara	Analisis Pendapatan dan Beban Operasional Dalam Menghasilkan Laba Operasi Pada PT Kereta Api Indonesia (Persero) Divisi Regional I Sumut

No.	Nama	Asal Instansi	Judul Artikel
6.	- ¹ Koko Tampuboion - ² Herlin Silalahi - ³ Fransisca Natalia Sihombing	- ¹ Program Magister Agroekoteknologi, Fakultas Pertanian USU - ² Program Studi Pendidikan Ekonomi, Fakultas Ekonomi UNIMED - ³ Program Studi Pendidikan Tataniaga, Fakultas Ekonomi UNIMED	Analisis Jumlah Pengangguran dan Ketenagakerjaan Terhadap Keberadaan Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM) Tahun 2007-2012 Di Kota Medan
7.	- Mitra Musika Lubis - Rahma Sari Siregar	- Staf Pengajar Program Studi Agribisnis Pertanian Universitas Medan Area	Analisis Perilaku Konsumen Buah Durian Di Durian Ucoq Kota Medan
8.	- Willy Yusnandar - Sri Fitri Wahyuni	- Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara	Pengaruh Kepuasan Kerja dan Komitmen Organisasi Terhadap <i>intention Turn Over</i> Pada <i>Contact Center</i> PLN 123 Site Medan
9.	- Prawidya Hariani RS - Lailan Safina Hasibuan - Jasman Saripuddin Hasibuan	- Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara	Kajian Kawasan Strategis Menuju Kawasan Yang Ekonomis di Kota Medan
10.	- Pandapotan Ritonga	- Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara	Analisis Perbandingan Penerimaan PBB P2 dan BPHTB Sebelum dan Sesudah Penerapan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 pada Dinas Pendapatan Kota Medan

3. Demikian surat keterangan ini disampaikan untuk dapat dipergunakan seperlunya.

KEPALA BADAN PENELITIAN DAN PENGEMBANGAN
 KOTA MEDAN



Drs. HASAN BASRI, MM
 PEMBINA UTAMA MUDA
 NIP. 19580801 198103 1 007,-

Tembusan :
 1. Yth. Walikota Medan (sebagai laporan)
 2. Peringgal