

**Dampak Pelimpahan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)
Kepada Pemerintah Daerah (Studi Kasus Di Kota Yogyakarta)**

X. Indri Prasasyaningsih

Universitas Respati Yogyakarta

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan terhadap perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Pajak ini mulai dipungut oleh Pemerintah Pusat pada tahun 1997. Pemungutannya didasarkan pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Undang-Undang tersebut diperbaiki dengan Undang-Undang No 20 Tahun 2000 tentang Perubahan BPHTB.

Pada tahun 2009 diberlakukan Undang-Undang Nomor 28 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dengan munculnya undang-undang ini, BPHTB yang semula dipungut oleh Pemerintah Pusat, kemudian dilimpahkan kepada daerah, yakni kabupaten dan kota. Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah megamanatkan bahwa daerah selambat-lambatnya tahun 2011 harus menyusun peraturan daerah sebagai dasar pemungutan PBB dan BPHTB.

Pelimpahan BPHTB ke pemerintah kabupaten dan kota membawa banyak konsekuensi di berbagai hal. Pemerintah daerah harus mempersiapkan perangkat hukum, baik peraturan daerah maupun peraturan di bawahnya. Selain itu juga perlu dipersiapkan institusi yang melaksanakan, serta sumber daya manusianya.

Kota Yogyakarta adalah salah satu kota yang pemerintahannya sangat serius dengan adanya pelimpahan pajak pusat tersebut. Peraturan Daerah tentang Pajak Daerah langsung disusun bersama-sama dengan DPRD. Selain itu juga telah disusun pula Peraturan Walikota Yogyakarta yang merupakan petunjuk teknis pemungutan BPHTB.

Keberhasilan dalam mengelola pemungutan BPHTB tentu saja akan menghasilkan penerimaan keuangan yang akan sangat membantu bagi pembiayaan pembangunan di daerah.

Kata Kunci : BPHTB, Pemerintah Daerah, Penerimaan Keuangan

1. Pendahuluan

Tujuan Pembangunan ekonomi yang dilaksanakan oleh pemerintah dan bangsa Indonesia selama ini adalah peningkatan kesejahteraan masyarakat, melalui peningkatan pendapatan per kapita. Salah satu cara yang ditempuh adalah dengan meningkatkan pertumbuhan ekonomi. Jika ekonomi tumbuh dengan angka yang cukup tinggi maka diharapkan akan mampu menciptakan lapangan kerja untuk mengurangi pengangguran dan kemiskinan.

Untuk mewujudkan pertumbuhan ekonomi maka investasi harus digalakkan, baik oleh pemerintah maupun oleh swasta. Investasi pemerintah dilakukan dengan membangun berbagai proyek prasarana dan sarana. Sedangkan investasi swasta dilakukan dengan memproduksi barang dan jasa.

Sumber dana untuk investasi yang dilakukan oleh pemerintah bisa berasal dari pajak, penerimaan bukan pajak (penerimaan dari BUMN), maupun berasal dari hutang, baik hutang dalam negeri maupun hutang luar negeri.

Dari beberapa jenis pajak yang dipungut pemerintah, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang relatif baru dan mulai dipungut tahun 1997, dasar hukum yang digunakan adalah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pajak ini dikenakan terhadap peralihan hak atas tanah (jual-beli, hibah dan tukar menukar).

Undang-Undang BPHTB tersebut direvisi dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 dan dengan revisi Undang-Undang tersebut maka warisan yang sebelumnya tidak menjadi obyek pajak, selanjutnya menjadi obyek dan dikenai pajak BPHTB.

Dalam perkembangannya, penerimaan BPHTB ternyata cukup besar dan mampu menopang pembiayaan pembangunan daerah. Oleh karena itu wacana BPHTB terus berkembang, pada tahun 2009 pemerintah menerbitkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dengan undang-undang ini, maka BPHTB yang semula merupakan pajak pusat, mulai tahun 2011 sepenuhnya diberikan kepada daerah yaitu kabupaten/kota. Tujuan pelimpahan pajak ini adalah untuk memberikan sumber keuangan yang lebih besar kepada daerah.

Dengan adanya pelimpahan BPHTB ini maka semua daerah harus menerbitkan Peraturan Daerah (Perda) tentang BPHTB.

Sebagai dasar pemungutan pajak daerah, maka Kota Yogyakarta sudah berhasil menyusun dua peraturan daerah yaitu Peraturan Daerah No 1 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah dan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2010 Tentang BPHTB.

Penerimaan pajak tentu saja dipengaruhi oleh banyak faktor, diantaranya adalah besarnya tarif pajak, jumlah wajib pajak, jumlah obyek pajak, income masyarakat, pertumbuhan ekonomi dan faktor yang lain.

Mengingat BPHTB adalah pajak yang relatif baru dan segera akan dilimpahkan kepada daerah, maka tulisan ini mencoba menganalisis perkembangan penerimaan BPHTB dan kontribusi BPHTB di Kota Yogyakarta.

2. Fungsi Pajak

Prof. Dr. Adriani mendefinisikan pajak sebagai iuran kepada negara yang dapat dipaksakan (dengan Undang-Undang) dengan tidak mendapat imbalan kembali yang dapat ditunjuk secara langsung. Sedangkan Prof. Dr. Rachmat Sumitro, S.H mengartikan pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara (peralihan kekayaan dari kas rakyat ke sektor pemerintah berdasarkan undang-undang) dan dapat dipaksakan dengan tiada mendapat jasa timbal (tegen prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan digunakan untuk membiayai pengeluaran umum.

Dari pengertian pajak di atas dapat diperoleh lima unsur pokok dalam definisi pajak, yaitu : iuran/pungutan, pajak dipungut berdasarkan undang-undang, pajak dapat dipaksakan, tidak menerima kontra prestasi dan untuk membiayai pengeluaran umum pemerintah.

Fungsi Pajak

Pajak mempunyai beberapa fungsi, yaitu fungsi anggaran, fungsi mengatur, fungsi stabilitas dan fungsi pemerataan.

Pajak sebagai alat anggaran (budgetair) berfungsi untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran negara. Untuk menjalankan tugas-tugas rutin negara dan melaksanakan pembangunan, negara membutuhkan biaya. Biaya ini dapat diperoleh dari penerimaan pajak. Dewasa ini pajak digunakan untuk pembiayaan rutin seperti belanja pegawai, belanja barang, pemeliharaan, dan lain sebagainya. Untuk pembiayaan pembangunan, uang dikeluarkan dari tabungan pemerintah, yakni penerimaan dalam negeri dikurangi pengeluaran rutin. Tabungan pemerintah ini dari tahun ke tahun harus ditingkatkan sesuai kebutuhan pembiayaan pembangunan yang semakin meningkat dan ini terutama diharapkan dari sektor pajak.

Fungsi pajak sebagai alat pengatur (regulerend) bisa mempengaruhi pertumbuhan ekonomi melalui kebijaksanaan pajak. Dengan fungsi mengatur, pajak bisa digunakan sebagai alat untuk mencapai tujuan. Contohnya dalam rangka menggiring penanaman modal, baik dalam negeri maupun luar negeri, diberikan berbagai macam fasilitas keringanan pajak. Dalam rangka melindungi produksi dalam negeri, pemerintah menetapkan bea masuk yang tinggi untuk produk luar negeri.

Pajak juga mempunyai fungsi stabilitas, yang berarti pemerintah memiliki dana untuk menjalankan kebijakan yang berhubungan dengan stabilitas harga sehingga inflasi dapat dikendalikan. Hal ini bisa dilakukan antara lain dengan jalan mengatur peredaran uang di masyarakat, pemungutan pajak, penggunaan pajak yang efektif dan efisien.

Fungsi pajak sebagai alat redistribusi pendapatan maka pajak akan digunakan untuk membiayai semua kepentingan umum, termasuk juga untuk membiayai pembangunan sehingga dapat membuka kesempatan kerja, yang pada akhirnya akan dapat meningkatkan pendapatan masyarakat.

Jenis Pajak di Indonesia

Pajak yang dipungut oleh Pemerintah Pusat meliputi : Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM), Bea Meterai, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

PPh adalah pajak yang dikenakan kepada orang pribadi atau badan atas penghasilan yang diterima atau diperoleh dalam suatu Tahun Pajak. Yang dimaksud dengan penghasilan adalah setiap tambahan kemampuan ekonomis yang berasal baik dari Indonesia maupun dari luar Indonesia yang dapat digunakan untuk konsumsi atau untuk menambah kekayaan dengan nama dan dalam bentuk apapun. Dengan demikian maka penghasilan itu dapat berupa keuntungan usaha, gaji, honorarium, hadiah, dan lain sebagainya.

PPN adalah pajak yang dikenakan atas konsumsi Barang Kena Pajak atau Jasa Kena Pajak di dalam Daerah Pabean. Orang Pribadi, perusahaan, maupun pemerintah yang mengkonsumsi Barang Kena Pajak atau Jasa Kena Pajak dikenakan PPN. Pada dasarnya, setiap barang dan jasa adalah Barang Kena Pajak atau Jasa Kena Pajak, kecuali ditentukan lain oleh Undang-undang PPN. Tarif PPN adalah tunggal yaitu sebesar 10%. Dalam hal ekspor, tarif PPN adalah 0%. Yang dimaksud Dengan Pabean adalah wilayah Republik Indonesia yang meliputi wilayah darat, perairan, dan ruang udara di atasnya.

Selain dikenakan PPN, atas barang-barang kena pajak tertentu yang tergolong mewah, juga dikenakan PPnBM. Yang dimaksud dengan Barang Kena Pajak yang tergolong mewah adalah : barang tersebut bukan merupakan barang kebutuhan pokok, barang tersebut dikonsumsi oleh masyarakat tertentu; pada umumnya barang tersebut dikonsumsi oleh masyarakat berpenghasilan tinggi, barang tersebut dikonsumsi untuk menunjukkan status dan apabila dikonsumsi dapat merusak kesehatan dan moral masyarakat, serta mengganggu ketertiban masyarakat.

Bea Meterai adalah pajak yang dikenakan atas dokumen, seperti surat perjanjian, akta notaris, serta kuitansi pembayaran, surat berharga, dan efek, yang memuat jumlah uang atau nominal di atas jumlah tertentu sesuai dengan ketentuan.

PBB adalah pajak yang dikenakan atas kepemilikan atau pemanfaatan tanah dan atau bangunan. PBB merupakan Pajak Pusat namun demikian hampir seluruh realisasi penerimaan PBB diserahkan kepada Pemerintah Daerah baik Propinsi maupun Kabupaten/Kota.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan terhadap perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

3. Pendapatan Daerah Kota Yogyakarta

Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pusat dan Pemerintah Daerah, sumber pendapatan daerah, terdiri dari :

1. Bagian Pendapatan Asli Daerah (PAD), yang meliputi : Pajak Daerah, Retribusi Daerah, Hasil Pengelolaan Daerah yang dipisahkan dan Lain-lain pendapatan asli daerah yang sah
2. Dana Perimbangan, yang meliputi : Bagi Hasil Pajak dan Bukan Pajak, Dana Alokasi Umum, Dana Alokasi Khusus dan Dana Penyesuaian.
3. Lain-Lain Pendapatan yang sah, meliputi : Pendapatan Hibah, Pendapatan Dana Darurat, Dana Bagi Hasil Pajak dari Propinsi dan Pemerintah Daerah lainnya, Dana Penyesuaian dan Otonomi Khusus, Bantuan Keuangan dari Propinsi atau Pemerintah Daerah Lainnya dan Pendapatan Lainnya.

Pemungutan pajak daerah dan retribusi daerah di Kota Yogyakarta didasarkan pada Undang-Undang No 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Peraturan Daerah No 1 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah. Pasal 2 Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah, yang ditetapkan pada 24 Juni 2011, menyebutkan bahwa ada 8 macam pajak daerah yang dipungut Pemerintah Kota Yogyakarta yaitu : pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak reklame, pajak penerangan jalan, pajak parkir, pajak air tanah dan pajak sarang burung walet. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) belum diatur dalam Perda No 1 ini. Untuk ke dua jenis pajak ini dibuat Perda tersendiri.

Dibandingkan dengan Undang-Undang No 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka ada satu jenis pajak yang tidak dipungut di Kota Yogyakarta, yakni Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan. Hal ini disebabkan karena wilayah Kota Yogyakarta tidak mempunyai sumber daya alam yang bisa dieksplorasi.

Sementara itu ada 5 jenis pajak yang dipungut oleh Pemerintah Propinsi, yaitu : Pajak Kendaraan Bermotor, Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor, Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor, Pajak Air Permukaan dan Pajak Rokok. Untuk ke lima jenis pajak ini, Pemerintah Kota Yogyakarta menerima bagi hasil pajak. Hasil penerimaan Pajak Kendaraan Bermotor dan Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor diserahkan kepada Kota Yogyakarta sebesar 30 %. Hasil penerimaan Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor diserahkan kepada Kota Yogyakarta sebesar 70 %. Selain itu, Pemerintah Kota Yogyakarta juga menerima bagian pajak sebesar 70 % untuk Pajak Rokok dan 50 % untuk Pajak Air Permukaan.

Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Di Kota Yogyakarta

Dengan keluarnya Undang-Undang No 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka mulai tahun 2011, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diserahkan sepenuhnya kepada kabupaten/kota. Pemungutan BPHTB di kota Yogyakarta didasarkan pada Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan. Menurut Perda tersebut BPHTB adalah

pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Pada intinya, isi dari Perda No 8 adalah penjabaran dari Undang-Undang Nomor 28, sehingga hal-hal yang menyangkut subyek pajak, obyek pajak, dan jenis-jenis hak yang diperoleh, tarif dan lain-lain adalah sama.

Subjek BPHTB diatur dalam pasal 86 UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Perda Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yaitu orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Sedangkan yang menjadi Wajib Pajak adalah orang, pribadi dan badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.

Pasal 4 Perda Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), menyebutkan bahwa obyek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah obyek pajak yang diperoleh :

- a. perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan perlakuan asas timbal balik;
- b. negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c. badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan 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.

Pasal 7 Perda No 8 tersebut juga menyebutkan dasar pengenaan BPHTB yakni NPOP (Nilai Perolehan Obyek Pajak). NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :

- 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; dan atau

- o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

Jika NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.

Sedangkan pasal 8 menyebutkan bahwa besarnya NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap perolehan hak dan NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah) dalam hal :

- a. perolehan hak karena waris;
- b. perolehan hak karena hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri.

Selanjutnya pasal 9, mengatur tarif pajak BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima per seratus). Khusus untuk waris dan hibah wasiat, tarif pajak BPHTB ditetapkan sebesar 2,5% (dua koma lima per seratus).

Sedangkan pasal 10 menyebutkan tentang besaran pokok BPHTB yang terutang, dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 setelah dikurangi dengan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 8.

Dalam pasal 11 dijelaskan bahwa tata cara pengenaan BPHTB diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2010, direncanakan akan diberlakukan mulai tahun 2012. Sebetulnya pasal 184 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 yang diberlakukan pada 1 Januari 2010, mengamanatkan peraturan pelaksanaan atas Undang-Undang tersebut ditetapkan paling lambat 1 (satu) tahun sejak Undang-Undang ditetapkan. Namun demikian karena Pemerintah Kota Yogyakarta baru selesai menyusun Perda BPHTB pada Tahun 2010, maka pemungutan BPHTB oleh Pemerintah Kota Yogyakarta secara mandiri baru akan diberlakukan mulai tahun 2012. Secara nasional, hanya satu daerah yang sudah mengurus BPHTB secara mandiri pada tahun 2011, yakni Pemerintah Kota Surabaya. Sebanyak 12 kabupaten/kota akan segera menyusul pada tahun 2012, satu diantaranya Pemerintah Kota Yogyakarta. Ini sebagai gambaran bahwa, secara nasional, banyak sekali daerah yang belum siap menerapkan dan memungut BPHTB secara mandiri.

Sebagai tindak lanjut dari Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, maka diterbitkan Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 102 Tahun 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2010 Tentang BPHTB. Dalam peraturan walikota ini diatur tentang tata cara pengenaan BPHTB, tata cara pemungutan, tata cara pembayaran dan penagihan dan lain-lain.

Selanjutnya diterbitkan pula Peraturan Walikota Nomor 19 Tahun 2011 Tentang Perubahan atas Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 84 Tahun 2008 Tentang Fungsi,

Rincian Tugas dan Tata kerja Dinas Pajak Daerah dan Pengelolaan Keuangan Kota Yogyakarta. Pada intinya perturan terkahir ini menambahkan tugas baru tentang pemungutan BPHTB kepada DPDPK.

Secara singkat sistim dan prosedur pembayaran BPHTB adalah sebagai berikut : wajib pajak meminta form yang telah disediakan di loket BPHTB bagian perijinan, setelah diisi secara lengkap akan dilakukan entry oleh petugas dari DPDPK. Cetakan dari entry data digunakan untuk pengantar pembayaran ke Bank BPD Kantor Kas Balaikota. Petugas DPDPK akan melkukan cek administrasi dan kesesuaian antara SPPT PBB dan Foto copy sertifikat tanah. Jika ada ketidaksesuaian maka akan dilakukan cek lapangan dengan mengundang wajib pajak. Setelah semuanya lengkap maka petugas DPDPK akan melakukan validasi dengan memberikan pengesahan. Bukti pengesahan ini selanjutnya akan diserahkan untuk pengurusan sertifikat di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Perkembangan Penerimaan BPHTB

Tabel 1 Perkembangan Penerimaan BPHTB
Kota Yogyakarta Tahun 1997 s/d 2010

TAHUN	BPHTB (Ribu Rp)	Perkembangan (%)
1999	59.375,720	-
2000	2.045.524,97	-
2001	2.848.518,60	39,26
2002	6.008.504,17	110,93
2003	7.031.468,45	17,03
2004	12.523.201,69	78,10
2005	11.276.568,00	-9,96
2006	10.446.079,00	-7,37
2007	13.367.381,00	27,97
2008	17.457.595,40	30,60
2009	18.560.784,28	6,32
2010	30.572.531,20	64,72

Sumber : DPDPK Kota Yogyakarta

Penerimaan BPHTB di Kota Yogyakarta dari tahun 1999 sampai dengan 2010 disajikan dalam tabel 1 Dari tabel tersebut, terlihat bahwa penerimaan BPHTB di Kota Yogyakarta secara nominal atau rupiah, cukup besar. Pada awal-awal pajak tersebut dipungut hanya memberikan pemasukan sebesar hampi Rp 60 juta, namun sepuluh tahun kemudian penerimaan pajak ini mampu mencapai Rp 30 milyar lebih. Jika dilihat prosentase perkembangannya, penerimaan BPHTB memang cukup fluktuatif. Pada tahun 2005 dan 2006, justru mengalami penurunan dibanding tahun sebelumnya, tetapi secara umum, perkembangannya menunjukkan angka yang cukup besar.

Penerimaan BPHTB memang lebih ditentukan oleh jumlah pemindahan hak

atas tanah dan bangunan yang dilakukan oleh masyarakat, baik melalui jual beli, warisan maupun pemindahan hak yang lain. Jumlah penduduk yang terus bertambah akan disertai dengan kebutuhan hunian sehingga akan mendorong terjadinya pembelian tanah-tanah untuk keperluan tersebut. Selain itu Daerah Istimewa Yogyakarta, tidak terkecuali Kota Yogyakarta memang daerah yang cukup menarik untuk hunian bagi orang-orang yang berada di luar kota Yogyakarta, karena merupakan kota pendidikan, fasilitas prasarana dan sarana yang sangat lengkap dan juga kondisi keamanan yang cukup mantap. Hal ini akan mendorong terjadinya pembelian tanah-tanah oleh masyarakat dari luar Yogyakarta, baik untuk kepentingan hunian di masa tua ataupun untuk tujuan investasi.

Kontribusi BPHTB Terhadap Dana Perimbangan

Telah dijelaskan sebelumnya bahwa BPHTB di Kota Yogyakarta pada saat ini masih dimasukkan dalam pos Dana Bagi Hasil Pajak/Bagi Hasil Bukan Pajak. Dana dari sumber ini merupakan bagian dari pos Dana Perimbangan. Oleh karena itu dalam analisis ini, peranan BPHTB dapat dilihat dari peranannya terhadap Dana Perimbangan.

Tabel 2 Kontribusi BPHTB Terhadap Dana Perimbangan
di Kota Yogyakarta
Tahun 1997 s/d 2010 (Ribu Rp)

TAHUN	PENERIMAAN BPHTB	DANA PERIMBANGAN	PERANAN BPHTB (%)
2005	11.276.568,00	56.849.439,26	19,98
2006	10.446.079,00	39.842.505,00	26,22
2007	13.367.381,00	46.842.560,89	28,54
2008	17.457.595,40	70.041.648,06	24,92
2009	18.560.784,28	81.560.943,92	22,76
2010	30.572.531,20	95.433.417,40	32,03
Rata-Rata			25,74

Dari tabel 2 dapat diketahui bahwa penerimaan pada awal tahun 2005, kontribusi BPHTB masih relatif kecil, yaitu sebesar 19,98%. Dua tahun berikutnya, peranan BPHTB meingkat hampir 30%. Pada tahun 2008 dan 2009, peranan BPHTB mengalami penurunan. Secara rata-rata, peranan BPHTB mampu menyumbang sebesar 25,74 % selama kurun waktu 5 tahun. Hal ini menunjukkan bahwa BPHTB mempunyai potensi dan prospek yang cukup baik dan dapat diharapkan mampu menyumbang penerimaan daerah di Kota Yogyakarta.

Menurut rencana pemungutan BPHTB oleh Pemerintah Kota Yogyakarta secara mandiri akan dilakukan mulai Tahun 2013. Konsekuensi analisisnya adalah BPHTB akan masuk ke dalam pos pajak daerah dan merupakan penerimaan daerah, sehingga kontribusinya tidak dilihat terhadap dana perimbangan tetapi terhadap pajak daerah atau penerimaan daerah.

Perkembangan Transaksi Perlahan Hak di Propinsi DIY

Pada bagian analisis ini, disajikan data jumlah akta yang telah dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jumlah akta tersebut meliputi akta jual beli, akta hibah, tukar menukar, pembagian harta warisan, pembagian harta bersama, dan lain-lain. Tidak semua akta yang telah dibuat tersebut terkena BPHTB, tergantung pada nilai transaksi. Sebelum tahun 2000, Nilai perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) sebesar Rp 30 juta berlaku secara nasional, tetapi undang-undang pada waktu itu memungkinkan daerah untuk meminta keringanan NJOPTKP. Kabupaten Kulon Progo mengajukan keringanan NJOPTKP sebesar Rp 10 juta, sedangkan Kota Yogyakarta mengajukan keringanan NJOPTKP Rp 15 juta. Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah maka NJOPTKP ditetapkan sebesar Rp 60 juta untuk peralihan jual beli dan Rp 300 juta untuk warisan.

Tabel 3
Jumlah Akta Peralihan Hak di Propinsi DIY
Tahun 2008 /d 2010

Kota/Kabupaten	Jumlah Transaksi		
	2008	2009	2010
Bantul	13.222	8.540	-
Gunung Kidul	1.990	2.505	2.239
Kulon Progo	2.281	2.422	2.202
Sleman	14.597	13.481	-
Kota	2.574	3.178	3.863

Sumber : Kanwil BPN Propinsi DIY

Tabel 3 memberi gambaran tentang jumlah akte yang sudah dihasilkan oleh masing-masing kabupaten dan kota. Terlihat bahwa, kabupaten yang menghasilkan jumlah akte terbanyak adalah Kabupaten Sleman, diikuti Kabupaten Bantul dan Kota Yogyakarta. Sementara itu Kabupaten Gunung Kidul dan Kabupaten Kulon Progo, jumlah akta yang dihasilkan relatif sedikit dibanding dengan kabupaten yang lain. Jumlah akte yang telah dibuat menunjukkan jumlah peralihan hak yang dilakukan di wilayah kabupaten/kota yang bersangkutan, tetapi tidak otomatis akan diikuti dengan perolehan penerimaan BPHTB, dikarenakan tidak semua peralihan hak terpungut BPHTB, tetapi tergantung dari nilai perolehan obyek pajak. Apabila nilai jual beli melebihi Rp 60 juta maka akan terkena BPHTB, sedangkan untuk warisan jika nilainya melebihi Rp 300 juta akan terkena BPHTB. Dari penjelasan tersebut setidaknya memberi gambaran bahwa peralihan hak yang terjadi di semua kabupaten/kota di Propinsi DIY selalu mengalami kenaikan selama 3 tahun terakhir sehingga bisa diharapkan penerimaan BPHTB ke depan akan semakin meningkat.

Dari tabel 4 memberi penegasan gambaran bahwa, tiga kabupaten/kota di Propinsi DIY, yakni Kabupaten Bantul, Sleman dan Kota Yogyakarta memperoleh jumlah penerimaan BPHTB yang cukup besar setiap tahunnya. Sedangkan dua kabupaten yang lain yaitu Gunung Kidul dan Kulon Progo, penerimaan BPHTBnya relative kecil. Hal ini disebabkan sebagian besar wilayahnya merupakan daerah pedesaan, yang nilai jual obyek pajaknya relatif kecil.

Tabel 4
BPHTB Yang Disetor Oleh PPAT Propinsi DIY
Tahun 2008 /d 2010

Kota/Kabupaten	BPHTB Yang Disetor PPAT (Juta Rp)		
	2008	2009	2010
Bantul	186.855,67	30.766,59	18.175,31
Gunung Kidul	524,14	602,78	1.148,95
Kulon Progo	2.064,15	9.325,90	1.258,47
Sleman	51.306,85	40.695,27	-
Kota	12.066,73	21.827,72	23.299,46

Sumber : Kanwil BPN Propinsi DIY

4. Kesimpulan

1. Pelimpahan BPHTB dari pemerintah pusat kepada Pemerintah Kota Yogyakarta akan sangat menguntungkan bagi daerah karena daerah diberi kewenangan penuh untuk memungut dan memanfaatkan sepenuhnya dari hasil BPHTB tersebut.
2. Pelimpahan BPHTB ke daerah, khususnya Kota Yogyakarta membutuhkan kelengkapan peraturan daerah dan juga peraturan walikota yang cukup memadai. Selain itu juga dibutuhkan penyesuaian tugas-tugas dari dinas-dinas yang terkait.
3. Potensi dan perkembangan BPHTB di Kota Yogyakarta cukup besar dikarenakan semakin banyaknya transaksi peralihan hak.
4. Kontribusi penerimaan BPHTB di Kota Yogyakarta menyumbang 25% terhadap dana perimbangan, selam 5 tahun terakhir.
5. Perkembangan jumlah akte peralihan hak di Kota Yogyakarta cukup pesat dibandingkan dengan kabupaten yang lain di Propinsi DIY.

5. Saran

1. Dibutuhkan kesiapan aparat yang mampu dan jumlahnya memadai untuk bisa menangani pemungutan BPHTB secara mandiri.
2. Sistim dan prosedur layanan BPHTB harus dilakukan secara cepat, mengingat wajib pajak akan melanjutkan proses pengurusan administrasi ke Badan Pertanahan Nasioanl BPN).
3. Perlu meningkatkan kemampuan sumber daya manusia dari Dinas Pengelolaan dan Dinas Penerimaan khususnya di bidang appraisal (penafsiran harga tanah dan bangunan)

Daftar Pustaka

- Chiang, Alpha C. 1984, *Fundamental Methods of Mathematical Economics*, McGraw- Hill, Inc.
- Dumairy, 1999, *Perekonomian Indonesia*, Jakarta, Penerbit Erlangga.
- H. Hamrolie Harun, 2003, *Menghitung Potensi Pajak dan Retribusi Pajak*, BPFE – Yogyakarta.
- Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Bidang Hak Atas Tanah, 2003, Jakarta, Badan Pertanahan Nasional.
- Kuncoro Mudrajad, 2001, *Metode Kuantitatif*, Yogyakarta, Unit Penerbit dan Percetakan AMP YKPN.
- Peraturan Daerah Kota Yogyakarta No 8 Tahun 2010 Tentang Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- Peraturan Daerah Kota Yogyakarta No 1 Tahun 2011 Tentang Tentang Pajak Daerah.
- Peraturan Walikota Yogyakarta No 102 Tahun 2008 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta No 8 Tahun Tentang Fungsi Rincian Tugas dan Tata Kerja dinas Pajak Daerah dan Pengelolaan Keuangan Kota Yogyakarta.
- Peraturan Walikota Yogyakarta No 102 Tahun 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta No 8 Tahun Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- Prasetyantono, Tony. 1997. *Agenda Ekonomi Indonesia*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Redaksi Fokusmedia. 2004, *Undang-Undang Otonomi Daerah*. Bandung: Fokusmedia.
- Rosen, Harvey S. 1985, *Public Finance*. Homewood, Illionis: Richard D. Irwin, Inc.
- Sadli, M, 1996, *Transformasi Ekonomi Indonesia sejak 1966*. Yogyakarta: Pusat Antar Studi (Studi Ekonomi) UGM
- Undang-Undang No 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintah Daerah.
- Undang-Undang No 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
- Wijaya, Farid. 1989, *Seri Pengantar Ekonomika : Ekonomika Makro edisi 3*. Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta.
- Yuni Prihadi Utomo, 2009, *Eksplorasi Data dan Analisis Regresi dengan SPSS*, Muhammadiyah University Press, Universitas Muhammadiyah Surakarta.