

PENERAPAN HUKUM PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)

THE APPLICATION OF THE LAW OF THE IMPOSITION OF THE BEA ACQUISITION OF RIGHTS TO LAND AND BUILDINGS (BPHTB)

Marlon Gustia

Kantor Notaris Moch. Aziz
email : marlon734@rocketmail.com

Naskah diterima : 01/12/2015; direvisi : 26/02/2016; disetujui : 05/03/2016

ABSTRACT

The research about tax, especially about acquisition tax of land and buildings (BHTP) very important because this is financing part from society to development our state This research tried to analyzing a few legal problems, such as: legal basis registration of lands, requirements and mechanisms BHTP based on Law of The Republic Indonesia Number 28 of 2009 concerning Local Taxation and Charges, BHTP collection policy for land registration in Central Lombok Regency This research used Normative method and empirical method namely: conceptual approach, statute approach, cases study, the results is land as part from the earth had social function, and its has potential investment for every person who have rights on land and building, they have duty to give economic value to their states through tax payment, in this case through imposition excise on acquired right on land and building (BPHTB)

Keyword: Land Registration, BHTP tax

ABSTRAK

Penelitian mengenai pajak pada umumnya, dan atau khusus tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sangat penting karena merupakan salah satu segmen pembiayaan yang berasal dari masyarakat bagi pembangunan Negara. Berkenaan dengan itu tesis ini mengkaji dan meneliti beberapa permasalahan hukum, yakni: landasan hukum mengenai pendaftaran tanah, persyaratan dan mekanisme penetapan BPHTB menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, dan kebijakan pungutan BPHTB dalam pendaftaran tanah di wilayah Kabupaten Lombok Tengah. Menggunakan perpaduan antara penelitian normative dan empirik dengan pendekatan, yakni: Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*); Pendekatan Statuta atau Peraturan Perundangan (*Statute Approach*); Pendekatan Kasus (*Case Approach*) atau Studi Kasus (*Case Study*) menghasilkan simpulan: Tanah sebagai bagian dari bumi dan memiliki fungsi sosial, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan sehingga bagi siapapun yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajib menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada Negara melalui pembayaran pajak, yang dalam hal ini Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Kata kunci : Pendaftaran Tanah, Pajak BPHTB.

PENDAHULUAN

DI INDONESIA, landasan konstitusional pemungutan pajak terdapat pada pasal 23 ayat 2 Undang-Undang Dasar 1945 yaitu dinyatakan bahwa segala pajak untuk keperluan negara berdasarkan undang-

undang. Ketentuan tersebut mengandung makna bahwa setiap pemungutan pajak harus ada Undang-undangnya terlebih dahulu. Dengan demikian, tanpa Undang-Undang pajak tidak dapat dilakukan pemungutan pajak. Berdasarkan ketentuan

tersebut, maka pemerintah kemudian mengeluarkan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dapat dilihat pengertian Pajak yaitu:

“Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”

Dalam sistem perpajakan Indonesia, ada dua kelompok pajak terkait dengan lembaga yang berwenang memungut pajak, yaitu Pajak Pusat dan Pajak Daerah. Pembagian pajak ini terkait dengan hirarki pemerintahan yang berwenang menjalankan pemerintahan dan memungut sumber pendapatan/penerimaan negara, khususnya pada masa otonomi daerah dewasa ini. Sejalan dengan semangat reformasi pemerintahan yang berorientasi pada pemberlakuan nuansa otonomi daerah, maka salah satu upaya dalam meningkatkan pemasukan bagi daerah khususnya dari sektor perpajakan, pada September 2009, Presiden atas persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat telah mengesahkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2010. Salah satu hal yang sangat penting yang diatur dalam undang-undang ini adalah adanya Bagian Ketujuh Belas mengatur khusus tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dimana BPHTB tersebut dialihkan dari pajak pusat menjadi pajak daerah dalam waktu paling lambat satu tahun sejak berlakunya Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tersebut yaitu 31 Desember 2010.

Berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) maupun Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dijelaskan yang menjadi obyek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton mengatakan, bahwa Obyek dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang dapat berupa tanah (termasuk tanaman di atasnya), tanah dan bangunan, atau bangunan.¹

Menurut ketentuan pasal 85 ayat 2 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang menjadi obyek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang meliputi :²

1. *Pemindahan hak karena* : a. jual beli; b. tukar menukar; c. hibah; d. hibah wasiat; e. waris; f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya; g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan; h. penunjukan pembeli dalam lelang; i. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap; j. penggabungan usaha; k. peleburan usaha; l. pemekaran usaha; m. hadiah; 2. *Pemberian hak baru karena* : a. kelanjutan pelepasan hak; b. di luar pelepasan hak

Kemudian dalam pasal 85 ayat 3 menyebutkan bahwa yang dimaksud Hak atas tanah adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, dan

¹ Wirawan B. Ilyas, Richard Burton, *Hukum Pajak*, Edisi Revisi, Jakarta : Salemba Empat, 2004, hal. 90

² Muhammad Rusjdi, *Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan Bea Meterai*, Jakarta : PT. Indeks, 2005, hal.135

atau Hak Pengelolaan. Ketentuan pokok pengenaan pajak BPHTB terhadap hak-hak atas tanah dikenakan apabila hak-hak atas tanah tersebut sebelumnya sudah terdaftar pada kantor Pertanahan setempat.

Dalam pelaksanaannya, pemungutan pajak BPHTB melibatkan banyak pihak yang terkait yaitu : Kantor Pertanahan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta Pemerintahan Daerah. Selain itu, peraturan-peraturan yang mendukung pelaksanaan BPHTB juga saling terkait antara satu dengan lainnya. Karena saling keterkaitan tersebut, baik keterkaitan peraturan maupun lembaga-lembaganya, maka dalam praktiknya tidak jarang malah menimbulkan permasalahan. Terjadinya perbedaan penafsiran hukum peraturan perundang-undangan terkait dengan objek BPHTB di masing-masing kantor pertanahan di wilayah Lombok, Nusa Tenggara Barat menimbulkan persoalan panjang dan sangat merugikan masyarakat khususnya yang akan melakukan pendaftaran tanah pertama kali melalui pengakuan hak konversi tanah adat.

Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan BPHTB, dalam pasal 85 ayat 4 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh:

1. *Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;*
2. *Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum, adalah tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk penyelenggaraan pemerintahan baik Pemerintah Pusat maupun oleh Pemerintah Daerah dan kegiatan yang semata-mata tidak ditujukan untuk mencari keuntungan, misalnya, tanah dan atau bangunan yang digunakan untuk instansi pemerintah,*

rumah sakit pemerintah, jalan umum;

3. *Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan keputusan menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi;*
4. *Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama. Jika terjadi perubahan nama, akan terutang BPHTB. Yang dimaksud dengan perbuatan hukum lain misalnya memperpanjang hak atas tanah tanpa adanya perubahan nama, contoh Hak Guna Bangunan.*
5. *Orang pribadi atau badan karena wakaf, adalah perbuatan hukum orang pribadi atau badan yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa Hak Milik tanah dan atau bangunan dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan peribadatan atau kepentingan umum lainnya tanpa imbalan apapun;*
6. *Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.*

Sebagaimana penjelasan umum dalam undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang pajak dan retribusi daerah yang dimaksud dengan konversi hak sebagaimana pada pasal 85 ayat 4 adalah perubahan hak dari hak lama menjadi hak baru menurut Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang ketentuan Pokok Agraria, termasuk pengakuan hak oleh Pemerintah. Contoh:

1. Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik tanpa adanya perubahan nama;
2. Bekas tanah hak milik adat (dengan bukti surat Girik atau sejenisnya) menjadi hak baru.

Artinya, terhadap pendaftaran tanah pertama kali konversi hak atas tanah adat tidak dikenakan pajak BPHTB karena

hak-hak yang dimaksud adalah hak atas tanah yang sudah terdaftar pada kantor pertanahan setempat.

Namun, ketentuan objek tidak kena pajak BPHTB sebagaimana yang di atur dalam pasal 85 ayat 4 UU No. 28 Tahun 2009 tersebut, ditafsirkan berbeda oleh Kantor Pertanahan Lombok Tengah. Dengan berpedoman pada Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, khususnya dalam pasal 103 ayat 3 yang menyebutkan bahwa :

Dalam hal pemindahan hak atas tanah yang belum terdaftar, dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:

- a. *Surat permohonan pendaftaran hak atas tanah yang dialihkan yang ditandatangani oleh pihak yang mengalihkan hak;*
- b. *Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;*
- c. *Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;*
- d. *Akta PPAT tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan;*
- e. *Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;*
- f. *Bukti identitas penerima hak;*
- g. *Surat-surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76;*
- h. *Izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);*
- i. *Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;*
- j. *Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan*

Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

Seharusnya, jika Kantor Pertanahan Lombok Tengah merujuk pada Peraturan Daerah Kabupaten Lombok Tengah No 14 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, dimana perda tersebut memuat ketentuan objek tidak kena pajak PBHTB sebagaimana yang dirumuskan dalam UU No 28 Tahun 2009, maka seharusnya kebijakan penerapan hukum yang diberlakukan terhadap pendaftaran tanah pertama kali melalui pengakuan hak tidak dikenakan pajak BPHTB sebagaimana mestinya. Oleh sebab itu, Terhadap kebijakan pengenaan BPHTB tersebut, penulis merasa kantor pertanahan Lombok Tengah salah dalam melakukan penerapan hukum pengenaan BPHTB dimana seharusnya aturan yang digunakan harus lebih merujuk pada Peraturan Daerah Kabupaten Lombok Tengah No 14 Tahun 2010 tentang apa ?, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang pajak dan retribusi daerah

Dari uraian latar belakang diatas, perlu sekiranya di rumuskan beberapa permasalahan yakni : pertama, Mengapa Peraturan Daerah Kabupaten Lombok Tengah Nomor No 14 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah bertentangan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ?, kedua, Apakah yang menjadi dasar penerapan hukum Kepala kantor Pertanahan Lombok Tengah dalam pengenaan pajak BPHTB terhadap pendaftaran tanah pertama kali melalui pengakuan hak ?, ketiga, bagaimanakah efektifitas kebijakan pungutan BPHTB dalam pendaftaran tanah pertama kali melalui pengakuan hak di wilayah Kabupaten Lombok Tengah ?.

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian Hukum empiris dengan beberapa pendekatan diantaranya pendekatan Undang-undang, Pendekatan konsep dan Pendekatan Kasus. Adapun bahan hukum yang digunakan adalah Kepustakaan (bahan hukum primer, sekunder dan tersier) dan Lapangan (data primer dan sekunder). Kemudian dengan cara mengkombinasikan antara bahan hukum kepustakaan yang terdiri dari peraturan Perundang-undangan, kamus dan ensiklopedia dengan kajian di lapangan berupa observasi dan wawancara serta mengkaitkannya dengan kasus-kasus yang ada, guna mendapatkan data yang akurat sehingga tesis ini dapat di susun secara sistematis dan logis. Selain itu, data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan maupun data yang diperoleh melalui penelitian lapangan akan dianalisis secara kualitatif. Analisis secara kualitatif yaitu analisis data dengan mengelompokkan dan menyelidiki data yang diperoleh dari penelitian lapangan menurut kualitas dan kebenarannya, kemudian dihubungkan dengan teori-teori yang diperoleh dari studi kepustakaan, sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan yang diajukan. Selanjutnya penulis menggunakan metode deskriptif yaitu metode penyampaian dari hasil analisis dengan memilih data yang menggambarkan keadaan sebenarnya di lapangan. Analisa dilakukan secara kualitatif, berlaku bagi kasus yang diteliti dan hasil analisa tersebut dilaporkan dalam bentuk tesis.

PEMBAHSAN

1. Pertentangan Norma Antara Peraturan Daerah Kabupaten Lombok Tengah Nomor No 14 Tahun 2010 Dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

- a. Esensi Pengenaan pajak BPHTB dalam pendaftaran tanah pertama kali melalui pengakuan hak

Tanah merupakan salah satu kebutuhan yang sangat penting bagi kehidupan seseorang, selain menjadi tempat hajat hidup seseorang, tanah juga memiliki nilai ekonomis sehingga kepemilikannya haruslah memperoleh kepastian hukum dari pemerintah. Salah satu bentuk kepastian hukum yang diberikan pemerintah adalah dengan menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah melalui serangkaian proses.

Pemberian sertifikat hak atas tanah adalah merupakan perwujudan dari pada salah satu tujuan pokok dari UUPA yaitu untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Hal ini sebagaimana tercantum dalam pasal 19 ayat 1 UUPA tentang pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”.

Pasal tersebut mencantumkan ketentuan-ketentuan umum dari pendaftaran tanah di Indonesia, yaitu :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi :

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
 4. Dalam peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat (2) diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia, yang sekaligus juga merupakan esensi normatif terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sebagaimana diatur dalam pasal 23 ayat (1) UUPA : tentang hak milik. Demikian halnya dengan setiap peralihan dan hapusnya pembebanan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19, dan Pasal 32 ayat (1) UUPA, tentang Hak Guna Usaha, termasuk syarat-syarat pemberiannya, bahwa setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal tersebut diatas.

Dalam ketentuan UUPA, khususnya dalam pasal 6 dijelaskan bahwa tanah sebagai bagian dari bumi dan memiliki

fungsi sosial, selain memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Di samping itu, bangunan juga memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya. Oleh karena itu bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajib menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada Negara melalui pembayaran pajak, yang dalam hal ini Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Atas dasar hal tersebut, maka dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang merupakan peraturan pelaksana dari PP No. 24 Tahun 1997 mensyaratkan adanya bukti pelunasan pajak BPHTB bagi setiap orang yang akan melakukan pendaftaran tanah pertama kali melalui pengakuan hak.

b. Asas Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah

Sebagaimana tujuan dari pendaftaran tanah yakni untuk memberikan perlindungan bagi masyarakat pemilik tanah, maka UUPA memerintahkan kepada pemerintah agar melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum yang bersifat *Recht Kadaster* (kuat), artinya memiliki kelengkapan surat-surat tanah atau sertifikat yang terdiri dari salinan buku tanah dan salinan surat-surat tanah yang menjadikan tanah tersebut mempunyai kekuatan hukum tetap. Untuk mencapai hal tersebut, maka pelaksanaan pendaftaran tanah hendaknya dilakukan berdasarkan asas-asas sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 yakni sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

- c. Konflik Norma Dalam Kebijakan Penerapan Hukum Pengenaan Pajak BPHTB Terhadap Pendaftaran Tanah Pertama kali Melalui Pengakuan Hak

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, penulis mencermati berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yaitu pada Pasal 11 menyatakan bahwa “Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah”. Pada PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yaitu pada Pasal 12 ayat (1) menyatakan, kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

- a. *Pengumpulan dan pengolahan data fisik*
- b. *Pembuktian hak dan pembukuannya*
- c. *Penerbitan sertifikat*
- d. *Penyajian data fisik dan atau yuridis*
- e. *Penyimpanan daftar umum dan dokumen.*

Sedangkan pada pemeliharaan data pendaftaran tanah berdasarkan PP No. 24 tahun 1997 dijelaskan pada Pasal 36 ayat (1) dan (2) yaitu :

1. *Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar*
2. *Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada kantor Pertanahan*

Kemudian, untuk mengatur lebih rinci syarat dan mekanisme pendaftaran hak atas tanah, maka di terbitkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Terhadap pendaftaran tanah pertama kali, maka syarat untuk memperoleh hak atas tanah sebagaimana yang dijelaskan dalam pasal 103 ayat 3 Peraturan Menteri agrarian (permenag) No. 3 Tahun 1997 menyebutkan bahwa :

Dalam hal pemindahan hak atas tanah yang belum terdaftar, dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:

- a. Surat permohonan pendaftaran hak atas tanah yang dialihkan yang ditandatangani oleh pihak yang mengalihkan hak;
- b. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
- c. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
- d. Akta PPAT tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan;
- e. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
- f. Bukti identitas penerima hak;
- g. Surat-surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76;
- h. Izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);
- i. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
- j. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

Adanya ketentuan persyaratan Bukti pelunasan pembayaran BPHTB terhadap pendaftaran tanah pertama kali melalui pengakuan hak yang merupakan konversi hak atas tanah adat, menimbulkan konflik norma dengan ketentuan yang ada dalam pasal 66 ayat (5) Peraturan Daerah Kabupaten Lombok Tengah No 14 Tahun

2010 tentang Pajak Daerah dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang menentukan salah satu Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah objek pajak yang diperoleh orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama. Jika terjadi perubahan nama, akan terutang BPHTB. Yang dimaksud dengan perbuatan hukum lain misalnya memperpanjang hak atas tanah tanpa adanya perubahan nama, contoh Hak Guna Bangunan.

Dari hasil analisa penulis, adanya konflik norma antara kedua aturan tersebut, tentunya menyebabkan penafsiran yang berbeda-beda bagi masing-masing daerah khususnya dalam pengenaan pajak BPHTB terhadap pendaftaran tanah pertama kali melalui pengakuan hak. Hal ini dapat dilihat sebagaimana yang diterapkan pada kantor pertanahan kabupaten Lombok Tengah > Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah, bapak Selamat Dwi Martono, bahwa alasan yuridis mengapa Kantor Pertanahan Lombok Tengah menerapkan pengenaan pajak BPHTB terhadap pendaftaran tanah pertama kali melalui pengakuan hak konversi hak atas tanah adat adalah merujuk pada syarat dan mekanisme pendaftaran tanah itu sendiri yakni dalam PP No. 24 Tahun 1997 jo Permenag No. 3 Tahun 1997 karena, menurut beliau yang menjadi focus utama dalam hal ini adalah perbuatan hukum pendaftaran tanah itu sendiri.³

Kembali kepada teori penjejjangan norma, Jika terjadi konflik antar norma, maka harus berpegang pada asas-asas hukum seperti asas *lex superior derogat lege inferiori* (undang-undang yang lebih tinggi

mengalahkan yang lebih rendah); asas *lex posteriori derogat lege priori* (undang-undang yang terbaru mengalahkan yang lebih lama); asas *lex specialis derogat lege generali* (undang-undang yang khusus mengalahkan yang umum). Dalam konteks pertentangan antara Permenag No. 3 tahun 1997 dengan Perda Lombok Tengah No 14 tahun 2010, maka peraturan yang lebih umum, yakni Permenag No. 3 tahun 1997 harus dikesampingkan. Artinya, norma yang menjadi pedoman BPHTB adalah Perda Lombok Tengah No. 14 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah.

2. Dasar Penerapan Hukum Kepala Kantor Pertanahan Lombok Tengah Dalam Pengenaan Pajak BPHTB Terhadap Pendaftaran Tanah Pertama Kali Melalui Pengakuan Hak

a. Kebijakan Pengenaan BPHTB Di Wilayah Lombok Tengah

Salah satu amanat Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang pajak dan retribusi daerah bahwa pengalihan kewenangan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai pajak Kabupaten/Kota, dilaksanakan seluruhnya oleh Kabupaten/Kota mulai 1 Januari 2011, dengan ketentuan bahwa pemungutan Pajak Daerah tersebut harus ditetapkan dengan Peraturan Daerah dan tidak berlaku surut. Penetapan Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar Pemerintah Kabupaten/Kota dapat memungut BPHTB sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Sebelum terbitnya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, BPHTB merupakan pajak yang dipungut oleh Pemerintah Pusat dan sebagian besar penerimaannya dibagihasikan kepada Kabupaten/Kota dan termasuk dalam kelompok Dana Perimbangan, dengan komposisi: Pusat 20 %, Provinsi 16 % dan Kabupaten/Kota 64 %. Dengan kondisi tersebut, pengalihan BPHTB sebagai pajak Kabupaten/ Kota tidak banyak

³ Wawancara dengan kepala kantor pertanahan Lombok tengah pada tanggal 10 November 2015

berdampak terhadap beban masyarakat dan relatif bersifat netral terhadap fiskal nasional. Dengan pengalihan tersebut, maka Pemerintah Kabupaten/Kota akan menerima keseluruhan pendapatan dari pajak BPHTB sebesar 100 %.

Berdasarkan Pasal 2 ayat (2) huruf k Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dinyatakan bahwa salah satu jenis pajak kabupaten/kota adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Hal ini menyebabkan BPHTB yang dulunya ditangani oleh Pemerintah Pusat yang merupakan Pajak Pusat, sekarang ditangani sendiri oleh Pemerintah Kabupaten/Kota dan merupakan Pajak Daerah. Dengan demikian, Kantor Pusat dalam hal ini Direktorat Jenderal Pajak (DJP) memungut BPHTB sampai dengan 31 Desember 2010, sedangkan mulai tahun 2011, DJP tidak berwenang memungut BPHTB lagi. Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 ini, maka mengakibatkan Undang-Undang BPHTB tidak berlaku lagi yaitu 1 (satu) tahun sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang pajak dan retribusi daerah tersebut.⁴

Wewenang untuk melakukan pemungutan BPHTB beralih dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah sebagaimana diamanatkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang pajak dan retribusi daerah, tujuan terbesar dari pengalihan tersebut tidak lain untuk meningkatkan *local taxing power* Kabupaten dan Kota yang selama ini belum berjalan secara maksimal, walaupun lokalitas objek BPHTB berlokasi di daerah Kabupaten dan Kota. Pengalihan BPHTB dari Pusat dan Daerah tidak hanya sebatas pemungutan/penagihan,

melainkan juga pada pendataan, penilaian, penetapan, pelayanan yang menyeluruh disamping pengadministrasian yang harus dilaksanakan daerah.

Oleh sebab itu, dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang pajak dan retribusi daerah, BPHTB menjadi Pajak Daerah, maka Kabupaten Lombok tengah yang merupakan salah satu daerah yang telah menerapkan kebijakan pengaturan BPHTB di wilayahnya kemudian menerbitkan Peraturan Daerah Kabupaten Lombok Tengah Nomor 14 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, sebagai bentuk desentralisasi pengelolaan BPHTB.

b. Persyaratan Pengenaan BPHTB Dalam Kerangka Pengakuan Hak menurut ketentuan Perda Kabupaten Lombok Tengah No. 14 Tahun 2010

Dari hasil analisa penulis, sebagaimana yang dijelaskan dalam pasal 66 ayat (2) Perda Kabupaten Lombok Tengah No. 14 Tahun 2010 tentang pajak daerah mengatur bahwa perolehan hak atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek pajak terdiri karena 2 (dua) hal, yaitu : Pemindahan Hak dan Pemberian Hak Baru.

Kemudian dalam pasal 66 ayat 4 menyebutkan bahwa yang di maksud Hak atas tanah adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, dan atau Hak Pengelolaan. Hak-hak atas tanah yang di sebutkan dalam pasal ini adalah merupakan hak-hak yang memang sudah di daftarkan atau tercatat pada kantor pertanahan setempat. Artinya bahwa hak yang dimaksud sudah memiliki status hukum atas pemegang hak sebelumnya yang kemudian dikarenakan peristiwa hukum, hak-hak atas tanah tersebut kemudian mengalami pemindahan hak atau terjadi pemberian hak baru. Oleh sebab itu, dapat dikatakan bahwa persyaratan pengakuan hak-hak atas tanah yang di maksud pada pasal ini adalah hak-hak atas tanah yang

⁴ Berdasarkan pasal 180 ayat (6) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi daerah yaitu bahwa: "Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, tetap berlaku paling lama 1 (satu) tahun sejak diberlakukannya Undang-Undang ini."

sudah di daftarkan pada kantor pertanahan setempat, dan apabila belum di daftarkan atau belum tercatat pada kantor pertanahan setempat maka hak-hak atas tanah tersebut semisal konversi hak atas tanah adat yang akan di daftarkan tidak dikenakan pajak BPHTB.

Pada pokoknya, konversi hak atas tanah adat dimaksudkan tidak dikenakan pajak BPHTB dalam proses pendaftaran tanah pertamakali melalui pengakuan hak adalah karena hak atas tanah tersebut sudah melekat ada tanah yang di konversi, sehingga proses pendaftaran tanah pertamakali melalui pengakuan hak terhadap konversi hak atas tanah adat tersebut hanya semata-mata sebagai upaya untuk mendaftarkan serta memperoleh pengakuan yuridis hak atas tanah tersebut.

Setelah menelusuri berbagai norma yang memberikan kewenangan negara melakukan penarikan BPHTB, maka jelas bahwa pendaftaran tanah pertama kali melalui pengakuan/penegasan hak (tanah adat menjadi hak milik) bukan objek BPHTB. Argumentasi hukumnya, BPHTB hanya dikenakan pada perolehan hak, sementara pengakuan/penegasan hak (tanah adat menjadi hak milik) bukan perolehan hak.

c. Mekanisme Penetapan BPHTB Pada Kantor Pertanahan Lombok Tengah

Secara umum mekanisme pengenaan dan penetapan objek, subjek, tata cara perhitungan dan dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sama dengan pengaturan BPHTB yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang BPHTB sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. Mekanisme ini kemudian secara sempurna di ikuti didalam substansi ketentuan Perda Lombok Tengah Nomor 14 Tahun 2010.

Dari hasil analisa penulis terhadap UU No. 28 tahun 2009 dan Perda Lombok Tengah No. 14 tahun 2010, maka mekanisme penetapan pajak BPHTB hanya memberikan kebebasan bagi daerah dalam menentukan kebijakan penetapan tarif BPHTB dalam batas maksmlial dan minimal sudah ditentukan dalam UU ini. Artinya, baik subyek maupun obyek pengenaan pajak BPHTB yang telah diatur dalam UU No. 28 Tahun 2009 harus tetap dimasukkan dalam regulasi masing-masing peraturan daerah yang mengatur pajak daerah dan retribusi daerah. Amanat dari mekanisme pengenaan pajak BPHTB tersebut kemudian dituangkan dalam pasal-pasal yang ada dalam Perda Kabupaten Lombok Tengah Nomor 14 Tahun 2010 termasuk subyek dan obyek yang sama sebagaimana yang diatur dalam UU No. 28 Tahun 2009 sebagai upaya dalam peningkatan pajak di wilayah tersebut namun tetap memegang prinsip dan asas-asas dalam pengenaan pajak itu sendiri.

Oleh sebab itu, menurut penulis, kebijakan persyaratan dan mekanisme sebagaimana yang di terapkan pada Kantor Pertanahan Lombok Tengah dalam pengenaan pajak BPHTB terhadap pendaftaran tanah pertama kali melalui pengakuan hak (konversi hak atas tanah adat) sangat bertentangan dengan Perda Kabupaten Lombok Tengah No. 14 tahun 2010 yang secara jelas menyebutkan dalam pasal 66 ayat (5) bahwa konversi hak atas tanah adat tidak termasuk dalam pengenaan pajak BPHTB.

Kesalahan penerapan hukum tersebut erat kaitannya dengan dasar penerapan hukum pengenaan pajak BPHTB yang di diberlakukan Kepala Kantor Lombok Tengah, yang lebih mengacu pada ketentuan yang ada pada PP No. 24 tahun 1997 jo Permenag No. 3 Tahun 1997. Seharusnya, secara teori sebagaimana yang dikemukakan Hans Kelsen bahwa hukum itu hirarki dan berjenjang sehingga hukum yang lebih

rendah harus bersumber dari hukum yang lebih tinggi.

Maka dari teori tersebut, jelas bahwa PP No.24 tahun 1997 tidak tepat dijadikan dasar acuan dalam penerapan hukum pengenaan pajak BPHTB terhadap penaftaran tanah pertamakali melalui pengakuan hak karena bertentangan dengan aturan yang lebih tinggi yakni UU No. 28 Tahun 2009, artinya jika bertentangan dengan UU No. 28 Tahun 2009, secara langsung dasar peneraan hukum yang digunakan Kantor Pertanahan Lombok Tengah juga bertentangan dengan Perda Lombok Tengah No. 14 Tahun 2010.

Oleh sebab itu, karena bertentangan, maka seharusnya kebijakan tersebut harus di revisi kembali, mengingat setiap kebijakan yang diambil oleh pemerintah harus berdasarkan dengan peraturan yang jelas.⁵

Selain itu, adanya kesalahan penafsiran dilakukan oleh kantor pertanahan Lombok Tengah terhadap pengenaan pajak BPHTB tersebut tentu sangat bertentangan dengan asas dalam pendaftaran tanah yakni asas terjangkau dimana biaya dalam proses pendaftaran tanah dapat terjangkau oleh semua lapisan masyarakat, khususnya bagi golongan ekonomi lemah yang kemampuannya terbatas.

3. Efektifitas Kebijakan Pungutan BPHTB Dalam Pendaftaran Tanah Pertamakali Melalui Pengakuan Hak Di Wilayah Kabupaten Lombok Tengah

a. Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Pengenaan BPHTB Di Wilayah Lombok Tengah

Kebijakan Kantor Pertanahan Lombok Tengah dalam menetapkan dan merumuskan pengenaan pajak BPHTB kepada masyarakatnya sangat berkaitan dengan upaya untuk meningkatkan

penerimaan daerah melalui penerimaan pajak. Dari hasil wawancara penulis dengan Kepala Kantor Pertanahan Lombok Tengah, ada dua faktor utama yang mendasari Kepala Kantor pertanahan Lombok Tengah dalam merumuskan kebijakan pengenaan pajak BPHTB diantaranya .⁶

1. Sebagai pendapatan Daerah

Sebagaisalahsatusumberpenerimaan bagi negara, pajak mempunyai arti dan fungsi yang sangat penting untuk proses pembangunan. Dalam hal ini pajak selain berfungsi sebagai *budgetair* juga dapat berfungsi sebagai *regulerend*. Ditinjau dari fungsi *budgeter*, pajak adalah alat untukmengumpulkan danayangnantinya akan digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran pemerintah. Sedangkan dilihat dari fungsinya sebagai pengatur (*regulerend*), pajak digunakan sebagai alat untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu yang letaknya di luar bidang keuangan dan fungsi mengatur ini banyak ditujukan kepada sektor swasta. Optimalisasi penerimaan daerah ini sangat penting bagi daerah dalam rangka menunjang pembiayaan pembangunan secara mandiri dan berkelanjutan. Sumber penerimaan daerah yang dapat menjamin keberlangsungan pembangunan di daerah dapat diwujudkan dalam bentuk Pendapatan Asli Daerah (PAD). PAD memiliki peran penting dalam rangka pembiayaan pembangunan daerah. Berdasarkan pada potensi yang dimiliki masing-masing daerah, peningkatan dalam penerimaan PAD ini akan dapat meningkatkan kemampuan keuangan daerah. Seiring dengan perkembangan perekonomian daeah yang semakin terintegrasi dengan perekonomian nasional dan internasional, maka kemampuan daerah dalam mengoptimalkan pemanfaatan sumber sumber penerimaan PAD

⁵ Chidir Ali, *Hukum Pajak Elementer*, Cet. 1, Bandung: PT Eresco, 1993. hlm. 60-65.

⁶ Wawancara Dengan Kepala Kantor Pertanahan Lombok Tengah Pada Tanggal 10 November 2015

menjadi sangat penting. Sumber-sumber penerimaan PAD tersebut dapat diuraikan lagi dalam bentuk penerimaan dari pajak daerah dan redistribusi daerah.

2. Perintah undang-undang

Sebagaimana yang telah penulis jelaskan, bahwa diterbitkannya Peraturan Daerah Kabupaten Lombok Tengah Nomor 14 tahun 2010 tersebut atas perintah dari Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 yang mengamanatkan masing-masing daerah untuk membuat kebijakan masing-masing terkait pengalihan pajak BPHTB yang sebelumnya menjadi kewenangan pemerintah pusat beralih kepada pemerintah daerah.

b. Efektifitas Pungutan BPHTB Dalam Pendaftaran Tanah Pertama kali Melalui Pengakuan Hak Di Wilayah Kabupaten Lombok Tengah

Sebagaimana yang telah penulis jelaskan, kesalahan penerapan hukum yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Lombok Tengah dikarenakan adanya kesalahan landasan hukum yang digunakan oleh pemerintah Kabupaten Lombok Tengah yakni dengan mengacu pada PP No. 27 Tahun 1997 Jo Permenag No. 3 Tahun 1997 yang seharusnya mengacu pada Perda Kabupaten Lombok Tengah No. 14 Tahun 2010.

Menurut penulis, Kepala Kantor Pertanahan Lombok Tengah bertindak sewenang-wenang tanpa memperhatikan pertimbangan hukum yang digunakan dalam pengenaan pajak BPHTB. Secara teori, setiap tindakan pemerintah dalam mengambil kebijakan haruslah memiliki dasar hukum yang jelas, artinya kewenangan tersebut harus berdasarkan dari peraturan perundang-undangan yang berlaku (kewenangan atribusi), sehingga tindakan pemerintah tersebut nantinya tidak boleh bertentangan dengan aturan yang ada. Hal

ini sesuai dengan teori yang di kemukakan oleh Adam Smith, yang menyatakan bahwa negara tidak boleh mengenakan pajak yang tidak sesuai dengan Undang-undang dan Wajib Pajak tidak boleh diperlakukan dengan sewenang-wenang. Dengan demikian harus ditekankan pada keadilan pajak, karena itu untuk menuju keadilan ini maka semua bentuk pemungutan pajak oleh negara haruslah berdasarkan Undang-undang. Undang-undang inilah yang menjamin kepastian hukumnya.⁷

Oleh sebab itu, sebagaimana yang penulis jelaskan bahwa Konsekuensi akibat dari suatu kebijakan yang di lakukan oleh pejabat negara yang tidak berdasar pada ketentuan peraturan perundang-undangan adalah, kebijakan tersebut sewaktu-waktu oleh pihak yang merasa dirugikan dapat menggugatnya melalui jalur pengadilan dalam hal ini adalah PTUN.

Menurut penulis, kebijakan pengenaan BPHTB terhadap pendaftaran tanah pertama kali melalui pengakuan hak di wilayah Kabupaten Lombok Tengah harus dilihat dari berbagai aspek yakni :

1. Kesalahan dalam penerapan hukum yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Lombok Tengah dalam Pengenaan BPHTB mengakibatkan ketidakpastian hukum sehingga efektifitas hukum yang diharapkan tidak berjalan sebagaimana mestinya karena dirasa tidak mencapai keadilan secara merata.
2. Kesalahan dalam penerapan hukum yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Lombok Tengah dalam Pengenaan BPHTB sangat bertentangan dengan Teori Daya pikul dimana teori ini mengajarkan bahwa pemungutan pajak harus sesuai dengan kekuatan membayar dari si wajib pajak, tekanan pajak-pajak harus sesuai dengan daya pikul si wajib

⁷ C. Goedhart. *Garis-garis Besar Ilmu Keuangan Negara*, Terjemahan: Ra tmoko, Jakarta: Djembatan. hal. 216

pajak dengan memperhatikan pada besarnya penghasilan dan kekayaan juga pengeluaran belanja wajib pajak.

3. Kesalahan dalam penerapan hukum yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Lombok Tengah dalam Pengenaan BPHTB bertentangan dengan asas dalam pajak yang dikemukakan Wj. De Langen yakni Asas Kesamaan, dalam arti bahwa seseorang dalam keadaan yang sama hendaknya dikenakan pajak yang sama. Tidak boleh ada diskriminasi dalam pemungutan pajak.

Oleh sebab itu, dari hasil penelitian penulis, sebagaimana data yang telah penulis peroleh dari Kantor Pertanahan Lombok Tengah (terlampir) menunjukkan bahwa kerugian yang diperoleh masyarakat akibat kebijakan dari Kepala Kantor Lombok Tengah dalam pengenaan pajak BPHTB terhadap pendaftaran tanah pertama kali melalui pengakuan hak, berdampak pada efektifitas penegakan aturan tersebut, dikarenakan masih banyak masyarakat ekonomi kelas bawah yang enggan melakukan konversi hak atas tanah adatnya karena merasa dirugikan dan tidak sanggup membayar biaya yang begitu besar akibat dari pengenaan pajak BPHTB tersebut.

SIMPULAN

- a. Timbulnya pertentangan norma (konflik norma) antara Peraturan Daerah Kabupaten Lombok Tengah Nomor 14 Tahun 2010 Dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 khususnya yang berkaitan dengan pendaftaran tanah pertama kali melalui pengakuan/penegasan hak dikarenakan adanya perbedaan ketentuan pengenaan pajak BPHTB, sehingga secara teori penjenjangan norma yakni *lex specialis derogat lege generali* (undang-undang yang khusus mengalahkan yang umum), maka peraturan yang lebih umum,

yakni Permenag No. 3 tahun 1997 harus dikesampingkan. Artinya, norma yang menjadi pedoman BPHTB adalah Perda Lombok Tengah No. 14 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah.

- b. Dasar hukum pengenaan pajak BPHTB terhadap pendaftaran tanah pertamakali melalui pengakuan/penegasan hak pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Lombok Tengah yakni dengan mengacu pada PP No. 24 Tahun 1997 jo Permenag No. 3 Tahun 1997, dilihat dari optik teori Stufenbau, dasar hukum yang digunakan tersebut bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 sekaligus bertentangan dengan Perda Lombok Tengah No. 14 Tahun 2010, maka secara teori Permenag No. 3 Tahun 1997 tidak bisamenjadidasarpenarikan BPHTB terhadap pendaftaran pertamakali melalui pengakuan/penegasan hak.
- c. Akibat dari kesalahan penerapan hukum yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Lombok Tengah terhadap pendaftaran tanah pertama kali melalui pengakuan/penegasan hak mengakibatkan tidak efektifnya kebijakan tersebut dikarenakan banyak masyarakat yang enggan melakukan konversi hak atas tanah adatnya terutama masyarakat ekonomi kelas bawah karena merasa dirugikan dan tidak sanggup membayar biaya pajak BPHTB tersebut.

Daftar Pustaka

Buku

- C. Goedhart. 1973. *Garis-garis Besar Ilmu Keuangan Negara*, Terjemahan: Ratmoko, Jakarta: Djembatan.
- Wirawan B. Ilyas, Richard Burton, 2004. *Hukum Pajak*, Edisi Revisi, Jakarta : Salemba Empat.
- Muhammad Rusjdi, 2005. *Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan Bea*

Meterai, Jakarta : PT. Indeks.

Chidir Ali, 1993. *Hukum Pajak Elementer*, Cet. 1, Bandung: PT Eresco.

Peraturan Perundang-undangan

Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, (Lembar Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembar Negara Nomor 2034)

Indonesia, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, (Lembar Negara Tahun 2000 Nomor 130, Tambahan Lembar Negara Nomor 3988)

Indonesia, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, (Lembar Negara Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembar Negara Nomor 5049)

Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Indonesia, Peraturan Daerah Kabupaten Lombok Tengah Nomor No 14 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah