

**KETERANGAN/PENJELASAN TERTULIS ATAS
RANCANGAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN BLORA
TENTANG
PERUBAHAN KEDUA ATAS PERATURAN DAERAH
KABUPATEN BLORA NOMOR 10 TAHUN 2011 TENTANG BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

A. Latar Belakang

Berdasarkan paket Undang-Undang Otonomi Daerah yaitu Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintahan Pusat dan Pemerintah Daerah, menandakan adanya kesungguhan pemerintah dan wakil rakyat untuk melaksanakan otonomi dengan memberikan kewenangan yang luas, nyata dan bertanggung jawab kepada daerah secara proporsional yang diwujudkan dengan; pengaturan, pembagian dan pemanfaatan sumber daya nasional yang berkeadilan, serta perimbangan keuangan pusat dan daerah Pelaksanaan otonomi daerah dimulai dengan adanya penyerahan sejumlah kewenangan (urusan) dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah yang bersangkutan. Penyerahan berbagai kewenangan dan urusan pemerintah pusat kepada daerah tentunya harus disertai dengan penyerahan dan pengalihan sumber pembiayaan. Sumber pembiayaan yang paling penting adalah sumber yang dikenal dengan istilah PAD (Pendapatan Asli Daerah) dimana komponen utamanya adalah

penerimaan yang berasal dari komponen pajak daerah dan retribusi daerah.

Idealnya dalam melaksanakan otonomi daerah harus bertumpu pada sumber-sumber dari daerah itu sendiri, dalam regulasi keuangan daerah lazim disebut dengan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Sumber PAD berdasarkan UU No. 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah terdiri dari a. Pajak Daerah, b. Retribusi Daerah, c. Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan (Laba Badan Usaha Milik Daerah) dan d. Lain-lain PAD yang sah. Di antara sumber PAD tersebut salah satu yang penting dalam memberikan kontribusi bagi daerah berupa Pajak Daerah.

Hakekat otonomi daerah adalah untuk memberikan kesempatan kepada daerah untuk dapat berkembang sesuai potensi yang dimiliki menuju kearah kehidupan masyarakat yang lebih baik. Tujuan pemberian otonomi daerah setidaknya dapat meliputi 4 (empat) aspek, yaitu: *pertama*, segi politik adalah untuk mengikutsertakan dan menyalurkan aspirasi masyarakat baik untuk kepentingan daerah sendiri maupun untuk mendukung kebijakan nasional melalui proses demokrasi di lapisan bawah. *Kedua*, segi manajemen pemerintahan adalah untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna penyelenggaraan pemerintahan, terutama dalam memberikan pelayanan terhadap masyarakat sesuai dengan kebutuhan mereka. *Ketiga*, segi kemasyarakatan adalah untuk meningkatkan partisipasi serta menumbuhkan kemandirian masyarakat dengan melakukan usaha pemberdayaan masyarakat menuju masyarakat yang mandiri dan memiliki daya saing. *Keempat*, segi ekonomi pembangunan adalah untuk melancarkan program pembangunan menuju tercapainya kesejahteraan rakyat (S.H. Sarundajang, 2005: 82). Tiap-tiap daerah

otonom mempunyai hak dan kewajiban mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahannya untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan kepada masyarakat. Sebagai salah satu contoh dari atribusi yang memberikan kewenangan kepada daerah adalah Pasal 285 dan Pasal 286 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah. Selengkapnya bunyi kedua pasal tersebut adalah sebagai berikut:

Pasal 285

- (1) Sumber pendapatan Daerah terdiri atas:
 - a. pendapatan asli Daerah meliputi:
 1. pajak daerah;
 2. retribusi daerah;
 3. hasil pengelolaan kekayaan Daerah yang dipisahkan; dan
 4. lain-lain pendapatan asli Daerah yang sah;
 - b. pendapatan transfer; dan
 - c. lain-lain pendapatan Daerah yang sah.
- (2) Pendapatan transfer sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. transfer Pemerintah Pusat terdiri atas:
 1. dana perimbangan;
 2. dana otonomi khusus;
 3. dana keistimewaan; dan
 4. dana Desa.
 - b. transfer antar-Daerah terdiri atas:
 1. pendapatan bagi hasil; dan
 2. bantuan keuangan.

Pasal 286

- (1) Pajak daerah dan retribusi daerah ditetapkan dengan undang-undang yang pelaksanaan di Daerah diatur lebih lanjut dengan Perda.
- (2) Pemerintah Daerah dilarang melakukan pungutan atau dengan sebutan lain di luar yang diatur dalam undang-undang.
- (3) Hasil pengelolaan kekayaan Daerah yang dipisahkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 285 ayat (1) huruf a angka 3) dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 285 ayat (1) huruf a angka 4) ditetapkan dengan Perda dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Salah satu wujud otonomi daerah (desentralisasi) adalah pelaksanaan desentralisasi fiskal. Desentralisasi fiskal dimaksudkan bahwa penentuan sumber-sumber penerimaan bagi daerah yang dapat digali dan digunakan sendiri dengan potensinya masing-masing. Kewenangan daerah tersebut diwujudkan dengan memungut pajak daerah dan retribusi daerah yang diatur dengan UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Undang-undang ini merupakan pengganti dari UU No 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang diubah dengan UU No. 34 Tahun 2000 dan peraturan pelaksanaannya yaitu PP No 65 Tahun 2001 tentang Pajak Daerah dan PP No 66 Tahun 2001 tentang Retribusi Daerah.

Pajak daerah merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting guna membiayai pelaksanaan pemerintah daerah. Pajak daerah adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Bedanya dengan Retribusi adalah bahwa kalau retribusi adalah pungutan terhadap masyarakat yang dapat dipaksakan dimana masyarakat mendapatkan kontraprestasi langsung dari pemerintah daerah. Dalam literatur pajak dan *public finance*, pajak dapat diklasifikasikan berdasar golongan, wewenang, sifat, dan lain sebagainya. Pajak daerah termasuk klasifikasi pajak menurut wewenang pemungutannya. Terdapat 5 (lima) kriteria yang harus dipenuhi suatu potensi pendapatan agar dapat menjadi obyek pengenaan pajak daerah (Davey dalam Kesit Bambang Prakoso, 2005) meliputi kecukupan dan elastisitas, pemerataan, kemampuan

administratif, kesepakatan politik, dan kecocokan suatu pajak. Kriteria pajak daerah tersebut menjadi penting berkaitan dengan peran Pemerintah Daerah untuk meningkatkan pendapatan daerahnya guna mencapai kemandirian pembiayaan daerah.

Disadari bahwa dalam konstelasi dan paradigma sistem ketatanegaraan berdasarkan Konstitusi (UUD 1945) pemerintahan daerah hakekatnya merupakan bagian tak terpisahkan dari kekuasaan pemerintahan Negara yang tidak mungkin berdiri sendiri. Oleh karena itu pemerintahan daerah harus tunduk pada ketentuan dan tata hukum yang sudah ditetapkan oleh Negara.

U No 28 Tahun 2009, memiliki nilai strategis dan mendasar di bidang desentralisasi fiskal, karena terdapat perubahan kebijakan yang cukup fundamental dalam penataan kembali hubungan keuangan antara Pusat dan Daerah. Dalam pengaturan pajak dan retribusi daerah kita tidak boleh menyimpang dari UU No 28 Tahun 2009. Berdasarkan UU No 28 Tahun 2009 disebutkan bahwa, prinsip pengaturan yang digunakan dalam pajak dan retribusi daerah adalah:

- 1) pemberian kewenangan pemungutannya tidak terlalu membebani rakyat dan relatif netral terhadap fiskal nas;
- 2) jenis pajak dan retribusi yang dapat dipungut oleh daerah hanya yang ditetapkan dalam UU (*Closed-List*); dan
- 3) pengawasan pemungutan PDRD dilakukan secara preventif dan korektif. Raperda yang mengatur pajak dan retribusi harus mendapat persetujuan Pemerintah sebelum ditetapkan menjadi Perda. Pelanggaran terhadap aturan tersebut dikenakan sanksi.

Berdasarkan Bab II Pasal 2 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah disebutkan bahwa

jenis pajak yang pemungutannya menjadi kewenangan daerah kabupaten/ kota terdiri atas:

1. Pajak Hotel;
2. Pajak Restoran;
3. Pajak Hiburan;
4. Pajak Reklame;
5. Pajak Penerangan Jalan;
6. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan;
7. Pajak Parkir;
8. Pajak Air Tanah;
9. Pajak Sarang Burung Walet;
10. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan; dan
11. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Daerah dilarang memungut pajak selain pajak tersebut di atas. Jenis pajak sebagaimana tersebut di atas dapat tidak dipungut apabila potensinya kurang memadai dan/atau disesuaikan dengan kebijakan Daerah yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Dalam rangka implementasi Undang-Undang No 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan guna mendukung pelaksanaan pemerintahan dan pembangunan di daerah Kota Surakarta, maka potensi pajak daerah yang ada perlu dioptimalkan. Pajak Daerah merupakan potensi pendapatan daerah yang dapat dipungut dan harus diatur dengan Peraturan Daerah.

Dalam upaya untuk mewujudkan desentralisasi fiskal di era otonomi daerah khususnya pemungutan Pajak Daerah, Pemerintah Kabupaten Blora sejak tahun 2011 telah menetapkan 4 (empat) Peraturan Daerah terkait pajak daerah yaitu:

1. Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 9 Tahun 2011 tentang Pajak Air Tanah (Lembaran Daerah Kabupaten Blora Tahun 2011

- Nomor 9, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Blora Nomor 9) sebagaimana diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 2 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang Pajak Air Tanah (Lembaran Daerah Kabupaten Blora Tahun 2020 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Blora Nomor 2);
2. Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Blora Tahun 2011 Nomor 10, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Blora Nomor 10) sebagaimana diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 15 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Blora Tahun 2018 Nomor 15, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Blora Nomor 15);
 3. Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 5 Tahun 2012 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Blora Tahun 2012 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Blora Nomor 5) yang diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 16 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 5 Tahun 2012 tentang Pajak Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Blora Tahun 2018 Nomor 16, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Blora Nomor 16); dan
 4. Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 6 Tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (Lembaran Daerah Kabupaten Blora Tahun 2012 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Blora Nomor 6);

Keempat Peraturan Daerah tersebut merupakan tindak lanjut dari ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang ada di atasnya

terutama Undang-Undang nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Berdasarkan ketiga peraturan daerah tersebut terdapat 11 jenis pajak daerah yang dipungut di Kabupaten Blora. Jenis pajak daerah tersebut meliputi:

1. **Pajak Air Tanah;**
2. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
3. Pajak Hotel;
4. Pajak Restoran;
5. Pajak Hiburan;
6. Pajak Reklame;
7. Pajak Penerangan Jalan;
8. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan;
9. Pajak Parkir;
10. Pajak Sarang Burung Walet; dan
11. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

Salah satu jenis Pajak daerah yang dipungut di Kabupaten Blora adalah BPHTB. BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan, meliputi:

1. pemindahan hak karena:
 - a. jualbeli;
 - b. tukar menukar;
 - c. hibah;
 - d. hibahwasiat;
 - e. waris;
 - f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain;

- 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; atau
 - m. hadiah.
2. pemberian hak baru karena:
- a. kelanjutan pelepasan hak; atau
 - b. di luar pelepasan hak.

Sedangkan yang dimaksud hak atas tanah adalah meliputi: 1) hak milik; 2) hak guna usaha; 3) hak guna bangunan; 4) hak pakai; 5) hak milik atas satuan rumah susun; dan 6) hak pengelolaan.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang BPHTB sebagaimana diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 15 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang BPHTB, tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima perseratus).

Cara menghitung besaran pokok pajak (BPHTB) yang terutang adalah dihitung dengan cara mengalikan tarif BPHTB dengan dasar pengenaan pajak setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak. Dasar pengenaan BPHTB adalah: jual beli adalah harga transaksi;

- 1. tukar menukar adalah nilai pasar;
- 2. hibah adalah nilai pasar;
- 3. hibah wasiat adalah nilai pasar;
- 4. waris adalah nilai pasar;

5. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
6. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
7. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
8. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
9. pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak adalah nilai pasar;
10. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
11. peleburan usaha adalah nilai pasar;
12. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
13. hadiah adalah nilai pasar; dan/atau
14. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

Terkait dasar pengenaan pajak ini berlaku ketentuan:

- a. Jika Nilai Perolehan Obyek Pajak sebagaimana dimaksud pada butir 1 sampai dengan butir 13 tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan;
- b. Dalam hal NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud huruf a di atas belum ditetapkan pada saat terutangnya BPHTB, NJOP Pajak Bumi dan Bangunan dapat didasarkan pada Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan;

Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada huruf b di atas dapat diperoleh di Kantor Pelayanan Pajak atau Instansi yang berwenang sesuai dengan peraturan

perundang-undangan. Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan adalah bersifat sementara.

Selanjutnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Besarnya NPOPTKP untuk perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat kebawah dengan pemberi hadiah wasiat, termasuk suami/isteri, ditetapkan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). NPOPTKP hanya diberikan 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun untuk setiap Wajib Pajak.

Dalam perjalanannya penerapan tarif BPHTB sebesar 5% tersebut dirasakan kurang memenuhi prinsip keadilan dan dirasa terlalu membebani masyarakat. Hal ini disebabkan antara lain, saat ini kondisi perekonomian yang memburuk sebagai akibat Pandemi Covid-19 berdampak pada turunnya pendapatan masyarakat. Berdasarkan pemikiran tersebut maka keberdaan Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang BPHTB sebagaimana diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 15 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang BPHTB perlu dilakukan penyesuaian atau perubahan

Berdasarkan pertimbangan tersebut maka perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang BPHTB. Selanjutnya mempedomani ketentuan Pasal 35 dan Pasal 41 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang

Pembentukan Peraturan Hukum Daerah, dinyatakan bahwa: "Dalam hal rancangan perda kabupaten/kota mengatur mengenai:

- a. APBD;
 - b. Pencabutan Perda; dan
 - c. Perubahan Perda yang hanya terbatas mengubah beberapa materi,
- Maka penyampaian Rancangan Perda tersebut disertai dengan penjelasan atau keterangan yang memuat pokok pikiran dan materi muatan yang diatur."

Rencana penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang BPHTB ini hanya melakukan perubahan beberapa materi atau beberapa pasal/ayat yang terbatas, sehingga pengajuan Rancangan Peraturan Daerah tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang BPHTB itu cukup Naskah Rancangan Peraturan Daerah dan disertai dengan Naskah Keterangan/Penjelasan Rancangan Peraturan Daerah tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang BPHTB.

Adapun isi keterangan/ penjelasan itu telah ditegaskan dalam Permendagri Nomor 80 Tahun 2015 berikut perubahannya, bahwa naskah penjelasan atau keterangan itu **minimal** memuat **Pokok Pikiran** dan **Materi Yang Diatur**. Atas dasar pemikiran tersebut maka, penyusunan Naskah Keterangan/Penjelasan Rancangan Peraturan Daerah tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang BPHTB ini dilakukan.

B. Identifikasi Masalah

Esensi otonomi Daerah adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan yang menjadi kewenangannya dan sesuai kepentingan masyarakat setempat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia. Hak dan kewenangan mengatur diwujudkan bahwa pemerintahan daerah berhak menetapkan Peraturan Daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan.

Peraturan Daerah adalah Peraturan Perundang-undangan yang dibentuk oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dengan persetujuan bersama Kepala Daerah. Peraturan Daerah ini meliputi Peraturan Daerah Provinsi, Peraturan Daerah Kabupaten dan Peraturan Daerah Kota. Selanjutnya sesuai dengan Pasal 14 UU No 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, *Pasal 236 UU No 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah dan Pasal 4 ayat (2) dan (3) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah* dinyatakan bahwa Materi muatan Peraturan Daerah Kabupaten berisi materi muatan dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan serta menampung kondisi khusus daerah dan/atau penjabaran lebih lanjut Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi.

Sebagaimana dipahami bahwa dalam rangka pencapaian tujuan otonomi daerah (pemerintahan daerah) yaitu meningkatnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan masyarakat, peningkatan partisipasi masyarakat dan daya saing daerah diperlukan adanya dukungan pembiayaan yang berasal dari berbagai sumber penerimaan.

Pajak daerah merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting guna membiayai pelaksanaan pemerintah daerah. Pajak

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

Pemungutan pajak BPHTB dengan Tarif yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang BPHTB sebagaimana diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 15 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang BPHTB untuk saat ini, di mana kondisi perekonomian global maupun local sedang terpuruk akibat Pandemi Covid-19. Pendapatan masyarakat secara umum sedang dalam kondisi memprihatinkan. Oleh karena penetapan tarif pajak BPHTB saat ini tidak sesuai dengan *Asas Equality dan Asas Convenience of Payment*. Menurut Adam Smith, *Asas Equality* mengandung makna pemungutan pajak yang dilakukan oleh negara harus sesuai dengan kemampuan dan penghasilan wajib pajak. Negara tidak boleh bertindak diskriminatif terhadap wajib pajak. Sedangkan *Asas Convenience of Payment*, berarti bahwa pajak harus dipungut pada saat yang tepat bagi wajib pajak (saat yang paling baik), misalnya di saat wajib pajak baru menerima penghasilannya atau di saat wajib pajak menerima hadiah.

Sehubungan dengan hal itu maka permasalahan yang urgen dikemukakan dalam naskah akademik ini adalah:

- 1.** Apakah keberadaan Rancangan Peraturan Daerah tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang BPHTB memiliki kelayakan secara akademik ?.
- 2.** Bagaimana pokok-pokok pengaturan yang perlu dirumuskan dalam draft Rancangan Peraturan Daerah tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang

BPHTB, sehingga peraturan daerah dimaksud dapat diberlakukan secara efektif dan efisien ?

C. Maksud dan Tujuan Penyusunan Naskah Keterangan

1. Maksud:

Kegiatan penyusunan Naskah Keterangan/Penjelasan Rancangan Peraturan Daerah tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang BPHTB ini dimaksudkan untuk menyiapkan naskah Naskah Keterangan/Penjelasan yang dapat digunakan acuan dan/ atau bahan pertimbangan dalam penyusunan Rancangan Peraturan Daerah tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang BPHTB.

2. Tujuan

Tujuan yang diharapkan dari kegiatan Penyusunan Naskah Keterangan/Penjelasan Tertulis Rancangan Peraturan Daerah tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang BPHTB ini adalah:

- a. Untuk mengkaji kelayakan secara akademik atas Rancangan Peraturan Daerah tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang BPHTB.
- b. Untuk mengetahui pokok-pokok pengaturan yang perlu dirumuskan dalam Rancangan Peraturan Daerah tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang BPHTB, yang dapat diterima masyarakat serta dapat diberlakukan secara efektif dan efisien.

D. Kegunaan Naskah Keterangan/Penjelasan Tertulis

Kegunaan penyusunan Naskah Keterangan/Penjelasan Rancangan Peraturan Daerah tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang BPHTB adalah sebagai acuan atau referensi penyusunan dan pembahasan Rancangan Peraturan Daerah tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang BPHTB.

Di samping itu, Naskah Keterangan/Penjelasan Rancangan Peraturan Daerah tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang BPHTB sebagai dokumen resmi yang menyatu dengan dokumen Rancangan Peraturan Daerah tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang BPHTB yang akan dibahas bersama dengan antara Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Blora dengan Pemerintah Daerah berdasarkan prioritas Program Pembentukan Peraturan Daerah yang telah ditetapkan.

E. Dasar Hukum

Setiap pembentukan peraturan perundang-undangan (termasuk perubahan peraturan daerah) berdasar pada peraturan perundang-undangan. Dasar pembentukan tersebut penting untuk mewujudkan tertib peraturan perundang-undangan. Tertibnya peraturan perundang-undangan dapat mewujudkan keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan. Terkait dengan perubahan Rancangan Peraturan Daerah tentang Perubahan Kedua atas Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang BPHTB, perubahannya dilakukan dengan berdasar peraturan perundang-undangan sebagai berikut:

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kabupaten di Lingkungan Propinsi Jawa Tengah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 41) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotapraja Surabaya Dan Dati II Surabaya Dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 Tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah dan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 Tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah, Jawa Tengah, Jawa Barat dan Daerah Istimewa Jogjakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
4. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 12, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234) sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik

- Indonesia Tahun 2019 Nomor 12, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
 6. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 2010 tentang Pemberian dan Pemanfaatan Insentif Hail Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara R.I. Nomor 5161);
 7. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 244 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5950);
 8. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
 9. Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Blora Tahun 2011 Nomor 10, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Blora Nomor 10) sebagaimana diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 15 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

- (Lembaran Daerah Kabupaten Blora Tahun 2018 Nomor 15, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Blora Nomor 15);
10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 77 Tahun 2020 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah;

F. Tinjauan Terkait Dengan BPHTB

1. Pajak Daerah

Berdasarkan wewenang pemungutannya pajak dibedakan menjadi 2 macam yaitu pajak pusat dan pajak daerah. Pajak pusat adalah pajak yang dipungut pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga Negara, sedangkan pajak daerah adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah untuk membiayai pembangunan daerah.

Pajak daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi maupun badan yang bersifat memaksa, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Mardiasmo 2011:12). Berdasarkan definisi ini dapat ditarik kesimpulan tentang ciri-ciri atau unsur pokok yang terdapat pada pengertian pajak daerah, yaitu :

- a. pajak dipungut berdasarkan undang-undang;
- b. pajak bersifat memaksa;
- c. diperuntukkan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah; dan
- d. tidak dapat ditunjukkannya kontraprestasi secara langsung.

Pengertian pajak daerah berdasarkan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 pasal 1 ayat 10 tentang pajak daerah dan retribusi daerah, pajak daerah. Pajak daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa

imbalan langsung yang seimbang yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, khususnya Pasal 2, jenis-jenis pajak daerah dibagi menjadi dua bagian, yaitu: 1) Pajak Daerah Provinsi; dan 2) Pajak Daerah Kabupaten/Kota.

Dilihat dari jeninya Pajak Daerah Kabupaten/Kota terdapat 11 jenis. Selengkapnya jenis Pajak Daerah tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Pajak Hotel adalah pajak atas pelayanan hotel yang disediakan. Objek pajak hotel yaitu setiap pelayanan yang disediakan dengan pembayaran di hotel sedangkan subjek hotel terdiri dari orang pribadi atau badan yang melakukan pembayaran atas pelayanan hotel.
- b. Pajak Restoran adalah pajak atas pelayanan restoran yang disediakan. Objek pajak restoran yaitu setiap pelayanan yang disediakan dengan pembayaran di restoran sedangkan subjek pajak restoran terdiri dari orang pribadi atau badan yang melakukan pembayaran atas pelayanan restoran, wajib pajak restorannya itu pengusaha restoran.
- c. Pajak Hiburan adalah pajak atas penyelenggara hiburan. Objek pajak hiburan adalah semua penyelenggaraan hiburan sedangkan subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang menonton atau menikmati hiburan.

- d. Pajak Reklame adalah pajak atas penyelenggara reklame objek pajak ialah penyelenggara reklame sedangkan subjek pajak adalah Orang pribadi atau badan yang menyelenggarakan atau memesan reklame.
- e. Pajak Penerangan Jalan adalah pajak atas penggunaan listrik, baik yang dihasilkan sendiri maupun diperoleh dari sumber lain.
- f. Pajak Pengambilan Bahan Galian Golongan C adalah pajak atas kegiatan pengambilan mineral bukan logam dan batuan, baik dari sumber alam di dalam dan/atau permukaan bumi untuk dimanfaatkan.
- g. Pajak Parkir adalah pajak atas penyelenggaraan tempat parkir di luar badan jalan, baik yang disediakan berkaitan dengan pokok usaha maupun yang disediakan sebagai suatu usaha, termasuk penyediaan tempat penitipan kendaraan bermotor.
- h. Pajak Air Tanah adalah pajak atas pengambilan dan/atau pemanfaatan air tanah. Air tanah adalah air yang terdapat dalam lapisan tanah atau batuan di bawah permukaan tanah.
- i. Pajak Sarang Burung Walet adalah pajak atas kegiatan pengambilan dan/atau pengusahaan sarang burung walet. Burung walet adalah satwa yang termasuk marga *collocalia*, yaitu *collocalia fuchliaphaga*, *collocalia maxina*, *collocalia esculanta*, dan *collocalia linchi*.
- j. Pajak Bumi dan Bangunan adalah pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, dan pertambangan.
- k. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh perseorangan atau badan yang terjadi karena suatu peristiwa

atau perbuatan hukum. BPHTB dikenakan bukan hanya saat terjadinya jual beli tanah, tetapi juga terhadap setiap 12 perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan baik secara waris, hibah, maupun tukar lahan.

2. Asas Pemungutan Pajak Daerah

Terdapat beberapa pendapat terkait dengan pemungutan pajak secara umum. Berikut disajikan beberapa pendapat menurut ahli diantaranya sebagai berikut:

e. Menurut Adam Smith, pemungutan pajak mesti didasarkan pada beberapa asas yaitu:

- 1) *Asas Equality*, pemungutan pajak yang dilakukan oleh negara harus sesuai dengan kemampuan dan penghasilan wajib pajak. Negara tidak boleh bertindak diskriminatif terhadap wajib pajak.
- 2) *Asas Certainty*, semua pungutan pajak harus berdasarkan UU, sehingga bagi yang melanggar akan dapat dikenai sanksi hukum.
- 3) *Asas Convinience of Payment*, pajak harus dipungut pada saat yang tepat bagi wajib pajak (saat yang paling baik), misalnya disaat wajib pajak baru menerima penghasilannya atau disaat wajib pajak menerima hadiah.
- 4) *Asas Efficiency*, biaya pemungutan pajak diusahakan sehemat mungkin, jangan sampai terjadi biaya pemungutan pajak lebih besar dari hasil pemungutan pajak.

f. Menurut W.J. Langen:

- 1) *Asas Daya Pikul*, besar kecilnya pajak yang dipungut harus berdasarkan besar kecilnya penghasilan wajib pajak. Semakin tinggi penghasilan maka semakin tinggi pajak yang dibebankan.

- 2) Asas Manfaat, pajak yang dipungut oleh negara harus digunakan untuk kegiatan-kegiatan yang bermanfaat untuk kepentingan umum.
- 3) Asas Kesejahteraan, pajak yang dipungut oleh negara digunakan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat.
- 4) Asas Kesamaan, dalam kondisi yang sama antara wajib pajak yang satu dengan yang lain harus dikenakan pajak dalam jumlah yang sama (diperlakukan sama).
- 5) Asas Beban Yang Sekecil-kecilnya, pemungutan pajak diusahakan sekecil-kecilnya (serendah-rendahnya) jika dibandingkan dengan nilai obyek pajak sehingga tidak memberatkan para wajib pajak.

g. Adolf Wagner:

- 1) Asas Politik Finansial, pajak yang dipungut negara jumlahnya memadai sehingga dapat membiayai atau mendorong semua kegiatan negara.
- 2) Asas Ekonomi, penentuan obyek pajak harus tepat, misalnya: pajak pendapatan, pajak untuk barang-barang mewah
- 3) Asas Keadilan, pungutan pajak berlaku secara umum tanpa diskriminasi, untuk kondisi yang sama diperlakukan sama pula.
- 4) Asas Administrasi, menyangkut masalah kepastian perpajakan (kapan, dimana harus membayar pajak), keluwesan penagihan (bagaimana cara membayarnya) dan besarnya biaya pajak.
- 5) Asas Yuridis, segala pungutan pajak harus berdasarkan undang-undang.

Secara umum pemungutan Pajak di Indonesia, didasarkan asas-asas sebagai berikut:

a. Asas Kebangsaan

Asas ini mengikat dan sebagai prinsip bahwa setiap individu yang lahir dan tinggal di Indonesia, wajib membayar pajak sesuai ketentuan yang berlaku di Indonesia.

Berdasarkan asas kebangsaan pula, warga asing yang tinggal atau berada di Indonesia selama lebih dari 12 bulan tanpa pernah sekalipun meninggalkan Indonesia wajib dikenai pajak selama penghasilan yang mereka dapatkan bersumber dari Negara ini.

b. Asas Wilayah

Tidak jauh berbeda dengan asas kebangsaan. Asas ini berlaku berdasarkan pada lokasi tempat tinggal wajib pajak. Analoginya, sebagai wajib pajak yang memiliki objek pajak dalam bentuk apapun di wilayah Negara Indonesia, maka wajib mematuhi peraturan perpajakan Indonesia.

Begitupun dengan warga negara asing yang memiliki aset atau objek pajak di Indonesia, maka warga negara asing tersebut wajib menaati peraturan perpajakan yang berlaku dan ditetapkan di Indonesia. Mungkin terdapat sedikit perbedaan, namun pada dasarnya pemberlakuan pengenaan pajak akan dilakukan secara merata.

c. Asas Finansial

Berdasarkan asas finansial, pungutan pajak dilakukan sesuai dengan kondisi keuangan (finansial) atau besaran pendapatan yang diterima oleh wajib pajak.

Contohnya: Pak Budi bekerja sebagai guru honorer dengan pendapatan sekitar Rp15.000.000,00 per tahun, sedangkan Bu

Zubaidah bekerja sebagai Pengusaha dengan pendapatan sekitar Rp1.000.000.000,00 per tahun.

Berdasarkan asas ini, besaran pajak yang harus dibayar kedua orang tersebut tentu saja berbeda. Berdasarkan asas ini pula, penetapan pungutan pajak yang harus dibayarkan kedua orang tersebut harus lebih kecil dari pendapatan mereka selama setahun.

h. Asas Yuridis

Asas yuridis pemungutan pajak di Indonesia adalah Pasal 23 ayat (2) UUD 1945. Selain itu pemungutan pajak di Indonesia diatur dan dilindungi oleh beberapa undang-undang, seperti:

- 1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP);
- 2) Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan (PPh);
- 3) UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
- 4) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa, serta Pajak Penjualan atas Barang Mewah;
- 5) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Aturan dan Prosedur Penagihan Pajak dengan Surat Paksa.
- 6) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- 7) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak yang Berlaku di Indonesia.
- 8) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

i. Asas Ekonomis

Berdasarkan asas ekonomis, hasil pemungutan pajak di Indonesia harus digunakan sesuai dengan kepentingan umum dan untuk kepentingan rakyat secara menyeluruh. misalnya membangun infrastruktur, dana pendidikan dan memajukan desa tertinggal.

Pajak juga tidak boleh menjadi penyebab merosotnya kondisi perekonomian rakyat. Bahkan, dengan adanya pemanfaatan hasil pajak, diharapkan pemerintah bisa membangun negeri ini secara maksimal tanpa harus mendapatkan pembiayaan melalui skema lain seperti utang luar negeri.

j. Asas sumber

Asas sumber merupakan dasar pemungutan pajak sesuai dengan tempat perusahaan berdiri atau tempat tinggal wajib pajak. Jadi, pajak yang dipungut di Indonesia hanya diberlakukan untuk orang yang tinggal dan bekerja di Indonesia.

Sebagai contoh, Pak Zulfikar merupakan warga Indonesia yang tinggal dan bekerja di Australia, meskipun secara dokumen kebangsaan Pak Ahmad adalah WNI tetapi berdasarkan sumber pendapatannya Pak Ahmad tidak wajib membayar PPH yang dipungut oleh pemerintah Indonesia.

Bisa juga jika misal seseorang tinggal di Indonesia, namun memiliki penghasilan di luar negeri, selama penghasilan tersebut akan digunakan di Indonesia, maka juga akan dikenai pajak. Namun demikian, pajak yang diberlakukan memiliki peraturan sendiri, akan masuk dalam PPh Pasal 22.

k. Asas Umum

Asas pemungutan pajak yang terakhir adalah asas umum. Berdasarkan asas ini, pemungutan pajak di Indonesia didasarkan atas keadilan umum.

Artinya, baik pemungutan maupun penggunaan pajak memang dirancang dari dan untuk masyarakat Indonesia dengan perhitungan yang cermat. Setiap wajib pajak juga akan memiliki besaran tanggungan pajak yang sesuai dengan porsinya. (dikutip dari <https://accurate.id/ekonomi-keuangan/asas-pemungutan-pajak-indonesia/> diakses tanggal 5 Juni 2021 jam 11.15 WIB)

3. Pertumbuhan dan Efektifitas Pajak Daerah

Setiap organisasi baik itu organisasi publik maupun non publik pasti memiliki suatu visi dan misi dimana setiap visi dan misi tersebut digunakan sebagai alat untuk mencapai suatu tujuan organisasi. Mahmudi (2010:143) menyatakan bahwa :

Efektivitas merupakan hubungan antara keluaran dengan tujuan atau sasaran yang harus dicapai. Dikatakan efektif apabila proses kegiatan mencapai tujuan dan sasaran akhir kebijakan. Semakin besar output yang dihasilkan terhadap pencapaian tujuan dan sasaran yang ditentukan, maka semakin efektif proses kerja suatu unit organisasi.

Pendapat lain juga dikemukakan oleh Agung Kurniawan (Kurniawan, 2005:109), dalam bukunya Transformasi Pelayanan Publik bahwa "Efektivitas adalah kemampuan melaksanakan tugas, fungsi (operasi kegiatan program atau misi) dari pada suatu organisasi atau sejenisnya yang tidak adanya tekanan atau ketegangan diantara pelaksanaannya".

Memperhatikan pendapat para ahli di atas, disimpulkan bahwa efektivitas merupakan suatu konsep yang bersifat multi dimensional, artinya dalam mendefinisikan efektivitas berbeda-beda sesuai

dengan dasar ilmu yang dimiliki walaupun tujuan akhir dari efektivitas adalah pencapaian tujuan. Berkaitan dengan pelaksanaan peraturan perundang-undangan, bahwa yang dimaksud dengan efektivitas pelaksanaan peraturan daerah adalah ukuran pencapaian tujuan yang ditentukan pengaturannya dalam peraturan daerah. Dengan demikian dapat dijelaskan bahwa efektivitas peraturan daerah diukur dari suatu target yang diatur dalam peraturan daerah, telah tercapai sesuai dengan apa yang ditentukan lebih awal.

Tabel: Efektivitas Penerimaan Pajak Daerah terhadap Target Penerimaan Pajak Daerah

Klasifikasi	Kriteria
>100 %	Sangat Efektif
90 % - 100 %	Efektif
80 % - 90 %	Cukup Efektif
60 % - 80 %	Kurang Efektif
< 60%	Tidak Efektif

Sumber : Departemen Dalam Negeri, 1996.

Untuk mengetahui efektivitas pajak daerah dapat digunakan formula efektivitas merujuk Darwin (2010:59):

$$\text{Rasio efektivitas} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan Pajak Daerah}}{\text{Anggaran Pajak Daerah}} \times 100\%$$

Menurut Halim (2004:163) Laju pertumbuhan menunjukkan kemampuan daerah dalam mempertahankan dan meningkatkan keberhasilan daerah yang telah dicapainya dari periode ke periode. Pertumbuhan pajak daerah dapat dihitung dengan formula laju pertumbuhan merujuk pada Darwin (2010:59), yaitu:

$$\text{Rasio Pertumbuhan (t)} = \frac{X_t - X_{t-1}}{X_t} \times 100\%$$

Keterangan:

X_t = Nilai realisasi pajak daerah Tahun ke t
 X_{t-1} = Nilai realisasi pajak daerah tahun sebelumnya
t = Laju pertumbuhan

G. Jangkauan, Arah Pengaturan dan Materi Muatan Rancangan Peraturan Daerah tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

1. Jangkauan dan Arah Pengaturan

Keterangan/penjelasan ini berfungsi untuk mengarahkan ruang lingkup materi muatan Rancangan Peraturan Daerah tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Arah dari pengaturan ini adalah mewujudkan adanya regulasi daerah yang menjadi dasar dan acuan penyesuaian atas tarif dan beberapa hal terkait pemungutan BPHTB berdasarkan beberapa peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dan kebijakan pemerintah yang ditetapkan pasca diundangkannya Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 15 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

3. Judul Peraturan Daerah

Judul Rancangan Peraturan Daerah ini adalah: "*Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Blora tentang Perubahan Kedua Atas*

Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan”.

4. Konsiderans

Konsiderans “Menimbang” Rancangan Peraturan Daerah ini adalah:

- a. bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh perseorangan atau badan yang terjadi karena suatu peristiwa atau perbuatan hukum, yang hasilnya digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan;
- b. bahwa Pandemi Covid-19 menimbulkan dampak terhadap perekonomian dan menurunnya pendapatan masyarakat di Daerah sehingga berpengaruh pada daya beli serta kemampuan untuk membayar pajak, untuk itu perlu dilakukan penyesuaian tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- c. bahwa dalam rangka memberikan kepastian hukum atas penyesuaian tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, perlu mengatur dan merumuskan kembali ketentuan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 15 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;

Konsiderans “Mengingat” dalam rancangan peraturan daerah ini meliputi:

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kabupaten di Lingkungan Propinsi Jawa Tengah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 41) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotapraja Surabaya Dan Dati II Surabaya Dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 Tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah dan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 Tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah, Jawa Tengah, Jawa Barat dan Daerah Istimewa Jogjakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
4. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 12, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234) sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 12, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

- (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 244 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5950);
 7. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
 8. Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Blora Tahun 2011 Nomor 10, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Blora Nomor 10) sebagaimana diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 15 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Blora Tahun 2018 Nomor 15, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Blora Nomor 15);

5. Batang Tubuh

Batang tubuh peraturan daerah tentang perubahan atas peraturan daerah berdasarkan peraturan perundang-undangan tentang pembentukan peraturan perundang-undangan terdiri hanya 2 (dua) pasal huruf romawi. Pasal I memuat judul Peraturan Daerah yang diubah, dengan menyebutkan Lembaran Daerah dan Tambahan Lembaran Daerahnya yang diletakkan di antara tanda baca kurung serta memuat materi atau norma yang diubah. Jika materi perubahan lebih dari satu, setiap materi perubahan dirinci dengan menggunakan angka Arab (1, 2, 3, dan seterusnya). Pasal II memuat ketentuan tentang saat mulai berlaku. Dalam hal tertentu, Pasal II juga dapat memuat ketentuan peralihan dari Peraturan Daerah, yang maksudnya

berbeda dengan ketentuan peralihan dari Peraturan Daerah yang diubah.

Selengkapnya Batang tubuh Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Blora tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ini diformulasikan sebagai berikut:

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Blora Tahun 2011 Nomor 10, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Blora Nomor 10) sebagaimana diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 15 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Blora Tahun 2018 Nomor 15, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Blora Nomor 15), diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan ayat (8) Pasal 6 diubah, selengkapnya Pasal 6 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 6

- (1) Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak.
- (2) Nilai Perolehan Obyek Pajak 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 diluar 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.
- (3) Jika Nilai Perolehan Obyek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.
- (4) Dalam hal NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan pada saat terutangnya BPHTB, NJOP Pajak Bumi dan Bangunan dapat didasarkan pada Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.
- (5) Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah bersifat sementara.
- (6) Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diperoleh di Kantor Pelayanan Pajak atau Instansi yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (7) Besarnya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah).
- (8) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak untuk perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat kebawah dengan pemberi hadiah wasiat, termasuk suami/isteri, ditetapkan sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah).
- (9) Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dan ayat (8) diberikan 1 (satu) kali dalam 1 (satu) tahun untuk setiap Wajib Pajak.
2. Ketentuan Pasal 7 diubah, selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Pasal 7

Tarif Pajak ditetapkan sebesar 3% (tiga persen).

3. Ketentuan Pasal 14 diubah, selengkapnya Pasal 14 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 14

- (1) Wajib Pajak membayar pajak yang terutang berdasarkan SSPD, SKPDKB, SKPDKBT, dan/atau STPD.
 - (2) Pembayaran pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menggunakan SSPD.
 - (3) Wajib Pajak menyampaikan SSPD kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.
 - (4) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dipersamakan sebagai SPTPD.
 - (5) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dianggap telah disampaikan setelah dilakukannya pembayaran.
 - (6) SSPD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk sebagai bahan untuk dilakukan penelitian.
4. Diantara Pasal 14 dan Pasal 15 disisipkan 1 (satu) pasal yaitu Pasal 14A, yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Pasal 14A

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk melakukan Penelitian SSPD BPHTB yang disampaikan oleh Wajib Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14.
- (2) Penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. kesesuaian nomor objek Pajak yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan nomor objek Pajak yang tercantum dalam fotokopi SPPT atau bukti pembayaran PBB-P2 lainnya dan pada basis data PBB-P2;
 - b. kesesuaian NJOP bumi per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP bumi per meter persegi pada basis data PBB-P2;
 - c. kesesuaian NJOP Bangunan per meter persegi yang dicantumkan dalam SSPD BPHTB dengan NJOP bangunan per meter persegi pada basis data PBB-P2;
 - d. kebenaran penghitungan BPHTB yang meliputi nilai perolehan objek Pajak, NJOP, NJOP tidak kena Pajak, tarif, pengenaan atas objek Pajak tertentu, BPHTB terutang atau yang harus dibayar; dan
 - e. kebenaran penghitungan BPHTB yang disetor, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri.

- (3) Objek Pajak tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d meliputi perolehan hak karena waris dan hibah wasiat.
 - (4) Proses Penelitian atas SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan paling lama 1 (satu) hari kerja sejak diterimanya secara lengkap SSPD BPHTB untuk Penelitian di tempat.
 - (5) Dalam hal berdasarkan hasil Penelitian SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) jumlah Pajak yang disetorkan lebih kecil dari jumlah Pajak terutang, Wajib Pajak wajib membayar selisih kekurangan tersebut.
5. Ketentuan ayat (3) Pasal 15 diubah, selengkapnya Pasal 15 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 15

- (2) Pembayaran pajak yang terutang harus dilakukan sekaligus atau lunas.
- (3) Pembayaran pajak yang terutang dilakukan di Kas Daerah atau tempat lain yang ditunjuk oleh Bupati.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk, isi, ukuran, tata cara pembayaran dan penyampaian SSPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 dan penelitian SSPD sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14A diatur dengan Peraturan Bupati sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

Pasal II

- (1) Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, semua peraturan pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Blora Tahun 2011 Nomor 10, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Blora Nomor 10) sebagaimana diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 15 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Blora Tahun 2018 Nomor 15, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Blora Nomor 15), tetap berlaku sampai dengan ditetapkannya peraturan pelaksanaan yang baru;

- (2) Peraturan Bupati sebagai pelaksanaan dari Peraturan Daerah ini harus ditetapkan paling lambat 6 (enam) bulan sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.
- (3) Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.
- (4) Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Blora.

6. Penjelasan

Penjelasan dalam rancangan peraturan daerah ini adalah berisi dua bagian, yaitu penjelasan secara umum dan penjelasan pasal demi pasal. Penjelasan secara umum raperda ini adalah sebagai berikut:

I. UMUM

Pandemi Covid-19 telah mengakibatkan terpuruknya perekonomian dan menurunnya pendapatan masyarakat di Daerah. Kondisi ini berpengaruh pada daya beli dan kemampuan untuk membayar pajak, untuk itu perlu dilakukan penyesuaian tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Selanjutnya dalam rangka memberikan kepastian hukum atas penyesuaian tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, perlu mengatur dan merumuskan kembali ketentuan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 15 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka perlu dibentuk Peraturan Daerah tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal I

Angka 1

Pasal 6

- Cukup jelas.
- Angka 2
Pasal 7
Cukup jelas.
- Angka 3
Pasal 14
Cukup jelas.
- Angka 4
Pasal 14A
Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Huruf a
Yang dimaksud dengan "nomor objek Pajak" adalah nomor identitas objek Pajak PBB-P2 sebagai sarana dalam administrasi perpajakan Daerah.
Huruf b
Cukup jelas.
Huruf c
Cukup jelas.
Huruf d
Kebenaran penghitungan BPHTB adalah kebenaran penghitungan formulasi secara matematis.
Huruf e
Cukup jelas.
- Ayat (3)
Yang dimaksud dengan "waris" adalah suatu keadaan yang menyebabkan seseorang menjadi berhak menerima harta pusaka dari orang yang telah meninggal.
Yang dimaksud dengan "hibah wasiat" adalah perbuatan seseorang memberikan sesuatu benda atau manfaat kepada orang lain atau lembaga/ badan hukum, yang berlaku setelah yang memberi meninggal dunia.
- Ayat (4)
Cukup jelas.
- Ayat (5)

Cukup jelas.

Angka 5

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal II

Cukup jelas.

H. PENUTUP

1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dalam bagian-bagian terdahulu dari Keterangan/Penjelasan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Bora tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Kabupaten Bora Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan ini, maka penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Bora tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Kabupaten Bora Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, memiliki kelayakan secara akademis.

Perubahan ini dilakukan atas dasar kebutuhan dan perkembangan yang ada di masyarakat sehingga diharapkan mampu mewujudkan tertib pemungutan BPHTB sesuai dengan kebutuhan dan perkembangan.

2. Saran

Berdasarkan simpulan di atas maka disarankan/direkomendasikan:

1. Untuk segera disusun/dibentuk Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Bora tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Kabupaten Bora Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan sebagai bentuk kebijakan daerah dalam

- merespon turunnya daya beli dan kemampuan untuk membayar pajak, khususnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
2. Setelah ditetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Bora tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Kabupaten Bora Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, segera dilakukan penyesuaian atas Peraturan Bupati tentang Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Bora tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.
 3. Untuk menghasilkan dokumen Draft Peraturan Daerah Kabupaten Bora tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Kabupaten Bora Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan yang aspiratif dan partisipatif serta implementatif, maka penyusunan Peraturan Daerah ini perlu memperhatikan nilai-nilai budaya dan kearifan lokal serta melibatkan secara aktif berbagai pihak terkait pemungutan BPHTB di Kabupaten Ngawi.

LAMPIRAN-LAMPIRAN

A. Daftar Kepustakaan

- Amirin, Tatang M, 1996, Pokok-pokok Teori Sistem, Jakarta : Rajawali Pers..
- Bertalanffy, Ludwig von, 1972, General System Theory, Foundations, Development, Applications, New York : George Braziller.

- Dror, Yehezkel, 1977, *Ventures in Policy Sciences Concepts and Applications*, Amsterdam : Elsevier New York Oxford.
- Gani, Abdoel, 1993, "Analisis Sistem Suatu Orientasi", makalah, Kursus Dasar-dasar Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (Tipe A), Kerjasama PPLH LEMLIT UNAIR BAPEDAL, Surabaya: Angkatan XI.
- Koeswadji, Hermien Hadiati, 1984, *Hukum dan Masalah Medik*, Surabaya : Airlangga University Press.
- , 1998, *Ilmu Hukum dan Pendekatan Sistem*, Catatan Kuliah, Pascasarjana, Universitas Airlangga 1998/1999, Surabaya, 19 Oktober.
- Kurnia, Mahendra Putra, et al., 2007, *Pedoman Naskah Akademik Perda Partisipatif*, Kreasi Total Media, Yogyakarta.
- Kusumah, Mulyana W., 1986, *Perspektif, Teori dan Kebijaksanaan Hukum*, CV. Rajawali, Jakarta.
- Sidharta, B. Arief, 1995, "Implementasi Hukum Dalam Kenyataan. Sebuah Catatan Tentang Penemuan Kertha Patrika Vol. 33 No. 1, Januari 2008 7 Hukum" dalam *Pro Justitia*, Tahun XIII Nomor 3, Juli.
- Sigler, Jay A. and Benjamin R. Beede, 1977, *The Legal Sources of Public Policy*, D.C. Heath and Company, Lexington, Massaehusetts Toronto.

B. Inventarisasi Peraturan Perundang-undangan

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kabupaten di Lingkungan Propinsi Jawa Tengah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 41) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotapraja Surabaya Dan Dati II Surabaya Dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 Tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah dan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 Tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah, Jawa Tengah, Jawa Barat dan Daerah Istimewa Jogjakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia

Nomor 5049) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);.

4. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 12, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234) sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 12, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 244 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5950);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6322);
8. Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Blora Tahun 2011 Nomor 10, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Blora Nomor 10) sebagaimana diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 15 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Blora Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Blora Tahun 2018 Nomor 15, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Blora Nomor 15).

