



ANALISIS PERLAKUAN PERPAJAKAN ATAS PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM

Benny Gunawan Ardiansyah
Politeknik Keuangan Negara STAN, Kementerian Keuangan

Choirul Amanah
Direktorat Jenderal Pajak, Kementerian Keuangan

Alamat Korespondensi: bennygunawan.ardiansyah@pknstan.ac.id

INFORMASI ARTIKEL

Diterima Pertama
[01 Februari 2022]

Dinyatakan Diterima
[09 Maret 2022]

KATA KUNCI:
BPHTB, PPh, NYIA, Infrastruktur, BUMN

KLASIFIKASI JEL:
K34

ABSTRAK

The airport construction project creates legal actions between PT Angkasa Pura and the land owner, particularly the transfer of land rights. From this transaction, there are two types of tax levied: first, the income tax which are the central government's authority and secondly, the transfer tax of land and/or building rights (or Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan) which are the local government's authority. This research tried to elaborate the problems of taxing the construction of taxes on land acquisition for NYIA airport. This research utilizes qualitative methodology, both empirical normative approach and in-depth interviews with representatives of taxpayer, the government and academics. The results of the study prove that granting the transfer tax exemption, in order to conduct the construction of the NYIA Airport, conflicted with the PDRD Law's provision. The provision of fiscal incentives is not recognized in the PDRD Law. The local tax incentives regimes are regulated in Law No. 11/2020 concerning Job Creation. Although tax collection is regent head of Kulonprogo's authority, but still had to refer to the hierarchy of laws in Indonesia. Granting this local tax exemptions could be harmful to the local financial losses.

ABSTRAK

Proyek pembangunan bandara membuat timbulnya perbuatan hukum antara PT Angkasa Pura dengan pemilik lahan, berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, beserta bangunan di atasnya. Dalam transaksi tersebut, terdapat dua jenis kewajiban pajak yang timbul, pertama, kewajiban Pajak Penghasilan (PPh) yang menjadi kewenangan pemerintah pusat dan kedua, kewajiban Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB) yang merupakan kewenangan Pemerintah Kabupaten Kulon Progo. Penelitian ini akan mengelaborasi pengenaan pajak atas pembangunan untuk kepentingan umum. Penelitian dibatasi atas ketentuan dan pemungutan pajak atas pembebasan lahan untuk bandara NYIA. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif, yang dilakukan dengan pendekatan normatif-empiris yang diperkuat dengan wawancara secara mendalam dengan perwakilan Wajib Pajak, pihak pemerintah (fiskus) dan akademisi. Hasil penelitian membuktikan bahwa pembebasan pemungutan BPHTB yang dilakukan oleh Kabupaten Kulon Progo, dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Bandara NYIA oleh PT Angkasa Pura I, tidak memenuhi ketentuan sebagaimana terdapat pada UU PDRD. Pemberian insentif fiskal tidak dikenal dalam UU PDRD. Diskresi pemberian pemberian pajak oleh Kepala Daerah baru secara jelas dinyatakan dalam UU Cipta Kerja. Meskipun pemungutan pajak merupakan kewenangan Kepala Daerah tetaplah harus merujuk kepada hirarki perundang-undangan yang berlaku saat itu. Pembebasan Pajak Daerah tersebut bisa saja mengakibatkan kerugian terhadap keuangan daerah.

1. PENDAHULUAN

Setiap bangsa menghendaki pembangunan di negaranya. Pembangunan adalah proses perubahan yang direncanakan untuk memperbaiki berbagai aspek kehidupan masyarakat. Tikson (2005) berpendapat bahwa pembangunan nasional dapat pula diartikan sebagai transformasi ekonomi, sosial dan budaya secara sengaja melalui kebijakan dan strategi menuju arah yang diinginkan. Sedangkan menurut Effendi (2002) pembangunan adalah usaha secara sadar untuk meningkatkan seluruh sumber daya yang dimiliki dan dilakukan secara terencana dan berkelanjutan. Semua negara terus berupaya untuk mewujudkan pembangunan, tidak terkecuali Indonesia.

Salah satu dimensi dalam pembangunan nasional yaitu *social-economic welfare* atau peningkatan kesejahteraan masyarakat, baik itu secara sosial maupun ekonomi. suatu negara dikatakan maju apabila pertumbuhan ekonomi negara tersebut meningkat. Indikator pertumbuhan ekonomi sangat mutlak, peningkatan pertumbuhan ekonomi biasanya diikuti dengan peningkatan kesejahteraan masyarakat (Tjokroamidjojo, 1984). Pertumbuhan ekonomi tersebut tidak lepas dari pertumbuhan infrastruktur. Keberadaan infrastruktur yang memadai menjamin kelancaran distribusi barang dan jasa. Selanjutnya, yang terjadi adalah kelancaran pasokan barang dan jasa dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi, tanpa diikuti inflasi yang tinggi. Selain itu, infrastruktur dapat menarik minat investor asing dan domestik untuk menanamkan modalnya di Indonesia (Lestari dan Suhadak, 2019). Oleh karena itu, pembangunan infrastruktur tidak pernah luput dari perhatian Pemerintah Indonesia. Seperti telah diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 17 tahun 2007 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Nasional tahun 2005-2025, bahwa dalam kurun waktu 10 (sepuluh) tahun, Pemerintah Pusat melalui Kementerian Perhubungan akan membangun 45 bandara baru. Salah satunya merupakan bandara internasional yang dibangun di Kabupaten Kulon Progo.

Proyek pembangunan bandara internasional di Kabupaten Kulon Progo, yaitu New Yogyakarta International Airport (selanjutnya disebut dengan NYIA), telah dirancang dalam Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 1 tahun 2012. Kemudian pelaksanaannya didasarkan pada Peraturan Presiden Nomor 98 tahun 2017 tentang Percepatan Pembangunan dan Pengoperasian Bandar Udara Baru di Kabupaten Kulon Progo Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (selanjutnya disebut Perpres No 98/2017). Berdasarkan Keputusan Menteri Perhubungan Republik Indonesia Nomor KP-836 tahun 2014 kemudian diperkuat dengan Keputusan Gubernur Nomor 68/KEP/2015, maka pembangunan

NYIA akan dipusatkan di Kecamatan Temon, Kabupaten Kulon Progo.

Bandara tersebut dibangun di atas lahan seluas 645,63 hektar milik warga di lima desa terdampak. Kelima desa tersebut adalah Desa Glagah, Desa Palihan, Desa Kebonrejo, Desa Sindutan, dan Desa Jangkaran. (Susanto, 2020). Pembangunan bandara ini dilaksanakan oleh PT Angkasa Pura I (selanjutnya disebut dengan PT AP I) dengan menggunakan dana korporasi (Kustiningsih, 2017).

Proyek pembangunan bandara menyebabkan timbulnya perbuatan hukum antara PT AP I dengan pemilik lahan yakni berupa peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu (Sihombing, 2005). Peralihan hak atas tanah menimbulkan adanya kewajiban bagi pihak yang menerima penghasilan dan pihak yang menerima pengalihan hak. Bagi yang menerima penghasilan akan timbul kewajiban Pajak Penghasilan atas *Capital Gain*. Sedangkan, setiap orang yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan wajib membayar pajak berupa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut dengan BPHTB) (Widayat, 2016).

Pada awalnya, kedua jenis pajak tersebut merupakan kewenangan pemerintah pusat. Namun sejak adanya otonomi daerah, kewenangan memungut BPHTB diberikan kepada pemerintah daerah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Menurut undang-undang tersebut, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dan merupakan jenis pajak kabupaten/kota. Di Kabupaten Kulon Progo, BPHTB dipungut berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 9 tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Permasalahan muncul ketika PT AP I selaku pelaksana pembangunan NYIA menolak untuk membayar BPHTB. (Ridwan, Harahap & Mardhatillah (2019). PT AP I berdalih bahwa pembangunan bandara tersebut merupakan untuk kepentingan umum dan berhak mendapatkan pembebasan BPHTB. Permasalahan tersebut dapat membuat Pemerintah Daerah Kabupaten Kulon Progo kehilangan potensi pendapatan daerah yang berasal dari BPHTB. BPHTB tidak dapat diproses di Kabupaten Kulon Progo karena Bandara NYIA merupakan proyek nasional (Yani, 2020).

Berdasarkan permasalahan di atas, penelitian akan membahas tentang perlakuan perpajakan atas pengalihan tanah dan/atau bangunan dalam pembebasan lahan untuk pembangunan NYIA.

Penelitian akan mengupas tentang kedua jenis pemajakan tersebut, terutama berkaitan dengan pemungutan pajak yang dilakukan oleh pemerintah pusat dan pemerintah daerah.

2. KERANGKA TEORI

2.1 Pengenaan Pajak Penghasilan atas *Capital Gain*

Gruber (2011) menerangkan bahwa pemajakan atas *capital gain* seharusnya dikenakan kepada individu. Jenis pajak ini dikenakan pada penjualan aset dengan karakteristik memiliki nilai yang terus terapresiasi, seperti saham, lukisan atau real estat.

Berdasarkan Pasal 4 ayat (2) huruf d UU PPh disebutkan bahwa objek pajak penghasilan yang dikenakan secara final di Indonesia, yaitu penghasilan dari transaksi pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan, usaha jasa konstruksi, usaha real estat dan persewaan tanah dan/atau bangunan.

Selanjutnya, Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Tanah dan/atau Bangunan mengatur bahwa definisi dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dapat berupa penjualan, tukar-menukar, pelepasan hak, penyerahan hak, lelang, hibah, waris, atau cara lain yang disepakati antara para pihak.

Yang menarik adalah pada pasal 2 huruf c PP Nomor 34 Tahun 2016 disebutkan bahwa “besarnya Pajak Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah sebesar 0% (nol persen) atas pengalihan hak atas dan/atau bangunan kepada pemerintah, badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah, atau badan usaha milik daerah, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.”

Pemajakan atas *capital gain* terkait dengan pemajakan atas warisan. Yoon (2017) membuktikan bahwa *transfer tax* yang diperoleh individu dikelompokkan sebagai Pajak Penghasilan, terutama penghasilan yang terkait dengan transfer (pemindahan hak) atas tanah (real estat). Menurut Gruber (2011) pengenaan pajak termasuk ke dalam kelompok *transfer tax*, yaitu pajak yang dipungut dari penyerahan aset dari satu pihak ke pihak lain. Transaksi ini dikenal di Indonesia dengan nama peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, yaitu berpindahnya atau beralihnya hak kepemilikan atas sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dan/atau bangunan dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Tujuan dari perbuatan hukum tersebut adalah untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (Sihombing, 2005).

Transfer tax juga dikenakan di banyak negara, juga dikenal dengan istilah pajak transfer real estat (*real*

estate transfer tax/RETT). Buettner (2017) menyatakan bahwa setelah reformasi konstitusi memberikan hak kepada negara bagian Jerman untuk menetapkan tarif lokal dari pajak transfer real estat.

Selama sepuluh tahun terakhir banyak negara bagian telah menggunakan kebijaksanaan ini dan telah meningkatkan tarif pajak - beberapa di antaranya berulang kali. Fritzsche dan Vandrei (2019) menganalisis dampak pengenaan pajak transfer real estat di Jerman. Jika sebagian besar rumah keluarga tunggal di Jerman ditempati oleh pemilik, maka apartemen biasanya dipegang oleh investor swasta dan perusahaan. Kenaikan RETT sebesar 1% akan mengakibatkan penurunan transaksi sebesar 0,23% untuk rumah keluarga tunggal, tetapi tidak berpengaruh signifikan pada harga rumah yang diperdagangkan. Sebaliknya, untuk apartemen, tidak ditemukan pengaruh negatif yang signifikan terhadap transaksi, tetapi pengaruh harga RETT cenderung negatif.

Di Singapura dikenal *stamp duty for property* yaitu salah satu jenis bea yang dikenakan berkaitan dengan transaksi properti adalah *Buyer's Stamp Duty* (BSD), yaitu pajak yang dikenakan atas transaksi pembelian atau perolehan properti yang berlokasi di Singapura. Perhitungan BSD berdasarkan harga yang lebih tinggi antara harga pembelian dan nilai pasar properti (Nafis, 2018).

Sementara itu, Haider, Anwar dan Holmes (2016) menjelaskan tentang penerapan *transfer tax* tanah atas transaksi real estat di Kanada. Penurunan penjualan perumahan di Toronto setelah pengenaan RTTT ini ternyata dampak negatif secara statistik tidak signifikan. Hal ini dapat disebabkan adanya bias karena resesi yang terjadi bersamaan dengan pengenaan pajak transfer tanah di Toronto. Selain itu, juga terdapat pengetatan peraturan hipotek di Kanada yang mencegah pemberi pinjaman menerbitkan hipotek *subprime*.

2.2. Pengenaan Bea Peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Transfer tax juga dikenal dalam sistem perpajakan Indonesia dalam bentuk Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB). Kedua jenis pajak daerah tersebut memberikan kontribusi yang besar bagi Pendapatan Asli Daerah (PAD). Jika BBNKB mampu memberikan kontribusi besar untuk PAD provinsi, maka BPHTB memberikan kontribusi yang besar bagi PAD kabupaten/kota.

Pasal 1 angka 41 dan 42 UU PDRD mendefinisikan tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, yaitu pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak berarti perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak oleh orang pribadi atau badan.

Dengan demikian, subyek pajaknya adalah orang pribadi atau badan. Dalam hal pembebasan lahan untuk pembangunan NYIA, maka subyek pajaknya adalah PT AP I.

Selanjutnya, objek pajak diatur pada pasal 85 ayat (2) huruf a. Berkaitan dengan pembebasan lahan yang dilakukan oleh PT AP I maka jenis objek pajaknya adalah “perolehan berupa pemindahan hak melalui jual beli”.

Berikutnya, pada pasal 85 ayat (4) huruf b juga diatur beberapa objek pajak yang tidak dikenakan pajak, salah satunya adalah negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum. Pasal ini yang dijadikan acuan oleh PT AP I untuk mengajukan pembebasan pajak.

Sementara itu, Pemerintah Kabupaten Kulonprogo merujuk pada Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2010 Aturan tersebut menyatakan pembebasan kewajiban pembayaran BPHTB hanya berlaku bagi lahan yang digunakan untuk kepentingan umum dan tidak berorientasi profit. Hal itu tidak selaras dengan posisi PT AP I sebagai Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang jelas berorientasi profit.

2.3 Pemaknaan Kekayaan Milik Negara dan Pembangunan untuk Kepentingan Umum

Menurut Muwahid (2015) agar pemaknaan konsep kepentingan umum dapat ideal dan tidak bias harus dibatasi tiga kriteria. Tiga kriteria tersebut di antaranya kegiatan pembangunan harus dilaksanakan dan selanjutnya dimiliki oleh pemerintah. Pembangunan infrastruktur untuk kepentingan umum tidak untuk kegiatan komersial yang bertujuan mencari profit atau keuntungan.

Pemaknaan kepentingan umum dalam konteks pengadaan tanah cukup sulit untuk diseragamkan. Kepentingan umum memiliki pengertian yang kabur dan tidak dapat didefinisikan secara konkrit (*vague begrip*).

Oleh karena itu, penentuan kepentingan umum didasarkan pada dua hal. Pertama, menggunakan pedoman umum yang menyatakan bahwa pengadaan tanah dilakukan untuk kegiatan yang ditujukan untuk kepentingan umum. Kata kepentingan dapat juga disandingkan dengan tujuan, fungsi, atau kebutuhan. Sedangkan kata umum dapat disandingkan dengan sosial, publik, atau general. Kedua, penyebutan dalam daftar enumeratif kegiatan apa saja yang dipandang bermanfaat untuk kepentingan umum.

Pada praktiknya, kedua cara tersebut sering digunakan secara bersamaan untuk memberikan pengertian kepentingan umum. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum juga melakukan harmonisasi kedua cara tersebut. Pasal 10 huruf d Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012

menyebutkan bahwa pengadaan tanah untuk kepentingan umum digunakan untuk pelabuhan, bandar udara dan terminal.

Selain memberikan list atau daftar kegiatan yang termasuk dalam lingkup kepentingan umum, undang-undang tersebut juga memberikan kriteria terkait dengan kepentingan umum itu sendiri.

Pasal 1 angka 6 UU Nomor 12 Tahun 2012 disebutkan bahwa kepentingan umum adalah kepentingan bangsa, negara, dan masyarakat yang harus diwujudkan oleh pemerintah dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

Pasal tersebut mensyaratkan 3 (tiga) kriteria yang berlaku kumulatif. Kriteria pertama terkait dengan kepentingan siapakah kepentingan umum, yaitu kepentingan milik bangsa, negara, dan masyarakat.

Kriteria kedua terkait dengan siapa pelaksanaannya, yaitu wajib diselenggarakan oleh pemerintah baik pemerintah pusat maupun daerah. Kriteria ketiga mengenai tujuan dari kegiatan pembangunan, yaitu digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Berdasarkan pasal 1 angka 1 UU BUMN, telah diatur bahwa Badan Usaha Milik Negara adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh negara melalui penyertaan langsung yang berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan. Pengertian kekayaan negara yang dipisahkan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 UU BUMN adalah sebagai berikut.

Kekayaan negara yang dipisahkan adalah kekayaan negara yang berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) untuk dijadikan penyertaan modal negara pada Persero dan/atau Perum serta perseroan terbatas lainnya. Selanjutnya, didalam penjelasan Pasal 4 ayat (1) UU BUMN:

“Yang dimaksud dengan dipisahkan adalah pemisahan kekayaan negara dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara untuk dijadikan penyertaan modal negara pada BUMN untuk selanjutnya pembinaan dan pengelolaannya tidak lagi didasarkan pada sistem Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara, tetapi pembinaan dan pengelolaannya didasarkan pada prinsip-prinsip perusahaan yang sehat.”

Kekayaan negara terdiri atas kekayaan negara yang tidak dipisahkan dan kekayaan negara yang dipisahkan. Kekayaan yang dipisahkan pada perusahaan negara atau perusahaan daerah yang termasuk ruang lingkup keuangan negara yang selanjutnya diatur dalam UU BUMN dan Undang-undang Nomor 5 tahun 1962 tentang Perusahaan Daerah.

Juliany (2015) menyimpulkan bahwa pemisahan kekayaan negara tersebut tidak serta merta langsung beralih menjadi kekayaan BUMN yang terlepas dari

kekayaan negara, walaupun telah bertransformasi menjadi modal BUMN dan dalam pengelolaannya tunduk pada paradigma usaha (*judgement rules*).

Penelitian hukum normatif yang dilakukan oleh Ridwan, Harahap & Mardhatillah (2019), diperoleh kesimpulan bahwa alih-alih dipersamakan sebagai instansi pemerintah, PT AP I mutlak berkedudukan sebagai badan hukum perdata. Hal ini mengakibatkan seharusnya kedudukan sebagai Wajib Pajak tetap berlaku dan berkewajiban melakukan pembayaran BPHTB ke Kas Daerah.

Argumentasi berikutnya adalah, PT AP I bagaimanapun juga adalah berbentuk badan hukum Perseroan Terbatas yang bertujuan mencari keuntungan. Bukan bertindak sebagai pemerintah yang berfungsi memperbanyak pembangunan untuk kepentingan publik. Sehingga persyaratan mutlaknya tidak terpenuhi sehingga pengadaan tanah yang dilakukan oleh Angkasa Pura I seharusnya tetap harus melakukan pembayaran BPHTB.

Sedangkan, hasil penelitian Lova, Fadli dan Susilo (2016) terhadap pengadaan tanah untuk pembangunan jalan tol oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN) Persero, disimpulkan bahwa pengadaan tanah tersebut telah memenuhi prinsip kepentingan umum. Prinsip tersebut di antaranya pembangunan dimiliki oleh pemerintah, pembangunan dilakukan oleh pemerintah, dan tidak bertujuan mencari keuntungan. Dalam pengadaan oleh PT Jasa Marga (BUMN) tersebut terdapat unsur pemerintah dalam bentuk modal.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan melakukan eksplorasi dan pemahaman makna permasalahan sosial Cresswell (2014). Penelitian ini mengupas tentang kaidah hukum perpajakan dengan pendekatan normatif-empiris, yakni metode penelitian yang menggabungkan atau mengkombinasikan antara metode penelitian normatif dengan metode penelitian empiris sebagai bagian dari penyempurnaan khasanah ilmu hukum yang tidak perlu untuk dipertentangkan tetapi perlu diharmonisasikan agar dalam menemukan kebenaran hukum semakin komprehensif (Muhaimin, 2020).

Elaborasi berbagai hukum positif di Indonesia yang berkaitan dengan objek penelitian, yakni UU BUMN, UU No 12/2000, UU Pajak Penghasilan dan PP Nomor Tahun 2016 serta UU PDRD dan Perda Kabupaten Kulon Progo Nomor 9 tahun 2010. Penelitian ini melihat situasi penelitian secara lebih mendalam melalui wawancara mendalam (*in-depth interview*) dengan perwakilan pemungut pajak dari BKAD Kabupaten Kulon Progo (narasumber 1), perwakilan Wajib Pajak, PT AP I (narasumber 2) serta

pihak akademisi (narasumber 3). Kemudian, dilakukan triangulasi berdasarkan hasil wawancara tersebut. Selanjutnya, dilakukan analisis dengan pendekatan induktif yaitu pengamatan fenomena tertentu untuk mengambil kesimpulan akhir (Sekaran dan Bougie, 2016).

4. HASIL PENELITIAN

4.1 Pengadaan Tanah untuk Pembangunan NYIA

Penerbitan Perpres Nomor 98 Tahun 2017 menghasilkan terjadinya pembebasan lahan yang masif. Hasil penghitungan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Kulon Progo bahwa tanah yang telah diambil alih kepemilikannya dari masyarakat oleh PT AP I adalah seluas 5.838.033 m². Walaupun awalnya terdapat penolakan warga terkait realisasi pembangunan NYIA (Rizqiyah, 2017).

Atas transaksi ini, BKAD Kabupaten Kulon Progo mengetahui adanya potensi pajak daerah berupa BPHTB. Hasil penghitungan BKAD Kabupaten Kulon Progo terdapat perkiraan BPHTB terutang oleh PT AP I pada kisaran Rp145 miliar, dari sekitar besaran pembebasan lahan sebesar Rp4 triliun (narasumber 1). Pertanyaan yang muncul kemudian adalah apakah pembebasan lahan untuk kepentingan umum juga akan terhutang pajak?

Pengadaan tanah untuk kepentingan umum atau barang publik harus merujuk Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Pembangunan guna Kepentingan Umum (Selanjutnya disebut dengan UU Nomor 2 Tahun 2012). Terdapat dua ayat yang berkaitan yakni : pertama, pasal 10 huruf d yang mengatur bahwa termasuk dalam kepentingan umum adalah tanah yang digunakan dalam pembangunan pelabuhan, bandar udara, dan terminal. Berdasarkan pasal tersebut, tanah yang digunakan dalam pembangunan bandara termasuk dalam ruang lingkup kepentingan umum.

Kedua, Pasal 11 terdapat dua ayat yang berkaitan yakni ayat (1) yang menyebutkan bahwa hanya pihak pemerintah yang wajib menjadi penyelenggara dan pemilik tanah. Pemerintah dalam hal ini bisa berrati pemerintah pusat atau pemerintah daerah. Selanjutnya ayat (2) menyatakan bahwa dalam hal pengadaan dilaksanakan oleh BUMN, maka tanah tersebut menjadi milik BUMN. Menurut Narasumber 3, jika pengadaan dilaksanakan oleh Pemerintah, maka pendanaannya harus bersumber dari APBN dan jika ada arus kas masuk maka harus masuk ke APBN sebagai Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP).

Permasalahan dalam penelitian ini adalah ketika pengalihan tanah dilakukan oleh BUMN, yang akan menimbulkan berbagai macam penafsiran tentang kedudukan BUMN. Apakah BUMN dapat dipersamakan kedudukannya dengan negara dalam konteks pengadaan tanah untuk kepentingan umum.

Jika merujuk ketentuan Pasal 1 angka 1 UU BUMN didefinisikan bahwa BUMN merupakan badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh negara melalui penyertaan langsung yang berasal dari kekayaan negara yang dipisahkan. Badan usaha tersebut dapat berbentuk Perseroan Terbuka maupun Perusahaan Umum. Badan usaha yang berbentuk Persero dijalankan berdasarkan dan tunduk pada prinsip-prinsip yang berlaku pada perseroan terbatas.

BUMN harus tunduk kepada UU Nomor 1 Tahun 1995 jo Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, bukan UU Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara. Walaupun pemerintah memiliki 100% (seratus persen) saham PT AP I, tetapi pengelolaan perusahaan tidak lagi didasarkan pada UU Keuangan Negara. Pengelolaan BUMN berdasarkan prinsip perusahaan yang sehat sesuai dengan UU Perseroan Terbatas.

Pengalihan tanah untuk proyek pembangunan NYIA, yang dilakukan oleh PT AP I, tidak didanai oleh APBN melainkan menggunakan dana perseroan. Untuk membiayai pembangunan tersebut, PT AP I membentuk perusahaan patungan atau *joint venture* dengan Airport Development GVK, India. Karena pembangunan bandar udara NYIA didanai dan dengan menggunakan dana perseroan, maka tanah di area pembangunan NYIA menjadi milik PT AP I.

Seperti diungkapkan oleh Narasumber 2, bahwa tanah milik masyarakat yang dialihkan kepemilikannya kepada Angkasa Pura I tersebut menjadi aset PT AP I. Pencatatan aset tersebut dapat dilihat pada Catatan Atas Laporan Keuangan (CALK) PT AP I tahun buku 2017. Terdapat rincian aset dalam konstruksi yang merupakan proyek pengembangan NYIA, dengan aset pembebasan lahan sebesar Rp4.136.386.367.988,00. Menurut Narasumber 2, sesuai kebijakan akuntansi oleh pihak manajemen, tanah yang digunakan dalam pembangunan bandara NYIA diakui sebagai Aset Dalam Konstruksi atau *Assets Under Construction* (AUC).

4.2 Klasifikasi Aset Tanah NYIA

Apakah aset milik PT AP I dapat dikelompokkan ke dalam milik (kekayaan) negara? Kekayaan negara terdiri atas kekayaan negara yang dipisahkan dan kekayaan negara yang tidak dipisahkan. Menurut Pasal 1 angka 10 UU BUMN "kekayaan negara yang dipisahkan adalah kekayaan negara yang berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) untuk dijadikan penyertaan modal negara pada Persero dan/atau Perum serta perseroan terbatas lainnya."

Selanjutnya pembinaan dan pengelolaan penyertaan tersebut tidak lagi berdasarkan APBN, melainkan prinsip-prinsip perusahaan yang sehat. Dengan kata lain dapat dikatakan bahwa kekayaan

negara hanya terbatas pada penyertaan saham kepada BUMN saja.

Sementara itu, berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 pasal 2 ayat (1) yang menjelaskan tentang pengelolaan barang milik negara atau daerah. Ayat tersebut mensyaratkan jika dibeli atau diperoleh atas beban APBN dan barang yang berasal dari perolehan lainnya yang sah. Sedangkan pada ayat (2) mendefinisikan perolehan lainnya yang sah tersebut dengan berbagai cara perolehan yang melibatkan pembelian lahan yang tanpa membebani APBN.

Dalam proyek pembangunan NYIA, tanah yang dialihkan dari masyarakat menjadi milik PT AP I. Perolehan tanah tersebut tidak menjadi beban dalam APBN sehingga tidak termasuk dalam perolehan Barang Milik Negara. Kepemilikan aset oleh negara hanya terbatas pada kepemilikan penyertaan saham kepada PT AP I. Menurut Narasumber 3, kedudukan PT AP I dalam pengalihan lahan untuk pembangunan NYIA tidak dapat dipersamakan dengan negara.

Sitorus dan Baru (2004) memberikan tiga kriteria dalam pemaknaan konsep kepentingan umum. Kriteria yang pertama yaitu kegiatan pembangunan harus dilaksanakan oleh pemerintah. Pada pelaksanaannya, pembangunan NYIA dilaksanakan oleh PT AP I bekerja sama dengan PT PP (Persero) Tbk sebagai kontraktor utama. Untuk pendanaannya, PT AP I membentuk *joint venture* bersama GVK Industries Ltd. dari India. Pembangunan NYIA ini tidak dibiayai oleh APBN melainkan murni dilakukan menggunakan dana perseroan sehingga kriteria pertama tidak terpenuhi.

Kriteria kedua yaitu kegiatan pembangunan selanjutnya dimiliki oleh pemerintah. Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, tanah yang digunakan dalam proyek pembangunan NYIA merupakan aset milik PT AP I dan bukan merupakan aset negara. Dan kriteria kedua tidak dapat terpenuhi.

Sedangkan, kriteria ketiga yaitu kegiatan pembangunan tidak dilaksanakan dengan tujuan untuk mencari profit atau keuntungan. Menurut Pasal 1 angka 2 UU BUMN telah diatur bahwa BUMN yang memiliki bentuk usaha perseroan terbatas modalnya, maka modalnya terbagi atas saham. Bagaimana pun juga, BUMN memiliki tujuan utama mengejar keuntungan. Diungkapkan oleh Narasumber 2, bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan NYIA adalah untuk kegiatan usaha PT AP I. Kegiatan usaha tersebut bukanlah untuk kepentingan umum, melainkan kepentingan bisnis untuk mencari laba.

Karena ketiga kriteria tersebut tidak terpenuhi, maka pembebasan lahan yang dilakukan oleh PT AP I dalam pembangunan NYIA tidak dapat diklasifikasikan ke dalam ruang lingkup kepentingan umum menurut Sitorus dan Baru (2004).

Hal tersebut sejalan dengan hasil penelitian hukum normatif yang dilakukan oleh Ridwan, Harahap, & Mardhatillah (2019). Hasil penelitian mereka menyatakan bahwa kedudukan PT AP I dalam pembebasan lahan untuk pembangunan NYIA bukan sebagai instansi pemerintah, melainkan sebagai badan hukum perdata. Pengadaan tanah tersebut tidak dapat diklasifikasikan sebagai pengadaan tanah untuk pembangunan infrastruktur yang dioperasikan secara komersial. Oleh karena itu, tidak menggugurkan kewajibannya membayar BPHTB atau tidak memperoleh pembebasan pembayaran BPHTB.

4.3 Pemungutan Pajak atas Pembebasan Lahan NYIA

Peralihan hak atas tanah mengakibatkan munculnya kewajiban perpajakan bagi dua pihak, yakni pihak yang menerima penghasilan dan pihak yang menerima pengalihan hak. Bagi yang menerima penghasilan (penjual lahan) akan timbul kewajiban Pajak Penghasilan atas *capital gain*. Sedangkan, orang atau badan hukum yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan (pembeli lahan) wajib membayar BPHTB atau *transfer tax*.

Dengan mempertimbangkan Pasal 10 huruf d UU Nomor 2 Tahun 2012 maka tanah yang digunakan untuk membangun bandar udara NYIA tidak termasuk dalam ruang lingkup kepentingan umum. Hal ini kemudian diperkuat dengan Pasal 4 huruf b Perda Nomor 9 Tahun 2010 yang mengatur bahwa objek pajak untuk yang termasuk kriteria non-objek BPHTB adalah jika diperoleh negara. Dengan demikian, pihak yang melakukan pengalihan tanah haruslah negara.

Pemerintah Pusat masih tetap dapat memberikan insentif pajak sebagaimana diatur dalam PP Nomor 34 Tahun 2016 Pasal 2 huruf c yang menyebutkan bahwa “besarnya Pajak Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah sebesar 0% (nol persen) atas pengalihan hak atas dan/atau bangunan kepada pemerintah, badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah, atau badan usaha milik daerah, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.”

Bentuk insentif pajak yang diberikan adalah dengan tarif 0%. Hal ini dikarenakan kekuasaan pemerintah berdasarkan UU PPh adalah menetapkan tarif PPh dan bukan dengan mengelompokkan dalam non-objek pajak. Jika alternatif terakhir yang dipilih, maka harus mengubah UU PPh terlebih dahulu dan tentu saja membutuhkan waktu untuk melakukan amandemen UU.

Sementara itu, insentif BPHTB tidak bisa diberikan jika kita merujuk kepada UU PDRD. Pasal 85 ayat (4) menyatakan bahwa objek pajak yang bisa dikelompokkan sebagai non-objek pajak adalah

tanah dan/atau bangunan yang diperoleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum.

Aturan pelaksanaan, yang merupakan kewenangan daerah, sebagaimana diatur dalam Perda Nomor 9 Tahun 2010 tentu saja tidak akan bertentangan dengan hirarki perundang-undangan di atasnya. Pasal 4 huruf b juga menyatakan sama dengan ketentuan UU PDRD. Pasal 85 ayat (4). Namun, baik dalam undang-undang maupun peraturan daerah, tidak memberikan definisi kriteria kepentingan umum, sehingga harus merujuk ke UU lainnya.

Berdasarkan surat Wajib Pajak Daerah Nomor AP.I.5063/LB. 05/2013/PB-B terdapat pernyataan bahwa PT AP I memberikan kesanggupan untuk membiayai pembangunan NYIA (Ridwan, Harahap & Mardhatillah, 2019), meskipun tidak ada pernyataan kesanggupan untuk membayar jumlah BPHTB terutang.

BUMN berkedudukan sebagai badan hukum perdata dan tunduk kepada ketentuan Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas (Taqwim, 2013). Ditilik dari status hukum perusahaan, dapat disimpulkan bahwa PT AP I tidak dapat disebut atau dianggap sebagai Pemerintah atau bagian dari Pemerintah.

Oleh karena itu, pengadaan tanah untuk pembangunan NYIA yang dilakukan oleh PT AP I tidak memenuhi kriteria pembebasan lahan untuk kepentingan publik sehingga seharusnya tidak terbebas dari pengenaan BPHTB (Ridwan, Harahap & Mardhatillah, 2019).

4.4 Pembebasan Pemungutan BPHTB

BPHTB yang terutang dapat diketahui besarnya dengan mengalikan tarif pajak dan dasar pengenaan pajak (DPP). Berdasarkan Pasal 7 ayat (1) Perda Nomor 9 Tahun 2010, DPP-nya adalah sebesar Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Jika NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), nilai yang ditetapkan oleh Pemerintah dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada tahun terjadinya perolehan, maka DPP yang digunakan adalah NJOP. Pada tahun 2017, diketahui NJOP untuk tanah di area proyek pembangunan NYIA sebesar Rp537.000,00 per meter persegi.

Namun pada pelaksanaannya, Pemerintah Daerah Kabupaten Kulon Progo memberikan pembebasan BPHTB dalam pengalihan lahan untuk pembangunan NYIA kepada PT AP I. Pembebasan BPHTB tersebut disampaikan melalui Surat Bupati Kulon Progo Nomor 974/5456 tanggal 31 Oktober 2017 yang ditujukan kepada Pimpinan Project Manager Pembangunan Bandar Udara International Yogyakarta. Dalam surat tersebut disebutkan bahwa

pembangunan bandara merupakan kebijakan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah Istimewa Yogyakarta sehingga tidak diperlukan Peraturan Daerah tentang pembebasan BPHTB.

Surat tersebut merupakan tindak lanjut dari Surat Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan Nomor S-393/PK/2017 tanggal 17 Mei 2017 tentang Pengecualian Pengenaan BPHTB terkait Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum, dan Surat Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 553/15024 tanggal 31 Agustus 2017 tentang Pembebasan BPHTB kepada PT AP I.

Dalam surat Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta disebutkan alasan dibebaskannya BPHTB dalam pengalihan lahan untuk pembangunan NYIA oleh PT AP I tersebut yaitu bahwa pembebasan BPHTB merupakan bentuk kontribusi dari daerah.

Hal ini diperkuat dengan surat Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan yang menyebutkan bahwa pengadaan tanah untuk pembangunan NYIA termasuk dalam ruang lingkup kepentingan umum. Oleh karena itu, seharusnya tidak dikenakan BPHTB berdasarkan pasal 10 huruf d Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012.

Dengan adanya surat penegasan tersebut, BKAD Kabupaten Kulon Progo tidak dapat mengenakan BPHTB atas pengalihan lahan untuk pembangunan NYIA yang dilaksanakan oleh PT AP I. Menurut Narasumber 1, BKAD Kabupaten Kulon Progo tidak dapat membantah dengan adanya surat tersebut meskipun menurutnya landasan hukum yang digunakan berbeda.

Sementara itu, menurut Narasumber 2, pembebasan BPHTB hanya diberikan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Kulon Progo yaitu dalam pembebasan lahan untuk pembangunan NYIA. Sementara itu, pembebasan lahan yang dilakukan oleh PT AP I untuk pengembangan Bandara Internasional Syamsudin Noor di Banjarmasin tidak diberikan pembebasan BPHTB oleh Pemerintah Kota Banjarmasin.

Menurut Narasumber 3, surat tersebut tidak dapat menjadi yurisprudensi kecuali memang diatur lebih lanjut dengan peraturan khusus. Namun jika tidak terdapat peraturan yang mengatur secara khusus, maka tetap harus berpedoman pada peraturan daerah yang terkait.

Merujuk pada hirarki peraturan yang berlaku di Indonesia, surat tersebut tidak dapat menjadi landasan bagi BKAD Kabupaten Kulon Progo untuk tidak mengenakan BPHTB pada pengalihan lahan oleh PT AP I.

Narasumber 1 dan 2 sepakat *legal opinion* (LO) yang dikeluarkan Kejaksaan Tinggi Daerah Istimewa Yogyakarta terkait pembebasan lahan yang dianggap tidak diwajibkan membayar BPHTB. *Legal Opinion* secara umum adalah suatu dokumen tertulis yang

dibuat oleh penasehat hukum untuk kliennya dimana penasehat hukum tersebut memberikan pandangan atau pendapat hukum sebagaimana yang diterapkannya terhadap suatu fakta hukum tertentu dan untuk tujuan tertentu. *Legal opinion* adalah istilah yang dikenal dalam sistem hukum *Common Law* (*Anglo Saxon*), sedangkan dalam sistem hukum Eropa Kontinental (*Civil Law*) dikenal dengan istilah *Legal Critics*.

4.4 Pembebasan Pemungutan Pajak

Pembebasan pajak penghasilan, yang merupakan kewenangan pemerintah pusat, diberikan berdasarkan Peraturan Pemerintah sehingga memberikan kepastian hukum. PP No 34/2016 pasal 2 ayat (1) huruf c memberikan insentif pajak dalam bentuk pengurangan tarif PPh hingga sebesar 0% (nol persen).

Sementara itu, Pemerintah Daerah belum memberikan insentif seperti pemerintah pusat sehingga pembebasan pajaknya bisa saja melanggar ketentuan perundang-undangan perpajakan. Diskresi pemberian pemberian pajak oleh Kepala Daerah baru secara jelas dinyatakan dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut UU Cipta Kerja). Pasal 156B ayat (1) secara eksplisit menyatakan bahwa “dalam mendukung kebijakan kemudahan berinvestasi, gubernur/bupati/walikota dapat memberikan insentif fiskal kepada pelaku usaha di daerahnya.”

Menurut narasumber 3, selama Pemerintah Daerah tidak membuat Peraturan Daerah yang mengatur secara khusus mengenai pembebasan BPHTB, BKAD Kabupaten Kulon Progo tetap harus berpedoman pada Perda Nomor 9 Tahun 2010, yang menyatakan bahwa objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB merupakan objek pajak yang diperoleh negara.

Dengan demikian, BKAD Kabupaten Kulon Progo tetap harus menagih BPHTB yang terutang tersebut. Pembebasan BPHTB seharusnya masih dalam koridor UU PDRD, terkait dengan ketentuan pasal 85 ayat (4) tentang objek-objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB. UU PDRD sendiri tidak mengenal pemberian insentif fiskal, kecuali diatur dalam pasal 107 ayat (1) UU PDRD yang berbunyi “Atas permohonan Wajib Pajak atau karena jabatannya, Kepala Daerah dapat membetulkan SPPT, SKPD, SKPDKB, SKPDKBT atau STPD, SKPDN atau SKPDLB yang dalam penerbitannya terdapat kesalahan tulis dan/atau kesalahan hitung dan/atau kekeliruan penerapan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.”

Pasal 107 ayat (1) UU PDRD ini tidak dapat dijadikan dasar pemungutan pajak yang dilaksanakan dengan pemungutan pajak secara *self-assessment*. Pemungutan BPHTB menggunakan pendekatan ini,

sehingga Wajib Pajak tetap harus melakukan menghitung, membayar dan melaporkan kewajiban perpajakan kepada fiskus.

Pemerintah Kabupaten Kulon Progo seharusnya telah mempersiapkan Peraturan Daerah dan/atau Peraturan Bupati yang meniadakan pemungutan pajak atas objek tertentu. Dapat dilakukan perbandingan dengan apa yang dilakukan oleh Direktorat Jenderal Pajak, sebagai otoritas pajak pemerintah pusat.

DJP memberikan insentif PPh sesuai dengan amanat yang ada dalam UU PPh, yakni menurunkan tarif pajak hingga sebesar 0% (nol persen) dan bukan dengan memberikan pembebasan Objek Pajak. Hal ini dapat dilihat pada PP Nomor 34 tahun 2016. Ketentuan Pasal 2 PP tersebut mengatur bahwa "besarnya Pajak Penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) huruf a adalah sebesar 0% (nol persen) atas pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan kepada pemerintah, badan usaha milik negara yang mendapat Penugasan khusus dari Pemerintah, atau badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus dari kepala daerah, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum."

5. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan terdapat dapat disimpulkan bahwa pembebasan pemungutan BPHTB yang dilakukan oleh Kabupaten Kulon Progo dalam pengadaan tanah untuk pembangunan Bandara NYIA oleh PT AP I tidak memenuhi ketentuan yang tercantum dalam UU PDRD. Pemerintah Kabupaten Kulon Progo tidak membuat Peraturan Daerah yang secara khusus mengatur mengenai pembebasan BPHTB dalam pembangunan NYIA tersebut. Oleh karena itu, atas pengalihan lahan untuk pembangunan NYIA tetap terutang BPHTB berdasarkan Perda Nomor 9 Tahun 2010. Selain itu, pemberian insentif fiskal pun tidak dikenal dalam UU PDRD. Diskresi pemberian pemberian pajak oleh Kepala Daerah baru secara jelas dinyatakan dalam UU Cipta Kerja.

6. IMPLIKASI DAN KETERBATASAN

Penelitian ini hanya terbatas pada ruang lingkup pemungutan BPHTB dalam pengadaan tanah untuk pembangunan NYIA yang dilakukan oleh PT AP I. Sedangkan jenis pajak yang dibahas hanya Pajak Penghasilan dan BPHTB.

Selanjutnya, pembahasan atau diskusi yang dapat dikembangkan adalah tentang pemberian insentif pajak berupa pembebasan pajak yang terutang tanpa

landasan hukum yang kuat apakah termasuk dalam kriteria merugikan keuangan negara atau tidak.

PENGHARGAAN (ACKNOWLEDGEMENT)

Penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada narasumber, yaitu Nasip (Kepala Bidang Pajak BKAD Kabupaten Kulon Progo) sebagai narasumber 1; Kurnia Supartiningsih (Financial Manager Proyek Pembangunan Bandara Internasional Yogyakarta (PPBIY) PT AP I) sebagai narasumber 2 dan Tatan Jaka Tresnajaya (dosen Politeknik Keuangan Negara STAN) sebagai narasumber 3; yang telah berkenan dan mau memberikan kesempatan dan waktunya untuk menjadi narasumber bagi penulis.

DAFTAR PUSTAKA

- Az-Zahra, Y. F. (2019). Analisis Dampak Sosial Ekonomi Pembangunan Bandara New Yogyakarta International Airport terhadap Kehidupan Masyarakat di Kecamatan Temon, Kabupaten Kulon Progo, Daerah Istimewa Yogyakarta. Surakarta: Univesitas Mumhammadiyah Surakarta.
- Budhayati, C. T. (2012). Kriteria Kepentingan Umum dalam Peraturan Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Pembangunan di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum REFLEKSI HUKUM*, 39-60.
- Creswell, J. W. (2014). A concise introduction to mixed methods research. SAGE publications.
- Effendi, B. (2002). Pembangunan Daerah Otonom Berkeadilan. Yogyakarta: Kurnia Kalam Semesta.
- Fritzsche, C., & Vandrei, L. (2019). The German real estate transfer tax: Evidence for single-family home transactions. *Regional Science and Urban Economics*, 74, 131-143.
- Haider, M., Anwar, A., & Holmes, C. (2016). Did the Land Transfer Tax Reduce Housing Sales in Toronto? Institute on Municipal Finance and Governance
- Juliany, H. (2015). Kedudukan Kekayaan Negara yang Dipisahkan pada Badan Usaha Milik Negara (BUMN). *Masalah-Masalah Hukum*, 44(3), 284-295. Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional. (-). Sejarah. Diambil kembali dari Bappenas: www1.bappenas.go.id/id/profil-bappenas/sejarah
- Kustiningsih, W. (2017). Kelompok Rentan dalam Pembangunan Kawasan Kota Bandara di Kulon Progo: Studi Kasus New Yogyakarta International Airport (NYIA). *Jurnal Pemikiran Sosiologi Universitas Gadjah Mada*, 91-105.
- Lestari, M., & Suhadak. (2019). Pengaruh Pembangunan Infrastruktur terhadap Pertumbuhan Ekonomi dan Pemerataan Ekonomi Indonesia (Studi pada Badan Pusat Statistik Tahun 2003-2017). *Jurnal Administrasi Bisnis (JAB) Universitas Brawijaya*, 98-105.

- Lova, E. F., Fadli, M., & Susilo, H. (2016). Pengadaan Tanah dalam Pembangunan Infrastruktur Jalan Tol oleh Badan Usaha Milik Negara (Persero). *Jurnal Mahasiwa Hukum Universitas Brawijaya*, 1-30.
- Muhaimin, M. (2020). *Metode Penelitian Hukum*. Mataram University Press
- Muwahid. (2015). Implikasi Yuridis Kekaburan Makna Kepentingan Umum dalam Undang-Undang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *AL HIKMAH Jurnal Studi Keislaman*, 189-200.
- Nafis, R.M. (2018). Analisis Perbandingan Pengenaan Bea Meterai di Indonesia dengan Singapura. KTTA. Politeknik Keuangan Negara STAN.
- Nugraha, W. S. (2017). Legislatif Minta Pemkab Kawal Dana BPHTB Lahan Bandara Sebesar Rp 100 M Lebih. *Yogyakarta: Tribun Jogja*.
- Ridwan, Harahap, N. A., & Mardhatillah, S. R. (2019). Kedudukan PT. Angkasa Pura I dalam Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, 155-173.
- Rizqiyah, E. S. (2017). Analisis Manajemen Krisis Public Relations PT. Angkasa Pura I Bandara Adisutjipto dalam Realisasi Pembangunan New Yogyakarta International Airport (NYIA) (Doctoral dissertation, Universitas Airlangga).
- Tikson, D. T. (2005). *Teori Pembangunan di Indonesia, Malaysia, dan Thailand: Keterbelakangan dan Ketergantungan*. Makassar: Inninawa.
- Siombing, I. E. (2005). *Segi-Segi Hukum Tanah dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*. Jakarta: Penerbit Universitas Trisakti.
- Susanto, H. (2020). Analisis Dampak Sosial Ekonomi dalam Pembangunan Bandara Yogyakarta International Airport (YIA) di Kabupaten Kulon Progo. *Majalah Ilmiah Bijak*, 1-9.
- Taqwim, E. A. (2013). Tanah yang Dikuasai Badan Usaha Milik Negara Sebagai Objek Penertiban Tanah Terlantar Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010. *Surabaya: Universitas Airlangga*.
- Tjokroamidjojo, B. (1984). *Pengantar Administrasi Pembangunan*. Jakarta: LP3ES.
- Widayat, A. W. (2016). Analisis Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam Proses Jual Beli Tanah di Kabupaten Kebumen. *Lex Renaissance*, 166-181.
- Yani, G. R. (2020). Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Kulon Progo tahun 2015-2018. *Skripsi*. UPN Veteran Yogyakarta).
- Yoon, D. B. (2017). Measures of Real Estate Taxation in the Classify Income. *Journal of Convergence for Information Technology*, 7(2), 137-142.

Peraturan

- Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara
- Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara
- Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum
- Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 9 tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
- Peraturan Bupati Kulon Progo Nomor 61 tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 9 tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
- Peraturan Bupati Kulon Progo Nomor 20 tahun 2016 tentang Rencana Kerja Pemerintah Daerah Tahun Anggaran 2017