

## ANALISIS PROSES PEMUNGUTAN DAN PERHITUNGAN PAJAK BPHTB SEBAGAI SALAH SATU SUMBER PENDAPATAN ASLI DAERAH (STUDI PADA DAERAH KABUPATEN SUMBAWA)

EMILIA<sup>1)</sup>, AHMAD YAMIN<sup>2)</sup>, SUPARMAN<sup>3)</sup>

Universitas Teknologi Sumbawa

<sup>1)</sup>*emilia.dppk@gmail.com*, <sup>2)</sup>*ahmad.yamin@uts.ac.id*, <sup>3)</sup>*suparman@uts.co.id*

### ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk menjelaskan proses pemungutan dan perhitungan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Daerah Kabupaten Sumbawa. Penelitian ini menggunakan menggunakan metode kualitatif, dengan pendekatan deskriptif interpretatif. Informan penelitian ini sebanyak 5 informan. Kemudian, teknik pengumpulan data yang digunakan adalah dokumentasi dan wawancara. Kemudian teknik analisis yang digunakan adalah reduksi data dan penyajian data. Adapun hasil dari penelitian ini adalah Penerimaan BPHTB mengalami peningkatan dan melampaui target yang telah ditentukan oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Sumbawa. Hambatan dalam pemungutan pajak BPHTB adalah dari pihak Wajib Pajak, Sumber Daya Manusia, kurangnya informasi dan komunikasi tentang perpajakan daerah kepada masyarakat, banyaknya transaksi di Kabupaten Sumbawa masih dibawah NJOPTKP sehingga pembayaran pajak BPHTB nihil, pengaruh nasional (lesunya tingkat jual beli property di masyarakat). Selanjutnya, terjadinya peningkatan kontribusi pajak BPHTB dari tahun 2019-2021 dan mengalami penurunan pada tahun 2022. Adapun rinciannya pada tahun 2019 terealisasi sebesar Rp. 2.201.502.827,00 dengan target Rp. 4.000.000.000,00, sementara pada tahun 2020 realisasi mencapai Rp. 5.895.852.816,00, dengan target sebesar Rp. 4.700.000.000. Selanjutnya, pada 2021 realisasi sebesar Rp. 4.180.093.825,00, dengan targetnya sebesar Rp. 4.000.000.000, dan pada realisasi pada tahun 2022 realisasi sebesar Rp. 10.015.983.797,00 dengan target Rp. 8.240.000.000,00.

**Kata kunci:** Analisis, Pemungutan, Perhitungan, Pajak Bea, Sumber Pendapatan Asli

### ABSTRACT

*The aim of this research is to explain the process of collecting and calculating land and building rights acquisition tax (BPHTB) in the Sumbawa Regency area. This research uses qualitative methods, with an interpretive descriptive approach. There were 5 informants for this research. Then, the data collection techniques used were documentation and interviews. Then the analysis technique used is data reduction and data presentation. The results of this research are that BPHTB revenues have increased and exceeded the targets set by the Sumbawa Regency Regional Revenue Agency. Obstacles in collecting BPHTB tax are from the Taxpayer, Human Resources, lack of information and communication about regional taxation to the community, many transactions in Sumbawa Regency are still under NJOPTKP so that BPHTB tax payments are nil, national influence (sluggish level of property buying and selling in the community) Furthermore, there was an increase in the BPHTB tax contribution from 2019-2021 and decreased in 2022. In detail, in 2019 the realization was Rp. 2,201,502,827.00 with a target of Rp. 4,000,000,000.00, while in 2020 the realization reached Rp. 5,895,852,816.00, with a target of Rp. 4,700,000,000. Furthermore, in 2021 the realization was IDR. 4,180,093,825.00, with a target of Rp. 4,000,000,000, and in 2022 the realization was Rp. 10,015,983,797.00 with a target of Rp. 8,240,000,000.00.*

**Keywords:** Analysis, Collection, Calculation, Customs Taxes, Local Revenue Source

### PENDAHULUAN

Pelaksanaan pembangunan nasional merupakan salah satu cara untuk mencapai terwujudnya pelaksanaan otonomi. Sebagai negara yang sedang berproses untuk membangun kondisi perekonomian yang diharapkan akan semakin meningkat, selayaknya diusahakan untuk membangun pertumbuhan ekonomi yang lebih tinggi agar dapat mencapai kesejahteraan ekonomi sebagai standar hidup penduduk. Negara Indonesia merupakan negara yang pendapatan terbesarnya berasal dari pajak, yang dihasilkan melalui Pajak Daerah maupun Pajak pusat bagi negara

Indonesia yang sedang meningkatkan pembangunan. Seiring dengan berjalannya waktu, timbul masalah dalam otonomi daerah. Perkembangan dan pembangunan daerah menjadi tidak merata. Untuk itu perlu adanya kebijakan untuk meningkatkan penerimaan daerah. Salah satu sumber penerimaan daerah adalah berupa Pendapatan Asli Daerah (PAD), dimana PAD merupakan bagian dari sumber pendapatan daerah yang secara bebas dapat digunakan oleh masing-masing daerah untuk menyelenggarakan pemerintahan dan pembangunan daerah.

Berdasarkan Pasal 18 Undang-Undang Dasar 1945, bahwa memungkinkan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan yang berbentuk daerah otonomi. Otonomi dalam Undang-Undang dan Peraturan bertalian dengan hak dan tanggungjawab untuk melaksanakan segala urusan-urusan daerah. Sedangkan daerah besar dan kecil yang dimaksud disini adalah daerah Kabupaten/Kota Madya dan Daerah Provinsi. Daerah kecil dan besar tersebut bukan merupakan Daerah *Staat* (bagian) akan tetapi bersifat otonom dan administratif.

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang nantinya akan digunakan untuk menjalankan kegiatan pusat maupun kegiatan daerah. Pajak menurut Undang-Undang Nomor 16 tahun 2009 tentang perubahan ke empat atas Undang-Undang Nomor 6 tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan pada pasal 1 ayat 1 berbunyi pajak adalah kontribusi wajib kepada Negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pemerintah Daerah kini diberikan kewenangan untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri, hal ini disebut sebagai otonomi daerah. Pajak daerah merupakan salah satu sumber penerimaan daerah yang nantinya digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, undang-undang tersebut memperkenankan bagi Pemerintah Daerah untuk memungut pajak daerah dan retribusi daerah.

Dasar hukum penerapan pemungutan pajak di Indonesia adalah ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 Pasal 23 huruf A amandemen ketiga yang berbunyi "Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan Negara diatur dengan UU". Pajak sebagai salah satu sumber dana dalam pembangunan nasional memiliki peranan yang besar karena mengalami peningkatan setiap tahun, maka dalam hal potensi pajak sangat perlu digali lebih mendalam sesuai dengan situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan Negara.

Dasar hukum pemungutan pajak daerah dan retribusi daerah adalah Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang pajak dan retribusi daerah dibagi menjadi dua bagian yaitu pajak provinsi yang terdiri dari pajak kendaraan bermotor, Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB), pajak bahan bakar kendaraan bermotor, pajak air permukaan dan pajak rokok. Pajak kabupaten/kota terdiri dari pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak reklame, pajak penerangan jalan, pajak mineral bukan logam dan batuan, pajak parkir, pajak air tanah, pajak sarang burung walis, pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

BPHTB merupakan salah satu pajak pusat yang mengalami peralihan menjadi pajak daerah. Masa peralihan tersebut dimulai sejak berlakunya UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. BPHTB dalam pemungutannya perlu dilakukan secara efektif sehingga dapat memberikan kontribusi lebih untuk Penerimaan Daerah dari sektor pajak. Penerbitan peraturan daerah tentang pemungutan pajak BPHTB haruslah mempertimbangkan semua kepentingan berbagai pihak terkait (Zamaya et al., 2020). Dalam rangka pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Sumbawa Nomor 34 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, telah ditetapkan Peraturan Bupati Kabupaten Sumbawa Nomor 10 Tahun 2011 tentang Prosedur Pemungutan BPHTB, yang menjelaskan tentang tata cara dan aturan yang berkaitan dengan prosedur serta tarif yang dikenakan berkaitan dengan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Pemberian kewenangan kepada daerah untuk memungut pajak telah mengakibatkan pemungutan berbagai pajak yang berkaitan dengan berbagai aspek kehidupan masyarakat. Pemungutan ini harus dipahami oleh masyarakat sebagai sumber penerimaan yang dibutuhkan oleh daerah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat di daerah. Agar dapat dipungut secara efektif, pemahaman masyarakat, petugas pajak, dan setiap pihak yang terkait dengan pemungutannya harus sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam undang-undang serta peraturan daerah yang mengatur tentang pajak dan retribusi daerah.

Dalam pemungutan BPHTB permasalahan yang terjadi dalam hal pelaporan adalah ketidakjujuran wajib pajak dalam memberitahukan harga transaksi yang sebenarnya, sehingga didalam penetapan ataupun catatan BPHTB, PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) lebih dominan menetapkan atau mencatat nilai transaksi di akta jual beli mengacu kepada NJOP (Nilai Jual Objek Pajak). Masih banyaknya transaksi jual beli di Kabupaten Sumbawa yang masih dibawah NJOPTKP (Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak) lebih tinggi dari nilai jual, maka oleh sebab itu nilai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Nihil.

Hal ini mestinya dilakukan sosialisasi kepada masyarakat umum, sehingga mereka mau dengan sadar membayarnya, tetapi di sisi lain juga menghendaki adanya kepastian bahwa pemungutan dilakukan sesuai dengan ketentuan yang sebenarnya. Diantara berbagai jenis penerimaan daerah yang menjadi sumber daya sepenuhnya dapat

dikelola oleh daerah adalah dari PAD, oleh karena itu upaya peningkatan penerimaan dari PAD perlu mendapat perhatian yang serius dari pemerintah, dengan maksud agar daerah tidak terlalu mengandalkan/menggantungkan harapan pada Pemerintah Pusat tetapi harus mampu mandiri sesuai cita-cita otonomi yang nyata dan bertanggungjawab.

Menurut Waluyo (2011, hal. 84) bahwa “Pencapaian target pajak sangat menentukan peningkatan perekonomian bagi daerah tertentu. Hal ini sesuai dengan besarnya jumlah wajib pajak yang memenuhi kewajiban pajaknya, dimana semakin besar wajib pajak yang sadar dan membayar kewajibannya maka akan semakin besar pula perolehan pajak suatu daerah”. Namun demikian pemerintahan daerah harus memiliki alternative dan startegi yang efektif dalam proses pemungutan pajak BPHTB, mengingat sifat penerimaan pajak ini yang tidak jelas dan menentu (Tiwow et al., 2020).

Pertumbuhan penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sangat mempengaruhi dari besarnya realisasi pajak yang diterima dibandingkan dengan target yang telah ditetapkan, karena jika semakin besar realisasi yang dapat diperoleh maka semakin meningkat pula pertumbuhan penerimaan pajak pada daerah dan sebaliknya jika realisasi tidak mencapai target maka dapat di indikasikan bahwa kurang maksimal proses pemungutan pajak yang dilakukan.

Sumber pendapatan daerah dari pajak BPHTB tersebut dapat dipungut sesuai dengan ketentuan yang diberlakukan, sehingga dapat meningkatkan pendapatan asli daerah. Tata cara pemungutan yang mudah dipahami serta efektif diperlukan agar memudahkan wajib pajak untuk mengurus administrasi pajak BPHTB (Muhaling et al., 2017). Sebagai sumber penerimaan yang dapat memberikan sumbangan tersendiri terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Sumbawa, pemerintah diharapkan mampu mengoptimalkan potensi dengan adanya pajak BPHTB. Namun kondisi yang terjadi di Kabupaten Sumbawa tidak sesuai dengan yang diharapkan. Seperti halnya di daerah lain di Kabupaten Sumbawa pun mengalami fluktuasi penerimaan pajak BPHTB. Hal serupa juga terjadi di kota Manado dari tahun 2014, 2015, 2016 dan 2018 (Ngamelubun et al., 2020).

Berdasarkan uraian diatas, maka peneliti menyadari betapa pentingnya perhitungan dan pemungutan pajak BPHTB dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah dan membahasnya dalam penelitian ini yang berjudul “Analisis Proses Pemungutan dan Perhitungan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Sebagai Salah Satu Sumber Pendapatan Asli Daerah Pada Daerah Kabupaten Sumbawa”.

## **Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut. Bagaimana proses pemungutan dan perhitungan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Sumbawa?

## **Tujuan Penelitian**

Berdasarkan perumusan masalah yang diangkat di atas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini yaitu untuk menjelaskan proses pemungutan dan menganalisis proses perhitungan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Sumbawa.

## **METODE PENELITIAN**

Lokasi penelitian ini dilakukan pada kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Sumbawa yang beralamat di Jl. Hasanuddin No. 2 Sumbawa Besar. Penelitian ini dilakukan pada bulan Juli 2023 s/d bulan September 2023. Alasan dipilihnya lokasi penelitian ini adalah sangat membantu dan memudahkan peneliti untuk menyelesaikan penelitian ini karena berhubungan langsung dengan pekerjaan peneliti di tempat ini. Disamping itu belum ada yang meneliti tentang proses analisis pemugutan dan perhitungan BPHTB di Kabupaten Sumbawa. Jenis dan sumber data dalam penelitian ini adalah data primer dan sekunder. Menurut Sugiyono (2016, hal 147) menyatakan bahwa pendekatan deskriptif statistik sederhana adalah statistik yang digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum atau generalisasi. Dalam menganalisis fenomena yang terjadi penulis memakai data kualitatif yang dimana peneliti melakukan wawancara secara mendalam karena bersifat fleksibel, penganalisis bisa memberikan pertanyaan dengan bebas kepada narasumber yang bersangkutan sesuai dengan tanggapan yang diberikan. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode dokumentasi dan wawancara serta metode analisis yang digunakan adalah menggunakan analisis deskriptif dengan teknik reduksi dan penyajian data. Mengumpulkan data, mengklasifikasikan, menafsirkan dan menganalisis data sehingga dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai masalah yang diteliti dan menarik suatu kesimpulan merupakan tahapan-tahapan yang dilakukan dalam penelitian ini.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Proses Pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Sumbawa

Tabel 1. Demografi Responden

Nama (Inisial)	Jenis Kelamin	Usia	Jabatan
AA	Laki-laki	39	Sekretaris Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Sumbawa
IL	Laki-laki	55	Kepala Bidang Pendataan dan Penetapan Pajak Daerah Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Sumbawa
NDC	Perempuan	46	Kepala Sub Bidang Perhitungan dan Penetapan Pajak Daerah Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Sumbawa
DR	Laki-laki	40	Anggota Tim Verifikasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Sumbawa
L	Perempuan	49	Bendahara Penerimaan Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Sumbawa

Sumber: Hasil observasi penulis di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Sumbawa (2023)

Dari 5 responden dalam penelitian ini, diperoleh data setelah melakukan wawancara secara mendalam dengan menjawab 6 pertanyaan tentang proses pemungutan pajak BPHTB di Kabupaten Sumbawa sebagai berikut.

Pemungutan terhadap BPHTB) yang didasarkan atas adanya peralihan hak atas tanah dan bangunan yang disebabkan adanya hibah wasiat dilakukan sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Dalam Pasal 2 ayat (2) pada angka 4 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan disebutkan, bahwa hibah wasiat merupakan termasuk obyek pajak sebagai akibat perolehan hak atas tanah dan bangunan. Dengan adanya ketentuan tersebut, maka setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagai akibat dari adanya hibah wasiat harus memenuhi kewajiban untuk membayar pajak yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, termasuk dari hibah wasiat ini dilakukan secara *self assessment*, yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang, kepercayaan, tanggung jawab kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 10 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang berbunyi: wajib pajak wajib membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya suat ketetapan pajak. Keterangan tersebut lebih diperjelas dalam penjelasan Pasal 10 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang berbunyi : sistem pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah *self assessment*, dimana wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SS BPHTB) dan melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya surat ketetapan pajak. Jadi dari keterangan di atas terlihat dalam hal ini wajib pajak dipercayakan untuk menghitung besarnya BPHTB yang harus dibayarkan sebagai akibat adanya perolehan hak atas tanah dan bangunan yang berasal dari adanya hibah wasiat. Sebelum melaksanakan pembayaran terhadap BPHTB atas hibah wasiat yang diterima, berikut beberapa tahapan yang harus dilalui oleh wajib pajak yang penulis kelompokkan berdasarkan pendapat penulis, tahapan tersebut adalah:

#### Syarat Perolehan Pajak BPHTB

Dalam Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yaitu pada Pasal 9 ayat (1) huruf i disebutkan, bahwa : saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan untuk hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan. Berdasarkan keterangan Pasal 9 ayat (1) huruf i tersebut terlihat, bahwa ketika penerima hibah wasiat melakukan pendaftaran untuk peralihan haknya atas harta dari hibah wasiat yang diterimanya kepada Kantor Pertanahan, maka saat itu juga dia sudah mempunyai kewajiban untuk membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari peralihan haknya tersebut. Lebih lanjut dalam Pasal 9 ayat (2) Undang undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan diterangkan, bahwa: pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1). Dalam Pasal 9 ayat (3) Undang-Undang yang sama diterangkan juga, bahwa : tempat terutang pajak adalah wilayah Kabupaten, Kota, atau Propinsi yang meliputi letak tanah dan atau bangunan.

Jadi timbulnya kewajiban untuk membayar BPHTB adalah saat dilakukan peralihan hak ke Kantor Pertanahan, yaitu Kantor Pertanahan yang meliputi letak tanah dan atau bangunan yang akan dialihkan haknya karena hibah wasiat tersebut, atau sebelum peralihan hak hibah wasiat tersebut dilakukan, kewajiban untuk membayar BPHTB

juga belum lahir. Hal ini dapat dilihat pada hasil wawancara yang dilakukan dengan pihak Pajak dengan pertanyaan pertama *bagaimana prosedur pemungutan pajak BPHTB di Kabupaten Sumbawa?* Dengan jawaban dapat dilihat sebagai berikut:

“Berdasarkan Peraturan Bupati Sumbawa nomor 10 Tahun 2011, bahwa prosedur pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dengan cara : 1). Wajib Pajak melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Lelang menguru Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan Bangunan. Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Pejabat Lelang melakukan penelitian atas obyek pajak yang haknya dialihkan. 2) Wajib Pajak menghitung dan mengisi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB yang disiapkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah”

Penerbitan Peraturan daerah tentang pemungutan pajak BPHTB haruslah mengakomodir semua kepentingan berbagai pihak terkait (Zamaya et al., 2020). Adapun syarat dalam proses perolehan pajak BPHTB di Kabupaten Sumbawa diperoleh dari hasil wawancara dengan pertanyaan apa saja syarat yang dilengkapi dalam pengurusan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Sumbawa, dengan jawaban informan sebagai berikut :

“Syarat yang dilengkapi dalam pengurusan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah sebagai berikut : 1. SSPD Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. 2. Fotokopi SPPT PBB untuk tahun yang bersangkutan. 3. Fotokopi KTP wajib pajak. 4. Fotokopi STTS/struk ATM bukti pembayaran PBB. 5. Fotokopi Bukti Kepemilikan Tanah seperti sertifikat, akta jual beli, letter C atau girik”.

Kemudian, selanjutnya kelengkapan berkas yang harus dipenuhi Apakah berkas pengajuan dari Wajib Pajak di verifikasi oleh pegawai pada saat pengajuan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Sumbawa? dengan jawaban sebagai berikut.

“Berkas pengajuan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dari Wajib Pajak di verifikasi oleh pegawai yang oleh ditunjuk Kepala Badan Pendapatan Daerah sesuai yang dipersyaratkan untuk menguji kebenaran secara administrasi sehingga dapat diproses ketahapan berikutnya.”.

Selanjutnya kelengkapan berkas yang harus dipenuhi, apakah berkas pengajuan dari Wajib Pajak di verifikasi oleh pegawai pada saat pengajuan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Sumbawa? dengan jawaban sebagai berikut.

“Tim yang telah dibentuk oleh Badan Pendapatan Daerah melakukan peninjauan lokasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan untuk Mengecek langsung kelengkapan data yang telah diperoleh dari Wajib Pajak.”.

### **Tahap Perhitungan Besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan**

Besarnya kewajiban atas BPHTB yang harus dibayar diatur dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000, pada Pasal 5 yang berbunyi : tarif pajak ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

Dengan demikian besarnya BPHTB dari Hibah Wasiat yang harus dibayar adalah 5% (lima persen) dari nilai perolehan obyek pajak dari harta Hibah Wasiat dikurangi dengan nilai obyek pajak tidak kena pajak dari harta Hibah Wasiat.

Selain itu khusus untuk Hibah Wasiat juga diberikan pengurangan sebesar 50% (lima puluh persen) dari hasil sebagaimana diterangkan pada paragraf sebelumnya, hal ini sesuai dengan aturan yang terdapat dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat disebutkan, bahwa BPHTB yang terutang atas perolehan hak karena waris atau hibah wasiat adalah sebesar 50% (lima puluh persen) dari BPHTB yang seharusnya terutang. Dari keterangan tersebut di atas, maka perhitungan besarnya BPHTB dari hibah wasiat yang harus dibayar oleh wajib pajak adalah setengah atau 50% dari nilai BPHTB dari hibah wasiat yang seharusnya terutang yaitu 5% dari nilai perolehan obyek pajak dari harta Hibah Wasiat dikurangi dengan nilai obyek pajak tidak kena pajak dari harta Hibah Wasiat. Dalam perhitungan BPHTB di Kabupaten Sumbawa dapat dilihat pada pertanyaan wawancara melalui pertanyaan, *Apakah perhitungan penentuan pajak BPHTB dilakukan setelah melakukan peninjauan lokasi BPHTB?* Dengan jawaban sebagai berikut.

“Setelah dilakukan verifikasi berkas dan telah dilakukan pengecekan langsung ke lokasi yang diajukan oleh Wajib Pajak untuk memastikan kesesuaian data, maka proses selanjutnya melakukan perhitungan penentuan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan agar segera dilakukan pembayaran melalui Bendahara Penerimaan Badan Pendapatan Daerah”.

Kemudian, bagaimana proses pembayaran hasil perhitungan pajak yang ada di kabupaten Sumbawa hal ini dapat dilihat dari hasil wawancara terkait alur pembayaran dari hasil perhitungan, dengan pertanyaan *“apakah hasil perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tersebut dapat dilakukan dimana saja?”* Dengan jawaban sebagai berikut.

“Dari hasil perhitungan BPHTB tersebut, Wajib Pajak dapat melakukan pembayaran pada Bendahara Penerimaan Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Sumbawa, Teller PT Bank NTB Syariah dimanapun selaku tempat pengelolaan Kas Umum Daerah, Transfer dari bank manapun ke rekening PT Bank NTB Syariah.”.

## Proses Perhitungan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Sumbawa

**Tabel 2. Target dan Realisasi Pajak BPHTB Kabupaten Sumbawa Tahun 2019-2022**

Tahun	Target BPHTB	Realisasi BPHTB	Persentase%
2019	4.000.000.000,00	2.201.502.827,00	55,04 %
2020	4.700.000.000,00	5.895.843.316,00	125,44 %
2021	4.000.000.000,00	4.180.093.825,00	112,98%
2022	7.400.000.000,00	817.028.069,00	11,04%

Sumber: Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Sumbawa (2023)

Berdasarkan data juga diketahui bahwa jumlah target pajak BPHTB serta jumlah realisasi perolehan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ternyata mengalami fluktuasi, tidak sesuai sehingga belum seperti yang diharapkan, dimana besarnya persentase tunggakan pajak BPHTB cukup besar, hal ini menunjukkan bahwa pemungutan pajak BPHTB yang diterapkan masih tidak berjalan dengan baik. Salah satu penyebabnya biasanya yaitu pajak BPHTB merupakan pajak yang penerimaannya hasil dari transaksi jual beli properti yang dilakukan masyarakat yang tidak bisa diprediksi kejadiannya dan harga jual beli selama ini hanya berdasarkan harga NJOP bukan harga NPOP (Saidah & Kurniawan, 2023). hal ini juga bias menjadi penyebab belum tepatnya penerimaan pajak BPHTB hasil realisasi Proses Perhitungan pajak BPHTB di Kabupaten Sumbawa. Lebih lanjut, pada tabel 2 di atas ditemukan dokumen relisasi proses perhitungan pajak BPHTB di kabupaten Sumbawa berdasarkan data dan hasil wawancara responden sebagai berikut.

“Ditemukan bahwa realisasi perhitungan Sumbawa untuk Meningkatkan kontribusi pajak Bea Perolehan perhitungan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Pajak Daerah Kabupaten pada tahun 2019 realiasi sebesar Rp. 2.201.502.827,00 dengan target Rp. 4.000.000.000,00, sementara pada tahun 2020 realisasi mencapai Rp. 5.895.852.816,00, dengan target sebesar Rp. 4.700.000.000. Selanjutnya, pada 2021 realisasi sebesar Rp. 4.180.093.825,00, dengan targetnya sebesar Rp. 4.000.000.000, dan pada realisasi pada tahun 2022 realisasi sebesar Rp. 817.028.069,00 dengan target Rp. 7.400.000.000”.

Berdasarkan data realisasi proses perhitungan data dari tahun 2019 sampai tahun 2022 dapat disimpulkan bahwa target yang telah ditetapkan sudah tercapai. Temuan ini sama dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Muhaling et al., (2017) tentang cara pemungutan pajak BPHTB yang efektif di kota Bitung. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa tata cara pemungutan BPHTB yang dalam hal ini dikelola oleh Dinas Pendapatan Daerah kota Bitung sudah efektif karena pihak Dinas telah melaksanakan tugas dan fungsinya sesuai dengan acuan prosedur yaitu Peraturan Walikota Nomor 35 Tahun 2014 tentang Tata Cara Pemungutan BPHTB dan tetap berjalan dengan efektif walaupun masih terdapat kendala dari pihak Wajib Pajak tetapi dapat langsung ditangani oleh pihak Dinas. Berkaitan masih ditemukan rendahnya realisasi penerimaan BPHTB di Kabupaten Sumbawa yaitu pada tahun 2019 dan 2022, hal ini disebabkan karena wajib pajak belum jujur dalam memberitahukan harga transaksi yang sebenarnya dan juga banyaknya transaksi di Kabupaten Sumbawa masih dibawah NJOPTKP sehingga pembayaran BPHTB nihil dan pengaruh nasional (lesunya tingkat jual beli property dimasyarakat). Hal ini senada dengan temuan Ngamelubun et al., (2020) yang menyatakan bahwa pendapatan pajak BPHTB di kota Manado dari tahun ke tahun cenderung fluktuatif. lebih jauh Tiwow et al., (2020) juga menumkan hasil yang serupa tentang analisis pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kota Tomohon. Selisih antara target dan realisasi penerimaan BPHTB mengindikasikan bahwa potensi pajak BPHTB sangat besar yang belum digali secara optimal.

Dalam pelaporan yang menjadi permasalahan adalah ketidak jujuran wajib pajak dalam memberitahukan harga transaksi yang sebenarnya, sehingga di dalam penetapan atau pencatatan BPHTB Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lebih dominan menetapkan atau mencatat nilai transaksi di akta jual beli mengacu kepada NJOP (Nilai Jual Objek Pajak). Sehingga, untuk meningkatkan target di atas maka perlu dilakukan langkah-langkah sebagai berikut ini.

### **Hambatan dan Upaya dalam Pemungutan BPHTB oleh BPPRD Kabupaten Sumbawa**

- a. Kendala pertama yakni kendala yang berhubungan Wajib Pajak lebih disebabkan oleh kurangnya pengetahuan masyarakat tentang pajak BPHTB dan kurangnya kesadaran dari masyarakat untuk membayar pajak BPHTB, sehingga Wajib Pajak mengalami kendala/kesulitan dalam melakukan perhitungan terhadap BPHTB yang harus dibayarnya atas peralihan hak yang dilakukannya. Ditambah dengan adanya *self assessment system* dimana Wajib Pajak diberikan kewenangan untuk menghitung dan membayar sendiri jumlah BPHTB yang harus dibayarnya. Dan juga petugas pajak mengalami kesulitan dalam hal pemungutan pajak karena kurangnya kesadaran masyarakat, juga adanya keterlambatan dalam pembayaran sehingga jatuh tempo pembayaran telah melewati batas pembayaran dan menimbulkan denda. Kendala kedua dari Wajib Pajak adalah mengenai penetapan jumlah pembayaran, terkadang ada beberapa Wajib Pajak yang memiliki masalah yaitu dalam hal keberatan jumlah

pembayaran pajak. Kendala ketiga dari Wajib Pajak adalah adanya keterlambatan dalam pembayaran pajak, sehingga menimbulkan denda dan pembayaran dilakukan melalui bank.

- b. Kendala yang berhubungan dengan Sumber Daya Manusia adalah masih kurangnya SDM yang handal dibidang pendapatan.
- c. Kurangnya informasi dan komunikasi tentang perpajakan daerah kepada amasyarakat. Informasi merupakan sumber penting dalam pelaksanaan kebijakan, ketersediaan informasi yang cukup sangat mendukung pelaksanaan kebijakan, informasi mengenai bagaimana melaksanakan kebijakan pajak BPHTB. Kurangnya informasi dan komunikasi perpajakan daerah kepada masyarakat sehingga mengakibatkan wajib pajak umum yang kurang mengetahui secara pasti kewajiban perpajakannya salah satu diantaranya adalah kewajiban membayar pajak BPHTB. informasi-informasi mengenai bagaimana melaksanakan kebijakan pemungutan pajak BPHTB sudah jelas di dalam Peraturan Daerah No. 1 Tahun 2011 Tentang BPHTB. Namun demikian masyarakat masih kurang informasi karena mungkin penjelasan Peraturan Daerah kurang rinci, sehingga dibutuhkan sosialisasi atau penyuluhan untuk masyarakat agar lebih memahami maksud dari Peraturan Daerah tersebut.

Upaya-upaya yang dilakukan oleh BPPRD Kabupaten Sumbawa untuk Meningkatkan kontribusi pajak BPHTB pada Pajak Daerah Kabupaten Sumbawan Penerimaan BPHTB yaitu:

- a. Dalam hal Pemeriksaan diupayakan untuk mengecek sebaik mungkin sehingga kekurangan-kekurangan bayar akan terdeteksi oleh Petugas Badan Pendapatan Daerah;
- b. Mengecek langsung kelengkapan kesesuaian data yang telah diperoleh.
- c. Memberikan kepercayaan Wajib Pajak Dalam hal Menghitung, Membayar dan Melaporkan Pajak Terutang yang sesuai pemungutan dengan Sistem “*Self Assessment*”.
- d. Melakukan verifikasi terlebih dahulu setelah itu dapat melakukan pembayaran ke bank.
- e. Menghimbau PPAT dan memonitoring setiap kegiatan transaksi yang telah diinput oleh PPAT.
- f. Memberikan ID kepada PPAT untuk mempermudah dalam hal penanganan BPHTB.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa keberhasilan pencapaian tujuan pemerintah tidak terlepas dari penataan keseluruhan rangkaian sub sistem yang terdapat pada struktur dan pejabatnya, tujuan yang harus dicapai dan proses kegiatan organisasi.

## PENUTUP

### Simpulan

Berdasarkan tujuan yang ada, penelitian ini dilakukan untuk mengamati terkait bagaimana analisis proses pemungutan dan perhitungan pajak BPHTB sebagai salah satu sumber pendapatan asli daerah (studi pada daerah Kabupaten Sumbawa). Sesuai dengan perolehan hasil penelitian, maka dapat disimpulkan sebagai berikut.

1. Penerimaan pajak BPHTB di Kabupaten Sumbawa dari tahun 2019-2021 cenderung mengalami peningkatan dan melampaui target yang telah ditentukan oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Sumbawa. Sedangkan pada tahun 2022 penerimaan pajak BPHTB mengalami penurunan. Adapun hambatan dalam pemungutan pajak BPHTB adalah dari pihak Wajib Pajak, Sumber Daya Manusia, kurangnya informasi dan komunikasi tentang perpajakan daerah kepada masyarakat, banyaknya transaksi di Kabupaten Sumbawa masih dibawah NJOPTKP sehingga pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan nihil, pengaruh nasional (lesunya tingkat jual beli property di masyarakat).
2. Meningkatkan kontribusi pajak Bea Perolehan perhitungan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Pajak Daerah Kabupaten Sumbawa, Ditemukan bahwa realisasi perhitungan untuk meningkatkan kontribusi pajak BPHTB pada Pajak Daerah Kabupaten Sumbawa pada tahun 2019 realiasi sebesar Rp. 2.201.502.827,00 dengan target Rp. 4.000.000.000,00, sementara pada tahun 2020 realisasi mencapai Rp. 5.895.852.816,00, dengan target sebesar Rp. 4.700.000.000. Selanjutnya, pada 2021 realisasi sebesar Rp. 4.180.093.825,00, dengan targetnya sebesar Rp. 4.000.000.000, dan pada realisasi pada tahun 2022 realisasi sebesar Rp. 817.028.069,00 dengan target Rp. 7.400.000.000”.

### Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan yaitu perhitungan dan pemungutan pajak BPHTB yang belum dapat menargetkan pada angka yang signifikan, maka saran yang penulis berikan:

1. Diharapkan Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Sumbawa dapat lebih teliti dalam menerapkan perencanaan untuk menentukan target Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang sesuai dengan potensi yang ada di Kabupaten Sumbawa. Melakukan sosialisasi yang lebih intensif mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan agar lebih bisa dipahami dan dilaksanakan oleh Wajib Pajak, menurunkan tingkat suku bunga kepemilikan *property*.
2. Meningkatkan proses pengecekan kelengkapan untuk tanah kosong perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah

dan Bangunan nihil dan membuat surat panggilan jika dilapangan terjadi ketidaksesuaian antara data yang di input dengan data yang dilapangan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Muhaling, E. N., Ilat, V., & Elim, I. (2017). Analisis Efektivitas Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Bitung. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 5(2).
- Ngamelubun, M. Y., Karamoy, H., & Gamaliel, H. (2020). Analisis Mekanisme Penetapan dan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Di Kota Manado. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 8(4).
- Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- Saidah, R., & Kurniawan, A. (2023). Analisis Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Di Kota Bandung. *All Science Journals*, 2(2), 171-182
- Sugiyono (2016), *Metode Penelitian, Edisi Baru*. Bandung: Alfabeta.
- Tiwow, S., Ohy, J., & Hermanto, B. (2020). Analisis Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Tomohon. *Jurnal Akuntansi Manado (JAIM)*, 1-7.
- Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang- Undang Nomor 6 Tahun 1983.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Tata Cara Perpajakan
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Waluyo, (2011), *Perpajakan Indonesia, Edisi Kesepuluh*, Jakarta: Salemba Empat.
- Zamaya, Y., Tampubolon, D., & Mardiana, M. (2020). Analisis pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) Kota Pekanbaru dan Kota Dumai. *WELFARE Jurnal Ilmu Ekonomi*, 1(1), 35-44.