

**Konsentrasi: Jurnal Manajemen dan Bisnis**, Volume 1, No. 1, Desember 2020, p. 115-131

## **Upaya Peningkatan Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Bappenda Kabupaten Tegal**

Manajemen Perpajakan

**Vidya Nova Hardiyanti<sup>1)</sup>, Tri Sulistyani<sup>2\*)</sup>**

Program Studi Manajemen Perpajakan, Fakultas Ekonomi dan Bisnis

Universitas Pancasakti Tegal

\*Email : trisulistyani@gmail.com

### **ABSTRACT**

*The results of Regional Tax revenues are state revenues, the majority of which are handed over to Regional Governments to increase regional revenues in order to finance regional development and in order to strengthen regional autonomy. The delegation of responsibility to Regional Governments will also be followed by Regulations on Distribution, equitable use of National Resources and financial balance between the center and regions. Original Regional Income is revenue obtained by a region from sources within its own region which is collected based on Regional Government Regulations in accordance with applicable laws and regulations. In this way, the Regional Government is expected to better understand and fulfill the aspirations of the community in order to encourage the emergence of development initiatives and implementation which is a requirement for the government's success..*

**Keywords:** *BPHTB, Bappenda, Tegal Regency*

### **ABSTRAK**

Hasil penerimaan Pajak Daerah merupakan penerimaan negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai pembangunan daerah dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah. Pelimpahan tanggung jawab kepada Pemerintah Daerah juga akan diikuti oleh Peraturan Pembagian, pemanfaatan Sumber Daya Nasional yang berkeadilan serta perimbangan keuangan antara pusat dan daerah. Pendapatan Asli Daerah adalah penerimaan yang diperoleh daerah dari sumber-sumber dalam wilayahnya sendiri yang dipungut berdasarkan Peraturan Pemerintah Daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan begitu Pemerintah Daerah diharapkan lebih mengerti dan memenuhi aspirasi masyarakat agar mendorong timbulnya

**Konsentrasi: Jurnal Manajemen dan Bisnis**, Volume 1, No. 1, Desember 2020, p. 115-131

prakarsa dan pelaksanaan pembangunan yang merupakan persyaratan keberhasilan pemerintah.

**Kata kunci:** BPHTB, Bappenda, Kabupaten Tegal

## **PENDAHULUAN**

### **Latar Belakang**

Pajak merupakan kontribusi wajib yang dibayarkan oleh rakyat kepada negara yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak mendapat imbalan secara langsung yang akan digunakan untuk kepentingan pemerintah dan masyarakat umum. Rakyat yang membayar pajak tidak akan merasakan manfaat secara langsung dari pajak, karena pajak digunakan bukan untuk kepentingan pribadi melainkan untuk kepentingan bersama. Pajak merupakan salah satu sumber dana Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah. Pemungutan pajak dapat dipaksakan karena dilaksanakan berdasarkan Undang-Undang. Sesuai dengan Dasar Hukum pajak yang tertinggi adalah pasal 23A Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi, bahwa “pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan Negara diatur dengan Undang-Undang”.

Secara umum, pajak yang berlaku di Indonesia dapat dibedakan menjadi dua yaitu Pajak Pusat dan Pajak Daerah. Pajak Pusat merupakan pajak yang dipungut oleh Pemerintah Pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, contohnya Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Petambahan Nilai (PPN), dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM). Sedangkan Pajak Daerah adalah pajak yang dipungut

oleh pemerintah Daerah dan digunakan untuk membiayai pembangunan daerahnya sendiri, contoh Pajak Hiburan, Pajak Penerangan Jalan, BPHTB, PBB, dll.

Hasil penerimaan Pajak Daerah merupakan penerimaan negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai pembangunan daerah dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah. Pelimpahan tanggung jawab kepada Pemerintah Daerah juga akan diikuti oleh Peraturan Pembagian, pemanfaatan Sumber Daya Nasional yang berkeadilan serta perimbangan keuangan antara pusat dan daerah. Pendapatan Asli Daerah adalah penerimaan yang diperoleh daerah dari sumber-sumber dalam wilayahnya sendiri yang dipungut berdasarkan Peraturan Pemerintah Daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan begitu Pemerintah Daerah diharapkan lebih mengerti dan memenuhi aspirasi

**Konsentrasi: Jurnal Manajemen dan Bisnis**, Volume 1, No. 1, Desember 2020, p. 115-131

masyarakat agar mendorong timbulnya prakarsa dan pelaksanaan pembangunan yang merupakan persyaratan keberhasilan pemerintah.

Undang- Undang Nomor 28 Tahun 2009 merupakan Undang- Undang yang mengatur tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dalam Undang- Undang berisikan tentang jenis-jenis Pajak Daerah. Salah satu jenis Pajak Daerah yang dijadikan sebagai Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pajak BPHTB merupakan pajak terutang yang tidak didasarkan pada Surat Ketetapan Pajak (SKP), melainkan dengan cara menghitung dan membayar sendiri pajak terutangnya.

Sedangkan secara khusus pelaksanaan pemungutan atas pajak BPHTB Kabupaten Tegal diatur dalam Peraturan Bupati Tegal Nomor 84 Tahun 2017 tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Sistem ini mencakup seluruh rangkaian proses yang harus dilakukan dalam menerima, menatausahakan dan melaporkan penerimaan atas pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Adapun dalam Peraturan Bupati Tegal Nomor 84 Tahun 2017 diatur tentang prosedur penelitian Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB). Prosedur penelitian SSPD-BPHTB adalah prosedur verifikasi data yang dilakukan oleh Satuan Kerja Pengelola Keuangan Daerah (SKPKD) atas kebenaran dan kelengkapan SSPD-BPHTB dan dokumen pendukung lainnya. Tahap verifikasi merupakan tahap yang penting, karena SSPD-BPHTB yang telah diverifikasi akan menjadi salah satu dokumen yang dibutuhkan dalam proses pengalihan hak atas sebidang tanah dan/atau bangunan di kantor Badan Pertanahan Nasional.

BPHTB merupakan pajak daerah yang dibayar sendiri oleh wajib pajak atau yang dikenal dengan self assessment system. Dalam self assessment system wajib pajak menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang sehingga wajib pajak dituntut berperan serta dalam perhitungan, pembayaran dan pelaporan pajak. Namun berdasarkan apa yang sudah penulis dapatkan setelah Kuliah Kerja Praktek di BAPPENDA Kabupaten Tegal bahwa dalam self assessment system dapat terjadi human eror yang menyebabkan ketidaksesuaian data antara SPPT, Sertifikat dan kondisi di lapangan. Disisi lain kondisi wajib pajak di Kabupaten Tegal sebagian Besar belum mempunyai kesadaran penuh untuk membayar pajak dan juga masih memiliki wawasan yang sedikit tentang pajak. Hal-hal

**Konsentrasi: Jurnal Manajemen dan Bisnis**, Volume 1, No. 1, Desember 2020, p. 115-131

tersebut menjadi permasalahan dalam pemungutan BPHTB di BAPPENDA Kabupaten Tegal.

## **TINJAUAN PUSTAKA**

### **Sejarah Kantor Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah (BAPPENDA)**

Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah (Bp2d) Kabupaten Tegal selaku koordinator dalam pengelolaan pendapatan daerah memiliki kewenangan sekaligus tanggung jawab untuk melakukan upaya-upaya dalam rangka pengamanan pencapaian target pendapatan daerah. dan untuk mendukung tercapainya target pendapatan yang akan digunakan untuk membiayai pembangunan maka diperlukan adanya perencanaan strategis beserta tahapan- tahapan yang ingin dicapai.

Selaras dengan bidang tugas Pengelolaan, BP2D dihadapkan pada permasalahan antara lain tuntutan kenaikan Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang berkelanjutan, tuntutan pelayanan yang semakin prima, maka BP2D agar lebih kreatif, inovatif dan melakukan berbagai terobosan agar Pendapatan Asli Daerah (PAD) tahun 2019-2024 dapat tercapai.

Dalam rangka mengoptimalkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) sebagai pilar pemerintahan dan pembangunan serta melaksanakan tugas pokok dan fungsi di bidang pendapatan daerah, maka Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah perlu menyusun dokumen Rencana Strategis (Renstra) Tahun 2019-2024 sebagai acuan dalam rangka melaksanakan tugas pokok dan fungsi kelembagaan yang berpedoman pada Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD).

Perencanaan strategis merupakan suatu sistem yang dikembangkan dengan memperhatikan karakteristik spesifik organisasi. Perencanaan strategi dijadikan instrumen yang akan membantu pimpinan organisasi dalam mengelola dan mengalokasikan seluruh sumber daya yang dimiliki untuk mencapai tujuan organisasi.

Demikian pentingnya peranan perencanaan strategis bagi organisasi sehingga perlu dirumuskan secara formal untuk dapat diketahui oleh seluruh komponen organisasi serta untuk bahan pertanggungjawaban kepada masyarakat luas. Unsur- unsur yang terdapat pada suatu rumusan.

Sesuai dengan tugas dan fungsinya, Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Tegal menetapkan rencana Strategis yang akan dijadikan pedoman dan dasar pelaksanaan

**Konsentrasi: Jurnal Manajemen dan Bisnis**, Volume 1, No. 1, Desember 2020, p. 115-131

Program dan Kegiatan terkait dengan panggilan dan pengembangan sumber-sumber Pendapatan Daerah. Seluruh kegiatan yang dilaksanakan dikategorikan ke dalam beberapa program yang pada akhirnya akan menunjang pencapaian kebijakan yang telah ditetapkan oleh organisasi serta besinergi dan mengarah pada satu visi misi Kabupaten Tegal, yaitu "Mewujudkan Masyarakat Kabupaten Tegal Yang Sejahtera, Mandiri, Unggul, Berbudaya dan Berakhlak Mulia

Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Tegal merupakan instansi baru yang dulu tergabung pada Dinas Pengelolaan Pendapatan Keuangan dan Aset Daerah (DPP-KAD) dan sejak tahun 2017 telah dipisahkan sesuai dengan Perda dan sesuai dengan visi kesatu yaitu : "Mewujudkan Pemerintahan Yang Bersih, Terbuka, akuntabel, dan Efektif dalam melayani Rakyat" yang kemudian diterjemahkan dalam Rencana Strategis Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Tegal sebagai pedoman perencanaan program dan kegiatan dari Tahun 2019 sampai 2024.

Perubahan peraturan perundang-undangan tersebut berdampak pada perubahan pembagian urusan dan kewenangan pemerintah daerah, perubahan bentuk dan susunan perangkat daerah, serta pembagian tugas pokok dan fungsi pada setiap perangkat daerah. Untuk itu Pemerintah Kabupaten Tegal telah menerbitkan Peraturan Daerah Kabupaten Tegal Nomor 12 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Tegal dan Peraturan Bupati Tegal Nomor 72 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Tegal.

Oleh sebab itu, maka setiap perangkat daerah perlu melakukan Renstra untuk menginterpretasikan target dan indikator kinerja yang telah tertuang dalam Renstra perangkat daerah yang lama, dengan menyesuaikan bentuk dan susunan perangkat daerah yang baru, tugas pokok dan fungsi yang baru, dan perspektif Indikator Kinerja Utama (IKU) yang telah ditetapkan baik pada tingkatan pemerintah daerah maupun perangkat daerah. Interpretasi target indikator kinerja tersebut tetap berpedoman dan mengarah pada pencapaian visi dan misi yang baru dalam RPJMD Kabupaten Tegal Tahun 2019–2024.

Renstra Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Tegal 2019-2024 memuat tujuan, sasaran, program, dan kegiatan pembangunan dalam rangka pelaksanaan urusan pemerintah wajib di bidang peningkatan dan pengembangan pengelolaan keuangan daerah. Renstra menjadi pedoman dalam penyusunan program dan kegiatan tahunan yang dituangkan

**Konsentrasi: Jurnal Manajemen dan Bisnis**, Volume 1, No. 1, Desember 2020, p. 115-131

dalam Rencana Kerja (Renja) ke depan, dan menjadi tolak ukur dalam mewujudkan pencapaian tujuan, sasaran, dan target kinerja yang mengarah pada penilaian capaian IKU.

Penyusunan Renstra Badan pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Tegal 2019-2024 berpedoman pada RPJMD Kabupaten Tegal Tahun 2019-2024, dengan menyelaraskan tujuan, sasaran, program dan kegiatan pembangunan yang ditetapkan dalam rencana strategis perangkat daerah di tingkat provinsi dan rencana strategis di Direktorat Jendral Bina Keuangan Daerah untuk tercapainya sasaran pembangunan nasional. Perumusan tujuan, sasaran, program, dan kegiatan pada Renstra Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Tegal 2019-2024 telah menyelaraskan dengan tujuan dan sasaran Renstra Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2013-2018. Penyelarasan tersebut diperlukan agar program pembangunan daerah tingkat Kabupaten/kota dapat bersinergi dengan program pembangunan daerah di tingkat provinsi dan pembangunan nasional di tingkat pusat. Analisis terhadap Renstra BPPD Provinsi Jawa Tengah 2013-2018 dan Renstra Direktorat Jendral Bina Keuangan Daerah Tahun 2015-2019 dilakukan dalam tahapan penyusunan Renstra untuk menilai keserasian, keterpaduan, sinkronisasi, dan sinergitas pencapaian sasaran pelaksanaan Renstra BP2D Kabupaten Tegal Terhadap sasaran perangkat daerah terkait di tingkat provinsi dan lembaga terkait ditingkat pusat.

### **Struktur Organisasi BAPPENDA**

Struktur Organisasi BAPPENDA terdiri dari :

1. Kepala Bappenda
2. Sekretaris Bappenda, membawahi dua sub bagian. Yang terdiri dari:
  - a. Ka. Sub Bagian Perencanaan dan Keuangan
  - b. Ka. Sub Bagian Umum dan Kepegawaian
3. Kepala Bidang Pajak Daerah I, membawahi dua sub bagian. Yang terdiri dari :
  - a. Ka. Sub Bidang Pendataan, Penetapan dan Penyuluhan Bidang I
  - b. Ka. Sub Bidang Pemeriksaan, Penagihan, Keberatan dan Piutang Bidang I
4. Kepala Bidang Pajak Daerah II, membawahi dua sub bagian. Yang terdiri dari :
  - a. Ka. Sub Bidang Pendataan, Penetapan dan Penyuluhan Bidang II.
  - b. Ka. Sub Bidang Penagihan, Pemeriksaan dan Keberatan Bidang II.
5. Kepala Bidang Perencanaan, Pengendalian Operasional Pendapatan, membawahi dua sub bagian. Yang terdiri dari :
  - a. Ka. Sub Bidang Perencanaan, Analisa dan Penggalan Pendapatan

**Konsentrasi: Jurnal Manajemen dan Bisnis**, Volume 1, No. 1, Desember 2020, p. 115-131

- b. Ka. Sub Bagian Pengendalian Operasional Pendapatan.

## **HASIL**

### **Proses Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kabupaten Tegal.**

BPHTB merupakan pajak yang dibayarkan sendiri oleh wajib pajak atau lebih dikenal dengan *self Assesment System*. Wajib pajak menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang sehingga wajib pajak dituntut berperan serta dalam perhitungan, pembayaran, dan pelaporan pajak.

- a. Proses Penetapan

- 1) Penetapan Objek pajak

Objek pajak BPHTB adalah perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan meliputi pemindahan hak karena jual beli.

- 2) Penetapan Subjek Pajak dan Wajib Pajak

Subjek BPHTB adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak Atas Tanah dan Bangunan, Sedangkan wajib pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh Hak Atas Tanah dan Bangunan.

- 3) Penetapan Tarif

Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima Persen).

- b. Pengisian SSPD BPHTB

Pengisian SSPD BPHTB merupakan proses mendata subjek pajak, objek pajak, dan perhitungan besarnya BPHTB yang terutang oleh wajib pajak selaku penerima hak atas tanah dan/ atau bangunan.

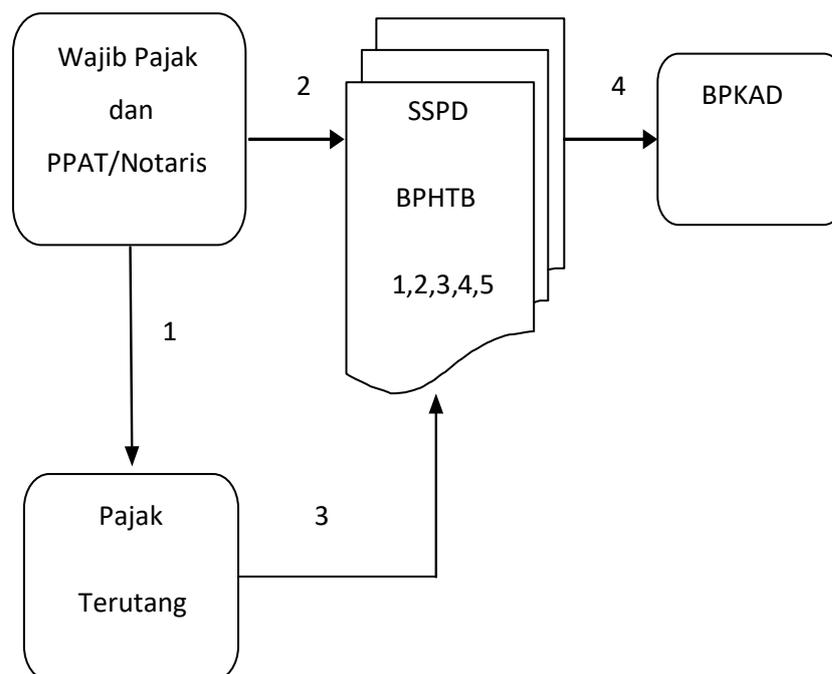
Proses ini melibatkan pejabat pembuatana Akta Tanah (PPAT) atau Notaris sebagai penyedia SSPD BPHTB. Dalam prosedur ini PPAT atau Notaris, Kepala Kantor yang membidangi Lelang Negara, Kepala Kantor yang membidangi pertanahan atau pejabat lain yang diberi wewenang sesuai dengan peraturan perundang- undangan akan memeriksa kebenaran data, perhitungan dan kelengkapan dokumen terkait perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

**Konsentrasi: Jurnal Manajemen dan Bisnis**, Volume 1, No. 1, Desember 2020, p. 115-131

Pengurusan BPHTB dapat melalui PPAT dan Notaris dan dapat juga melalui Kantor yang membidangi Lelang Negara dan Kepala Kantor yang membidangi Lelang Negara atau Kepala kantor yang mebidangi Lelang Negara atau Kepala Kantor yang membidangi pertanahan.

#### 1) Pengurusan Peolehan Hak melalui Notaris/ PPAT

Pengurusan perolehan hak melalui Notaris/PPAT akan dijelaskan melalui gambar supaya lebih rinci. Setelah dijelaskan menggunakan gambar terdapat keterangan dari bagian gambar masing-masing.



**Gambar 1. Proses Pengurusan Perolehan Hak Melalui Notaris/PPAT**

keterangan :

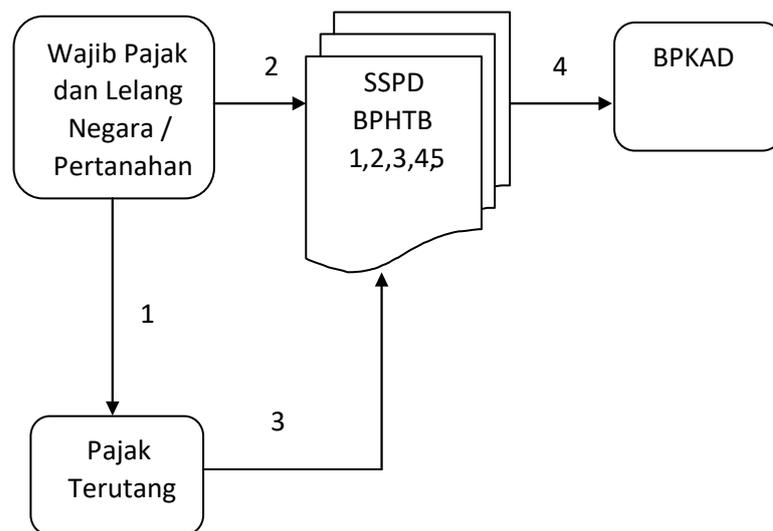
- Setelah kelengkapan dokumen dan kebenaran data objek pajak terpenuhi, maka Wajib pajak dan PPAT/ Notaris menghitung nilai BPHTB terutang.
- Wajib pajak mengisi informasi objek pajak pada nilai BPHTB terutang ke dalam formulir Surat SEToran Pajak SSPD, BPHTB, dan PPAT/Notaris membantu mencantumkan seluruh informasi yang dibutuhkan.
- Wajib Pajak dan PPAT/Notaris lalu menandatangani formulir SSPD, SSPD BPHTB oleh wajib pajak digunakan untuk melakukan penyetoran pajak yang terutang ke kas daerah atau tempat lain yang ditetapkan oleh kepala daerah dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan bangunan. SSPD BPHTB Terdiri Atas 5 Lembar dengan perincian sebagai berikut:

**Konsentrasi: Jurnal Manajemen dan Bisnis**, Volume 1, No. 1, Desember 2020, p. 115-131

- Lembar 1 : untuk Wajib Pajak
  - Lembar 2 : untuk Badan Pemungut
  - Lembar 3 : untuk Bank yang ditunjuk/ Bendahara Penerimaan
  - Lembar 4 : untuk PPAT/ Notaris / Kepala Kantor Lelang / Pejabat Petanahan
  - Lembar 5 : untuk Badan pemungut melalui Bank.
- d) Wajib pajak sendiri melakukan penyetoran pajak BPHTB berdasarkan SSPD BPHTB yang telah ditandatangani dan dicap oleh PPAT/Notaris.

2) Pengurusan perolehan hak melalui kantor yang membidangi lelang negara/kepala kantor yang membidangi pertanahan.

Pengurusan perolehan hak melalui kantor yang membidangi lelang negara/kepala kantor yang membidangi pertanahan akan dijelaskan lebih rinci menggunakan gambar.



**Gambar 2. Proses Pengurusan Perolehan Hak Melalui Kantor yang Membidangi Lelang Negara/ Kepala Kantor yang Membidangi Pertanahan.**

Sumber: BPKAD Kabupaten Tegal (2020)

Keterangan:

- a) Kepala Kantor/ Pejabat yang membidangi Lelang Negara/ Pejabat yang membidangi pertanahan nilai BPHTB terutang dari bersama Wajib Pajak.
- b) Wajib Pajak mengisi informasi objek pajak dan nilai BPHTB terutang ke dalam formulir SSPD BPHTB dan Kepala Kantor/ Pejabat yang membidangi Lelang Negara/ Pejabat yang membidangi pertanahan guna membantu mencantumkan seluruh informasi yang dibutuhkan.

**Konsentrasi: Jurnal Manajemen dan Bisnis**, Volume 1, No. 1, Desember 2020, p. 115-131

c) Setelah mencantumkan seluruh informasi yang dibutuhkan, Wajib Pajak dan Kepala Kantor/ Pejabat yang membidangi Lelang Negara/ Kepala Kantor/ Pejabat yang membidangi petanahan menandatangani SSPD BPHTB.

d) Wajib Pajak melakukan penyetoran Pajak BPHTB berdasarkan SSPD BPHTB.

c. Proses perhitungan

BPHTB dikenakan atas perolehan hak atas tanah atau bangunan yang nilai perolehannya di atas NJOPTKP. Di Kabupaten Tegal penetapan NPOPTKP BPHTB ditetapkan sebesar Rp 60.000.000 (enam puluh juta rupiah) yang berlaku pada pengajuan pertama, lain untuk peristiwa hukum waris dan hibah wasiat ditetapkan Rp 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah)

Rumus perhitungan

$$\begin{aligned} \text{BPHTB Terutang} &= \text{Tarif} \times (\text{NPOP-NPOPTKP}) \\ &= 5\% \times (\text{NPOP-NPOPTKP}) \end{aligned}$$

Contoh Perhitungan BPHTB di BAPPENDA Kabupaten Tegal :

Wajib Pajak = Kasnap CS  
 Alamat WP = Rt 010/Rw 02 Desa Bulaklawu Kecamatan  
 Tarub Kabupaten Tegal  
 Nomor Objek Pajak (NOP) = 33.28.150.010.021.0123.0  
 Letak Objek Pajak = Darat Blok 021 Desa Bulaklawu Kecamatan  
 Tarub Kabupaten Tegal

**Tabel 1. NJOP PBB**

Uraian	Luas	NJOP/m <sup>2</sup>	Luas x NJOP/m <sup>2</sup>
Tanah (Bumi)	1.390 m <sup>2</sup>	Rp. 160.000,-	Rp. 222.400.000,-
Bangunan	120 m <sup>2</sup>	Rp. 225.000,-	Rp. 27.000.000,-
<b>NJOP PBB</b>			Rp. 249.400.000,-

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) = Rp. 249.400.000,-

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak

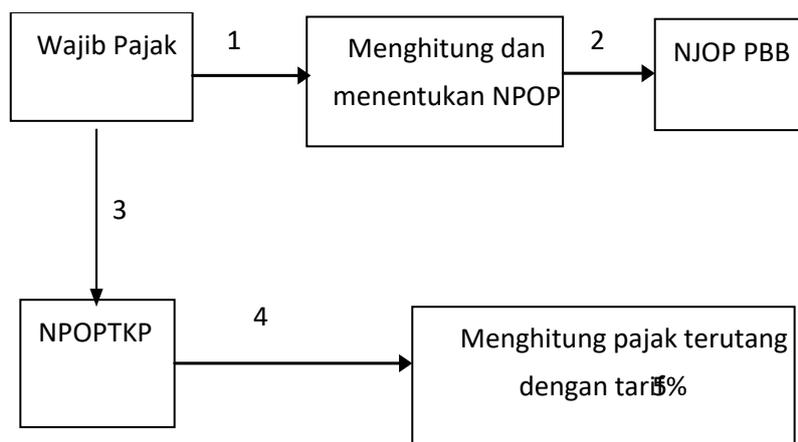
(NPOPTKP) = Rp. 300.000.000,-

Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak

**Konsentrasi: Jurnal Manajemen dan Bisnis**, Volume 1, No. 1, Desember 2020, p. 115-131

(NPOPKP) = Rp. 0,-

Tuan Kasnap CS Tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) karena Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) milik Tuan Kasnap CS lebih kecil dari Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) Kabupaten Tegal.



**Gambar 3. Proses Penghitungan**

Sumber: BPKAD Kabupaten Tegal,2020

Keterangan:

- 1) Wajib pajak menghitung dan menentukan NPOP. NPOP adalah Nilai Perolehan Objek Pajak yang merupakan besaran nilai/ harga objek pajak.
- 2) Penentuan NPOP harus memperhatikan NJOP PBB objek yang akan dipindahkan pada saat pengalihan hak atas tanah dan bangunan.
- 3) Wajib Pajak menentukan NPOPTKP dengan melihat ketentuan pada pasal 8 pada Peraturan Bupati Tegal No. 84 Tahun 2017.
- 4) Wajib Pajak menghitung pajak yang terutang dengan tarif sebesar 5%.

d. Proses penelitian

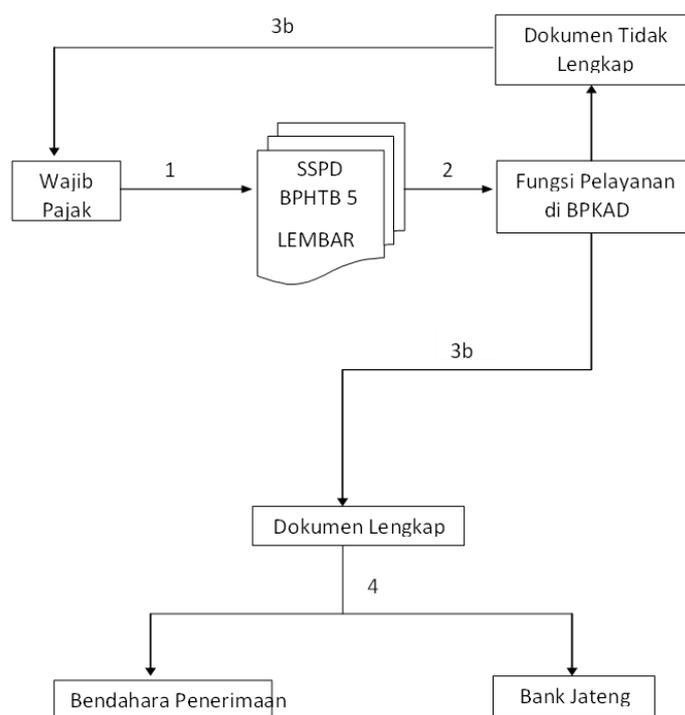
Penelitian (verifikasi) SSPD adalah kegiatan meneliti kebenaran pengisian SSPD yang meliputi unsur- unsur antara lain: Nomor Objek Pajak (NOP), besarnya NJOP bumi dan bangunan per m<sup>2</sup>, perhitungan NJOP PBB, Perhitungan BPHTB yang seharusnya terutang dan harus disetor. Dengan tujuan antara lain untuk memberikan pelayanan kepada wajib pajak sebagai upaya untuk mencegah adanya penggunaan

**Konsentrasi: Jurnal Manajemen dan Bisnis**, Volume 1, No. 1, Desember 2020, p. 115-131

SPPT/NOP yang tidak benar dan untuk mencocokkan data yang akan diisi dalam SSPD dengan basis data PBB dan meneliti kebenaran perhitungan wajib pajak.

e. Proses pembayaran

Di BAPPENDA Kabupaten Tegal pembayaran BPHTB dapat dilakukan dengan cara wajib pajak membayar atas BPHTB terutang melalui Bank Jateng. Dalam Prosedur ini wajib pajak memilih untuk melakukan pembayaran dengan melakukan penyetoran ke rekening Pemerintah Kabupaten melalui Bank Jateng atau melalui Bendahara penerimaan maka Wajib Pajak akan dilayani oleh petugas Fungsi Pelayanan yang akan memproses pembayaran sekaligus penelitian dan verifikasi SSPD BPHTB.



**Gambar 4. Proses Pembayaran**

Sumber : Bappenda Kabupaten Tegal.

Keterangan:

- 1) Wajib pajak akan menerima Surat SSPD BPHTB yang telah diisi. SSPD BPHTB merupakan surat yang digunakan Wajib Pajak untuk melakukan penyetoran pajak yang terutang ke Kas Umum Daerah melalui Bank Jateng/Bendahara Penrima sekaligus untuk melaporkan data perolehan atas tanah dan/atau bangunan. Dalam hal pengurusan pemilikan Hak melalui Kantor yang mengurus lelang negara, sebelum di gunakan dalam proses

**Konsentrasi: Jurnal Manajemen dan Bisnis**, Volume 1, No. 1, Desember 2020, p. 115-131

pembayaran, Wajib Pajak dan Kepala Kantor/ Pejabat yang mebidangi pertanahan menandatangani SSPD BPHTB tersebut.

- 2) Wajib Pajak menyerahkan SSPD BPHTB pada fungsi Pelayanan BAPPEN-DA Kabupaten Tegal untuk diteliti kelengkapan dokumen.
- 3) jika SSPD BPHTB sudah lengkap selanjutnya Wajib Pajak membayar BPHTB terutang kepada Bank Jateng/Bendahara Penerima.
- 4) Apabila semua dokumen sudah lengkap maka Wajib Pajak membayar BPHTB terutang melalui Bendahara Penerimaan/Bank Jateng.

### **Penerimaan Pajak Daerah Kabupaten Tegal**

Pemerintah Daerah Kabupaten Tegal perlu mengenal lebih dekat struktur PAD yang dimiliki agar dapat mengetahui sumber-sumber PAD yang dimiliki daerahnya, sehingga Pemerintah Daerah Kabupaten Tegal dapat mengetahui sumber PAD mana yang potensial dan mana yang kurang potensial. Setelah mengetahuinya, Pemerintah Daerah diharapkan dapat memfokuskan perhatiannya pada sumber PAD yang potensial dan berupaya menggali lebih lanjut sumber tersebut, sedangkan PAD yang kurang potensial, Pemerintah Daerah dapat melakukan koreksidan mengkaji lebih lanjut mengapa penerimaan pada sumber tersebut rendah, apakah karena objek terbatas atau adanya kendala-kendala yang menyebabkan terhambatnya PAD tersebut. Adapun sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Tegal meliputi pajak daerah, retribusi daerah, hasil perusahaan milik daerah dan hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan bagian laba perusahaan milik daerah dan lain-lain. Sebagian besar PAD Kabupaten Tegal disumbang oleh Pajak Daerah yang salah satunya adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Berikut ini adalah Total Penerimaan Pajak Daerah dan BPHTB Kabupaten Tegal dalam Tahun 2015 sampai dengan tahun 2019

**Tabel 2. Penerimaan Pajak daerah dan BPHTB Kabupaten Tegal**

Tahun	Pajak Daerah	BPHTB
2015	64.737.082.699	Data tidak ada
2016	69 810 605 561	Data tidak ada
2017	96 425 287 892	Data tidak ada
2018	108.064.897.683	23 831 346 631
2019	124.003.770086	25.077.992.050

Sumber : tegalkab.bps.go.id

### **Target dan Realisasi Penerimaan BPHTB Kabupaten Tegal Tahun 2019**

**Tabel 3. Target dan Realisasi Penerimaan BPHTB Kabupaten Tegal Tahun 2019**

BULAN	TARGET	REALISASI	KE
-------	--------	-----------	----

JAN	58.688.196.081	2.009.356.538	<i>Tidak Mencapai Target</i>
FEB	59.591.349.525	2.135.745.368	<i>Tidak Mencapai Target</i>
MAR	65.830.325.097	2.265.663.447	<i>Tidak Mencapai Target</i>
APR	43.342.648.257	1.468.531.320	<i>Tidak Mencapai Target</i>
MEI	40.883.441.268	1.204.630.302	<i>Tidak Mencapai Target</i>
JUN	40.845.703.427	1.281.661.568	<i>Tidak Mencapai Target</i>
JUL	47.566.651.077	1.454.190.054	<i>Tidak Mencapai Target</i>
AGT	53.950.814.658	1.873.678.696	<i>Tidak Mencapai Target</i>
SEP	58.203.188.419	1.925.621.438	<i>Tidak Mencapai Target</i>
OKT	75.934.063.322	2.765.849.344	<i>Tidak Mencapai Target</i>
NOV	55.766.273.372	1.779.864.169	<i>Tidak Mencapai Target</i>
DES	121.898.106.188	4.967.200.503	<i>Tidak Mencapai Target</i>

Sumber: Bappenda Kabupaten Tegal, 2020

Berdasarkan data target dan realisasi penerimaan BPHTB yang diperoleh dari Bappenda Kabupaten Tegal, dapat diambil kesimpulan bahwa realisasi penerimaan BPHTB Kabupaten Tegal tahun 2019 masih sangat jauh dari target. Hal ini disebabkan karena adanya hambatan teknis dan hambatan nonteknis. Namun Bappenda tetap melakukan upaya-upaya untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut dan meningkatkan penerimaan BPHTB Kabupaten Tegal.

### **Upaya Peningkatan Pemungutan BPHTB di Bappenda Kabupaten Tegal**

Upaya yang dilakukan oleh BAPPENDA Kab. Tegal untuk meningkatkan pemungutan BPHTB di Kabupaten Tegal adalah sebagai berikut :

- a. Diadakan penyuluhan secara rutin dari pihak instansi dengan adanya komunikasi yang baik dengan pihak kecamatan sebagai perantara kepada masyarakat yang akan diberikan sosialisasi/penyuluhan oleh pihak instansi pemerintah (BAPPENDA).
- b. Instansi Pemerintah dan bidang pengawasan bekerja sama meneliti data yang telah diberikan oleh masyarakat terdata yang tidak mematuhi peraturan dalam sistem pemungutan BPHTB.

Upaya-upaya di atas adalah upaya yang paling sering dilakukan oleh BAPPENDA Kab. Tegal. Namun berdasarkan tabel realisasi penerimaan BPHTB Kab. Tegal Tahun 2019, upaya-upaya yang telah dilakukan untuk meningkatkan penerimaan BPHTB belum dapat meningkatkan realiasi penerimaan BPHTB di Kab. Tegal. Realisasi penerimaan BPHTB di Kab. Tegal masih sangat jauh dari yang ditargetkan. Berdasarkan observasi penulis, masih banyak hambatan-hambatan yang menyebabkan realisasi penerimaan BPHTB Kab. Tegal belum memenehi target.

**Hambatan Dalam Pelaksanaan Pemungutan BPHTB di Bappenda Kabupaten Tegal**

Dalam pemungutan BPHTB di Kabupaten Tegal terdapat Kendala yang terjadi yaitu:

- a. Kurangnya informasi, komunikasi, dan sosialisasi tentang perpajakan daerah terutama BPHTB kepada masyarakat, sehingga mengakibatkan wajib pajak umumnya kurang mengetahui secara rinci kewajiban perpajakan sehingga sangat berpengaruh terhadap besarnya penerimaan pajak BPHTB.

Kurangnya informasi dapat dilihat dari kurangnya pengetahuan masyarakat mengenai Perhitungan BPHTB, masyarakat belum mengetahui atau memahami secara jelas/rinci tentang tata cara perhitungan BPHTB, ditambah lagi masyarakat juga belum/tidak mengetahui secara rinci tentang tarif/nominal yang ditetapkan dan dicantumkan dalam pemerintah dalam bentuk pasal-pasal pemungutan BPHTB. Sedangkan sistem yang diberlakukan Pemerintah saat ini adalah Self Assesment dimana wajib pajak di haruskan untuk menghitung dan mengurus sesuatunya sendiri. Secara tidak langsung hal ini tentu menuntut masyarakat untuk memahami atau mencari tau tentang informasi secara rinci mengenai BPHTB.

Kurangnya komunikasi, terkadang terjadi karena adanya kesalahfahaman mengenai penetapan jumlah tarif yang harus disetorkan. Contohnya ketika Wajib Pajak melaporkan tentang kepemilikan sebidang tanah seluas 1 hektare = 10.000 M dengan total BPHTB yang harus dibayarkan sebesar Rp 52.500.000/tahun akan tetapi dari pihak Wajib Pajak menentang/menyangkal jika pembayaran tidak sebesar itu.

Kurangnya sosialisasi, dari beberapa daerah sering yang terjadi adalah ketika sosialisasi berlangsung wajib pajak banyak yang tidak memperhatikan serta lebih bersikap acuh terhadap pihak instansi yang sedang melakukan sosialisasi.

- b. Kurangnya kesadaran masyarakat terkait dengan pembayaran pajak, masyarakat seringkali melalaikan/melupakn kewajibannya untuk membayar pajak sehingga dari pihak Instansi harus memberikan sanksi tegas dalm bentuk surat peringatan jadi seperti ada unsur pemaksaan dari pihak Instansi akibatnya masyarakatpun akan setengah hati dalam melaksanakan kewajibannya tersebut padahal akan lebih baik apabia masyarakat memiliki kesadaran sendiri dengan suka rela tanpa harus dipaksa walupun dari pajak tersebut bersifat memaksa.

**Konsentrasi: Jurnal Manajemen dan Bisnis**, Volume 1, No. 1, Desember 2020, p. 115-131

- c. Pelayanan ataupun prosedur administrasi perpajakan daerah yang kurang efektif menyebabkan masyarakat merasa kesulitan mengurus pembayaran pajak BPHTB, yang menjadikan salah satu faktor ketidakpatuhan masyarakat dalam membayar pajak BPHTB.

### **Upaya Pemerintah Untuk Mengatasi Kendala Pemungutan BPHTB di Daerah Kabupaten Tegal**

Untuk mengatasi berbagai kendala yang dihadapi maka pihak BAPPENDA Kabupaten Tegal akan melakukan upaya sebagai berikut:

- a. Adanya kerjasama yang saling berkesinambungan antara instansi dan wajib pajak dari segi komunikasi, informasi, maupun sosialisasi. Di lakukannya pendekatan dengan ruang lingkup yang lebih kecil seperti kelurahan desa, pihak Bappenda memberikan kesempatan untuk sesi tanya jawab Wajib Pajak ketika sosialisasi guna memberikan pemahaman tentang cara proses mengurus BPHTB.
- b. Adapun sosialisasi dilakukan secara online itu pula yang diterapkan dikantor Bappenda mungkin bagi setiap Wajib Pajak ada beberapa kendala yang sering terjadi namun adanya sistem online ini mempermudah dalam mempercepat dalam memproses beberapa data dengan minim kesalahan.
- c. Kantor BAPPENDA Kabupaten Tegal menyediakan pendamping dalam pelayanan BPHTB agar wajib pajak yang kurang mengetahui tentang BPHTB dapat melakukan seluruh prosedur BPHTB dengan baik dan juga tidak ada kesalahan dalam menginput data. Dengan begitu sedikitnya kendala yang dihadapi oleh Wajib Pajak bisa terselesaikan meskipun masih banyak permasalahan yang belum dapat diatasi oleh Pihak Instansi.

### **PENUTUP**

Berdasarkan uraian permasalahan penulis uraikan di atas pada bab sebelumnya maka dalam bab ini penulis akan memberi kesimpulan yang berkaitan dengan penerimaan BPHTB di Kantor Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah (BAPPENDA) Kabupaten Tegal, dapat disimpulkan bahwa Proses Pemungutan Bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di laksanakan sesuai dengan Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas

**Konsentrasi: Jurnal Manajemen dan Bisnis**, Volume 1, No. 1, Desember 2020, p. 115-131

Tanah dan Bangunan yang dilaksanakan oleh BAPPENDA Kab Tegal. Kegiatan ini mencakup proses penetapan, Pengisian SSPD BPHTB, Proses Perhitungan, Proses Penelitian, dan Proses Pembayaran. Upaya dalam peningkatan penerimaan BPHTB hanya di jelaskan secara global tidak secara rinci, upaya peningkatnya masih dengan cara mensosialisasikan ke kecamatan-kecamatan yang berada di kabupaten Tegal namun sistemnya secara rutin serta dari pemerintah melakukan kerjasama dengan bidang pengawasan untuk meneliti beberapa data. Hambatan dan permasalahan yang sering dihadapi itu dari segi komunikasi, informasi, dan juga komunikasi dari beberapa hambatan tersebut dapat di simpulkan bahwa suatu sistem harus adanya kesinambungan antar pihak instansi dengan Wajib Pajak. Upaya mengatasi hambatan dan permasalahan yang muncul pada Wajib Pajak maka seharusnya para staff pada masing-masing bidang mensosialisasikan tentang berbagai macam jenis pajak terutama Pajak BPHTB, atau Kantor Bappenda juga dapat memberikan sarana yang lebih mudah untuk menghitung Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Contohnya dengan menciptakan program komputer untuk menghitung BPHTB dan juga untuk kendala yang saling terhubung dengan perhitungan BPHTB,

## DAFTAR PUSTAKA

- Cermati, 2016. BPHTB: Pengertian, Dasar Hukum dan Syarat Mengurusnya. [Online]. <https://www.cermati.com/artikel/bphtb/pengertian/dasarhukum> (18 februari 2020)
- Hartoyo, dkk. 2010. Membedah Pengelolaan Administrasi PBB & BPHTB. Jakarta : Mitra Wacana Media.
- Mardismo. 2016. Perpajakan. Edisi Revisi Tahun 2016, Yogyakarta: Andi.
- Mardismo. 2018. Perpajakan. Edisi Terbaru 2018, Yogyakarta: Andi.
- Republik Indonesia. 2009. Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Jakarta.
- Peraturan Bupati Tegal No. 84 Tahun 2017 Tentang Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Kabupaten Tegal.
- Resmi, Siti. 2013. Perpajakan. Teori dan Kasus edisi 7. Jakarta: Salemba Empat.