

### **BAB III**

#### **PEMBAHASAN**

##### **A. Pendapatan Daerah Kabupaten Sumbawa Besar dari BPHTB Tahun 2008 – 2015 Sebelum dan Sesudah Diberlakukannya dan Retribusi Daerah**

Berdasarkan hasil analisis, dapat dijelaskan bahwa rata-rata BPHTB setelah Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 selama periode pengamatan adalah sebesar Rp.333.987.523,- sedangkan rata-rata BPHTB sebelum Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 selama periode adalah sebesar Rp.1.471.019.206,-. Sementara itu, rata-rata nilai perbedaan keduanya (setelah Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 – sebelum Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009) adalah –Rp.1.137.031.683,40,- dengan perbedaan terendah sebesar – Rp.2.020.765.237,85512,- dan perbedaan tertinggi sebesar – Rp.253.298.128,94488,-. Perbedaan tersebut menunjukkan besaran yang negatif, artinya setelah berlakunya Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009, pendapatan BPHTB justru mengalami penurunan.

Realisasi BPHTB setelah berlakunya Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 ini memiliki perubahan yaitu pada tahun 2011 yang perubahannya 80,69 % ini terjadi ketika Tahun pertama dilakukannya Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 penyebabnya banyak masyarakat atau notaris PPAT ketika terjadi transaksi tidak melaporkan kepada pemerintah daerah untuk di terbitkan surat setoran pajak daerah, hingga terjadi penurunan di tahun 2011. Dan kembali naik

ketika pada tahun 2012 dikarenakan adanya peningkatan transaksi jual beli tanah atau bangunan. Dan kembali turun pada tahun 2013 dikarenakan kurangnya jual beli tanah yang dilakukan masyarakat. Kembali naik pada tahun 2014 dan 2015 dikarenakan penjualan tanah dan bangunan mulai meningkat dan melaporkannya kepada pemerintah daerah untuk diterbitkan surat setoran pajak daerah.

#### **1. Target dan realisasi BPHTB sebelum dan sesudah berlakunya UU NO. 28 Tahun 2009**

Target pajak daerah merupakan rencana anggaran yang ditetapkan dengan melihat data tahun sebelumnya. Target pajak daerah diperoleh dari laporan realisasi pendapatan Daerah Provinsi Sumbawa Besar pada periode tahun 2008-2015. Peraturan Daerah Kabupaten Sumbawa Nomor 33 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan penjabaran dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menerangkan bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dikelola sepenuhnya oleh Pemerintah Kabupaten Sumbawa mulai 1 Januari 2011 yang berdampak pada sisi realisasi penerimaan Pendapatan Daerah. Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan Bagian dari realisasi Dana Perimbangan yaitu pada Bagi Hasil Pajak dan Bukan Pajak, sedangkan setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah realisasi Bea Perolehan

Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan Bagian dari Pendapatan Asli Daerah yaitu dari sektor Pajak Daerah.

- Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009

Realisasi BPHTB terdiri dari 2 bagian yaitu :

1. BPHTB 20 % dari pusat yaitu dari hasil pemungutan setiap Kabupaten/Kota selama 1 Tahun Anggaran merupakan bagian Pemerintah Pusat yang selanjutnya dibagi rata kepada setiap Kabupaten/Kota.
2. BPHTB 64 % bagian Kabupaten yaitu dari hasil pemungutan BPHTB selama 1 Tahun Anggaran merupakan Bagian dari Kabupaten.

- Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009

Dari seluruh hasil pemungutan BPHTB dalam 1 Tahun Anggaran sepenuhnya untuk pemerintah Kabupaten/Kota.

Pembagian Hasil dari Pemungutan BPHTB dan yang diakui sebagai realisasi BPHTB dalam 1 Tahun Anggaran di Kabupaten Sumbawa

**Tabel 1.5**

**Realisasi BPHTB dalam 1 tahun**

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009	Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009
<p>1 Pembagian dari hasil Pemungutan BPHTB dalam 1 Tahun Anggaran :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 64 % Bagian Pemerintah Kabupaten</li><li>- 16% Bagian Pemerintah Provinsi</li><li>- 20% Bagian Pemerintah Pusat</li></ul>	<p>1 Hasil pemungutan BPHTB dalam 1 Tahun Anggaran sepenuhnya Untuk Pemerintah Kabupaten</p>
<p>2 Realisasi BPHTB dalam 1 Tahun Anggaran terdiri dari :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 64% Bagian Pemerintah Kabupaten</li><li>- 20% bagian untuk Pemerintah Pusat dari seluruh Pemerintah Kabupaten/Kota dibagi secara merata kepada Pemerintah Kabupaten/Kota</li></ul>	<p>2 Realisasi BPHTB sepenuhnya dari hasil pemungutan BPHTB dalam 1 Tahun Anggaran.</p>

Sumber : Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Kabupaten Sumbawa

Realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) saat belum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah cukup besar. Bagi Pemerintah Daerah Realisasinya masuk

ke dalam Dana Perimbangan bagian dari Dana Bagi Hasil Pajak. Jika Dilihat dari 5 tahun terakhir sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 realisasi BPHTB terus meningkat, peningkatan pada tahun 2007 dan tahun 2008 terjadi dikarenakan pada tahun tersebut terjadi pemekaran wilayah yaitu sumbawa barat, dan ditahun 2009 dan tahun 2010 sumbawa besar dan sumbawa barat pisah berdampak pada pendapatan BPHTB yang menurun, akan tetapi target pada tahun 2009 dan 2010 tidak menurun dan realisasinya dalam tahap normal.

berikut adalah realisasi BPHTB Tahun 2008 s/d Tahun 2015 :

**Tabel 1.6**

Target dan Realisasi BPHTB Sebelum diberlakukannya UU NO. 28 Tahun 2009

TAHUN	TARGET BPHTB (Rp)	REALISASI BPHTB (Rp)	(%)
2006	2,849,225,808,-	1,827,749,680.28,-	64.15
2007	1,500,000,000,-	2,299,649,006.32,-	153.31
2008	2,573,020,000,-	2,991,786,015,-	116.28
2009	3,691,872,531,-	3,242,744,335,-	87.83
2010	3,585,586,772,-	3,441,689,448,-	95.99

Sumber : Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Kabupaten Sumbawa  
(data skunder diolah)

Sedangkan realisasi BPHTB setelah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah masuk ke dalam pajak daerah yang merupakan bagian dari Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan berlaku mulai 1 Januari 2011 sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sumbawa Nomor 33 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Realisasi BPHTB setelah diberlakukannya UU NO. 28 Tahun 2009 pada tahun 2011 sampai tahun 2015 target yang ditetapkan oleh pemerintah pusat terealisasi sangat baik, hingga realisasi pada tahun tersebut terus meningkat. Berikut adalah realisasi BPHTB tahun 2011 dan tahun 2015 :

**Tabel 1.7**

Target dan Realisasi BPHTB Setelah diberlakukannya UU NO. 28 Tahun 2009

TAHUN	TARGET BPHTB (Rp)	REALISASI BPHTB (Rp)	(%)
2011	585,686,200,-	472.610.585,50,-	80.69
2012	644,254,820,-	742.600.651,-	115.27
2013	770,000,000,-	696.938.730,-	90.51
2014	770,000,000,-	1.101.143.843,50,-	143.01
2015	950,000,000,-	1.217.071.422,50,-	128.11

Sumber : Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Kabupaten Sumbawa  
(data skunder diolah)

Realisasi BPHTB setelah berlakunya UU NO. 28 Tahun 2009 ini memiliki perubahan yaitu pada tahun 2011 yang perubahannya 80,69 % ini terjadi ketika Tahun pertama dilakukannya UU NO. 28 Tahun 2009 penyebabnya banyak masyarakat atau notaris PPAT ketika terjadi transaksi tidak melaporkan kepada pemerintah daerah untuk di terbitkan surat setoran pajak daerah, hingga terjadi penurunan di tahun 2011. Dan kembali naik ketika pada tahun 2012 di karenakan adanya peningkatan transaksi jual beli tanah atau bangunan. Dan kembali turun pada tahun 2013 dikarenakan kurangnya jual beli tanah yang di lakukan masyarakat. Kembali naik pada tahun 2014 dan 2015 dikarenakan penjualan tanah dan bangunan mulai meningkat dan melaporkannya kepada pemerintah daerah untuk di terbitkan surat setoran pajak daerah.

Pajak Terutang BPHTB dalam penelitian ini menggunakan perhitungan matematis sederhana. Adapun perhitungannya adalah dengan cara Nilai Perolehan Objek hak atas tanah dan Bangunan dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) hak atas tanah dan bangunan, yang mana Nilai Objek Pajak Tidak Kena Pajak untuk jenis perolehan warisan dan hibah wasiat sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 sebesar Rp. 100.000.000,- sedangkan setelah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 sebesar Rp. 300.000.000,- serta untuk jenis perolehan lainnya sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 sebesar Rp. 8.000.000,- sedangkan setelah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 sebesar Rp.60.000.000 dikalikan dengan tarif pajak sebesar 5%.

Realisasi BPHTB Kabupaten Sumbawa Tahun 2008 s/d Juni 2013

**Tabel 1.8**

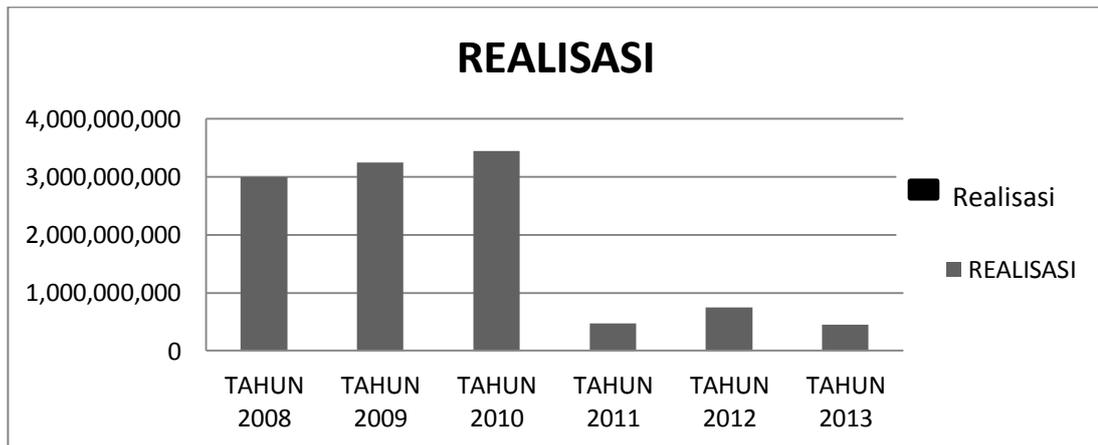
**Realisasi BPHTB**

<b>REALISASI</b>			
<b>SEBELUM DIBERLAKUKANNYA UU NO. 28 TAHUN 2009</b>		<b>SETELAH DIBERLAKUKANNYA UU NO. 28 TAHUN 2009</b>	
<b>TAHUN</b>	<b>REALISASI</b>	<b>TAHUN</b>	<b>REALISASI</b>
<b>2008</b>		<b>2011</b>	
- Januari s/d Juni	759.307.042	- Januari s/d Juni	149.312.325
- Juli s/d Desember	2.232.478.973	- Juli s/d Desember	323.299.543
<b>JUMLAH</b>	<b>2.991.786.015</b>	<b>JUMLAH</b>	<b>472.611.868</b>
<b>2009</b>		<b>2012</b>	
- Januari s/d Juni	1.040.423.198	- Januari s/d Juni	462.920.896
- Juli s/d Desember	2.202.321.137	- Juli s/d Desember	279.679.755
<b>JUMLAH</b>	<b>3.242.744.335</b>	<b>JUMLAH</b>	<b>742.600.651</b>
<b>2010</b>		<b>2013</b>	
- Januari s/d Juni	1.120.565.682	- Januari s/d Juni	454.725.096
- Juli s/d Desember	2.321.123.766	<b>JUMLAH</b>	<b>454.725.096</b>
<b>JUMLAH</b>	<b>3.441.689.448</b>		

Sumber : Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Kabupaten Sumbawa

**Gambar 1.3**

**Grafik realisasi BPHTB**



Sumber : diolah dari data skunder

Hasil olah data dengan menggunakan program SPSS

**Tabel 1.9**

**Realisasi Rata – Rata BPHTB Sebelum dan Sesudah Diberlakukannya**

**Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009**

	Mean
Pair 1 BPHTB Setelah UU. No. 28 Tahun 2009	333987523.0000
BPHTB Sebelum UU. No. 28 Tahun 2009	1471019206.4000

Berdasarkan tabel hasil analisis paired t-test, dapat dijelaskan bahwa rata-rata BPHTB setelah UU. Nomor 28 Tahun 2009 tentang selama periode pengamatan adalah sebesar Rp.333.987.523,- sedangkan rata-rata BPHTB sebelum Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 selama periode adalah sebesar Rp.1.471.019.206,-

Turunnya realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan disebabkan karena Sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan jenis pajak yang dipungut oleh Pemerintah Pusat yang mana dari hasil pemungutannya terbagi atas 20% bagian untuk Pemerintah Pusat, 16% bagian untuk Pemerintah Provinsi dan 64% bagian untuk Pemerintah Kabupaten/Kota. 20% bagian untuk Pemerintah Pusat dari seluh hasil pemungutan akan dibagikan secara merata kepada Pemerintah Kabupaten/Kota sedang setelah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, Bea Perolahan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan jenis pajak yang dipungut oleh Pemerintah Kabupaten/Kota yang mana dari seluruh hasil pemungutan Bea Perolahan Hak Atas Tanah dan Bangunan menjadi hak sepenuhnya untuk Pemerintah Kabupaten/Kota.

Selain dari komposisi pembagian dari hasil pemungutan Bea Perolahan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena (NJOPTKP) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ditetapkan berbeda yaitu sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 untuk jenis peralihan hibah wasiat dan warisan sebesar Rp.100.000.000,-, sedangkan untuk jenis peralihan lainnya sebesar Rp.6.000.000,-. Setelah diberlakukannya Undang-

Undang Nomor 28 Tahun 2009 Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) BPHTB untuk jenis peralihan hibah wasiat dan warisan sebesar Rp.300.000.000,-, sedangkan untuk jenis peralihan lainnya sebesar Rp.60.000.000,-.

Dari perbedaan komposisi pembagian dari hasil pemungutan dan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) BPHTB berdampak pada Perbedaan besarnya realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Darah dan Retribusi Darah. Sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tahun 2008 sebesar Rp.2.991.786.015,-, tahun 2009 sebesar Rp. 3.242.744.335,- dan tahun 2010 sebesar Rp.3.441.689.448,- sedangkan setelah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tahun 2011 sebesar Rp.472.661.868,- dan tahun 2012 sebesar Rp.742.600.651,-.

Selanjutnya perbedaan tersebut dapat diuji signifikansinya dengan menggunakan uji t di mana berdasarkan hasil analisis diketahui t-hitung sebesar -3,572 dan nilai t-tabel sebesar  $\pm 3,495$  untuk uji dua sisi pada taraf signifikansi 5% dan derajat kebebasan =  $(n-1=5-1=4)$ . Jika dibandingkan antara t-hitung dengan t-tabel, diketahui  $-t$ -hitung lebih kecil dari nilai  $-t$ -tabel  $(-3,572 < -3,495)$  sehingga  $H_0$  diterima artinya tidak terdapat perbedaan yang signifikan antara realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan setelah dan sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. Demikian pula jika dilihat dari nilai signifikansinya sebesar 0,023 yang menunjukkan nilai yang lebih kecil dari 5%

atau  $0,023 < 0,05$ , sehingga dapat dikatakan bahwa tidak terdapat perbedaan yang signifikan antara realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan setelah dan sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. Oleh karena itu, dengan signifikannya perbedaan tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 berdampak signifikan terhadap menurunnya realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Sumbawa.

## **2. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan**

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan (Siahaan, 2003:42). Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan hukum. Hak atas tanah dan/atau bangunan adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang di bidang pertanahan dan bangunan.

BPHTB pada dasarnya dikenakan atas setiap perolehan hak yang diterima oleh orang pribadi atau badan hukum yang terjadi dalam wilayah hukum negara Indonesia. BPHTB merupakan pajak terutang dan harus dibayar oleh pihak yang memperoleh suatu hak atas tanah dan bangunan agar akta peralihan hak seperti jual beli, hibah, tukar menukar, atau risalah lelang, atau surat keputusan pemberian hak atas tanah dapat dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.

Sistem pemungutan BPHTB adalah self assesment, dimana wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah – BPHTB. Self Assesment System yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak terutang, ciri-cirinya adalah :

- a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada wajib pajak sendiri.
- b. Wajib pajak aktif, mulai dari menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak yang terutang.
- c. Fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi (Pudiantmoko, 2002:61).

Sistem Self Assesment ini umumnya diterapkan pada jenis pajak dimana wajib pajak dipandang cukup mampu untuk diserahi tanggung jawab untuk menghitung dan menetapkan hutang pajaknya sendiri. Dalam hal ini, subjek pajak/wajib pajak relatif terbatas tidak seperti Pajak Bumi dan Bangunan.

Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan salah satu jenis pajak yang awalnya merupakan pajak yang dikelola oleh Pemerintah Pusat menjadi pajak daerah yang sepenuhnya pengelolaan dan pemungutannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota. Hal tersebut tentunya sangat berpengaruh terhadap realisasi penerimaan pendapatan daerah, yang mana awalnya realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan bagian dari realisasi Dana Perimbangan yaitu dari Bagi Hasil Pajak

dan Bukan Pajak setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan bagian dari realisasi Pendapatan Asli Daerah yaitu dari Pajak Daerah.

Dengan Adanya Perubahan Undang-Undang yang berlaku, tentunya ada perbedaan ketentuan, proses pemungutan dan besarnya realisasi dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

#### 1. Ketentuan

Dari ketentuan besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) berpengaruh sangat besar yang mana sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah ditetapkan berdasarkan Surat Edaran Direktorat Jendral Pajak untuk Kabupaten Sumbawa sebesar Rp. 100.000.000,- untuk hibah wasiat dan warisan, Rp. 8.000.000,- untuk jual beli dan jenis peralihan lainnya. Sedangkan besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sumbawa Nomor 33 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebesar Rp. 300.000.000,- Untuk Hibah Wasiat dan Warisan, Rp. 60.000.000,- untuk jual beli dan jenis peralihan lainnya.

#### 2. Proses Pemungutan

Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 29 dilakukan oleh Pemerintah

Pusat melalui Kantor Pelayanan Pajak Pratama Sumbawa Besar dan Penyetoran melalui Bank Negara Indonesia 46 Cabang Sumbawa. Sedangkan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota. Di Kabupaten Sumbawa pemungutannya dilakukan oleh Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan dan penyetorannya melalui bendahara penerima.

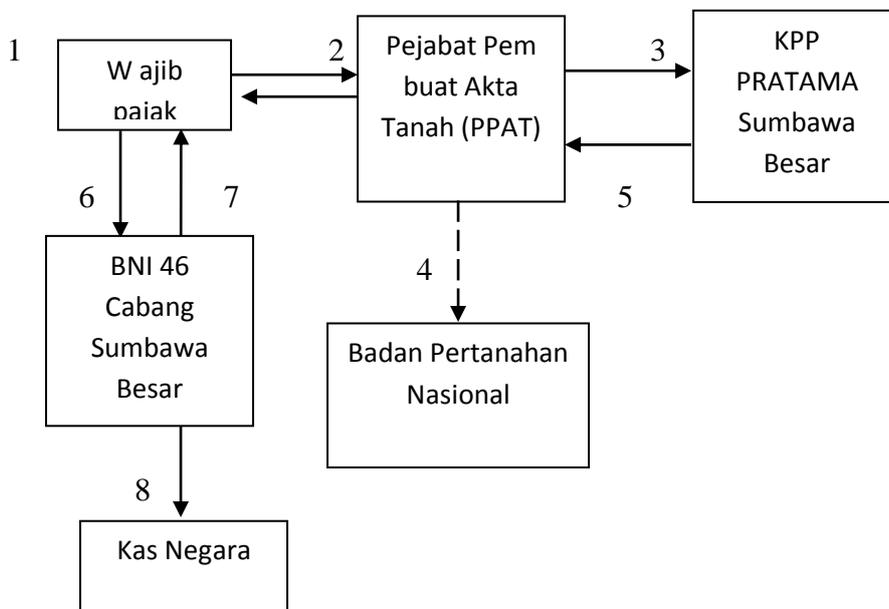
Berikut Proses pemungutan BPHTB :

- a. Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009

Gambar 3.1

Bagan Proses Verifikasi SSPD-BPHTB

Sebelum diberlakukannya UU No. 28 Tahun 2009



Sumber : diolah oleh penelitian

Keterangan :

- Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
- Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pihak yang berwenang menerbitkan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- Kantor Pelayanan Pajak Pratama Sumbawa Besar adalah kantor yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat untuk melakukan pemungutan BPHTB.
- Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data obyek dan subyek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyetorannya.
- BNI 46 Cabang Sumbawa Besar adalah pihak ketiga yang menerima pembayaran BPHTB terutang dari wajib pajak.
- Kas Negara adalah tempat penyimpanan uang negara yang ditentukan oleh menteri keuangan selaku bendahara umum negara untuk menampung seluruh penerimaan negara dan membayar seluruh pengeluaran negara.
- Badan Pertanahan Nasional Merupakan pihak yang mengelola *database* pertanahan di wilayah wewenangnya. Dalam prosedur ini, Kepala Badan Pertanahan Nasional menyediakan data yang dibutuhkan PPAT terkait pemeriksaan objek pajak.
- Kas Daerah adalah tempat penyimpanan uang daerah yang ditentukan oleh Bupati untuk menampung seluruh penerimaan daerah dan membayar seluruh

penerimaan daerah (Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan negara), PPAT kemudian mengajukan permohonan pemeriksaan data objek pajak kepada Kepala Kantor Bidang Pertanahan. Atas permintaan dari PPAT, maka Kepala Badan Pertanahan Nasional menyediakan data yang dibutuhkan PPAT untuk melakukan pemeriksaan objek pajak. Kepala Kantor Bidang Pertanahan menyerahkan data objek pajak kepada PPAT. PPAT melakukan memeriksa kebenaran data objek pajak dengan membandingkan dokumen pendukung perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dan data objek pajak dari Kepala Kantor Bidang Pertanahan. Dokumen ini merupakan Mekanisme Pemungutan BPHTB :

1. Wajib Pajak (selaku penerima hak atas tanah dan/atau bangunan) menyiapkan dokumen pendukung terkait perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Dokumen pendukung ini menyatakan bahwa telah terjadi penyerahan hak atas tanah dan/bangunan antara kedua belah pihak. Dokumen ini dapat berupa surat perjanjian, dokumen jual beli, surat hibah, surat waris, dan lain-lain yang pada dasarnya menyatakan telah terjadinya pemindahan hak atas kepemilikan tanah dan/atau bangunan. Dokumen ini juga dapat disertai dengan dokumen pendukung lainnya. Wajib Pajak kemudian mengajukan permohonan pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada PPAT. Wajib Pajak menyerahkan permohonan pengurusan akta kepada PPAT dilampiri dengan dokumen pendukung terkait perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menerima permohonan pengurusan akta dan dokumen pendukung perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dari Wajib Pajak. PPAT lalu memeriksa kelengkapan dokumen pendukung yang diterima. Jika dokumen pendukung yang diterima telah lengkaprancangan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang belum ditandatangani oleh PPAT. PPAT kemudian menyimpan draft Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Setelah kelengkapan dokumen dan kebenaran data objek pajak terpenuhi, maka PPAT menghitung nilai BPHTB terutang. PPAT kemudian mengisi informasi objek pajak dan nilai BPHTB terutang ke dalam formulir Surat Setoran Pajak BPHTB. Setelah mencantumkan seluruh informasi yang dibutuhkan, PPAT dan wajib pajak lalu menandatangani Surat Setoran Pajak BPHTB.
3. Blanko Surat Setoran Pajak BPHTB yang telah diisi dan ditandatangani oleh wajib pajak dan PPAT yang dilengkapi dengan dokumen yang diperlukan diajukan ke Kantor Pelayanan Pajak Pratama Sumbawa Besar untuk diperiksa dan diverifikasi.
4. Setelah diperiksa dan diverifikasi oleh Pejabat pemeriksa dan Pejabat verifikasi Blanko yang diajukan dikembalikan ke PPAT untuk selanjutnya dilakukan pembayaran terhadap besarnya pajak yang terutang.
5. Blanko Surat Setoran Pajak BPHTB yang telah diperiksa dan diverifikasi yang diterima oleh PPAT dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Sumbawa Besar dikembalikan ke wajib pajak untuk dilakukan pembayaran sesuai terhadap besarnya pajak yang terutang.

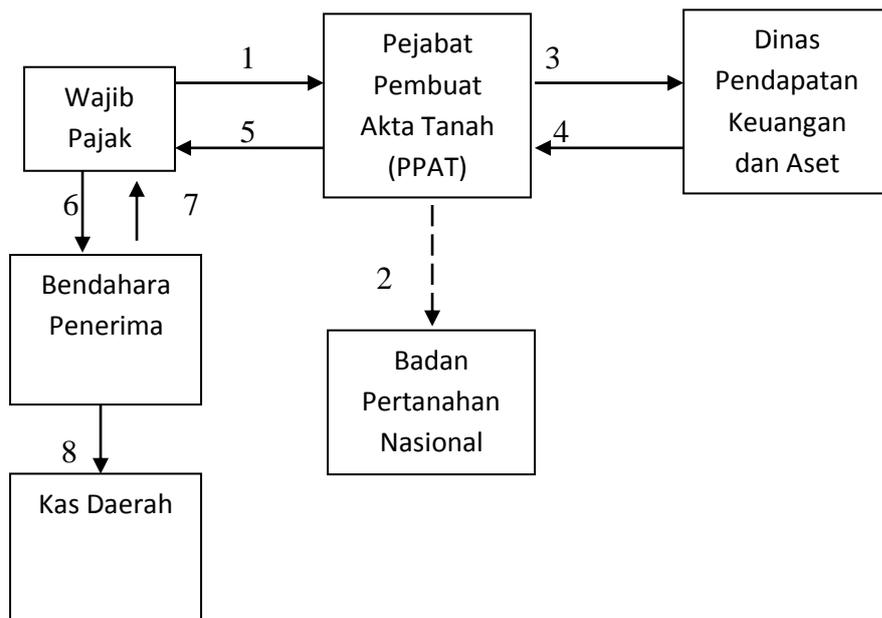
6. Wajib Pajak melakukan pembayaran melalui BNI 46 Cabang Sumbawa.
7. Setelah dilakukan pembayaran Blanko Surat Setoran Pajak BPHTB lembar 1,2 dan 3 dikembalikan ke Wajib Pajak.
8. Uang yang masuk sebagai pembayaran BPHTB terutang disetorkan ke Kas Negara.

b. Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009

**Gambar 1.5**

**Bagan Proses Verifikasi SSPD-BPHTB Setelah diberlakukannya UU No. 28**

**Tahun 2009**



Sumber : diolah oleh peneliti

Keterangan :

- Wajib Pajak adalah orang pribadi atau badan, meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah.
- Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pihak yang berwenang menerbitkan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- Kantor Pelayanan Pajak Pratama Sumbawa Besar adalah kantor yang ditunjuk oleh Pemerintah Pusat untuk melakukan pemungutan BPHTB.
- Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data obyek dan subyek pajak, penentuan besarnya pajak yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak kepada Wajib Pajak serta pengawasan penyetorannya.
- Bendahara penerima Dinas Pendapatan Keuangan dan Aset adalah Merupakan pihak yang menerima pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak.
- Badan Pertanahan Nasional Merupakan pihak yang mengelola *database* pertanahan di wilayah wewenangannya. Dalam prosedur ini, Kepala Badan Pertanahan Nasional menyediakan data yang dibutuhkan PPAT terkait pemeriksaan objek pajak.
- Kas Daerah adalah tempat penyimpanan uang daerah yang ditentukan oleh Bupati untuk menampung seluruh penerimaan daerah dan membayar seluruh penerimaan daerah

## **B. Upaya pemerintah kabupaten sumbawa dalam peningkatan jenis pajak BPHTB**

Adapun upaya pemerintah kabupaten sumbawa dalam meningkatkan jenis pajak BPHTB yaitu dengan cara ekstensifikasi dan intensifikasi

### **a. Intensifikasi**

#### **1. upaya pemerintah daerah untuk meningkatkan BPHTB :**

- a) Meningkatkan pengawasan staf BPHTB agar mampu memberikan pelayanan yang mudah kepada masyarakat atau badan untuk melakukan wajib lapor ke BPHTB.
- b) Melakukan penyuluhan kepada masyarakat atau badan untuk mengembangkan potensi-potensi agar masyarakat dan badan tidak merasa sulit dalam melakukan wajib lapor kepada BPHTB.
- c) Melakukan hitungan potensi pegawai BPHTB bagaimana kemampuan mereka untuk mampu melakukan penyuluhan kepada masyarakat dan badan agar dengan mudah melakukan wajib lapor pajak BPHTB.

#### **2. Sosialisasi untuk meningkatkan BPHTB :**

- a) Lebih kepada pendekatan kepada notaris PPAT sehingga setiap transaksi itu harus di verifikasi oleh badan pendapatan daerah.

- b) Selalu melaksanakan sosialisasi kepada masyarakat jika terjadi transaksi jual beli agar melaporkan kepada pemerintah daerah untuk di terbitkan Surat setoran Pajak Daerah.
- c) Meningkatkan nilai jual objek pajak,karena selama ini dibandingkan realnya lebih jauh berkurang dengan NJOP yang ada,dianggap masih rendah perlu dilakukan perbaikan.
- d) Menggali sumber dana lain melalui investor yang masuk kedaerah untuk mengurus BPHTB.

#### **b. Ekstensifikasi**

cara ekstensifikasi adalah melakukan usaha-usaha untuk meningkatkan PAD dengan cara menjanging wajib pajak baru melalui pendapatan dan pendaftaran atau menggali pajak baru dengan cara :

- a) Infestor yang melakukan jual beli untuk segera mengurus BPHTB, dikarenakan sebelum berlakunya undang-undang 28 Tahun 2009, para infestor tidak pernah melaporkan hasil jual beli ke pihak BAPENDA. Dan setelah berlakunya Undang-undang No 28 Tahun 2009 pemerintah kabupaten menggunakan pendekatan secara individu untuk menyampaikan kepada infestor agar hasil jual belinya di laporkan ke BAPENDA.
- b) Pendekatan ke masyarakat yang melakukan jual beli tanah ataupun bangunan, untuk mengurus segera BPHTB. Karena sebelum berlakunya Undang-undang no 28 Tahun 2009 masyarakat banyak yang belum memahami ketika melakukan transaksi jual beli masyarakat harus

melaporkan ke BAPENDA oleh karena itu Pemerintah daerah lebih memilih pendekatan individu untuk menggali pendapatan baru Pemerintah Daerah.