

**ANALISIS MEKANISME PEMUNGUTAN DAN PENYETORAN BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) ATAS
TRANSAKSI JUAL BELI TANAH UNTUK MENINGKATKAN
PENDAPATAN ASLI DAERAH DI BAPENDA
LOMBOK TIMUR**

Khaerul Umam¹ dan Suparlan²

^{1,2}Universitas Mataram

Khaerulumam20@staff.unram.ac.id dan ¹suparlan23@staff.unram.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis mekanisme pemungutan dan penyeteroran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atas transaksi jual beli tanah dalam upaya meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Lombok Timur. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan salah satu sumber penerimaan daerah yang memiliki kontribusi penting terhadap pembiayaan pembangunan daerah. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif dengan teknik pengumpulan data melalui observasi, dokumentasi, dan analisis prosedur pelaksanaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Bapenda Lombok Timur.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa mekanisme pemungutan dan penyeteroran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan telah dilaksanakan melalui beberapa tahapan, yaitu pengajuan permohonan oleh wajib pajak atau PPAT, verifikasi dan validasi dokumen, perhitungan pajak terutang, pembayaran melalui bank atau bendahara penerima, hingga penerbitan Surat Setoran Pajak Daerah. Dalam pelaksanaannya, Bapenda Lombok Timur menghadapi berbagai kendala seperti rendahnya pemahaman masyarakat mengenai prosedur Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, ketidaksesuaian data objek pajak, kurang lengkapnya dokumen, serta kendala teknis pada sistem digitalisasi dan integrasi data. Mengatasi kendala tersebut, Bapenda melakukan berbagai upaya seperti penerapan aplikasi digitalisasi perpajakan, peningkatan kualitas pelayanan, sosialisasi kepada masyarakat, serta penguatan koordinasi dengan PPAT, BPN, dan pemerintah desa. Penerapan sistem digital seperti My BPHTB dan SIPDAH dinilai mampu meningkatkan efektivitas pelayanan dan optimalisasi penerimaan daerah. Dengan demikian, mekanisme pemungutan dan penyeteroran BPHTB di Kabupaten Lombok Timur telah berjalan cukup efektif, namun masih memerlukan penguatan pada aspek digitalisasi, integrasi data, dan edukasi masyarakat guna meningkatkan kepatuhan wajib pajak dan optimalisasi Pendapatan Asli Daerah.

Kata Kunci: BPHTB, Pemungutan Pajak, Penyeteroran Pajak dan Pendapatan Asli Daerah

Latar Belakang

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang memiliki peranan sangat penting dalam membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan nasional maupun daerah. Menurut Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP), pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang tanpa

memperoleh imbalan secara langsung dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Dalam konteks otonomi daerah, pemerintah daerah diberikan kewenangan untuk mengelola sumber-sumber penerimaan daerah guna mendukung pembiayaan pembangunan serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang memiliki kontribusi cukup besar adalah pajak daerah, termasuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas setiap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang terjadi akibat adanya perbuatan hukum maupun peristiwa hukum tertentu, seperti jual beli, hibah, warisan, tukar menukar, lelang, dan bentuk peralihan hak lainnya. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, BPHTB ditetapkan sebagai pajak daerah yang pengelolaannya diserahkan kepada pemerintah kabupaten/kota. Kebijakan tersebut bertujuan untuk meningkatkan kemampuan daerah dalam menggali potensi penerimaan daerah secara mandiri melalui optimalisasi sektor perpajakan daerah. Dengan demikian, BPHTB menjadi salah satu instrumen penting dalam meningkatkan kapasitas fiskal daerah guna mendukung pembangunan daerah secara berkelanjutan.

Kabupaten Lombok Timur sebagai salah satu daerah berkembang di Provinsi Nusa Tenggara Barat memiliki potensi penerimaan BPHTB yang cukup besar. Tingginya aktivitas transaksi jual beli tanah dan bangunan di masyarakat menjadi indikator bahwa sektor pertanahan memiliki kontribusi penting terhadap penerimaan daerah. BPHTB di Kabupaten Lombok Timur bahkan menempati posisi kedua setelah pajak penerangan jalan sebagai penyumbang Pendapatan Asli Daerah. Hal ini menunjukkan bahwa optimalisasi pemungutan dan penyetoran BPHTB dapat memberikan dampak signifikan terhadap peningkatan kapasitas keuangan daerah. Peningkatan PAD sangat penting karena menjadi salah satu indikator kemandirian daerah dalam membiayai pembangunan tanpa terlalu bergantung pada dana transfer pemerintah pusat.

Menurut Bonita (2022), BPHTB tidak hanya berfungsi sebagai sumber penerimaan daerah, tetapi juga sebagai instrumen pengendalian transaksi tanah dan bangunan yang dapat memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah dan bangunan. Selain itu, Gustia (2016) menjelaskan bahwa penerapan BPHTB memiliki tujuan untuk menciptakan keadilan dalam perpajakan karena setiap pihak yang memperoleh manfaat ekonomi dari peralihan hak atas tanah dan bangunan diwajibkan memberikan kontribusi kepada daerah melalui pembayaran pajak. Dengan demikian, BPHTB memiliki fungsi fiskal sekaligus fungsi sosial dalam mendukung pemerataan pembangunan dan pelayanan publik.

Pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kabupaten Lombok Timur menggunakan sistem self-assessment, yaitu sistem pemungutan pajak yang memberikan kewenangan kepada wajib pajak untuk menghitung, membayar, dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang terutang. Sistem ini pada dasarnya bertujuan untuk meningkatkan kesadaran dan partisipasi masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya. Namun dalam praktiknya, penerapan self-assessment system sering menghadapi berbagai kendala, terutama rendahnya tingkat pemahaman masyarakat mengenai prosedur perhitungan dan penyetoran BPHTB. Menurut Hidayah, Masriani, dan Suroto (2021), kurangnya pemahaman masyarakat terhadap mekanisme BPHTB menyebabkan masih sering terjadi

kesalahan dalam pengisian Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD), keterlambatan pembayaran, hingga ketidaksesuaian data objek pajak.

Selain rendahnya pemahaman masyarakat, kendala lain yang dihadapi dalam pemungutan BPHTB adalah kurang optimalnya integrasi data serta proses verifikasi lapangan yang membutuhkan waktu cukup lama. Dalam beberapa kasus, nilai transaksi jual beli tanah dan bangunan yang dilaporkan tidak sesuai dengan kondisi sebenarnya sehingga menyulitkan petugas dalam menentukan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Kondisi tersebut dapat menghambat optimalisasi penerimaan BPHTB serta menimbulkan potensi kehilangan penerimaan daerah. Nasution et al. (2024) menyatakan bahwa permasalahan administrasi, lemahnya pengawasan, dan keterbatasan teknologi informasi menjadi faktor yang memengaruhi efektivitas pemungutan BPHTB di berbagai daerah di Indonesia.

Pemerintah daerah melalui Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Lombok Timur terus melakukan berbagai inovasi dan upaya optimalisasi pelayanan perpajakan daerah. Salah satu upaya yang dilakukan adalah penerapan sistem digitalisasi pelayanan BPHTB melalui aplikasi My BPHTB, SIPDAH, dan berbagai sistem informasi perpajakan lainnya. Penerapan sistem digital bertujuan untuk meningkatkan efisiensi pelayanan, mempercepat proses verifikasi data, mempermudah wajib pajak dalam melakukan pembayaran, serta meningkatkan transparansi dan akuntabilitas pengelolaan pajak daerah. Selain itu, digitalisasi juga diharapkan mampu meminimalkan kesalahan administrasi dan meningkatkan akurasi data perpajakan.

Upaya peningkatan kualitas pelayanan perpajakan juga dilakukan melalui sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat mengenai prosedur pemungutan dan penyetoran BPHTB. Sosialisasi ini penting dilakukan karena tingkat kepatuhan wajib pajak sangat dipengaruhi oleh pemahaman masyarakat terhadap aturan dan prosedur perpajakan. Menurut Fitriani (2022), keberhasilan sistem perpajakan tidak hanya ditentukan oleh regulasi yang baik, tetapi juga dipengaruhi oleh kesadaran masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya. Oleh karena itu, peningkatan literasi perpajakan masyarakat menjadi salah satu strategi penting dalam mendukung optimalisasi penerimaan daerah.

Data realisasi BPHTB Kabupaten Lombok Timur tahun 2021–2024, penerimaan BPHTB mengalami fluktuasi dan pada beberapa tahun belum mampu mencapai target yang telah ditetapkan pemerintah daerah. Kondisi ini menunjukkan bahwa masih terdapat berbagai hambatan dalam proses pemungutan dan penyetoran BPHTB yang perlu dianalisis lebih lanjut. Optimalisasi BPHTB menjadi sangat penting karena penerimaan dari sektor ini dapat digunakan untuk membiayai pembangunan infrastruktur, pelayanan publik, dan berbagai program pembangunan daerah lainnya.

Fokus penelitian :

Berbagai kendala upaya untuk memberikan akses kepada masyarakat dalam memenuhi kewajibannya dibidang perpajakan masih ditemukan. Pemerintah punya kepentingan terkait akses yang luas terhadap kesadaran masyarakat menyetorkan kewajiban perpajakannya untuk mencapai target penerimaan negara. Maka dalam penelitian ini mengajukan fokus penelitiannya sebagai berikut:

1. Bagaimanakah prosedur pemungutan dan tata cara penyetoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas transaksi jual beli tanah di Bapenda Lombok Timur.
2. Bagaimanakah kendala yang dihadapi dalam pemungutan dan penyetoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) transaksi jual beli tanah di Bapenda Lombok Timur.
3. Bagaimanakah upaya Bapenda Lombok Timur dalam mengoptimalkan pemungutan dan penyetoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas transaksi jual beli tanah.

TINJAUAN PUSTAKA

Pengertian Pajak

Pengertian Pajak sesuai Pasal 1 angka 1 UU KUP menyebutkan bahwa pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan usaha yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara dan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, S.H. Pajak adalah iuran rakyat ke kas negara berdasarkan undang-undang yang dapat dipaksakan dengan tidak mendapat jasa timbal balik secara langsung serta digunakan untuk membayar pengeluaran negara.

Fungsi Pajak

Fungsi pajak dibagi menjadi 4 bagian, yakni: Fungsi Anggaran, Pajak berfungsi sebagai sumber dana utama bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran rutin maupun pembangunan nasional. Fungsi Regulasi, Pajak digunakan sebagai alat untuk mengatur atau mengendalikan perekonomian, misalnya melalui kebijakan tarif pajak tertentu untuk mendorong investasi atau melindungi produk dalam negeri. Fungsi Distribusi, Pajak berfungsi untuk pemerataan pendapatan masyarakat dengan cara pengalokasian kembali dana yang diperoleh dari pajak untuk program sosial dan pembangunan infrastruktur. Fungsi Stabilitas, Pajak berfungsi menjaga kestabilan ekonomi, misalnya melalui kebijakan fiskal dalam mengendalikan inflasi, menjaga keseimbangan antara pendapatan dan pengeluaran negara.

Asas Pemungutan Pajak

Dalam memungut pajak, institusi pemungut pajak hendaknya memerhatikan berbagai faktor yang selanjutnya dikenal sebagai asas pemungutan pajak. Berikut asas-asas yang mendasari pemungutan pajak di Indonesia yakni: Asas Finansial. Pendapatan asli daeraha asas ini, pemungutan pajak haruslah disesuaikan dengan pendapatan, omzet, ataupun penghasilan dari wajib pajaknya. Maka dari itu, pemungutan pajak masing-masing wajib pajak akan berbeda. Asas Ekonomis. Pendapatan asli daeraha asas ekonomis, setiap nilai pajak yang dipungut dari wajib pajak secara keseluruhan haruslah memberikan dampak nyata pendapatan asli daeraha kesejahteraan rakyat atau kepentingan umum. Pemungutan pajak haruslah mampu mencegah kemerosotan perekonomian rakyat. Asas Yuridis. Untuk asas yuridis, pemungutan pajak haruslah diatur secara sah secara legalitas dan ketentuan hukum.

Sistem Pemungutan Pajak

Sebagai penyumbang pendapatan terbesar negara, penerimaan pajak menjadi salah satu fokus utama pemerintah Indonesia. Dari tahun ke tahun, berbagai upaya dilakukan pemerintah agar penerimaan pajak terus mengalami peningkatan. Sistem pemungutan pajak pendapatan asli daeraha *Self-Assessment System* lebih menitikberatkan pendapatan asli daeraha kemandirian wajib pajak. Artinya, penentuan besar kecilnya pajak terutang yang harus dibayarkan dilakukan secara mandiri oleh wajib pajak. *Official Assessment System* lebih menitikberatkan pendapatan asli daeraha petugas institusi pemungut pajak untuk menentukan besar kecilnya pajak yang harus disetorkan oleh wajib pajak. Tentunya pendapatan asli daeraha sistem ini, nominal pajak terutang akan lebih akurat besarannya tanpa ada tujuan untuk memperkecil atau memperbesar pajak terutang. *Official assessment system* diterapkan pendapatan asli daeraha pajak daerah seperti Pajak Bumi Bangunan dan jenis pajak daerah lainnya. *Self-Assessment System* dan *Official Assessment System* telah kita ketahui bahwa yang berperan aktif adalah wajib pajak dan petugas pajak. Sedangkan *Withholding Assessment System*, pihak ketiga adalah pihak yang paling aktif dan memiliki wewenang untuk menentukan besar kecilnya penyetoran pajak terutang oleh wajib pajak. Para pihak ketiga ini biasanya adalah para bendahara atau divisi perpajakan perusahaan yang memotong penghasilan karyawan untuk pembayaran pajak.

Objek BPHTB

Sesuai Pasal 85 ayat (1) UU 28/2009 bahwa objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah atau bangunan. Perolehan tersebut diantaranya dapat berasal dari pemindahan hak karena terjadi jual-beli, penunjukan pembeli dalam lelang, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah. Pemindahan Hak karena: Jual beli, Tukar menukar, Hibah, Waris, Hibah wasiat, Pemasukan dalam perseroan maupun badan hukum lain, Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, Penunjukan pembeli saat lelang, Pelaksanaan putusan hakim dengan kekuatan hukum tetap, Penggabungan usaha, Peleburan usaha, Pemekaran usaha dan Hadiah. Pemberian Hak Baru karena : Kelanjutan pelepasan hak dan Diluar pelepasan hak. Sedangkan jenis-jenis hak atas tanah yang perolehan dikenakan BPHTB meliputi : Hak milik, Hak guna usaha, Hak guna bangunan, Hak pakai, Hak milik atas satuan rumah susun dan Hak pengelolaan. Subjek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh Ha katas Tanah dan bangunan. Wajib Pajak Bea Perolehan Ha katas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi yang memperoleh Hak atas Tanah dan Bangunan.

Dasar Pengenaan, Tarif, dan Berkas yang Harus Dilengkapi, serta Tata Cara Perhitungan BPHTB

Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak. Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud adalah: Jual beli adalah harga transaksi; Tukar menukar adalah nilai pasar; Hibah adalah nilai pasar; Hibah wasiat adalah nilai pasar; Waris adalah nilai pasar; Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar; Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar; Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar; Pemberian hak baru atas tanah

sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar; dan Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar.

Tarif BPHTB

Tarif BPHTB di Lombok Timur adalah 4% dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) setelah dikurangi Nilai Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NOPTKP). Berkas Yang Harus Dilengkapi. Ada beberapa kelengkapan berkas yang harus di scan untuk pendaftaran BPHTBTata Cara Perhitungan BPHTB

Perhitungan BPHTB untuk jual beli

$$\text{BPHTB Terutang} = (\text{NPOP} - \text{NOPTKP}) \times \text{Tarif BPHTB}$$

Masa Pajak, Saat Pajak Terutang dan Sanksi Pidana dalam BPHTB

Masa Pajak

BPHTB bukanlah jenis pajak yang memiliki masa pajak dalam pengertian periodik (seperti PPN atau PPh bulanan). BPHTB adalah pajak yang terutang pendapatan asli daerah saat terjadinya peristiwa hukum perolehan hak atas tanah dan bangunan. Kewajiban pajak ini bersifat sekali bayar untuk setiap transaksi perolehan hak.

Sanksi Pidana dalam BPHTB

Sanksi pidana terkait BPHTB diatur dalam Undang-Undang yang berlaku, seperti UU No.1 Tahun 2022. Jika wajib pajak karena kealpaan atau kesenjangan tidak menyampaikan SSPD atau mengisinya dengan tidak benar/tidak lengkap sehingga merugikan keuangan daerah, dapat dikenakan sanksi pidana. Sanksi ini dapat berupa kurungan atau denda dengan besaran maksimal tertentu tergantung tingkat kesalahan (kealpaan atau kesenjangan). Penuntutan tindak pidana perpajakan daerah memiliki dalwarsa setelah 5 tahun sejak pajak terutang. Selain sanksi pidana, terdapat juga sanksi administratif berupa bunga atau denda jika pembayaran terlambat. Konsekuensi utama dari tidak membayar BPHTB adalah proses hukum kepemilikan tanah menjadi tidak sah dan sertifikat tidak dapat dibalik nama.

METODELOGI PENELITIAN

Jenis Penelitian yang dilakukan adalah penelitian kualitatif deskriptif yakni data yang digunakan berupa data gambar, kata-kata atau prosedur yang digunakan untuk membuat kesimpulan. Lokasi penelitian ini adalah di badan pendapatan daerah kabupaten lombok timur provinsi nusa tenggara barat, data diperoleh berupa jumlah pendapatan asli daerah, jumlah perolehan BPHTB, gambar dan prosedur-prosedur Pelaksanaan BPHTB. Data yang diperoleh dilakukan analisis dibandingkan dengan regulasi yang telah ditetapkan apakah telah berjalan sesuai atau tidak sesuai. Dari perolehan pendapatan daerah yang bersumber dari BPHTB apakah ada peningkatan dengan adanya prosedur yang baru sebagai tindak lanjut atas regulasi yang baru. Penerapan aplikasi yang baru atas tindak lanjut ketentuan yang ada dapat dipahami dan dimanfaatkan secara mudah oleh pegawai Badan pendapatan daerah dan oleh pembayar pajak.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengembangan Aplikasi Digitalisasi Upaya Meningkatkan Peningkatan Pendapatan Asli Daerah.

Kabupaten Lombok Timur merupakan salah satu Kabupaten di Nusa Tenggara Barat yang dalam melakukan pembiayaan pemerintah dan pemerataan pembangunan daerah dituntut untuk mampu merealisasikan dan pengembangan sumber-sumber Pendapatan asli daerah melalui peraturan pemerintah. Pemerintah daerah sebagai penentu kebijakan dalam melakukan pengelolaan pendapatan asli daerah guna membiayai Anggaran Pendapatan Belanja Daerah di Kabupaten Lombok Timur. Sumber-sumber pendapatan asli daerah dikelola dengan cukup baik oleh Badan Pendapatan Daerah yang dulunya bernama Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah.

Penerimaan pendapatan asli daerah dan PBB diharapkan mampu memberikan kontribusi terhadap APBD yang meningkat dari tahun ke tahun. Hal ini tercermin dari berbagai kebijakan yang telah ditempuh oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Lombok Timur sehingga setiap tahunnya penerimaan Daerah yang bersumber dari pendapatan asli daerah, PBB dan penerimaan bagi hasil mengalami peningkatan.

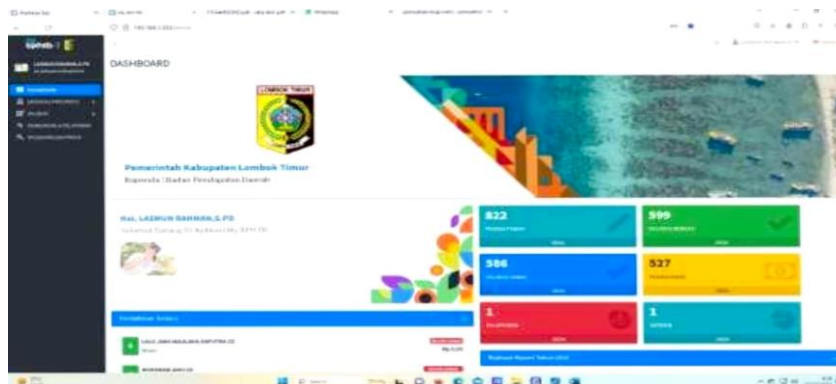
Upaya mencapai efisiensi dan efektifitas pemungutan sumber pendapatan daerah menerapkan aplikasi digitalisasi untuk memberi akses yang besar pendapatan asli daerah pembayar pajak dan retribusi daerah. Berbagai aplikasi yang telah dikembangkan oleh pemerintah daerah dalam upaya untuk meningkatkan efisiensi dan optimalisasi pendapatan. Adapun aplikasi utamanya seperti:

SIPDAH (Sistem Informasi Pajak Daerah) aplikasi ini yang memungkinkan pembayaran berbagai jenis pajak secara digital dan memantau kepatuhan wajib pajak. Pendapatan asli daerah Sistem Evaluasi dan Monitoring Pendapatan Asli Daerah untuk memantau realisasi Pendapatan asli daerah secara keseluruhan. My BPHTB: Digunakan untuk administrasi, pembayaran, pelaporan, dan verifikasi BPHTB secara online. My PENDATAAN: Aplikasi berbasis mobile yang digunakan petugas lapangan untuk mendata objek pajak secara lebih efisien, termasuk mengunggah foto bukti. PERIRI: Aplikasi untuk wajib pajak PBB-P2 agar bisa memeriksa status SPPT dan melakukan pembayaran secara mandiri melalui smartphone atau komputer.

Badan pendapatan daerah juga secara aktif menagih piutang pajak, terutama PBB-P2 melalui tim penagih khusus (Tim Opjar) yang melibatkan pegawai dari berbagai OPD. Berdasarkan laporan pembangunan dan pengelolaan keuangan, Lombok Timur memperoleh opini Wajar Tanpa Pengecualian (WTP) dari Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) dalam beberapa tahun berturut-turut, yang menunjukkan kualitas pengelolaan keuangan dan pendapatan daerah yang baik.

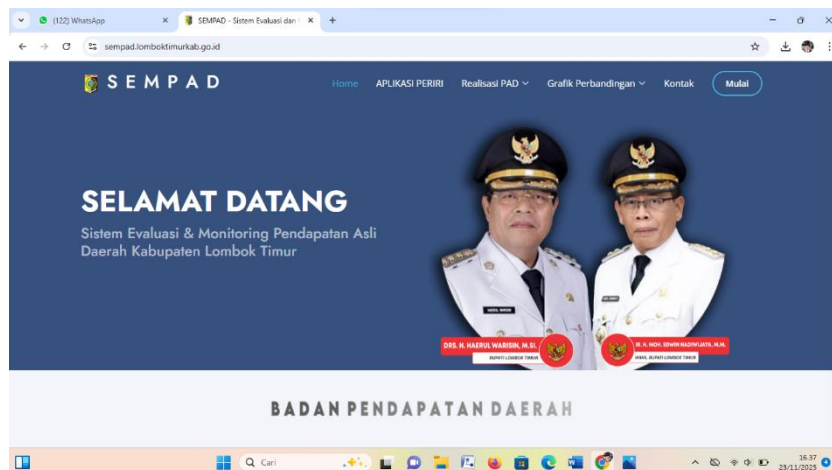
Berikut beberapa tampilan aplikasi sistem yang digunakan oleh Bapenda:

Tampilan Aplikasi Sistem My BPHTB



Gambar 1 Aplikasi My BPHTB

Tampilan Aplikasi SEMPENDAPATAN ASLI DAERAH



Gambar 2 Aplikasi SEMPENDAPATAN ASLI DAERAH

Analisis prosedur pemungutan dan tata cara penyeteroran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas transaksi jual beli tanah di Bapenda Lombok Timur.

Sistem dan prosedur pemungutan BPHTB mencakup seluruh rangkaian proses yang harus dilakukan dalam menerima, menatausahakan, dan melaporkan penerimaan BPHTB. Prosedur sebagaimana dimaksud pendapatan asli daeraha ayat (1) Peraturan Bupati meliputi: Prosedur Pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan: Ini adalah prosedur penyiapan rancangan akta pemindahan hak atas dan/atau bangunan sekaligus perhitungan besar BPHTB terutang wajib pajak. Prosedur Penelitian/validasi SSPD BPHTB: Prosedur verifikasi yang dilakukan Bapenda atas kebenaran dan kelengkapan SSPD BPHTB dan dokumen pendukungnya. Prosedur Pembayaran BPHTB: Prosedur pembayaran pajak terutang yang dilakukan oleh wajib pajak atau kuasanya dengan menggunakan SSPD BPHTB. Prosedur Pendaftaran Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan: Yang dimaksud adalah prosedur

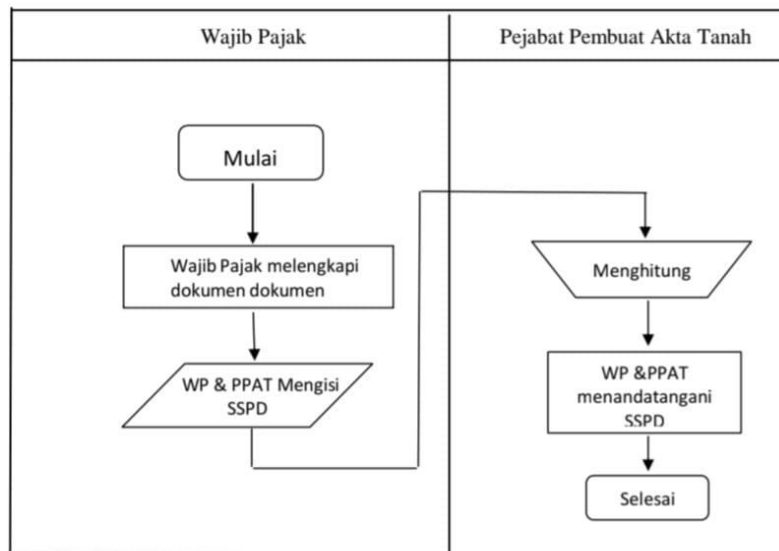
pendaftaran tanah berdasarkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Akta Pejabat Lelang ke kantor Badan Pertahanan Nasional Kabupaten Lombok Timur.

Langkah yang dilakukan berikutnya adalah Prosedur Pelaporan, penagihan, penetapan dan prosedur permohonan pengurangan atau keberatan BPHTB. Prosedur pelaporan yang dimaksud adalah prosedur pelaporan realisasi penerimaan BPHTB berdasarkan Akta Peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Prosedur Penagihan: Prosedur penetapan Surat Tagihan Pajak Daerah BPHTB, SKPD Kurang Bayar BPHTB/SKPD Kurang Bayar Tambahan BPHTB, dan Surat Tagihan yang dilakukan oleh Bapenda. Prosedur Pengurangan: Prosedur permohonan pengurangan atau keberatan terhadap besaran BPHTB terutang oleh wajib pajak atau kuasanya kependapatan asli daerah Bapenda.

Tata Cara Penyetoran BPHTB

Wajib pajak atau kuasanya melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan SSPD BPHTB. Pembayaran dilakukan oleh wajib pajak atau kuasanya melalui Bank yang ditunjuk atau Bendahara Penerima pendapatan asli daerah Bapenda Kabupaten Lombok Timur. Adapun langkah-langkah penyetoran BPHTB sebagai berikut: Berdasarkan prosedur pembayaran BPHTB, Wajib Pajak akan menerima Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB yang telah diisi. Surat Setoran BPHTB merupakan surat yang digunakan oleh wajib pajak untuk melakukan pembayaran atau 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/atau bangunan. Surat Setoran BPHTB terdiri atas enam tahap untuk wajib pajak; untuk PPAT sebagai arsip; untuk kantor Bidang Pertahanan sebagai lampiran permohonan pendaftaran; untuk fungsi pelayanan sebagai lampiran permohonan penelitian SSPD BPHTB; untuk Bank yang ditunjuk/Bendahara penerimaan sebagai arsip; dan untuk Bank yang ditunjuk/Bendahara penerimaan sebagai laporan kependapatan asli daerah fungsi pembukaan /pelaporan.

Tata Cara Pengisian Surat Setoran Pajak Daerah Pengisian Surat Setoran Pajak Daerah bertujuan untuk mendata Subjek Pajak, Objek Pajak dan penghitungan besarnya BPHTB terutang oleh wajib pajak selaku pihak yang menerima hak atas tanah dan bangunan. Pengisian BPHTB melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT/Notaris sebagai penyedia SSPD BPHTB. Notaris bertugas memeriksa kebenaran dan kelengkapan data wajib pajak serta penghitungan terkait perolehan hak atas tanah dan bangunan. Pengurusan BPHTB selain melalui Notaris juga dapat melalui Kepala Kantor yang membidangi Lelang Negara, Kepala Kantor yang membidangi Pertanahan maupun pejabat lainnya yang diberikan wewenang sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan. Langkah-langkah pengisian SSPD BPHTB sebagai berikut:



Analisis kendala yang dihadapi dalam pemungutan dan penyetoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) transaksi jual beli tanah di Bapenda Lombok Timur.

Kendala utama yang dihadapi oleh Bapenda Lombok Timur dalam pemungutan BPHTB, diantaranya adalah: Sosialisasi dan Pemahaman aturan yang Belum Merata. Bapenda aktif mensosialisasikan Perda/Perbup terkait pajak, namun masyarakat dan pelaku (PPAT/notaris, pembeli) masih butuh pemahaman lebih dalam agar kepatuhan semakin meningkat. Problem Input dan Integrasi Data (Sistem e-BPHTB/aplikasi). Ada laporan masalah terkait input setoran yang dipungut namun belum tercatat di sistem aplikasi Bapenda menunjukkan celah administrasi/data yang menghambat akurasi penerimaan. Penelitian juga mendorong penerapan/optimalisasi e-BPHTB untuk memperbaiki perhitungan dan pelaporan. Realisasi Penerimaan dibawah Target. Realisasi penerimaan BPHTB sempat diprediksi/tercatat tidak mencapai target daerah, faktor penyebabnya antara lain kepatuhan, teknis pencatatan, dan kebijakan pemutihan/insentif yang memengaruhi penerimaan. Keberatan Masyarakat terhadap Kenaikan/Penyesuaian NJOP/tarif. Perubahan NJOP atau keijakan perpajakan (termasuk kebingungan soal tarif) memicu keberatan dan menurunkan kepatuhan bayar. Ini membuat banyak SPPT tidak tertagih.

Upaya Bapenda Lombok Timur dalam mengoptimalkan pemungutan dan penyetoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas transaksi jual beli tanah.

Pajak atau kontribusi wajib yang diberikan oleh penduduk suatu daerah kependapatan asli daerah pemerintah daerah ini akan digunakan untuk kepentingan pemerintahan dan kepentingan umum suatu daerah. Contohnya seperti pembangunan jalan, jembatan, pembukaan lapangan kerja baru, dan kepentingan pembangunan serta

pemerintahan lainnya. Selain untuk pembangunan suatu daerah, penerimaan pajak daerah merupakan salah satu sumber Anggaran Pendapatan Daerah (APBD) yang digunakan pemerintah untuk menjalankan program-program kerjanya.

Subjek pajak adalah pihak yang menjadi sasaran pajak, yaitu orang pribadi atau badan yang memperoleh manfaat dari objek pajak. Subjek pajak belum tentu menjadi pihak yang wajib membayar pajak (wajib pajak), tetapi dari subjek pajak inilah dapat ditentukan siapa yang harus membayar. Objek pajak adalah segala sesuatu yang dikenai pajak oleh pemerintah daerah, baik berupa barang, jasa, maupun kegiatan tertentu. Objek ini menjadi dasar hukum bagi pemungutan pajak daerah. Tarif pajak adalah besarnya persentase atau jumlah tertentu yang dikenakan atas objek pajak untuk menghitung pajak terutang. Tarif ditetapkan melalui Peraturan Daerah (Perda) dengan berpedoman pendapatan asli daeraha Undang-Undang Pajak Daerah.

Realisasi Pendapatan asli daerah

Realisasi Pendapatan asli daerahKabupaten Lombok Timur dari tahun 2021-2025 dapat dilihat dari tabel dibawah ini:

Tabel 1 Realisasi PENDAPATAN ASLI DAERAHKabupaten Lombok Timur Tahun 2021-2024

Tahun	Target	Realisasi	Persentase
2021	Rp 425.875.552.839	Rp 385.501.059.398	90.52%
2022	Rp 421.378.054.441	Rp 320.077.821.519	75.96%
2023	Rp 658.791.178.397	Rp 383.871.394.335	58.27%
2024	Rp 605.868.856.437	Rp 486.482.895.425	80.30%

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

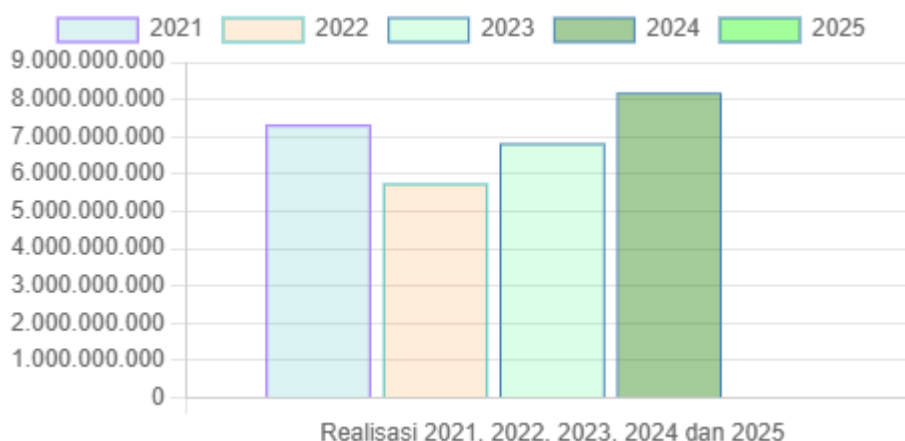
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berlandaskan pendapatan asli daeraha prinsip keadilan, kepastian hukum, dan kontribusi masyarakat terhadap pembangunan daerah. Setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan dianggap mencerminkan adanya kemampuan ekonomi dari pihak penerima, sehingga pantas dikenakan pungutan pajak sebagai bentuk partisipasi dalam pembiayaan negara, khususnya daerah. Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, BPHTB menjadi pajak daerah karena tanah dan bangunan berada dalam kewenangan wilayah daerah, sehingga penerimaannya kembali dimanfaatkan untuk membiayai pembangunan dan pelayanan masyarakat. Pungutan BPHTB didasarkan pendapatan asli daeraha perbuatan hukum yang jelas dan tercatat secara resmi, sehingga memberikan kepastian hukum sekaligus mencegah terjadinya sengketa pertanahan. Dengan demikian, filosofi BPHTB tidak hanya berfungsi sebagai sumber Pendapatan asli daerah, tetapi juga sebagai instrumen pemerataan, pengendalian transaksi tanah dan bangunan, serta sarana untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara berkeadilan.

Sebagai salah satu sumber pendapatan terbesar di Kabupaten Lombok Timur, BPHTB menjadi instrumen penting dalam mendukung pembangunan wilayah. Kontribusinya terhadap pendapatan asli daerah berada di posisi kedua setelah pajak penerangan jalan, mencerminkan potensi besar dalam meningkatkan kapasitas pemerintah daerah untuk melaksanakan proyek pembangunan. Namun demikian, pelaksanaan BPHTB di Lombok Timur tidak lepas dari berbagai tantangan. Tabel 1

menunjukkan target dan realisasi BPHTB Bapenda Lombok Timur selama tahun 2021-2023. Data tahun 2022 dan 2023 menunjukkan bahwa realisasi BPHTB di Bapenda Kabupaten Lombok Timur tidak memenuhi target. Berdasarkan hasil wawancara awal dengan Kepala Bidang PBB dan BPHTB di Bapenda Lombok Timur, pelaksanaan BPHTB di Lombok Timur tidak lepas dari berbagai tantangan, termasuk rendahnya pemahaman masyarakat mengenai prosedur dan perhitungan BPHTB, kurangnya kesadaran pajak, serta kendala teknis dalam proses verifikasi lapangan.

Tabel 2 Target dan Realisasi BPHTB Bapenda Kabupaten Lombok Timur

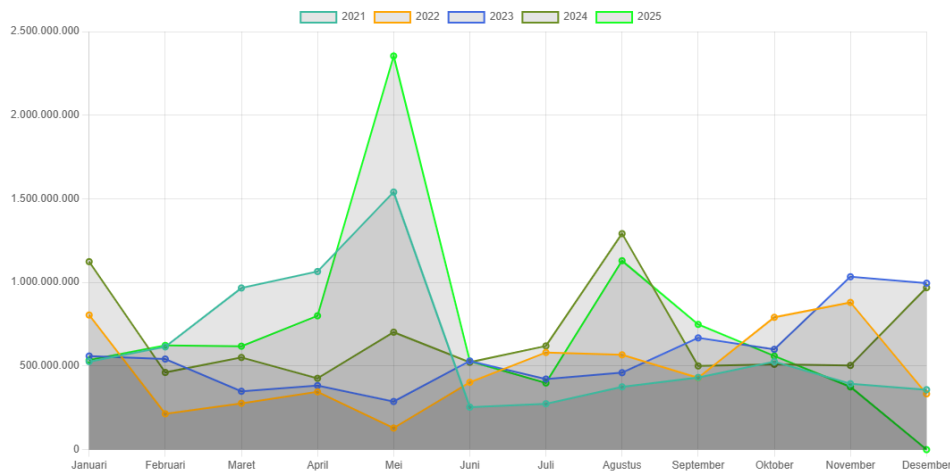
Tahun	Target	Realisasi
2021	Rp 7.000.000.000	Rp 7.327.557.808
2022	Rp 7.000.000.000	Rp 5.756.922.321
2023	Rp 26.500.000.000	Rp 6.831.860.145
2024		Rp 8.183.093.623



Gambar 31 Realisasi BPHTB sampai dengan Bulan Desember 2021, 2022, 2023, 2024 (Sumber: <https://sempendapatan asli daerah.lomboktimurkab.go.id/>)

Inisiasi beragam upaya telah dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) untuk mengatasi permasalahan ini, seperti pemanfaatan teknologi informasi dan peningkatan kemampuan pegawai dalam instansi mereka. Di Kabupaten Lombok Timur, langkah-langkah strategis berusaha dilakukan dengan harapan mampu mengoptimalkan pengumpulan BPHTB, meningkatkan kesadaran masyarakat, serta mendukung pembangunan daerah secara berkelanjutan.

Adapun Grafik Perbandingan Realisasi Kenaikan Pendapatan Pajak BPHTB pendapatan asli daerah Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Lombok Timur dapat dilihat pendapatan asli daerah gambar dibawah ini:



Gambar 4. Grafik Perbandingan Realisasi Kenaikan Pendapatan BPHTB
(Sumber: <https://sempendapatan.asli.daerah.lomboktimurkab.go.id>)

KESIMPULAN

Alur pemungutan dimulai dari pengajuan permohonan BPHTB oleh wajib pajak atau PPAT, dilanjutkan dengan verifikasi berkas, penentuan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), dan perhitungan besarnya pajak terutang. Selanjutnya, wajib pajak melakukan pembayaran melalui kanal resmi yang telah ditetapkan pemerintah daerah, kemudian Bapenda menerbitkan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) sebagai bukti setor. Mekanisme ini telah berjalan dengan baik dan memberikan kepastian prosedur bagi wajib pajak, PPAT, maupun petugas Bapenda.

Bapenda Lombok Timur juga telah melakukan berbagai upaya penguatan, antara lain perbaikan sistem pendataan objek pajak, peningkatan kualitas pelayanan, penerapan layanan digital, serta memperkuat koordinasi dengan PPAT, BPN, dan pemerintah desa untuk meminimalkan kesalahan data dan meningkatkan akurasi penetapan BPHTB. Masih terdapat beberapa kendala seperti ketidaksesuaian data objek pajak, berkas permohonan yang belum lengkap, serta kurangnya pemahaman wajib pajak mengenai prosedur BPHTB. Kendala ini dapat memengaruhi kecepatan pelayanan dan optimalisasi penerimaan daerah. Walaupun demikian, Bapenda terus berupaya melakukan sosialisasi, pendampingan, dan pemutakhiran data untuk meningkatkan efektivitas pemungutan dan penyetoran BPHTB. Mekanisme pemungutan dan penyetoran BPHTB di Bapenda Lombok Timur telah berjalan cukup efektif, meskipun masih memerlukan peningkatan pendapatan asli daeraha aspek digitalisasi, integrasi data, dan edukasi kependapatan asli daeraha masyarakat. Penggunaan sistem layanan yang lebih terintegrasi dan sinergi antar-instansi diharapkan mampu mendukung peningkatan pendapatan asli daerahserta memberikan pelayanan yang lebih baik kependapatan asli daeraha masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Bonita, S. (2022). Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB). *Indonesia of Journal Business Law*, 1(1), 1-6.
- Gustia, M. (2016). Penerapan Hukum Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). *Jurnal Ius*, 4(1), 96-108.
- Nasution, H. R., Mutmainah, A., Khairiyah, D. C., & Vientiany, D. (2024). Analisis Implementasi Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Indonesia. *Jurnal Rumpun Manajemen Dan Ekonomi*, 1(3), 520-528.
- Harianja, S. B. (2019). PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2000 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH: Satria Braja Harianja; Julia Rahma Sitepu; Margaretha Saragih. *Jurnal Hukum Responsif*, 7(7), 115-125.
- Hidayah, N., Masriani, Y. T., & Suroto, S. (2021). Pemungutan Pajak Bea perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan. *Notary Law Research*, 2(2), 93-108.
- Aristi, A. W. (2024, Oktober 28). *Tata Cara Pemotongan, Penyetoran dan Pelaporan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB)*. Diambil kembali dari vokasi unair: <https://vokasi.unair.ac.id/tata-cara-pemotongan-penyetoran-dan-pelaporan-bea-perolehan-hak-atas-tanah-dan-atau-bangunan-bphtb/>
- Erisha, L. V. (-). Materi PBB Dan BPHTB. *Scribd.com*, 1-6.
- Fitriani, P. A. (2022, Maret 9). *Asas dan Tiga Sistem Pemungutan Pajak Indonesia*. Diambil kembali dari Direktorat Jenderal Pajak: <https://pajak.go.id/id/artikel/asas-dan-tiga-sistem-pemungutan-pajak-indonesia>
- Fitriya. (2025, Agustus 15). *BPHTB: Pengertian, Objek, Tarif, Cara Hitung, Syarat Mengurus*. Diambil kembali dari mekari klikpajak: <https://klikpajak.id/blog/bphtb-pengertian-objek-tarif-cara-menghitung-dan-syarat-mengurus/>
- Lathifa, D. (2025, Oktober 28). *4 Fungsi Utama Pajak di Indonesia, Ini Penjelasannya*. Diambil kembali dari online-pajak.com: <https://www.online-pajak.com/tentang-pajak/fungsi-pajak/>
- Maulida, R. (2018, September Senin). *Pajak Daerah: Pengertian, Ciri-Ciri, Jenis, dan Tarifnya*. Diambil kembali dari online-pajak.com: <https://www.online-pajak.com/tentang-pajak-pribadi/pajak-daerah>
- Pajak, D. J. (2022, - -). *Asas Pemungutan Pajak*. Diambil kembali dari pajak.go.id: <https://pajak.go.id/id/asas-pemungutan-pajak>
- Timur, B. K. (2024, Desember -). *Realisasi Pendapatan asli daerah Tahun 2021-2024*. Diambil kembali dari sempendapatan asli daerah.lomboktimurkab: <https://sempendapatan.asli.daerah.lomboktimurkab.go.id/?halsem=dtlpendapatanasli.daerahde&qwnmopzx=U0002>