



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**ANALISIS IMPLEMENTASI PEMUNGUTAN BEA  
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI  
KABUPATEN BOGOR**

**SKRIPSI**

**I WAYAN ADITIA PERMANA  
0706287441**

**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
PROGRAM STUDI ILMU ADMINISTRASI FISKAL  
DEPOK  
DESEMBER 2011**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**ANALISIS IMPLEMENTASI PEMUNGUTAN BEA  
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI  
KABUPATEN BOGOR**

**SKRIPSI  
DIAJUKAN SEBAGAI SALAH SATU SYARAT UNTUK MEMPEROLEH  
GELAR SARJANA ILMU ADMINISTRASI**

**I WAYAN ADITIA PERMANA  
0706287441**

**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
PROGRAM STUDI ILMU ADMINISTRASI FISKAL  
DEPOK  
DESEMBER 2011**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : I Wayan Aditia Permana

NPM : 0706287441

Tanda Tangan :



Tanggal : 27 Desember 2011

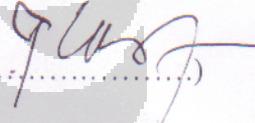
## HALAMAN PENGESAHAN

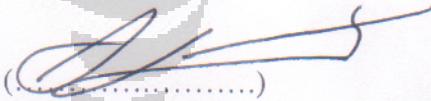
Skripsi ini diajukan oleh :  
Nama : I Wayan Aditia Permana  
NPM : 0706287441  
Program Studi : Ilmu Administrasi Fiskal  
Judul Skripsi : Analisis Implementasi Pemungutan  
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan  
Bangunan di Kabupaten Bogor

Telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Ilmu Administrasi pada Program Studi Ilmu Administrasi Fiskal, Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Universitas Indonesia.

### DEWAN PENGUJI

Ketua Sidang : Umanto Eko Prasetyo, S.Sos., M.si  (.....)

Sekretaris Sidang : Rini Gufraeni S.Sos., M.si  (.....)

Penguji Ahli : Achmad Lutfi S.Sos., M.Si  (.....)

Pembimbing : Dra. Inayati, M.Si  (.....)

Ditetapkan di : Depok  
Tanggal : 27 Desember 2011

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Ida Shang Hyang Widhi Wasa yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis sehingga tugas penulisan skripsi yang berjudul “**Analisis Implementasi Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Bogor**” sebagai persyaratan untuk memenuhi kriteria kelulusan meraih gelar kesarjanaan di Departemen Ilmu Administrasi Program Studi Administrasi Fiskal Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Indonesia dapat diselesaikan dengan baik.

Dalam masa-masa penulisan, penulis tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin mengucapkan rasa terima dan rasa hormat serta penghargaan yang setulus-tulusnya kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu sehingga skripsi ini dapat terwujud, kepada:

1. Prof. Dr. Bambang Shergi Laksmono., M.Sc selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik;
2. Prof. Dr. Irfan Ridwan Maksum., M.Si selaku Ketua Program Sarjana Reguler Departemen Ilmu Administrasi FISIP UI;
3. Umanto Eko Prasetyo, S.Sos., M.Si selaku Sekretaris Program Sarjana Reguler Departemen Ilmu Administrasi FISIP UI dan Ketua Sidang Skripsi atas kesediaan waktu dan saran-saran yang telah diberikan kepada penulis;
4. Dra. Inayati., M.Si selaku Ketua Program Studi Ilmu Administrai Fiskal Departemen Ilmu Administrasi FISIP UI sekaligus pembimbing penulis selama penyusunan skripsi;
5. Rini Gufraeni S.Sos., M.si selaku Sekretaris Sidang Skripsi atas kesediaan waktu dan saran-saran yang telah diberikan kepada penulis;
6. Achmad Lutfi S.Sos., M.Si selaku Penguji Ahli Sidang Skripsi atas kesediaan waktu dan saran-saran yang telah diberikan kepada penulis
7. Para Dosen Ilmu Administrasi Fiskal yang telah memberikan ilmu-ilmu yang berguna dan bermanfaat selama penulis menjalankan masa kuliah di FISIP UI;
8. Orang tua tercinta yang telah menjadi tempat berbagi keluh kesah penulis dan memberikan dukungan baik moril dan materiil dalam penyelesaian skripsi,

- serta adik-adik Kadek Bonit Permadi dan I Nyoman Candra Wijaya yang telah banyak membantu penulis selama penyusunan skripsi;
9. Dinas Keuangan Pendapatan dan Barang Darah Kabupaten Bogor tempat penulis mengkaji informasi mengenai implementasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor khususnya kepada Bapak Dadang Imansyah, Bapak H.Kholid dan Bapak Endang Sukmajadi yang telah sering menyempatkan waktu untuk berdiskusi dengan peneliti di sela-sela waktu kerjanya;
  10. Bapak Wijono Budikarjo selaku Kepala Tata Usaha Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor yang mengarahkan peneliti mengenai topik yang akan diangkat, Bapak Zulkifli Wajib Pajak BPHTB dari Cibinong, Bapak Prayudo Wajib Pajak BPHTB dari Ciawi, Bapak Toni Wajib Pajak dari Cileungsi, dan Ibu Suryati Moerwibowo selaku notaris yang telah bersedia menjadi narasumber bagi peneliti;
  11. Cita Radita Artati yang sudah menjadi teman berbagi, yang tidak bosan-bosannya mengingatkan, mendukung, menghibur dan memberi semangat penulis untuk menyelesaikan skripsi ini, dan terus mendoakan kelancaran skripsi ini;
  12. Ravazes 70, angkatan ke 23 dari SMA 70 Bulungan. *Almamatters in mind, body and soul, in part and in whole;*
  13. Teman-teman dari Gegana dan Tebe yang selalu tertawa dan ceria, sahabat setia dan senasib sepenanggungan selama empat tahun lebih di Ilmu Administrasi. Semoga cita-cita kita semua tercapai, bahagia dunia dan akhirat. *We are young, wild and free;*
  14. Semua pihak yang telah sangat membantu penulis di dalam penyusunan skripsi ini dan tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu.

Depok, 27 Desember 2011

Penulis

**I Wayan Aditia Permana**

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai civitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : I Wayan Aditia Permana  
NPM : 0706287441  
Program Studi : Ilmu Administrasi Fiskal  
Departemen : Ilmu Administrasi  
Fakultas : Ilmu Sosial dan Ilmu Politik  
Jenis Karya : Skripsi

demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif** (*Non-Exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**“ANALISIS IMPLEMENTASI PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK  
ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN BOGOR”**

berserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada Tanggal : 27 Desember 2011

Yang menyatakan



**(I Wayan Aditia Permana)**

## ABSTRAK

Nama : I Wayan Aditia Permana  
Program Studi : Ilmu Administrasi Fiskal  
Judul Skripsi : Analisis Implementasi Pemungutan Bea Perolehan Hak  
atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Bogor

Skripsi ini membahas mengenai implementasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor, dengan disahkannya UU PDRD No.28 Tahun 2009 maka BPHTB menjadi pajak daerah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor, menganalisis faktor pendukung dan faktor penghambat yang timbul dalam implementasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor. Peneliti menggunakan pendekatan kuantitatif dengan hasil penelitian menunjukkan bahwa kondisi faktor komunikasi, faktor sumber daya, faktor disposisi dan faktor struktur birokrasi dalam implementasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor sudah terpenuhi. Faktor pendukung yang timbul dalam pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor adalah Peraturan Daerah dan Peraturan Bupati serta sarana dan prasarana. Faktor penghambat yang timbul dalam pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor adalah tingkat kesadaran masyarakat dan kualitas SDM.

**Kata Kunci:**

BPHTB, Implementasi Kebijakan, Pajak Daerah

## ABSTRACT

Name : I Wayan Aditia Permana  
Study Program : Fiscal Administration  
Title : Analysis of Duty on Land and Building Acquisition  
Collection Implementation in Bogor Regency

This undergraduate thesis discusses about the implementation of duty on land and building acquisition collection in Bogor Regency, with the adoption of legislation number 28 Year 2009 on regional tax and retribution, duty on land and building acquisition is included in the local tax of regency/city. This study aims to analyze the implementation of duty on land and building acquisition collection in Bogor Regency, analyze the factors supporting and inhibiting factors that arise in the implementation of duty on land and building acquisition collection in Bogor Regency. Researcher used a quantitative approach. The results show that the condition of the communication factors, resource factors, disposition factors and factor structure of the bureaucracy in the implementation of duty on land and building acquisition collection have been met in Bogor Regency. Supporting factors that arise in duty on land and building acquisition collection in Bogor Regency is regulations and facilities. Inhibiting factors that arise in duty on land and building acquisition collection in Bogor Regency is a level of public awareness and quality of human.

**Keywords:**

Duty on Land and Building Acquisition, Policy Implementation, Local Tax

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
ABSTRAK.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
<b>BAB 1 PENDAHULUAN</b>	
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Pokok Permasalahan.....	7
1.3. Tujuan Penelitian.....	9
1.4. Signifikansi Penelitian.....	9
1.5. Sistematika Penulisan.....	10
<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1. Tinjauan Pustaka.....	12
2.2. Tinjauan Literatur.....	17
2.2.1. Pajak Daerah.....	17
2.2.2. Pajak Properti.....	20
2.2.3. Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan.....	24
2.2.4. Kebijakan Publik.....	26
2.2.5. Implementasi Kebijakan.....	28
2.2.6. Administrasi Pajak.....	31
2.3. Operasionalisasi Konsep.....	33
<b>BAB 3 METODE PENELITIAN</b>	
3.1. Pendekatan Penelitian.....	35
3.2. Jenis Penelitian.....	36
3.3. Teknik Pengumpulan Data.....	37
3.4. Teknik Analisis Data.....	38
3.5. Informan.....	39
3.6. Proses Penelitian.....	40
3.7. Site Penelitian.....	41
3.8. Batasan Penelitian.....	41
<b>BAB 4 GAMBARAN UMUM BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN</b>	
4.1. Dinas Pendapatan Keuangan dan Barang Daerah Kabupaten Bogor.....	42
4.2. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.....	46
4.2.1. Pengertian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.....	46
4.2.2. Sejarah Berlakunya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.....	46

4.2.3. Perolehan Hak Yang Menjadi Dasar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.....	48
4.2.4. Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.....	50
4.2.5. Pejabat yang Berwenang dalam Pemenuhan Ketentuan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.....	52
4.3. Pengalihan Kewenangan Pemungutan BPHTB dari Pemerintah Pusat Kepada Pemerintah Kabupaten/Kota.....	55

**BAB 5 ANALISIS IMPLEMENTASI PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN BOGOR**

5.1. Implementasi Pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor.....	60
5.1.1. Komunikasi .....	60
5.1.2. Sumber Daya.....	66
5.1.3. Disposisi .....	72
5.1.4. Struktur Birokrasi.....	78
5.2. Faktor-faktor Pendukung .....	84
5.2.1. Peraturan Daerah dan Peraturan Bupati .....	84
5.2.2. Sarana dan Prasarana.....	88
5.3. Faktor-faktor Penghambat.....	91
5.3.1. Tingkat Kesadaran Masyarakat.....	91
5.3.2. Kualitas SDM.....	93

**BAB 6 KESIMPULAN DAN SARAN**

6.1. Kesimpulan.....	96
6.2. Saran.....	96

DAFTAR PUSTAKA.....	97
---------------------	----

DAFTAR RIWAYAT HIDUP  
LAMPIRAN

## DAFTAR TABEL

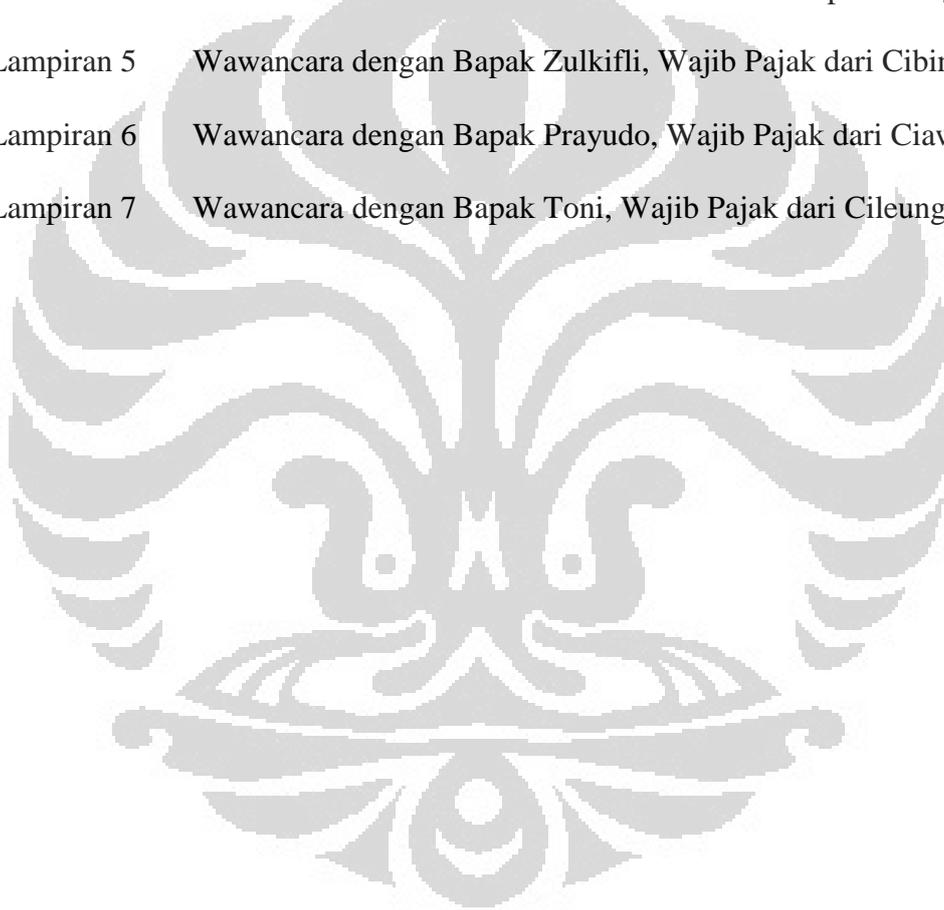
	Halaman
Tabel 1.1	Realisasi Penerimaan BPHTB di Wilayah Jawa Barat Tahun 2009 (dalam milyar rupiah).....4
Tabel 1.2	Komposisi Dana Bagi Hasil (dalam persen).....5
Tabel 2.1	Matriks Penelitian ..... 15
Tabel 2.2	Operasionalisasi Konsep ..... 37
Tabel 4.1	Penambahan Jenis Pajak Baru.....61
Tabel 4.2	Hasil Survey Kesiapan Daerah dalam Memungut BPHTB Tahun 2011.....63
Tabel 4.3	Perbedaan antara UU BPHTB dengan UU PDRD.....64
Tabel 5.1	Peraturan Pelaksana Pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor.....68
Tabel 5.2	Pembagian Tugas Tiap Unit Dalam Seksi PBB dan BPHTB DPKBD Kabupaten Bogor.....86
Tabel 5.3	Matriks Hasil Penelitian.....89
Tabel 5.4	Isi Perda No.15 Tahun 2010 dan Perbup No.78 Tahun 2010.....93

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 Peta Kabupaten Bogor.....	2
Gambar 2.1 Tahap Kebijakan Publik .....	28
Gambar 2.2 Hubungan Antar Faktor Implementasi Kebijakan .....	32
Gambar 2.3 Kerangka Pemikiran.....	38
Gambar 4.1 Struktur Organisasi Dinas Pendapatan Keuangan dan Barang Daerah Kabupaten Bogor.....	50
Gambar 5.1 Pihak-pihak yang terkait dalam Pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor.....	66
Gambar 5.2 Alur Koordinasi Antar Instansi dalam Pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor.....	70
Gambar 5.3 Alur Validasi Pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor.....	96

## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Wawancara dengan Ibu Suryati Moerwibowo, Notaris
- Lampiran 2 Wawancara dengan Bapak Wijono Budikarjo, Kepala Tata Usaha Pertanahan Kabupaten Bogor
- Lampiran 3 Wawancara dengan Bapak Dadang Imansyah, Kepala Seksi PBB dan BPHTB DPKBD Kabupaten Bogor
- Lampiran 4 Wawancara dengan Bapak Kholid dan Bapak Endang Sukmajadi Staff Ahli Seksi PBB dan BPHTB DPKBD Kabupaten Bogor
- Lampiran 5 Wawancara dengan Bapak Zulkifli, Wajib Pajak dari Cibinong
- Lampiran 6 Wawancara dengan Bapak Prayudo, Wajib Pajak dari Ciawi
- Lampiran 7 Wawancara dengan Bapak Toni, Wajib Pajak dari Cileungsi



# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) digunakan untuk pembiayaan rutin dan pembangunan di suatu daerah otonom. Jumlah penerimaan komponen pajak daerah dan retribusi daerah sangat dipengaruhi oleh banyaknya jenis pajak daerah dan retribusi daerah yang diterapkan serta disesuaikan dengan peraturan yang berlaku yang terkait dengan penerimaan kedua komponen tersebut. Salah satu sumber potensi pajak yang dapat digali sesuai dengan situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa sekarang ini adalah jenis pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (Siahaan, 2003:6).

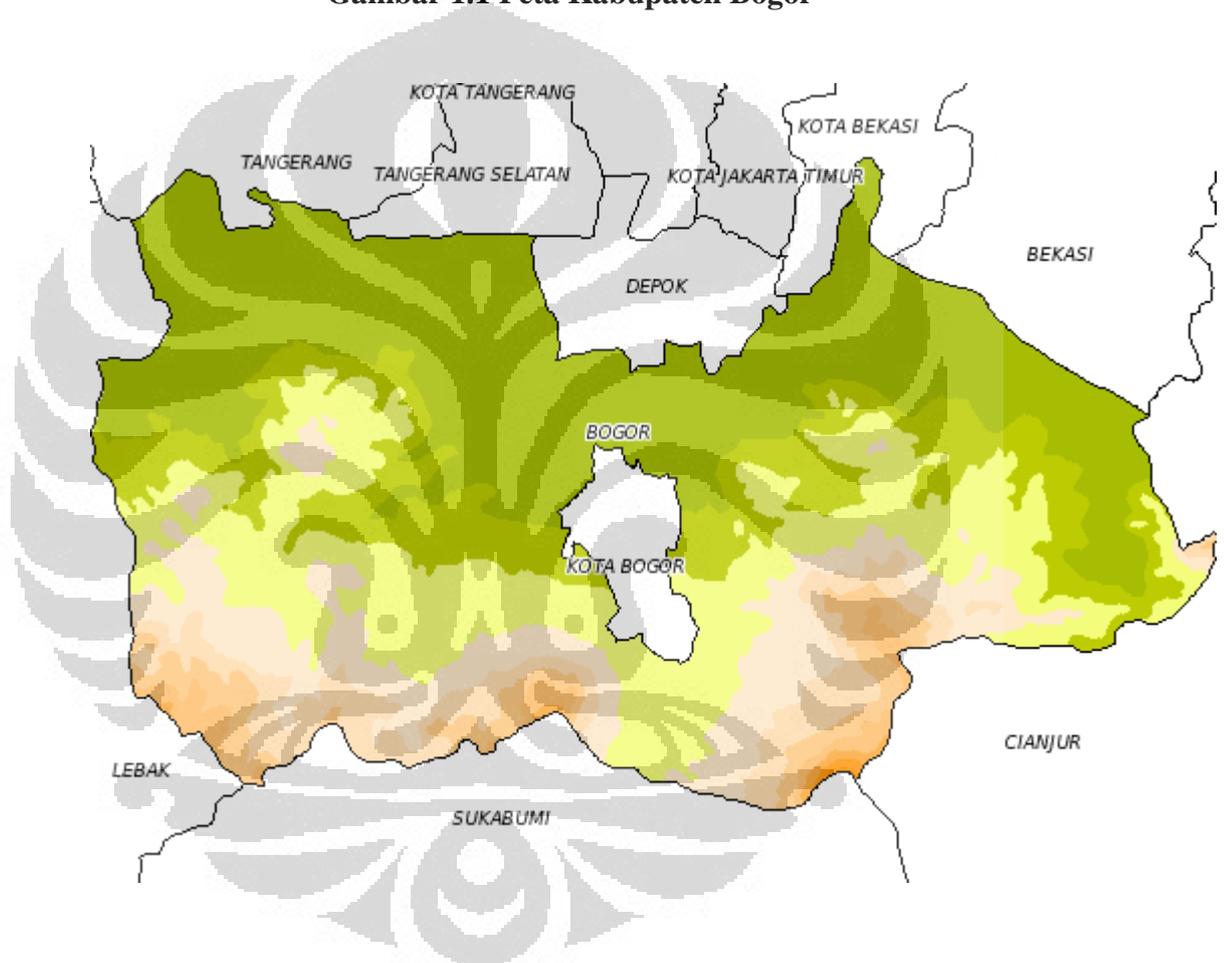
Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu jenis penerimaan Kabupaten Bogor. Sejak diundangkan undang-undang tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Bea Balik Nama atas hak harta tetap berupa hak atas tanah tidak dipungut lagi, sedangkan ketentuan mengenai pengenaan pajak atas akta pendaftaran dan pemindahan kapal yang didasarkan pada Ordonansi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 Nomor 291 masih tetap berlaku, sebagai penggantinya diperlukan adanya pungutan pajak atas perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan dengan nama Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ([www.sjdih.depkeu.go.id](http://www.sjdih.depkeu.go.id), diakses tanggal 18 Agustus 2011 pukul 17:30 WIB)

BPHTB merupakan pajak yang diterapkan terhadap orang atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Sebelum keluarnya Undang-undang No.28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, BPHTB merupakan pajak pusat yang dikelola langsung oleh Pemerintah Pusat berdasarkan undang-undang No.20 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan undang-undang No. 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas undang-undang No.20 Tahun 1997.

Kabupaten Bogor adalah sebuah kabupaten di propinsi Jawa Barat dengan ibukotanya adalah Cibinong. Kabupaten Bogor berbatasan dengan Kabupaten Tangerang (Banten), Kota Depok, Kota Bekasi, dan Kabupaten Bekasi di utara;

Kabupaten Karawang di timur; Kabupaten Cianjur dan Kabupaten Sukabumi di selatan; serta Kabupaten Lebak (Banten) di barat. Kabupaten Bogor mempunyai luas wilayah sekitar 2.301,95 Km<sup>2</sup> terletak antara 6.190 6.470 Lintang Selatan dan 10601 -1070103 bujur timur, terdiri dari 40 kecamatan dan 428 desa/kelurahan, 3.658 RW dan 14.400 RT ([www.regionalinvestment.com](http://www.regionalinvestment.com), diakses tanggal 15 Agustus 2011 pukul 20:00 WIB).

**Gambar 1.1 Peta Kabupaten Bogor**



Sumber: [www.regionalinvestment.com](http://www.regionalinvestment.com)

Kabupaten Bogor merupakan daerah yang berada di selatan Jakarta, letaknya yang strategis menjadikan Kabupaten Bogor sebagai daerah pilihan untuk membangun pabrik maupun gudang bagi perusahaan-perusahaan yang memiliki daerah pasar di sekitar jabodetabek. Maraknya aktivitas bisnis itu terlihat dari gencarnya pembangunan properti komersial di Kabupaten Bogor.

Makin ramainya pembangunan properti komersial itu tidak dipungkiri karena jumlah penduduknya yang diimbangi dengan peningkatan daya beli kian bertambah. Menurut Kepala Badan Pusat Statistik (BPS) Kabupaten Bogor Ahmad Koswara, Jumlah penduduk Kabupaten Bogor pada tahun 2010 adalah sekitar 4,5 juta jiwa, laju pertumbuhan penduduk tersebut telah dihitung berdasarkan kelahiran, kematian maupun migrasi ([www.poskota.co.id](http://www.poskota.co.id), diakses tanggal 13 Desember 2011 pukul 12:00 WIB). Faktor lain yang menyebabkan berkembangnya Kabupaten Bogor adalah letaknya yang tidak terlalu jauh dari Jakarta sehingga banyak perumahan-perumahan baru yang tumbuh di Kabupaten Bogor karena masyarakat yang tinggal di Kabupaten Bogor mempunyai pekerjaan di Jakarta. Beberapa perumahan yang ada di Kabupaten Bogor antara lain adalah Bumi Sentosa Cibinong, Bogor Raya Permai, Bumi Griya Asri, Bumi Griya Darma Wulan, Taman Tirta Cimanggu, Tamansari Persada dan lain-lain ([www.bogorkita.wordpress.com](http://www.bogorkita.wordpress.com), diakses tanggal 5 November 2011 pukul 10:00 WIB).

Dengan luas wilayah sekitar 2.301,95 Km<sup>2</sup> banyak potensi yang dimiliki Kabupaten Bogor, potensi-potensi itu antara lain adalah kawasan strategis Cibinong Raya, pengembangan Jalur Poros Tengah Timur yang terkoneksi dengan Kota Bunga Cipanas, potensi sumber daya air, pariwisata, pertambangan, hingga kawasan industri seperti Cibinong Centre Industrial Estate dan Kawasan Industri Sentul ([www.bogorkab.go.id](http://www.bogorkab.go.id), diakses tanggal 15 Agustus 2011 pukul 21:00 WIB). Potensi-potensi itulah yang coba digali oleh Pemerintah Kabupaten Bogor agar penerimaan daerah dari BPHTB dapat maksimal, hal ini seperti diungkapkan oleh Bupati Bogor, Rachmat Yasin:

“Pengelolaan BPHTB yang baik akan menjadi primadona PAD, karena besarnya potensi tanah dan bangunan di Kabupaten Bogor akan semakin meningkatkan PAD dari BPHTB”([www.antarajawabarat.com](http://www.antarajawabarat.com), diakses tanggal 30 Juli 2011 pukul 13:00 WIB).

BPHTB dihitung berdasarkan transaksi yang terjadi, besarnya transaksi tergantung pada harga pasar dan luas tanah atau bangunan yang dijual. Kabupaten Bogor mempunyai luas wilayah yang sangat besar, oleh karena itu Dinas Pendapatan dan Keuangan Daerah diminta untuk lebih peduli terhadap potensi

yang ada karena Pemerintah Kabupaten Bogor sendiri juga yang akan mengalami kerugian apabila tidak dapat melakukan penarikan BPHTB, diantaranya akan mengurangi Pendapatan Asli Daerah dari sektor fiskal, hal ini seperti yang dikemukakan oleh Gubernur Provinsi Jawa Barat, Ahmad Heryawan:

“Kabupaten Bogor saat ini sudah dijadikan sebagai wilayah pengembangan baru. Pemerintah Pusat dan Provinsipun sudah berencana bahkan sebagian sudah direalisasikan untuk terus melakukan pembangunan infrastrukturnya” ([www.kompas.com](http://www.kompas.com), diakses tanggal 8 Agustus 2011 pukul 13:00 WIB).

Faktor-faktor di atas menyebabkan tingginya tingkat lalu lintas transaksi ekonomi dan keuangan di Kabupaten Bogor dan sejalan dengan itu mengakibatkan pula tingginya dinamika pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang berdampak langsung pada realisasi penerimaan BPHTB. Tabel dibawah ini akan menjelaskan realisasi penerimaan BPHTB tahun 2009 terbesar di Jawa Barat:

**Tabel 1.1**  
**Realisasi Penerimaan BPHTB di wilayah Jawa Barat Tahun 2009**  
**(dalam milyar rupiah)**

Wilayah	Penerimaan
Kabupaten Bogor	140,98
Depok	104,34
Cirebon	22,66

Sumber : Direktorat PDRD DJPK Kemenkeu

Tabel tersebut menjelaskan bahwa Kabupaten Bogor merupakan daerah yang mempunyai penerimaan BPHTB terbesar di Jawa Barat. Hal ini karena transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan di wilayah Kabupaten Bogor sangat besar. Kabupaten Bogor mempunyai wilayah yang luas dan termasuk ke dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN).

Kabupaten Bogor menerima kontribusi atas pajak ini melalui penerimaan dana perimbangan dari pusat berupa bagi hasil pajak. Pada waktu pengelolaan penerimaan BPHTB di pemerintah pusat, dana bagi hasil untuk Kabupaten Bogor adalah sebagai berikut:

**Tabel 1.2**  
**Komposisi Dana Bagi Hasil BPHTB**  
**(dalam persen)**

<b>Penerima</b>	<b>Persentase</b>
Pemerintah Pusat	20 %
Pemerintah Provinsi Jawa Barat	16 %
Pemerintah Kabupaten Bogor	64 %

Sumber : diolah oleh peneliti

Pada tabel 1.2 di atas, Pemerintah pusat mendapat bagian 20% dari seluruh penerimaan BPHTB yang kemudian bagian Pemerintah Pusat ini dibagikan secara merata ke seluruh daerah Kabupaten/Kota dan dilaksanakan dalam tiga tahap yaitu bulan April, bulan Agustus, dan bulan November tahun anggaran berjalan. Pemerintah daerah mendapat bagian 80% dengan bagian 16% untuk daerah Propinsi dan 64% untuk daerah Kabupaten/Kota. Pembagian hasil penerimaan BPHTB diatur dalam pasal 23 Undang-undang BPHTB dan pelaksanaannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Menteri Keuangan No.519/KMK.04/2000. Kondisi ini menciptakan ketergantungan daerah terhadap pusat dan menunjukkan bahwa daerah belum mandiri dalam membiayai pengeluaran daerah tersebut secara mandiri, oleh karena itu pemerintah pusat memandang perlunya melakukan peningkatan akuntabilitas penyelenggaraan otonomi daerah dengan memperluas kewenangan perpajakan daerah.

Undang-undang No.28 Tahun 2009 dimaksudkan untuk memperluas kewenangan daerah. Perluasan kewenangan tersebut dilakukan dengan memperluas basis pajak yang sudah ada, mendaerahkan pajak pusat dan menambahkan jenis pajak baru. Terhitung sejak 1 Januari 2011, pengelolaan BPHTB dialihkan dari pemerintah pusat (Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan) kepada pemerintah Kabupaten/Kota. Pemerintah Kabupaten Bogor melaksanakan pengelolaan BPHTB sejak tahun 2011 yang merupakan implementasi dari Undang-undang No.28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dengan demikian per tanggal 1 Januari 2011 Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama) sudah tidak melayani pengelolaan pelayanan

BPHTB, sehingga wajib pajak yang akan melaporkan pembayaran BPHTB sehubungan dengan proses transaksi properti yang dilakukannya akan langsung ditangani oleh Pemerintah Kabupaten/Kota setempat.

Tahun anggaran 2011 telah berjalan, pemerintah pusat telah menyerahkan sepenuhnya wewenang itu kepada Kabupaten Bogor. Dinas Pendapatan Keuangan dan Barang Daerah adalah instansi yang menangani masalah perpajakan di Kabupaten Bogor, Instansi ini telah menyebarluaskan dan memasyarakatkan tentang BPHTB tersebut, sehingga ada kesadaran masyarakat untuk memenuhi dan mengetahui kewajiban membayar BPHTB yang saat ini dilakukan oleh pemerintah kabupaten dan kota, dan penyebaran informasi mengingatkan kepada kita betapa arti pentingnya pajak bagi pembangunan.

Pemungutan BPHTB oleh daerah yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang PDRD, haruslah mempersiapkan minimal dua hal, yaitu sarana pemungutan dan sumber daya manusia serta Peraturan Daerah yang harus disiapkan oleh pemerintah kabupaten/kota bersama DPRD, apabila peraturan daerah belum ada maka tidak dapat dipungut BPHTB di daerah tersebut, sedangkan pusat tidak berhak lagi memungut BPHTB tersebut, sehingga ada kekosongan hukum yang berakibat tidak dipungutnya BPHTB.

Membayar pajak merupakan kewajiban dari setiap warga negara (*citizen*) maka setiap warga negara wajib mengerti apa pajak (BPHTB) itu, apa guna dan fungsi pajak itu dalam masyarakat, apa kegunaan pajak bagi masyarakat, apa yang akan diperoleh rakyat dari uang pajak yang telah dibayarnya itu. Pengelolaan BPHTB di Kabupaten Bogor berdasarkan kepada Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2010 yang disahkan tanggal 31 Desember 2010 yang mekanisme dan prosedurnya diatur dalam Peraturan Bupati Bogor Nomor 78 Tahun 2010. Perda ini menjadi sangat penting karena penarikan pajak yang dilakukan harus mempunyai payung hukum yang dibuat oleh daerah tersebut.

Mekanisme pemungutan BPHTB berkaitan erat dengan struktur hubungan antar instansi yang terkait karena pelaksanaan pemungutan BPHTB melibatkan para pejabat terkait. Di Kabupaten Bogor pemungutan BPHTB terkait dengan berbagai instansi, antara lain PPAT/Notaris, Kantor Pertanahan (BPN), Kantor Lelang (BPULN), dan instansi terkait lainnya. Kerjasama dan koordinasi yang

insentif sangatlah membantu kelancaran dan efektivitas pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor. Banyak instansi yang terkait dalam mengurus BPHTB memiliki potensi untuk memanipulasi data sehingga merugikan pemerintah Kabupaten Bogor. Optimalisasi BPHTB tergantung partisipasi aktif dan koordinasi antar instansi tersebut dan juga didukung oleh kualitas pelayanan yang memungkinkan wajib pajak memperoleh kemudahan di dalam melaksanakan kewajiban perpajakannya.

Dana bagi hasil BPHTB ketika masih dikelola oleh pemerintah pusat untuk Kabupaten Bogor pada tahun 2010 adalah sebesar 90 Miliar Rupiah. Mulai tahun 2011, Pemerintah Kabupaten Bogor sendiri yang mengelola BPHTB dengan target pajak BPHTB sebesar Rp 120 Miliar. Pencapaian target penerimaan merupakan salah satu indikator keberhasilan Dinas Pendapatan Keuangan dan Barang Daerah (DPKBD) Kabupaten Bogor dalam menjalankan fungsi dan tugasnya. Untuk mencapai target tersebut diharapkan Dinas Pendapatan Keuangan dan Barang Daerah (DPKBD) Kabupaten Bogor secara terus menerus melakukan sosialisasi. Sosialisasi bertujuan untuk memberikan informasi yang aktual dan akurat kepada masyarakat Kabupaten Bogor mengenai tata cara, tahapan-tahapan dan nilai pembayaran BPHTB berdasarkan peraturan yang berlaku dan penyamaan persepsi kepada stakeholder. Selain itu, Dinas Pendapatan dan Keuangan Daerah (DPKBD) juga melaksanakan perbaikan *staff* administrasi dan upaya-upaya lainnya agar target penerimaan BPHTB bisa tercapai.

Dengan melihat hal-hal di atas, peneliti akan melakukan penelitian dengan judul “Analisis Implementasi Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Bogor”.

## 1.2 Pokok Permasalahan

Dinas Pendapatan Keuangan dan Barang Daerah (DPKBD) mempunyai tujuan untuk mendongkrak kenaikan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, namun pelayanan di setiap loket pembayaran masih dikeluhkan masyarakat. Masyarakat yang mengurus BPHTB di Kabupaten Bogor mengeluhkan sistem kerja DPKBD yang berbelit-belit saat pengurusan BPHTB, selain itu lamanya waktu untuk validasi BPHTB yang

memerlukan 7 hari kerja membuat kecewa masyarakat karena pada saat masih dikelola oleh KPP Pratama Cileungsi, validasi BPHTB hanya perlu waktu kurang dari satu jam untuk setiap berkasnya ([www.koranbogor.com](http://www.koranbogor.com), diakses tanggal 23 Agustus 2011 pukul 12:00 WIB).

Sosialisasi yang minim membuat masyarakat yang ingin mengurus BPHTB di wilayah Kabupaten Bogor bingung dan banyak yang tidak tahu akan peraturan baru karena dasar hitung yang berlaku sekarang dalam perhitungan BPHTB bukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang terdapat dalam SPPT PBB melainkan nilai transaksi untuk transaksi jual beli, harga transaksi dalam risalah lelang untuk yang berasal dari lelang dan nilai pasar untuk transaksi selain jual beli dan lelang. NJOP hanya digunakan apabila ketiga dasar hitung tersebut tidak diketahui atau nilainya lebih rendah dari NJOP ([www.bataviase.co.id](http://www.bataviase.co.id), diakses tanggal 23 Agustus 2011 pukul 15:00 WIB). Selain itu, sewaktu masih dikelola pemerintah pusat transaksi diatas Rp 20 juta dikenakan BPHTB. Mulai tahun 2011 BPHTB yang dikelola pemerintah Kabupaten Bogor menetapkan transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan dengan nilai minimal Rp 60 juta wajib dikenakan BPHTB.

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan di atas, peneliti tertarik untuk mencoba memahami lebih dalam mengenai pengalihan wewenang pengelolaan BPHTB dari pemerintah pusat (Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan) kepada pemerintah Kabupaten/Kota, oleh karena itu, penulis tertarik untuk menyusun skripsi dengan pokok permasalahan yang dapat dituangkan dalam pertanyaan-pertanyaan penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Bogor?
2. Faktor-faktor pendukung apakah yang timbul dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Bogor?
3. Faktor-faktor penghambat apakah yang timbul dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Bogor?

### 1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dari penelitian mengenai "Analisis Implementasi Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Bogor" adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis implementasi pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Bogor.
2. Untuk menganalisis faktor-faktor pendukung yang timbul dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Bogor.
3. Untuk menganalisis faktor-faktor penghambat yang timbul dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Bogor.

### 1.4 Signifikansi Penelitian

Dari penelitian ini diharapkan dapat diperoleh signifikansi penelitian yang positif baik secara akademis maupun praktis, yaitu:

#### 1. Signifikansi Akademis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan pengetahuan dan wawasan akademik bagi pengembangan ilmu pengetahuan dalam bidang perpajakan terutama yang berhubungan dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Bogor. Penelitian ini juga diharapkan bisa menjadi bahan acuan bagi penelitian yang akan dilakukan di masa mendatang.

#### 2. Signifikansi Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan gambaran dan bahan masukan bagi pemerintah Kabupaten Bogor, khususnya Dinas Pendapatan Keuangan dan Barang Daerah (DPKBD) dalam hal pelaksanaan koordinasi dan administrasi perpajakan yang dapat menunjang optimalisasi pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Bogor. Hasil penelitian ini diharapkan juga menjadi bahan masukan bagi Dinas Pendapatan dan Keuangan Daerah (DPKBD) Kabupaten Bogor dalam rangka mempersiapkan langkah-langkah yang harus dilakukan dalam menghadapi masalah atau hambatan dalam pemungutan BPHTB di wilayah Kabupaten Bogor.

## **1.5 Sistematika Penulisan**

Skripsi ini disajikan dalam beberapa bab, dengan sistematika sebagai berikut:

### **BAB 1 PENDAHULUAN**

Pada bab ini peneliti akan menggambarkan mengenai latar belakang permasalahan yang muncul mengenai pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Bogor, pokok permasalahan, tujuan penelitian, signifikansi penelitian dan sistematika penelitian.

### **BAB 2 KERANGKA PEMIKIRAN**

Pada bab ini peneliti ingin menyertakan beberapa kerangka berpikir yang dapat digunakan sebagai panduan untuk menganalisa pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Bogor.

### **BAB 3 METODE PENELITIAN**

Bab ini membahas mengenai metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yang terdiri dari pendekatan penelitian, jenis penelitian, metode dan strategi penelitian, hipotesis kerja, informan, proses penelitian, site penelitian dan keterbatasan penelitian.

### **BAB 4 GAMBARAN UMUM PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN BOGOR**

Pada bab ini peneliti ingin memberikan gambaran secara umum mengenai pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Bogor.

### **BAB 5 ANALISIS PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN BOGOR**

Pada bab ini peneliti akan memberikan analisis yang lebih mendalam mengenai Analisis Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan

Bangunan di Kabupaten Bogor. Selanjutnya Bab V ini akan diuraikan ke dalam dua Sub Bab, yaitu:

- 5.1. Analisis implementasi pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Bogor
- 5.2. Analisis faktor-faktor pendukung yang timbul dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Bogor.
- 5.3. Analisis faktor-faktor penghambat yang timbul dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Bogor.

## **BAB 6 SIMPULAN DAN REKOMENDASI**

Pada bab ini peneliti akan memberikan simpulan yang merupakan jawaban atas pertanyaan penelitian dan memberikan rekomendasi yang dapat diterapkan, sehingga akan diuraikan ke dalam dua Sub Bab yaitu:

- 6.1. Simpulan
- 6.2. Rekomendasi

## BAB 2

### TINJAUAN PUSTAKA DAN TINJAUAN LITERATUR

#### 2.1 Tinjauan Pustaka

Dalam melakukan penelitian mengenai “Analisis Implementasi Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Bogor”, penulis perlu melakukan peninjauan pustaka dengan beberapa penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti sebelumnya. Dalam tinjauan pustaka kali ini, peneliti mengambil tiga penelitian yang berkaitan dengan objek penelitian yang sama, yakni BPHTB. Hal ini tentunya dimaksudkan dalam rangka membantu jalannya penelitian ini.

Tinjauan kepustakaan yang pertama diambil dari skripsi yang disusun oleh Angga Wiryha Burdah, mahasiswa S1 Program Ekstensi Administrasi Fiskal, Universitas Indonesia tahun 2005 dengan judul “Analisis Efektifitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Depok”. Penelitian yang dilakukan oleh Angga terfokus pada efektivitas pemungutan BPHTB. Penelitian ini memiliki dua tujuan, yaitu untuk menjelaskan dan menguraikan administrasi pemungutan BPHTB di kota Depok dan untuk mengetahui sejauh mana tingkat efektivitas pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB di kota Depok.

Pengumpulan data dilakukan dengan metode wawancara dan studi kepustakaan. Hasil analisis menunjukkan KP PBB sebagai salah satu pelaksana pemungutan telah melaksanakan tugasnya dengan cukup efektif. Tingkat efektifitas pemungutan BPHTB telah berjalan secara efektif hal ini dapat dilihat dari selalu tercapainya rencana penerimaan dengan realisasi penerimaan selama lima tahun terakhir yang dapat dianalisis dari besarnya *Tax Performance Index* (TPI).

Tinjauan pustaka kedua diambil dari tesis yang disusun oleh Carto, mahasiswa S2 Kekhususan Administrasi dan Kebijakan Perpajakan, tahun 2004 dengan judul “Peran Koordinasi Pemungutan Terhadap Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Propinsi DKI Jakarta”. Permasalahan penelitian ini adalah bagaimana pelaksanaan koordinasi dan peran koordinasi pemungutan terhadap optimalisasi penerimaan BPHTB di Propinsi DKI Jakarta. Tujuan dari penelitian ini adalah menjelaskan dan menguraikan

koordinasi pemungutan BPHTB di Propinsi DKI Jakarta dan mengetahui sejauh mana peran koordinasi pemungutan terhadap optimalisasi penerimaan BPHTB di Propinsi DKI Jakarta.

Pengumpulan data dilakukan dengan studi lapangan dan studi kepustakaan. Hasil analisis menunjukkan bahwa kinerja pemungutan BPHTB dipengaruhi oleh koordinasi antara tiga unit koordinasi yaitu Dinas Pendapatan Daerah, BPN, dan pemungut. Koordinasi pemungutan BPHTB belum baik atau (optimal). Hasil dari unit pendataan dan pemeriksaan sampai penyelesaian tunggakan di unit penagihan kurang efektif dan kurang ditindaklanjuti secara proaktif. Saran yang diberikan adalah membuat sistem informasi administrasi yang dapat menghubungkan tiga unit koordinasi tersebut secara *online* sehingga data dan informasi serta pelimpahan tugas selanjutnya yang diperlukan pada saat itu dapat dipenuhi.

Studi pustaka yang ketiga diambil dari tesis yang disusun oleh Enna Soeryadie, mahasiswa S2 Kekhususan Administrasi dan Kebijakan Perpajakan, tahun 2003 dengan judul “Efektifitas Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Propinsi DKI Jakarta”. Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk menjelaskan dan menguraikan administrasi pemungutan BPHTB di Propinsi DKI Jakarta dan mengetahui sejauh mana efektifitas pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB di Propinsi DKI Jakarta serta mengetahui faktor apa saja yang berpengaruh terhadap efektifitas pemungutan pajak BPHTB.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif dengan pengumpulan data yang dilakukan adalah wawancara, studi lapangan dan studi kepustakaan. Dari hasil penelitian dapat diperoleh gambaran bahwa pelaksanaan pemungutan BPHTB di Propinsi DKI Jakarta cukup efektif, hal ini dari *Tax Performance Index* (TPI) selama lima tahun terakhir, meskipun terjadi penurunan rasio TPI, tetapi target penerimaan dapat dipenuhi dan target penerimaan dari tahun ke tahun semakin meningkat.

Penelitian ini berbeda dengan penelitian terdahulu meskipun memiliki kesamaan dalam objek penelitian yaitu dalam hal pemungutan BPHTB. Penelitian terdahulu masih menggunakan UU No.21 Tahun 1997 (disahkan pada tanggal 29

Mei 1997) yang kemudian dirubah dengan UU No.20 Tahun 2000 (disahkan pada tanggal 2 Agustus 2000) dimana ketika itu pemungutan BPHTB masih dikelola pemerintah pusat. Pada penelitian ini, penulis lebih memfokuskan pembahasan pada implementasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor karena mulai 1 Januari 2011 BPHTB telah dialihkan dari pajak pusat menjadi pajak daerah. Selain itu, peneliti akan mencoba menganalisis faktor-faktor pendukung dan penghambat yang timbul dalam pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor. Jenis Penelitian ini bila dilihat dari tujuan penelitian merupakan penelitian deskriptif, dari aspek manfaat merupakan penelitian murni dan berdasarkan dimensi waktu merupakan penelitian penelitian *cross sectional*.

Berikut merupakan tabel perbandingan penelitian yang menjadi rujukan bagi peneliti untuk menyusun penelitian ini:

**Tabel 2.1**  
**Matriks Penelitian**

Keterangan	Peneliti Pertama	Peneliti Kedua	Peneliti Ketiga	Penelitian yang akan Dilakukan
Nama Peneliti	Angga Wirya B	Carto	Enna Soeryadi	I Wayan Aditia
Tahun Penelitian	2005	2004	2003	2011
Judul	Analisis Efektifitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Depok. (Skripsi)	Peran Koordinasi Pemungutan Terhadap Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Propinsi DKI Jakarta. (Tesis)	Efektifitas Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Propinsi DKI Jakarta. (Tesis)	Analisis Implementasi Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Bogor
Tujuan Penelitian	Untuk menganalisis: - Administrasi pemungutan	Untuk menjelaskan dan menguraikan koordinasi	Untuk menganalisis: -Pelaksanaan administrasi pemngutan	Untuk menganalisis : - Untuk menganalisis implementasi

Keterangan	Peneliti Pertama	Peneliti Kedua	Peneliti Ketiga	Penelitian yang akan Dilakukan
	BPHTB di Kota Depok. - Tingkat efektifitas pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kota Depok	pemungutan BPHTB di Propinsi DKI Jakarta dan mengetahui sejauh mana peran koordinasi pemungutan terhadap optimalisasi penerimaan BPHTB di Propinsi DKI Jakarta	BPHTB di Propinsi DKI Jakarta. -Sejauh mana tingkat efektifitas pemungutan BPHTB di Propinsi DKI Jakarta. -Faktor apa saja yang berpengaruh terhadap efektifitas pemungutan BPHTB di Jakarta	pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Bogor. - Untuk menganalisis faktor-faktor pendukung yang timbul dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Bogor. - Untuk menganalisis faktor-faktor penghambat yang timbul dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Bogor.
Pendekatan Penelitian	Kualitatif	Kuantitatif	Kualitatif	Kuantitatif
Jenis Penelitian	Deskriptif	Deskriptif Analisis	Deskriptif Analisis	Deskriptif

Keterangan	Peneliti Pertama	Peneliti Kedua	Peneliti Ketiga	Penelitian yang akan Dilakukan
Teknik Pengumpulan Data	Wawancara dan studi kepustakaan	Studi lapangan dan studi kepustakaan	Studi lapangan, studi kepustakaan dan wawancara	Wawancara dan studi kepustakaan
Hasil yang Diperoleh	<p>-KP PBB sebagai salah satu pelaksana pemungutan telah melaksanakan tugasnya dengan cukup efektif. Hal ini tercermin dari pelaksanaan pemungutan yang dimulai dari penetapan, pendataan, pemeriksaan, penagihan, yang merupakan rangkaian administrasi pemungutan.</p> <p>-Efektifitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dapat dilihat dari selalu tercapainya rencana penerimaan dengan realisasi penerimaan selama lima tahun terakhir yang dapat dianalisis dari besarnya <i>Tax Performance Index (TPI)</i>. Angka pertumbuhan dari TPI ini</p>	<p>Pelaksanaan pemungutan BPHTB belum baik (optimal). Hasil dari unit pendataan dan pemeriksaan sampai penyelesaian tunggakan di unit penagihan kurang efektif dan kurang ditindaklanjuti secara proaktif. Lemahnya koordinasi antara lain tercermin pada kurangnya kerjasama antar unit, maupun kerjasama di luar instansi yang terkait dengan pihak luar KP PBB dan Dipenda DKI Jakarta.</p>	<p>-Dipenda DKI Jakarta sebagai pelaksana pemungutan BPHTB telah melaksanakan dengan cukup efektif pemungutan dalam hal penetapan, pendataan, pemeriksaan dan penagihan.</p> <p>-Angka pertumbuhan TPI memperlihatkan bahwa efektifitas pemungutan BPHTB berjalan cukup efektif.</p> <p>-beberapa faktor yang mempengaruhi efektifitas pemungutan BPHTB antara lain adalah pengetahuan wajib pajak akan peraturan perpajakan, kesadaran masyarakat membayar pajak dan usaha-usaha yang dilakukan fiskus dalam usaha meningkatkan</p>	<p>-Kondisi faktor komunikasi, faktor sumber daya, faktor disposisi dan faktor struktur birokrasi yang ada pada Seksi PBB dan BPHTB DPKBD Kabupaten Bogor dalam implementasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor secara umum telah terpenuhi.</p> <p>-Faktor pendukung yang ada pada Seksi PBB dan BPHTB DPKBD Kabupaten Bogor dalam implementasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor adalah Peraturan Daerah, Peraturan Bupati dan Sarana dan Prasaran.</p> <p>- Faktor</p>

Keterangan	Peneliti Pertama	Peneliti Kedua	Peneliti Ketiga	Penelitian yang akan Dilakukan
	memperlihatkan bahwa efektifitas pemungutan BPHTB telah berjalan secara efektif.		penerimaan dan meningkatkan penegakan hukum ( <i>law enforcement</i> ).	penghambat yang ada pada Seksi PBB dan BPHTB DPKBD Kabupaten Bogor dalam implementasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor adalah Persepsi Masyarakat dan Kualitas SDM.

Sumber : diolah oleh peneliti

## 2.2 Tinjauan Literatur

### 2.2.1 Pajak Daerah

Dalam era otonomi daerah sekarang ini daerah diberikan kewenangan lebih besar untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri. Tujuannya adalah untuk lebih mendekatkan pelayanan pemerintah kepada masyarakat, memudahkan masyarakat untuk memantau dan mengontrol penggunaan dana yang bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD), selain untuk menciptakan persaingan yang sehat antar daerah dan mendorong timbulnya inovasi. Sejalan dengan kewenang tersebut, pemerintah daerah diharapkan lebih mampu menggali sumber-sumber keuangan khususnya untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan pemerintahan dan pembangunan di daerahnya melalui Pendapatan Asli Daerah (PAD). Kebijakan perimbangan keuangan antara pusat dengan daerah dilakukan dengan mengikuti pembagian wewenang (*money follows function*). Hal ini berarti bahwa hubungan keuangan pusat dan daerah perlu diberikan pengaturan sedemikian rupa, sehingga kebutuhan pengeluaran yang akan menjadi tanggung jawab daerah dapat dibiayai dari sumber-sumber penerimaan yang ada (Abimanyu, 2005:29).

Menurut Edwin Robert Anderson Seligman, dalam *essay on taxation* sebagaimana yang dikutip oleh Brotodiharjo menyatakan bahwa “*Tax is a compulsory contribution from the person, to the government to defray the expenses incurred in the common interest of all, without reference to special benefit conferred*” (Brotodihadjo, 1986:3). Kata “*the person*” menunjukkan bahwa pajak dibayar ditanggung oleh orang baik orang pribadi maupun badan. Kata “*government*” menunjukkan bahwa pajak dibayarkan kepada pemerintah dalam berbagai bentuknya. Pajak tersebut bisa dibayar atau dipungut oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah atau pemerintah yang bersifat internasional misalnya kerjasama regional, internasional atau organisasi internasional (Rosdiana dan Tarigan, 2005:44).

Berdasarkan definisi pajak secara umum sebenarnya definisi pajak daerah tidak begitu jauh berbeda, definisi pajak daerah menurut Mardiasmo:

“... pajak daerah adalah pungutan wajib yang dilakukan kepada orang pribadi atau badan yang dilakukan oleh pemerintah daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan pembangunan daerah” (Mardiasmo, 2006:98-99)

Ruang lingkup pajak daerah terbatas pada objek yang belum dikenakan pajak pusat (Devano dan Kurnia, 2006:41). Pajak sifatnya dapat dipaksakan bahkan dalam memungut pajak fiskus juga mendapat wewenang dari Undang-undang untuk mengadakan tindakan memaksa wajib pajak dalam bentuk penyitaan harta tetap. Bahkan dalam sejarah hukum pajak di Indonesia dikenal adanya lembaga sandera (*Gijzeling*), yakni wajib pajak yang pada dasarnya mampu membayar pajak, akan tetapi selalu menghindar dengan berbagai dalih untuk tidak membayar pajak, maka fiskus dapat menyandera wajib yang bersangkutan dengan memasukannya ke dalam kurungan (Nurmantu, 2003:19). Dengan peraturan perpajakan, maka keabsahan yuridis hukum pajak sebagai hukum publik mempunyai kekuatan hukum memaksa dari pemerintah kepada wajib pajak. Pelaksanaan dari peraturan pajak tersebut telah memberi kekuatan untuk mengharap warga negara mematuhi peraturan yang ada (Salamun, 1990:19).

Bird mendefinisikan pajak daerah dengan karakteristik sebagai berikut:

*A “trully local” tax might be defined as one of that is:*

- a) *Assesed by local government.*
- b) *At rates dedicated by that government.*
- c) *Collected by that government, and*
- d) *Whoose proceeds accrue to that government (Bird, 1999:147)*

Menurut Bird kebanyakan pajak daerah hanya memenuhi 1 (satu) atau 2 (dua) karakteristik tersebut. Sesuai dengan pengetahuan tersebut, pajak daerah dengan bersifat pajak asli daerah, yakni jenis-jenis pajak yang ditetapkan oleh daerah selaku otonom, atau dapat pula berupa pajak yang berasal dari pajak-pajak negara (pusat) yang diserahkan kepada daerah untuk menjadi sumber pendapatan daerah. Pemungutan pajak daerah didasarkan pada peraturan daerah, namun demikian pajak daerah tidak terlepas dari pajak negara, karena pajak daerah merupakan bagian dari perpajakan secara nasional.

Antara pajak umum dan pajak daerah (terutama yang mengenai asas-asas hukumnya), dapat dikatakan tidak ada perbedaannya yang prinsip (Brotodiharjo, 1998:104). Lapangan pajak daerah ialah lapangan yang belum digali oleh negara. Ketentuan seperti itu maksudnya adalah untuk mencegah pemungutan pajak ganda yang akibatnya sangat memberatkan para wajib pajak. Dalam hal suatu pungutan pajak oleh daerah akan merupakan suatu pajak ganda, maka daerah hanya dapat memugut tambahan (atau opsen) saja atas pajak yang dipungut oleh negara itu (Brotodiharjo, 1998:104). Sistem perpajakan daerah sebenarnya merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari sistem perpajakan yang berlaku secara nasional (Salomo, 2002:76).

Menurut Davey ada lima tolak ukur untuk menilai pajak daerah:

- a) Hasil (*Yield*), yaitu memadai tidaknya hasil suatu pajak dalam kaitannya dengan berbagai layanan yang dibiayainya, stabilitas dan mudah tidaknya memperkirakan besar hasilnya itu dan elastisitas hasil pajak terhadap inflasi, pertumbuhan penduduk disebut juga perbandingan hasil pajak dengan biaya pungutan.
- b) Keadilan (*Equity*), yaitu dasar pajak dan kewajiban membayar harus jelas dan tidak sewenang-wenang, pajak bersangkutan harus adil baik secara horizontal maupun vertikal. Secara horizontal artinya adalah orang atau objek pajak yang mempunyai kedudukan ekonomi sama maka dikenakan beban pajak yang mempunyai kedudukan ekonomi lebih besar hendaknya memberikan sumbangan yang lebih besar dan pajak tersebut haruslah adil dari tempat ke tempat dalam arti hendaknya tidak ada perbedaan-

- perbedaan besar dan sewenang-wenang dalam beban pajak dari satu daerah ke daerah lain, kecuali jika perbedaan ini mencerminkan perbedaan dalam cara menyediakan layanan masyarakat.
- c) Daya guna ekonomi (*economy efficiency*), artinya pajaknya hendaknya mendorong atau tidak menghambat penggunaan sumber daya secara berdaya guna dalam kehidupan ekonomi.
  - d) Kemampuan melaksanakan (*ability to implement*), yaitu suatu pajak harus dapat dilaksanakan sudut kemauan politik dan tata usaha.
  - e) Kecocokan dengan sumber penerimaan daerah (*suitabilty as a local revenue*), artinya jelas kepada daerah mana suatu pajak harus dibayarkan dan tempat memungut pajak sedapat mungkin sama dengan tempat akhir beban pajak, pajak tidak mudah dihindari dengan cara memindahkan objek pajak dari satu daerah ke daerah lain, pajak daerah juga hendaknya mempertajam perbedaan-perbedaan antara daerah dari segi potensi ekonomi masing-masing dan pajak hendaknya tidak menimbulkan beban yang lebih besar dari kemampuan tata usaha daerah. (Davey, 1988:61-62)

Kelima tolak ukur tersebut memang suatu hal yang diperlukan untuk menilai pajak daerah. Sebab yang dimaksud dengan pajak daerah adalah pungutan yang dikumpulkan dan ditahan oleh pemerintah daerah sendiri. Padahal selalu terjadi perdebatan apakah pemerintah daerah berhak untuk mengambil pajak atau tidak. Sebagian menyetujui pemerintah daerah menarik pajak dan sebagian lainnya tidak setuju pemerintah daerah menarik pajak. Untuk menjembatani dua pendapat tersebut muncul berbagai solusi. Salah satu diantaranya adalah pendapat Devas diatas, yaitu pemerintah daerah dapat menarik pajak asalkan memenuhi kelima tolak ukur tersebut.

Kelima tolak ukur tersebut telah digunakan untuk menilai pajak daerah di Indonesia. Penggunaan kelima tolak ukur tersebut memberikan gambaran faktual terhadap pajak yang dinilai.

### 2.2.2 Pajak Properti

Properti adalah konsep hukum yang menyangkut kepentingan, hak dan keuntungan yang berkaitan dengan suatu kepemilikan. Properti terdiri atas hak kepemilikan yang memberikan hak kepada pemilik untuk suatu kepentingan tertentu atau sejumlah kepentingan atas apa yang dimilikinya. Berdasarkan konsep hukum tersebut, properti dapat disebut sebagai benda, meliputi benda bergerak dan benda tidak bergerak, baik yang berwujud (*tangible*) maupun tidak berwujud

(*intangible*), yang memiliki nilai tukar atau dapat membentuk kekayaan (Soeharmo, 2003:114).

Pajak properti dikenakan berdasarkan nilai atas berbagai jenis properti sehingga dikenal dengan istilah *ad valorem*, adapun cakupan pajak properti dapat berupa:

- a) Pajak properti riil (*the real property tax*), pajak yang dikenakan atas nilai tanah dan improvement yang ada di atasnya.
- b) Pajak properti personal (*the personal property tax*), pajak yang dikenakan pada properti personal yang berwujud seperti: *furniture*, peralatan dan perlengkapan dan pada properti personal yang tidak berwujud seperti uang, saham, dan obligasi. (Soeharmo, 2003:119)

Dalam pelaksanaannya, Pajak Properti didasarkan oleh tiga syarat yang mendukung pelaksanaannya, yaitu:

- a) *Accuracy* (Ketetapan)

Berkaitan dengan ketetapan dari nilai pajak properti yang dikenakan terhadap suatu properti.

- b) *Stability Overtime* (selalu stabil)

Untuk penilaian ulang dari suatu properti hendaknya konsisten dari tahun ke tahun, karena dengan adanya nilai yang stabil akan membuat tingkat kepercayaan masyarakat akan meningkat terhadap kemampuan/ keprofesionalan dari petugas penilai.

- c) *Explainabilty* (dapat diterangkan)

Sebaiknya estimasi nilai properti dapat dijelaskan oleh aparat penilai dan harus dapat dimengerti dan dipahami oleh wajib pajak. (Eckert, 1990:395)

Terdapat 3 cara pendekatan yang digunakan dalam proses penilaian suatu properti, yaitu: pendekatan perbandingan harga pasar (*sales comparison approach*), pendekatan biaya (*cost approach*), dan pendekatan pendapatan (*income capitalization approach*). Pendekatan perbandingan harga pasar merupakan pendekatan yang melakukan penilaian berdasarkan perbandingan harga pasar yang dilakukan dengan cara membandingkan objek yang akan dinilai dengan objek lain yang nilai jualnya sudah diketahui. Pendekatan ini biasanya

diterapkan untuk penentuan nilai tanah, tetapi tidak menutup kemungkinan dapat pula digunakan untuk penentuan bangunan. Pendekatan nilai perbandingan harga pasar mengandung beberapa kelemahan terutama menyangkut sulitnya memperoleh data transaksi jual beli di pasar dan sering kali objek yang dinilai tidak dengan properti yang diketahui harga jualnya.

Pendekatan biaya merupakan pendekatan yang dipakai dengan cara memperkirakan biaya-biaya yang dipakai untuk membuat atau mengadakan properti yang dinilai. Pendekatan model ini biasanya dipergunakan untuk menilai bangunan, sedangkan untuk menilai tanah saja atau tanah dan bangunan yang menjadi satu kesatuan. Ada beberapa komponen yang harus diperhatikan, yaitu:

- a) Nilai tanah, ditentukan dengan menggunakan pendekatan perbandingan harga pasar.
- b) Biaya investasi khususnya untuk konstruksi bangunan, ditentukan dengan memperhitungkan seluruh biaya yang telah dikeluarkan dalam rangka memperbaiki atau mempertahankan nilai bangunan tersebut.
- c) Penyusutan, dibedakan atas penyusutan fisik, penyusutan fungsi, dan penyusutan ekonomi. Penyusutan fisik ditentukan dengan memperhatikan penurunan kualitas yang besarnya penyusutan dihitung dengan menentukan besarnya biaya untuk merenovasi.

Cara memproyeksikan seluruh pendapatan dari properti tersebut dikurangkan dengan biaya operasi. Selanjutnya dikapitalisasi dengan menggunakan suatu tingkat bunga pengembalian modal dan keuntungan (*return on investment*).

Pendekatan pendapatan dikenal dengan istilah nilai penyisaan yaitu untuk properti yang terdiri atas tanah dan bangunan setelah nilai total diketahui berdasarkan penghitungan pendapatan. Maka dalam penentuan nilai masing-masing untuk tanah dan bangunan dipergunakan dengan sistem penyisaan yaitu nilai bangunan dihitung dengan pendekatan biaya dan hasilnya dipakai sebagai faktor penguras atas nilai properti sehingga nilai tanah dapat ditentukan. Pendekatan-pendekatan penilain tersebut, dalam prakteknya tidak berdiri sendiri-sendiri tetapi saling melengkapi (Sidik, 2000:40-42).

Cara melaksanakan penilaian atas bumi dan bangunan dapat dibagi menjadi dua, yaitu penilaian massal dan penilaian individual. Penilaian massal itu merupakan suatu proses penilaian secara sistematis untuk sejumlah objek pajak yang relatif banyak dan dilakukan pada saat tertentu secara bersamaan dengan

menggunakan suatu prosedur standard serta bantuan komputer yang dalam hal ini biasa disebut *Computer Assisted Valuation (CAV)* atau yang biasa digunakan untuk penilaian massal lebih dikenal dengan *Computer Assisted for Mass Appraisal (CAMA)*. Sedangkan yang dimaksud dengan penilaian individu adalah suatu sistem penilaian objek pajak dengan cara memperhitungkan semua karakteristik dari tanah dan atau bangunan. Pelaksanaan individu ini lebih banyak dilakukan secara manual.

Fisher (2009) menyatakan bahwa pajak properti lebih progresif dibandingkan pajak lain terutama bila dibandingkan dengan pajak penjualan. Hal ini disebabkan karena sebagian besar bagian pajak properti menjadi beban bagi pemilik modal, pada umumnya wilayah yuridiksi dengan tarif pajak yang tinggi adalah wilayah dengan pendapatan perkapita yang tinggi. Selain itu, pajak dapat dihubungkan dengan manfaatnya (*benefit principle*) yaitu digunakan untuk membangun fasilitas publik di wilayah tersebut. Semakin besar pajak yang dibayar, pelayanan publik yang disediakan semakin baik. Tidak demikian dengan kota besar karena adanya perbedaan permintaan jasa publik antar warganya, sulit untuk mencocokkan antara jasa publik yang diterima dengan pajak yang dibayar. Bila itu manfaat yang diterima lebih kecil dari pajak yang dibayar maka pajak properti justru mendistorsi modal. Fisher juga memahami bahwa kenaikan harga properti dari tahun ke tahun menimbulkan masalah besar bagi Wajib Pajak yaitu kenaikan pajak properti namun tidak adanya kenaikan tambahan kas dari penghasilan mereka untuk membayar pajak yang terus naik tersebut. Hal ini diperparah bila Wajib Pajak membeli rumah mereka dengan kredit jangka waktu 10-20 tahun, mereka akan menanggung beban angsuran kredit rumah dan pajak sekaligus dalam jumlah yang besar. Masalah keterbatasan likuiditas Wajib Pajak ini dapat diatasi dengan merancang sistem pembatasan dan pengurangan pajak properti.

Wilson (2003) menyatakan bahwa pajak properti atas usaha persewaan rumah terlihat seperti cukai yang regresif karena membebankan pajak pada penyewa. Lain halnya menurut Mieszkowski (1972) bila permintaan sewa elastis terhadap harga, maka beban pajak properti pun menjadi progresif. Penyewa dengan kemampuan ekonomi rendah tidak mungkin menyewa hunian dengan

harga sewa mahal dan untuk menurunkan harga sewa, pemilik persewaan harus menurunkan porsi beban pajak properti yang dibebankan dalam harga sewa (Cnossen, 2003:217).

Bowman dan Mikesell (1990) serta Strauss dan Sullivan (1998) menyatakan problem yang mendasar dalam pajak properti adalah pajak tersebut dikenakan atas stok bukan atas arus transaksi (bila terjadi transaksi, nilai barang yang dialihkan jelas) dan basis pajaknya berdasarkan nilai estimasi. Nilai estimasi tersebut diestimasi oleh beberapa penilai dan proses penilaian akan mempengaruhi kualitas penilaian. Penilaian yang buruk akan menyebabkan basis pajak jauh dari akurasi dan akhirnya menimbulkan ketidakadilan dan distorsi ekonomi (Payton, 2006:182-193).

### **2.2.3 Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan**

Pengalihan hak adalah hak yang diperoleh setelah pihak lain melepas hak atau membiarkan berlakunya hak itu. Dalam ilmu hukum dikenal dua doktrin pengalihan hak milik, yaitu teori kausal dan teori abstrak. Menurut teori kausal, keabsahan suatu penyerahan hak milik (levering) tergantung pada sah atau tidaknya perjanjian obligatoir yang mendasarinya. Sedangkan menurut teori abstrak, meskipun perjanjian obligatoir yang mendahului levering tidak sah, tetapi leveringnya tetaplah sah (Suharmoko, 2006:108).

Pengertian tanah seringkali menimbulkan interpretasi yang berbeda tergantung pada pendapat dan kepentingan masing-masing. Pengertian yang paling sederhana untuk tanah adalah bagian padat dari permukaan bumi. Secara umum tanah didefinisikan sebagai : *“land is defined as includes things attached to the earth or permanently fastened to anything attached to the earth”* (International Taxation Academy, 1994) sehingga tanah tidak hanya mencakup permukaan bumi saja namun juga menyangkut segala hal yang ada di atasnya dan di bawahnya.

Tanah dapat dimiliki atau dikuasai oleh pemilik yang ditandai dengan surat resmi dari negara karena pada hakekatnya tanah adalah milik negara sebelum beralih ke warga negaranya, sehingga yang terjadi dari sisi hukum adalah pemberian hak, yaitu pemberian hak dari negara kepada warga negaranya. Hak yang dapat diberikan dapat berupa hak milik, hak guna dan lainnya. Sehingga

apabila terjadi penjualan tanah (dan bangunan) pada hakekatnya adalah perpindahan atau pengalihan hak-nya saja. Konsekuensi dari pengalihan hak bukan hanya dalam pemanfaatan namun juga melekat pada tanggung jawab atas tanah yang dimilikinya. Pemilik dapat memanfaatkan sumber daya alam yang terkandung di dalamnya dan dapat mendirikan bangunan di atas permukaannya.

Selain tanah, terdapat wujud lain yang melekat padanya yaitu bangunan. Tanah yang terdapat bangunan di atasnya akan mempunyai nilai yang lebih besar. Bangunan (*International Taxation Academy*, 1994) sendiri di defenisikan sebagai:

*“Building includes any house, hut, shed or roofed enclosure, whether used the purpose of human habitation or otherwise, and also any wall, fence, platform, septic tank, underground tank, staging gate, post, pillar, paling, frame, hoarding, slip, dock, wharf, pier, jetty, landing-stage, swimming pool, bridge, railway lines, transmission lines, cables, redifussion lines, overhead or underground pipe lines, or any other stucture, support or foundation. It can be seen that the word ‘building’ is given a very wide meaning”*

Berdasarkan pengertian diatas, maka wujud bangunan meliputi semua yang ada di atas tanah. Titik penting dari definisi di atas adalah bahwa bangunan itu menyangkut segala hal yang berhitungan dengan manusia. Bangunan bisa berupa rumah, *real estate*, kondominium, perkantoran, pusat perbelanjaan dan lain-lain yang mempunyai hak kepemilikan bersamaan dengan tanahnya.

Tanah dan bangunan yang mempuyai hak kepemilikan dapat diperjualbelikan atau dialihkan kepemilikannya, dijadikan kegiatan usaha, atau dapat juga disewakan. Namun disini yang berhak untuk mengalihkan adalah pemilik hak atas tanah tersebut.

*“Property is any phsyical or intangibel entity that is owned by a person or jointly by a group of persons. Depending on the nature of property, an owner of property has the right to consume, sell, rent, mortgage, transfer, exchange or destroy their property, and/or to exclude others from doing these things”*

Kutipan diatas menunjukkan bahwa properti, termasuk didalamnya tanah dan bangunan, dapat dimiliki oleh seseorang atau gabungan dari beberapa orang. Pemilik dari properti tersebut mempunyai hak untuk mengkonsumsi, menjual, menyewakan bahkan merusaknya, sehingga kepadanya mempunyai kekuasaan penuh atas properti yang dimilikinya tersebut (De Soto, 2006).

Menurut Alistair M. Nevius, dalam *journal of accountancy*, menyatakan bahwa “*Beginning with New York in 1986, a number of jurisdictions that impose a real estate transfer tax now require taxpayers who engage in these types of transfers to pay the tax. The imposition of tax occurs when the transfer is deemed to be an indirect transfer of ownership in real property, even if a deed is not recorded. Jurisdictions that have adopted this approach treat transfers of a controlling interest in a legal entity, such as a corporation, as taxable transfer of real property*” Kalimat “*The imposition of tax occurs when the transfer is deemed to be an indirect transfer of ownership in real property*” menunjukkan bahwa pengenaan pajak terjadi ketika terjadi pengalihan hak kepemilikan (hak atas tanah dan bangunan) dalam pengalihan properti.

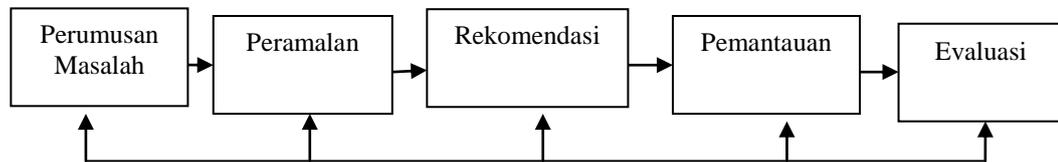
#### **2.2.4 Kebijakan Publik**

Dalam menjalankan fungsinya, pemerintah membutuhkan instrumen untuk dapat mengimplementasikan fungsinya tersebut. Instrumen yang dimaksud adalah kebijakan. Menurut Parsons batasan dari suatu kebijakan, yaitu:

*”To suggest in academic circle that there is a general agreement of anything is to done a crimson in the bullpen, but policy is one term on which there seems to be a certain amount of defitional agreement, as commonly used, the terms policy is usually consider to apply to amethong bigger than particular decisions, but smaller the general social movement” (Parsons, 2005:15)*

Dijelaskan bahwa menurut Helco, kebijakan adalah suatu istilah yang disepakati secara umum yang biasanya digunakan untuk mempertimbangkan keputusan tertentu juga untuk perubahan sosial. Menurut Dunn, kebijakan publik adalah suatu pedoman dalam melaksanakan berbagai macam tindakan pemerintah mulai dari tingkat negara, provinsi, sampai dengan tingkat kabupaten kota. Dunn menggambarkan proses pembuatan kebijakan sebagai serangkaian tahap yang saling bergantung yang diatur menurut urutan waktu, yaitu:

**Gambar 2.1**  
**Tahap Kebijakan Publik**



Sumber : Dunn, *Public Policy Analysis: An Introduction Second Edition* (Terjemahan), p.109

- a) **Perumusan masalah**  
Perumusan masalah dapat memasok pengetahuan yang relevan dengan kebijakan yang mempersoalkan asumsi-asumsi yang mendasari definisi masalah dan memasuki proses pembuatan kebijakan melalui penyusunan agenda. Perumusan masalah dapat membantu menemukan asumsi-asumsi tersembunyi, mendiagnosis penyebabnya, memetakan tujuan yang memungkinkan, dan merancang peluang-peluang kebijakan yang baru.
- b) **Peramalan**  
Peramalan dapat menyediakan pengetahuan yang relevan dengan kebijakan tentang masalah yang akan terjadi di masa mendatang sebagai akibat dari diambilnya alternatif kebijakan. Ini dilakukan dalam tahap formulasi kebijakan. Peramalan dapat menguji masa depan, mengestimasi akibat dari kebijakan yang diusulkan, dan mengenali kendala-kendala yang mungkin terjadi.
- c) **Rekomendasi**  
Rekomendasi membuahakan pengetahuan yang relevan dengan kebijakan tentang manfaat atau biaya dari berbagai alternatif yang akibatnya di masa mendatang telah diestimasi melalui peramalan. Ini membantu pengambil kebijakan pada tahap adopsi kebijakan. Rekomendasi membantu mengestimasi tingkat resiko dan ketidakpastian.
- d) **Pemantauan**  
Pemantauan menyediakan pengetahuan yang relevan dengan kebijakan tentang akibat dari kebijakan yang diambil sebelumnya. Ini membantu pengambil kebijakan pada tahap implementasi kebijakan. Pemantauan menemukan akibat-akibat yang tidak diinginkan dari kebijakan dan program, mengidentifikasi hambatan dan rintangan implementasi, dan menemukan letak pihak-pihak yang bertanggung jawab pada setiap tahap kebijakan.
- e) **Evaluasi**  
Evaluasi membuahakan pengetahuan yang relevan dengan kebijakan tentang ketidaksesuaian antara kinerja kebijakan yang diharapkan dengan yang benar-benar dihasilkan. Jadi ini membantu pengambilan kebijakan pada tahap penilaian kebijakan. Evaluasi menghasilkan seberapa jauh masalah telah terselesaikan. (Dunn, 2003:22-24)

### 2.2.5 Implementasi Kebijakan

Implementasi kebijakan merupakan aspek yang penting dari keseluruhan proses kebijakan pemerintah. Wahab (1997:59) dengan tegas mengatakan bahwa :

*”The execution of policies is as important if not more important than policy making. Policy will remain dreams or blue prints file jackets unless they are implemented”*

Syukur mengemukakan adanya tiga unsur penting dalam proses implementasi yaitu:

- a) adanya program atau kebijaksanaan yang dilaksanakan
- b) target group yaitu kelompok masyarakat yang menjadi sasaran dan diharapkan akan menerima manfaat dari program, perubahan atau peningkatan
- c) unsur pelaksana (*implementor*) baik organisasi atau perorangan untuk bertanggung jawab dalam memperoleh pelaksanaan dan pengawasan dari proses implementasi tersebut. (Syukur, 1986:396)

Kendala- kendala dalam implementasi kebijakan dinamakan oleh Dunsire (1978) sebagai *implemetation gap* yaitu suatu keadaan dalam proses kebijaksanaan selalu terbuka untuk kemungkinan akan terjadinya perbedaan antara apa yang diharapkan (direncanakan) oleh pembuat kebijakan dengan apa yang senyatanya dicapai (sebagai hasil atau prestasi dari pelaksanaan kebijaksanaan). Perbedaan tersebut bergantung pada *implementation capacity* dari organisasi administrasi pemerintahan atau kelompok organisasi/ aktor yang dipercaya mengemban tugas mengimplementasikan kebijaksanaan tersebut. *Implementation capacity* adalah kemampuan aktor ata suatu organisasi untuk melaksanakan keputusan kebijakan sedemikian rupa sehingga ada jaminan bahwa tujuan atau sasaran yang telah ditetapkan dalam dokumen formal kebijakan dapat tercapai (Sumaryadi:84).

Analisis kebijakan adalah aktivitas menciptakan pengetahuan tentang dan dalam proses pembuatan kebijakan. Dalam menciptakan pengetahuan tentang proses pembuatan kebijakan analisis kebijakan meneliti sebab, akibat dan kinerja kebijakan dan proses publik. Pengetahuan tersebut betapa pun tetap tidak lengkap kecuali jika hal tersebut disediakan kepada pengambil kebijakan dan publik terhadap siapa para analis berkewajiban melayaninya. Hanya jika pengetahuan tentang kebijakan dikaitkan dengan pengetahuan dalam proses kebijakan,

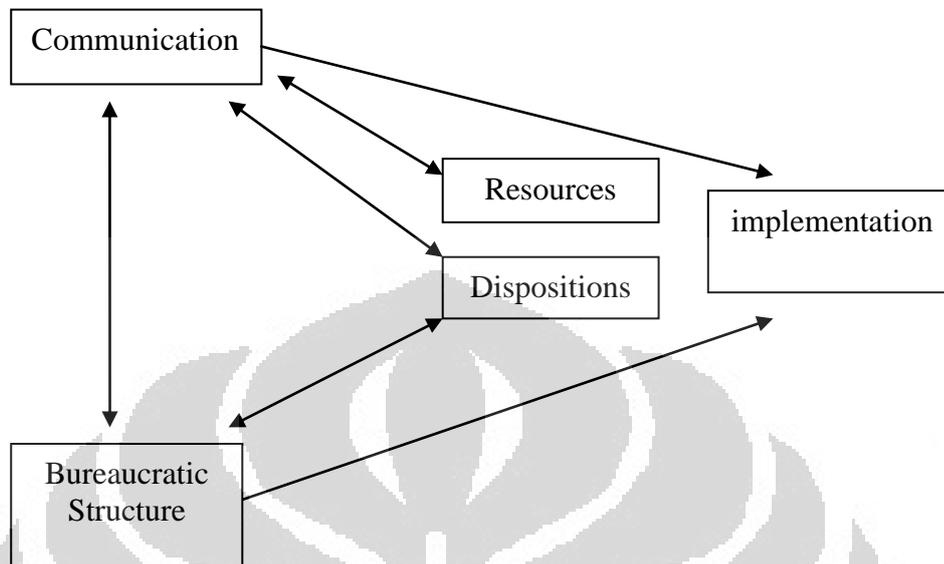
anggota- anggota badan eksekutif, legislatif dan yudikatif bersama dengan warga negara yang memiliki peranan dalam keputusan- keputusan publik, dapat menggunakan hasil- hasil analisis kebijakan untuk memperbaiki proses pembuatan kebijakan dan kinerjanya. Karena efektifitas pembuatan kebijakan tergantung pada akses terhadap stok pengetahuan yang tersedia, komunikasi dan penggunaan analisis kebijakan menjadi penting sekali dalam praktik dan teori pembuatan kebijakan publik (Dunn, 2003:1-2).

Edward III melihat implementasi kebijakan dari teropong kesuksesan implementasinya, ketika ia mencatat:

*“What are the primary obstacle to successful policy implementation to answer these quistion, four critical factor or variables in implementating public policy: communication, resources, disposition, attitudes, and bureaucratic structure. Because the four factors are operating simultaneously and interacting with each other to aid or hinder policy implementation, the ideal approach would be to reflect this complexity by discussing the all at once. Yet, given our goal of increasing our understanding of policy implementation such an approach would be self-defeating. To understand we must simplify and to simplify we must break down explanations of implementation into principal components. Nevertheless, we need to remember that the implementation to every policy is a dynamic process, which involves the interaction of many variables”* (Edward III, 1980:9-10)

Menurut Edward III (1980), faktor penentu kebijakan publik adalah komunikasi, sumber daya, disposisi, atau perilaku, dan struktur birokrasi. Keempat faktor itu bekerja secara simultan dan berkaitan satu sama lain guna mencapai tujuan implementasi kebijakan. Melalui bekerjanya keempat faktor ini, pemahaman tentang implementasi kebijakan dapat diperoleh secara luas melalui penjelasan ke dalam komponen-komponen yang prinsip. Edward III melukiskan hubungan antara faktor-faktor komunikasi, sumber daya, disposisi, atau perilaku, dan struktur birokrasi sebagaimana terlihat pada gambar berikut:

**Gambar 2.2**  
**Hubungan Antar Faktor Implementasi Kebijakan**



Sumber: Edward III, 1980 p.148

Tentang Keempat faktor yang saling berhubungan dan berpengaruh dalam implementasi kebijakan ini:

- a) *Communication, the first requirement for effective policy implementation is that those who are to implement a decision must know that they are supposed to do.*
- b) *Resources, implementation orders may be accurately, clear, and may consistend, but if implementations lack the resources necessary to carry out policies, implementation is likely to be ineffective.*
- c) *Dispositions, if implementors are well-disposed toward a particular policy, they are more likely to carry it out as the original decision makers intended. But when implementors attitudes or perspective differ from the decision makers, the process of implementing a policy becomes infinetely more complicated.*
- d) *Bureaucratic structure, policy implementors may know what to do and have sufficient lesire and resources to do it, but they may still be hampered in implementation by the structures of the organizations in which they serve. Two prominent characteristics of bureaucracies are standard operating procedurs (SOPs) and fragmentations. (Edward III, 1980:10-12)*

Secara runtut, Edward III (1980) mengarahkan pemahaman tentang faktor implementasi kebijakan dan hubungan antara faktor-faktor yang dimaksud dengan menetapkan peran masing-masing faktor. Komunikasi dibutuhkan oleh

setiap pelaksana kebijakan untuk mengetahui apa yang harus mereka lakukan. Sumber daya menjamin dukungan efektifitas implementasi kebijakan. Disposisi menjaga konsistensi tujuan antara apa yang ditetapkan pengambil kebijakan dan pelaksana kebijakan. Struktur birokrasi menjelaskan susunan tugas dari para pelaksana kebijakan, memecahkannya dalam rincian tugas serta menetapkan prosedur standar operasi.

Setiap kebijakan pemerintah mengandung resiko kegagalan yang tinggi. Ada dua kategori pengertian kegagalan kebijakan sebagaimana diungkap oleh Hogwood dan Gunn (1986) yaitu *non implementation* atau tidak diimplementasikan dan kategori *unsuccessful implementation* atau implementasi yang tidak berhasil. *Non Implementation* berarti suatu kebijakan tidak dilaksanakan sesuai rencana, mungkin karena pihak yang terlibat dalam pelaksanaannya tidak mau bekerja sama atau telah bekerja sama tetapi tidak efisien, bekerja setengah hati atau tidak menguasai permasalahan. *Unsuccessful implementation* atau implementasi yang tidak berhasil biasanya terjadi manakala suatu kebijakan telah dilaksanakan sesuai rencana namun mengingat kondisi eksternal ternyata tidak menguntungkan, kebijakan tersebut tidak berhasil dalam mewujudkan dampak atau hasil akhir yang dikehendaki. Biasanya kebijakan yang memiliki resiko gagal menurut Wahab (1997:62) disebabkan oleh faktor *bad execution* atau pelaksanaannya yang jelek dan faktor *bad policy* atau kebijakannya sendiri memang jelek atau *bad luck*, kebijakan tersebut memang bernasib jelek (Sumaryadi:84).

### 2.2.6 Administrasi Pajak

Administrasi Pajak dalam arti luas meliputi fungsi, sistem dan organisasi/kelembagaan. Sebagai suatu sistem, kualitas dan kuantitas sumber daya manusia juga merupakan salah satu tolak ukur kinerja administrasi pajak. Administrasi perpajakan memegang peranan yang sangat penting karena seharusnya bukan saja sebagai perangkat *laws enforcement*, tetapi lebih penting dari itu, sebagai *Service Point* yang memberikan pelayanan prima kepada masyarakat sekaligus pusat informasi perpajakan (Rosdiana, 2005:98).

Sebagaimana dikutip dari buku Nowak, *Tax administration in theory and practice*, Administrasi perpajakan mengandung tiga pengertian, yaitu :

- a) Suatu instansi atau badan yang mempunyai wewenang dan tanggung jawab untuk menyelenggarakan pemungutan pajak.
- b) Orang-orang yang terdiri dari pejabat dan pegawai yang bekerja pada instansi perpajakan yang secara nyata melaksanakan kegiatan pemungutan pajak.
- c) Proses kegiatan penyelenggaraan pemungutan pajak yang ditatalaksanakan sedemikian rupa, sehingga dapat mencapai sasaran yang telah digariskan dalam kebijakan perpajakan, berdasarkan sarana hukum yang telah ditentukan oleh Undang-undang perpajakan dengan efisien. (Mansury, 1996:24)

Selain itu, untuk melaksanakan administrasi perpajakan yang baik harus didasari dengan beberapa hal meliputi:

- a) Kejelasan dan kesederhanaan dari ketentuan Undang-undang yang memudahkan bagi administrasi dan memberikan kejelasan bagi Wajib Pajak.
- b) Kesederhaan akan mengurangi penyelundupan pajak. Kesederhaan dimaksud, baik dalam perumusan yuridis, yang memberikan kemudahan untuk dipahami; maupun kesederhanaan untuk dilaksanakan oleh aparat dan untuk dipatuhi pajaknya oleh Wajib Pajak.
- c) Reformasi dalam bidang perpajakn yang realistis harus mempertimbangkan kemudahan tercapainya efisiensi dan efektifitas administrasi perpajakan, semenjak dirumuskannya kebijakan perpajakan.
- d) Administrasi perpajakan yang efisien dan efektif perlu disusun dengan memperhatikan penataan pengumpulan, pengolahan dan pemanfaatan informasi tentang Subjek Pajak dan Objek Pajak. (Mansury, 1996:3)

Sedangkan yang merupakan kegiatan administrasi perpajakan mencakup kegiatan-kegiatan, antara lain :

- a) Penelitian, pemeriksaan dan penyidikan
- b) Penertiban Surat Keputusan Pajak atau Surat Keputusan Pajak Tambahan
- c) Penerapan sanksi
- d) Penyelesaian Surat Keberatan dan penyusunan risalah banding
- e) Penagihan (Rosdiana dan Tarigan, 2005:119-142)

Administrasi pajak dalam pelaksanaannya masih menghadapi banyak kendala. Slemford dan Bakija (1996:156-159) menyebutkan beberapa kendala

yang dihadapi oleh fiskus sebagai pelaksana administrasi pajak dalam melaksanakan fungsinya, yaitu:

- a) *The absence of withholding and information reporting*
- b) *Taxing individuals instead of taxing at the business level*
- c) *Lack of incentives to comply*
- d) *High tax rates*
- e) *Deduction, credits, and exemption.*
- f) *Trying to tax things that are easy to hide*
- g) *Public perceptions of complexity and unfairness*
- h) *Lack of documentation and low audit coverage*

Konsep administrasi perpajakan merupakan unsur pokok ketiga dari sistem perpajakan. Konsep ini sangat penting karena berkaitan dengan aparat pajak sebagai pemungut pajak dan wajib pajak sebagai pihak yang melaksanakan kewajiban perpajakan serta berkaitan dengan penerimaan pajak sebagai wujud dari pemungutan suatu pajak.

Menurut pendapat Moh. Zain dan Kustadi Arinta (1989 : 113) bahwa administrasi perpajakan adalah instrumen yang efektif untuk merealisasikan kebijakan perpajakan dan instrumen yang bertanggung jawab untuk mengelola dan melaksanakan undang-undang perpajakan. Oleh karena itu, masalah aparat dan instansi pajak merupakan tulang punggung dan memegang peranan penting dalam pelaksanaannya. Dengan kata lain, bahwa masalah organisasi dari pengelola undang-undang perpajakan tersebut memegang peran utama dan merupakan prioritas pertama yang dipermasalahkan dalam administrasi perpajakan.

Berkaitan dengan administrasi perpajakan ini, dapat dilihat pendapat Daniel W. Bromley (1989 : 33) mengenai *the policy process as a hierarchy* yang saling berhubungan, yaitu *a policy level* (tingkat kebijakan), *an organizational level* (tingkat organisasional), and *an operational level* (tingkat operasional).

### **2.3 Operasionalisasi Konsep**

Variabel utama dalam penelitian ini ialah implementasi kebijakan yang diutarakan oleh George Edward III. Secara teoritis, implementasi kebijakan dipengaruhi oleh 4 (empat) faktor, yaitu komunikasi, sumber daya, disposisi, dan struktur birokrasi. Konsep yang digunakan dalam penelitian ini adalah

implementasi kebijakan dengan variabel implementasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor. Kategori yang digunakan yakni terpenuhi atau tidak terpenuhi. Faktor komunikasi terdiri dari dua indikator, keberadaan peraturan pelaksana dan koordinasi antar instansi. Faktor selanjutnya yaitu sumber daya yang terdiri dari sumber daya manusia, sumber daya finansial, dan sarana prasarana. Faktor disposisi meliputi respon implementor terhadap kebijakan, pemahaman terhadap kebijakan, preferensi yang dimiliki implementor serta transparansi. Faktor struktur birokrasi terdiri dari tersedia *standar operating procedure* (SOP), pola-pola hubungan dalam organisasi, dan ketersediaan aturan yang jelas mengenai tugas dan tanggung jawab. Masing-masing faktor memiliki kedudukan yang sama dalam teori ini.

**Tabel 2.2**  
**Operasionalisasi Konsep**

Konsep	Variabel	Kategori	Dimensi	Indikator
Implementasi Kebijakan	Implementasi Pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Terpenuhi</li> <li>• Tidak terpenuhi</li> </ul>	1. Komunikasi	a. Keberadaan Peraturan Pelaksana. b. Koordinasi antar instansi.
			2. Sumber Daya	a. Sumber Daya Manusia. b. Sumber Daya Finansial. c. Sarana dan Prasarana.
			3. Disposisi	a. Respon Implementor terhadap kebijakan. b. Pemahaman terhadap kebijakan. c. Preferensi yang dimiliki implementor. d. Transparansi.
			4. Struktur Birokrasi	a. Tersedia <i>standard operating procrdure</i> (SOP). b. Pola-pola hubungan dalam organisasi. c. Ketersediaan aturan yang jelas mengenai tugas dan tanggung jawab.

Sumber : diolah oleh peneliti

## BAB 3

### METODE PENELITIAN

Metode Penelitian merupakan keseluruhan proses berpikir dari mulai menemukan permasalahan, peneliti menjabarkannya dalam suatu kerangka tertentu, serta pengumpulan data bagi pengujian empiris sampai dengan penjelasan dalam penarikan kesimpulan gejala sosial yang diteliti. Metodologi penelitian berguna untuk menentukan metode yang paling sesuai dengan penelitian yang dilakukan. Metode penelitian mengemukakan cara pengumpulan data dengan berbagai teknik pengumpulan data.

Metode penelitian menjadi suatu bagian penting dalam proses penelitian karena berbiacara mengenai cara peneliti untuk menjawab pertanyaan penelitian. Metode penelitian merupakan penjelasan secara teknis mengenai metode-metode yang digunakan dalam suatu penelitian.

#### 3.1 Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan peneliti adalah pendekatan kuantitatif dengan menggunakan teori-teori yang relevan untuk menjawab pertanyaan penelitian.

*“.....in quantitative paradigm of research, in which researchers use accepted and precise meaning, a theory commonly is understood to have certain characteristic.....” (Creswell, 1994:82)*

Teori dalam hal ini memberi pedoman tentang kerangka berpikir yang harus dimiliki peneliti, data apa saja yang harus dikumpulkan oleh peneliti, hingga cara menafsirkan data yang telah terkumpul dari lapangan. Pembahasan yang dilakukan atas permasalahan yang diajukan tidak menggunakan angka-angka statistik. Dalam penelitian ini peneliti bermaksud untuk memperoleh pemahaman mengenai implementasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor sejak dialihkan kewenangan pengelolaan BPHTB dialihkan dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Kabupaten/Kota. Selain itu peneliti juga berupaya mencari informasi mengenai faktor-faktor pendukung dan faktor penghambat yang mungkin

dihadapi terkait dengan implementasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor dari sejumlah narasumber.

## 3.2 Jenis Penelitian

### 3.2.1 Berdasarkan Tujuan Penelitian

Berdasarkan pokok permasalahan dan tujuan penulisan skripsi ini, maka jenis penelitian yang akan digunakan penulis adalah jenis penelitian deskriptif. Metode penelitian deskriptif merupakan metode dalam meneliti sekelompok manusia, suatu objek, suatu set kondisi, suatu sistem pemikiran, ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang, dimana tujuannya adalah untuk membuat gambaran atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang tengah diselidiki (Nazir, 1985:63). Penelitian deskriptif juga tidak dimaksudkan untuk menguji hipotesis tertentu, tetapi hanya menggambarkan tentang suatu variabel, gejala atau keadaan.

Penelitian deskriptif ini diharapkan dapat memberikan gambaran sistematis dan faktual yang sesuai dengan fakta-fakta mengenai implementasi pemungutan BPHTB serta faktor pendukung dan penghambat yang mungkin dihadapi terkait dengan pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor

### 3.2.2 Berdasarkan Manfaat Penelitian

Ditinjau dari segi manfaat yang digunakan dalam penelitian ini tergolong dalam penelitian murni. Karakteristik penelitian murni menurut Creswell adalah:

- a) *Research problems and subject are selected with a great deal of freedom.*
- b) *Research is judged by absolute norm of scientific rigor, and the highest standards of scholarship are sought.*
- c) *The driving goal is to contribute to basic, theoretical knowledge.* (Cresswell, 1994: 21)

Penelitian murni lebih banyak digunakan di lingkungan akademik dan biasanya dilakukan dalam kerangka pengembangan ilmu pengetahuan (Jannah dan Prasetyo, 2005:38). Penelitian murni memiliki manfaat untuk memiliki manfaat untuk memajukan pengetahuan mengenai dunia sosial. Selain itu penelitian murni memiliki fokus untuk mendukung teori yang menjelaskan bagaimana dunia sosial bekerja, apa yang menyebabkan sesuatu terjadi, mengapa hubungan-hubungan

sosial merupakan sesuatu yang pasti dan mengapa masyarakat berubah. Terkait dengan hal tersebut, penelitian ini ditujukan untuk mengembangkan ilmu pengetahuan di bidang perpajakan, khususnya yang terkait dengan pembaharuan dan pelaksanaan pemungutan pajak daerah. Penelitian ini juga menjelaskan bagaimana implementasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor.

### 3.2.3 Berdasarkan Dimensi Waktu

Berdasarkan dimensi waktunya, penelitian ini menggunakan jenis *Cross Sectional* karena penelitian ini dilakukan pada waktu tertentu atau pada suatu saat tertentu. *Cross Sectional Survey* merupakan metode pengumpulan data dimana informasi yang dikumpulkan hanya pada suatu saat tertentu. Penelitian *cross sectional* hanya digunakan dalam satu waktu tertentu dan tidak akan dijadikan penelitian lain di waktu yang berbeda untuk diperbandingkan (Jannah dan Prasetyo, 2005:42). Neuman mengemukakan bahwa:

*“Cross sectional research is usually the simplest and least costly alternative. Its disadvantage is that it cannot capture social process or change”* (Neuman, 2000:30)

Dapat digambarkan bahwa penelitian keuntungan *Cross Sectional Survey* merupakan penelitian yang mudah dan berbiaya murah serta tidak meliputi perubahan sosial secara luas. Dalam penelitian yang bersifat *cross sectional* ini peneliti melakukan penelitian pada suatu waktu tertentu yaitu pada bulan Juni - Desember 2011.

## 3.3 Teknik Pengumpulan Data

Untuk mendapatkan data yang diperlukan dalam penelitian, peneliti menggunakan metode pengumpulan data kepustakaan (*library research*) dan pengumpulan data lapangan (*field research*).

### a) Studi Kepustakaan (*library research*)

Penelitian kepustakaan dilakukan dengan mencari kerangka referensi dan landasan teori baik dalam buku-buku, peraturan-peraturan, majalah, maupun jurnal-jurnal ilmiah yang berhubungan dengan implementasi pemungutan BPHTB termasuk dari media internet yang kemudian menjadi dasar kriteria

dalam membahas masalah yang ditemukan dalam penelitian lapangan. Studi kepustakaan adalah acuan dari penelitian ini serta alat yang digunakan untuk mempertajam pembahasan dalam penelitian ini. Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini terdiri dari data kualitatif dan kuantitatif.

*"The techniques may be grouped into two categories: quantitative, collecting data in the form of numbers, and qualitative, collecting data in the form of words or picture"* (Neuman, 2000:30).

#### b) Studi Lapangan (*field research*)

Studi lapangan menurut Neuman adalah sebagai berikut:

*"a researcher is directly involved in part of the social work studied, so his/her personal characteristic are relevant in research"* (Neuman, 2000:31).

Studi lapangan pada umumnya dilaksanakan dengan studi kasus yang dilanjutkan dengan pemilihan lokasi penelitian dalam memulai penelitian tersebut. Dalam hal ini peneliti mengambil lokasi penelitian pada Dinas Pendapatan Keuangan dan Barang Daerah Kabupaten Bogor untuk mengetahui bagaimana implementasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor serta faktor pendukung dan penghambat yang mungkin dihadapi. Keterlibatan peneliti dalam penelitian ini adalah sebagai peneliti total dimana peneliti hanya berperan sebagai pengamat pasif. Studi lapangan dilakukan dengan wawancara mendalam terhadap informan yang memiliki pengetahuan mendalam mengenai implementasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor.

### 3.4 Teknik Analisis Data

Teknik Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik analisis data kualitatif dengan menggunakan metode *illustrative*.

*"a method of qualitative data analysis in which a researcher takes the theoretical concepts and treats them as empty boxes to be filled with specific empirical examples and description"* (Neuman, 2003:469).

Peneliti memberikan gambaran apakah hasil penelitian sesuai atau tidak dengan suatu teori. Penelitian ini peneliti mengambil beberapa konsep yang terkait dengan topik penelitian untuk membantu memahami realitas yang ada di lapangan.

Proses analisis data kualitatif ini dimulai dari menelaah data-data yang diperoleh dari hasil wawancara dengan informan penelitian, catatan lapangan dan dokumentasi yang terkait. Setiap data yang ditelaah tersebut dipahami sehingga diketahui maksud serta maknanya, kemudian dihubungkan dengan masalah penelitian. Data yang terkumpul disajikan dengan bentuk-bentuk kutipan langsung atau penjelasan dari hasil wawancara dengan informan. Oleh karena itu dalam penelitian ini, peneliti tidak menggambarkan semua temuan yang didapat dari lapangan, melainkan hanya data yang menurut peneliti penting dan dapat membantu memecahkan masalah penelitian.

### 3.5 Informan

Informan adalah seorang yang diharapkan dapat memberi informasi melalui wawancara dan data yang dicari oleh peneliti. Kriteria yang wajib dimiliki oleh seorang informan adalah memiliki pengetahuan tentang masalah yang diteliti dan terlibat langsung. Dalam melakukan wawancara, peneliti menetapkan kriteria tertentu untuk memilih informan yang mengacu pada 4 kriteria ideal yang ditetapkan Neuman dalam bukunya, yaitu:

- a. *The informant is totally familiar with the culture*
- b. *The individual is currently involved in the field*
- c. *The person can spend time with the researcher*
- d. *Non-analytic individuals.* (Neuman, 2003:394-395)

Dalam penelitian ini, studi lapangan dilakukan dengan wawancara mendalam kepada pihak-pihak yang berkompeten seperti :

- a) Bapak Dadang Imansyah sebagai Kepala Tim Pemungutan BPHTB Dinas Pendapatan dan Keuangan Barang Kabupaten Bogor. Wawancara dilakukan untuk mencari penjelasan mengenai implementasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor.
- b) Bapak Kholid dan Bapak Endang Sukmajadi sebagai staff pelaksana yang menangani pemungutan BPHTB di Dinas Pendapatan Keuangan dan Barang Daerah. Narasumber yang dianggap mewakili dalam memberikan informasi karena berhubungan langsung dengan pemungutan BPHTB.
- c) Bapak Wijono Budikarjo, sebagai Kepala Tata Usaha Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor. Wawancara dilakukan untuk mencari penjelasan

bagaimana pelayanan yang diberikan Kantor Pertahanan Kabupaten Bogor dalam hal pengalihan hak atas tanah dan bangunan.

- d) Ibu Suryati Moerwibowo sebagai notaris. Wawancara dilakukan untuk mencari penjelasan mengenai terutangnya BPHTB akibat pengalihan hak atas tanah dan bangunan.
- e) Bapak Zulkifli, Bapak Prayudo dan Bapak Lutfi sebagai Wajib Pajak yang sedang mengurus BPHTB di Dinas Pendapatan Keuangan dan Barang Daerah Kabupaten Bogor. Narasumber ini dilakukan untuk melihat sudut pandang Wajib Pajak BPHTB Kabupaten Bogor tentang pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor.

### **3.6 Proses Penelitian**

Proses penelitian dalam penelitian kualitatif terdiri atas lima tahapan, yaitu penentuan fokus masalah, pengembangan kerangka teori, penentuan metodologi, analisis temuan, dan pengambilan kesimpulan. Penentuan fokus masalah dalam penelitian ini dimulai dari rasa ingin tahu peneliti mengenai kebijakan baru pemerintah dalam hal mengalihkan kewenangan pemungutan BPHTB dari pusat ke daerah. Kemudian peneliti mencari dan mengumpulkan informasi dari berbagai sumber yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti, yakni pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor.

Tahapan selanjutnya adalah pengembangan kerangka teori, dalam tahapan ini peneliti melakukan studi kepustakaan terkait dengan permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini. Studi kepustakaan yang dilakukan peneliti bersumber dari buku-buku, jurnal, peraturan terkait baik yang berupa media cetak maupun media elektronik yang berhubungan dengan implementasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor. Tahapan selanjutnya adalah penentuan metodologi penelitian, dalam tahapan ini peneliti melakukan penjabaran mengenai pendekatan penelitian yang digunakan, menentukan jenis penelitian yang dilakukan, menentukan narasumber yang akan ditemui, menjelaskan tahapan proses penelitian, menentukan site penelitian, menentukan batasan penelitian dan menjelaskan keterbatasan penelitian yang dihadapi.

Langkah selanjutnya adalah analisis temuan, dalam tahapan ini peneliti melakukan analisis atas temuan yang didapat dalam proses penelitian baik berupa hasil wawancara dengan narasumber yang berkompeten dengan implementasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor dan juga temuan-temuan di lapangan. Berdasarkan rekaman wawancara dengan para narasumber, peneliti membuat verbatim wawancara untuk memudahkan proses reduksi dan pengolahan data. Setelah seluruh verbatim wawancara selesai dibuat, peneliti mulai melakukan membuat rangkuman berdasarkan data yang telah direduksi tersebut. Selanjutnya peneliti mulai melakukan interpretasi data yang disajikan dalam bentuk teks naratif dengan menggunakan kerangka pemikiran penelitian sebagai acuannya. Peneliti juga menampilkan data sekunder untuk memperkuat analisis. Pada akhirnya peneliti menarik simpulan berdasarkan hasil interpretasi data tersebut.

### **3.7 Site Penelitian**

Dalam penelitian ini dipilih site penelitian yang dapat mendukung penelitian dan juga memiliki keterkaitan dengan permasalahan yang diangkat, yaitu Dinas Pendapatan Keuangan dan Barang Daerah Kabupaten Bogor. Peneliti memilih lembaga tersebut karena lembaga tersebut mempunyai keterkaitan dengan pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor. Hal ini dipertimbangkan dalam menentukan site penelitian agar dapat membantu dalam pengumpulan data dan memperoleh informasi yang lengkap dan akurat dalam menunjang penelitian yang dilakukan.

### **3.8 Batasan Penelitian**

Penelitian ini terbatas pada pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor. Penelitian ini menganalisis mengenai implementasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor sehubungan dengan adanya pengalihan kewenangan pemungut BPHTB dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah, serta menganalisis faktor-faktor pendukung dan penghambat yang timbul dalam pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor.

## **BAB 4**

### **GAMBARAN UMUM BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN**

#### **4.1 Dinas Pendapatan Keuangan dan Barang Daerah Kabupaten Bogor**

Penggalian dan peningkatan pendapatan daerah merupakan salah satu tugas dan tanggungjawab pemerintah daerah dalam upaya penyelenggaraan otonomi daerah secara efisien dan efektif. Dinas Pendapatan Keuangan dan Barang Daerah Kabupaten Bogor adalah instansi yang juga berada di bawah pemerintahan Kabupaten Bogor yang berlokasi di Komplek Pemerintahan Kabupaten Bogor, Cibinong, Bogor. Instansi ini berupaya untuk mengajak seluruh lapisan masyarakat Kabupaten Bogor untuk berpartisipasi secara aktif dalam mengoptimalkan pendapatan daerah dan mengelola kekayaan daerah. Hal ini sejalan dengan visi dari Dinas Pendapatan Keuangan dan Barang Daerah Kabupaten Bogor, yaitu *“Mewujudkan Penerimaan Pendapatan Daerah yang Optimal serta Pengelolaan Keuangan dan Barang Milik Daerah yang Akuntabel”*. Dalam mewujudkan visi tersebut, maka diperlukan suatu kebijakan operasional yang diimplementasikan secara bertahap.

Untuk mewujudkan visi Dinas Pendapatan Keuangan dan Barang Daerah, maka visi tersebut perlu dijabarkan lebih lanjut dalam misi yang sesuai dengan tugas pokok dan fungsi yang diemban oleh Dinas Pendapatan Keuangan dan Barang Daerah Kabupaten Bogor. Misi dari Dinas Pendapatan Keuangan dan Barang Daerah Kabupaten Bogor antara lain :

- a) Mengoptimalkan penerimaan pendapatan daerah
- b) Mewujudkan tata kelola keuangan yang baik untuk mencapai hasil audit “Wajar Tanpa Pengecualian”
- c) Mewujudkan tertib administrasi dan tertib pengelolaan barang milik daerah

Berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2008 tentang Pembentukan Dinas Daerah, Dinas Pendapatan, Keuangan, dan Barang Daerah (DPKBD) bertugas untuk membantu Bupati dalam melaksanakan urusan pemerintahan

daerah berdasarkan asas otonomi di bidang Otonomi Daerah, Pemerintahan Umum, Administrasi Keuangan Daerah, Perangkat Daerah, Kepegawaian dan Persandian. Untuk menyelenggarakan tugas tersebut, maka fungsi dari Dinas Pendapatan Keuangan dan Barang Daerah adalah sebagai berikut :

- a) Perumusan kebijakan teknis di bidang pendapatan, keuangan, dan barang daerah
- b) Penyelenggaraan urusan pemerintahan dan pelayanan umum di bidang pendapatan, keuangan, dan barang daerah
- c) Pembinaan dan pelaksanaan tugas di bidang pendapatan, keuangan, dan barang daerah
- d) Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Bupati sesuai dengan tugas dan fungsinya.

Penerimaan pendapatan daerah yang optimal disini mengacu kepada mengarahkan seluruh penggunaan sumber daya yang dimiliki yang meliputi *Man, Money, Material, dan Method* untuk mencapai penerimaan dari pendapatan daerah secara optimal serta perencanaan, pelaksanaan, penatausahaan, pelaporan keuangan dan barang daerah yang akuntabel. Optimal disini menunjukkan suatu kondisi terbaik yang dapat dicapai, sedangkan akuntabel menunjukkan bahwa kegiatan dan hasil akhir kegiatan harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Total pegawai Dinas Pendapatan Keuangan dan Barang Daerah Kabupaten Bogor per tahun 2009 berjumlah 224 orang dengan rincian 163 orang Pegawai Negeri Sipil Daerah, 20 orang Calon Pegawai Negeri Sipil Daerah, dan 41 orang tenaga kontrak. Adapun struktur organisasi dari Dinas Pendapatan Keuangan dan Barang Daerah Kabupaten Bogor berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 11 Tahun 2008 tentang Pembentukan Dinas Daerah terdiri dari :

- a) Kepala Dinas
- b) Sekretariat DPKBD, dibantu oleh 3 (tiga) Sub Bagian yaitu :
  - Sub Bagian Program dan Pelaporan
  - Sub Bagian Umum dan Kepegawaian
  - Sub Bagian Keuangan

c) Bidang Pendapatan Asli Daerah, dibantu oleh 3 (tiga) Seksi yaitu :

- Seksi Pendataan dan Penetapan Pajak Daerah
- Seksi Penagihan Pajak Daerah
- Seksi Perencanaan dan Pengendalian PAD

d) Bidang Dana Perimbangan, dibantu 3 (tiga) Seksi yaitu :

- Seksi PBB dan BPHTB
- Seksi Bagi Hasil
- Seksi DAU dan Pendapatan Lain

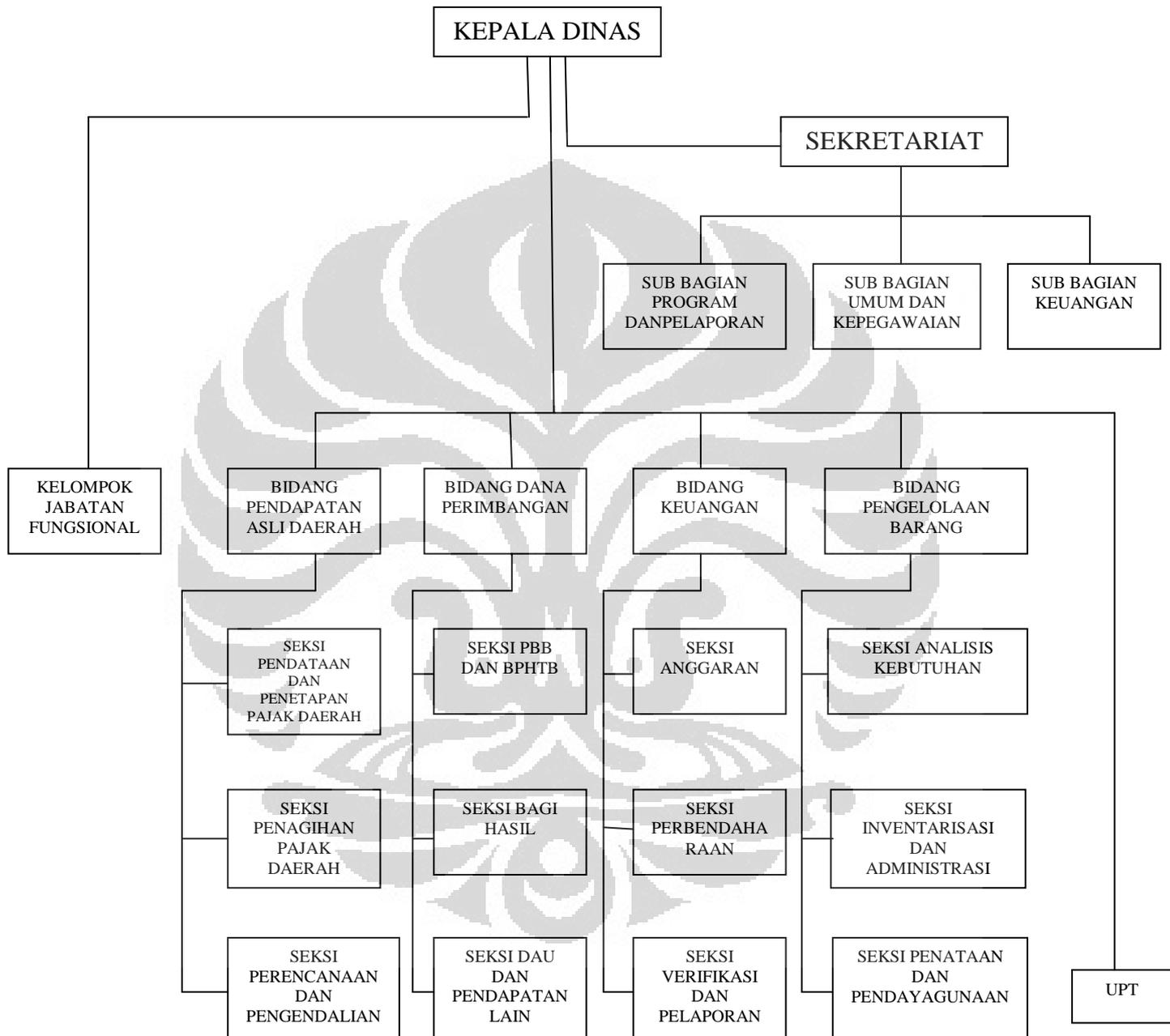
e) Bidang Keuangan, dibantu 3 (tiga) Seksi yaitu :

- Seksi Anggaran
- Seksi Perbendaharaan
- Seksi Verifikasi dan Pelaporan

f) Bidang Pengelolaan Barang, dibantu 3 (tiga) Seksi yaitu ;

- Seksi Analisis Kebutuhan
- Seksi Inventarisasi dan Administrasi
- Seksi Penataan dan Pendayagunaan

**Gambar 4.1**  
**Struktur Organisasi Dinas Pendapatan Keuangan dan Barang Daerah**  
**Kabupaten Bogor**



Sumber : Rencana Strategi DPKBD 2009-2013

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

### **4.2.1 Pengertian 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 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 dibidang 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. Tujuan pembentukan Undang-undang tentang BPHTB adalah perlunya diadakan pemungutan pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana telah pernah dilaksanakan, sebagai upaya kemandirian bangsa Indonesia untuk memenuhi pengeluaran pemerintah berkaitan dengan tugasnya untuk menyelenggarakan pemerintahan umum dan pembangunan nasional.

### **4.2.2 Sejarah Berlakunya Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan**

Seperti yang diketahui bahwa sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), setiap pemindahan hak atas harta tetap yang ada di wilayah Indonesia, dipungut Bea Balik Nama berdasarkan Ordonansi Bea Balik Nama *Staatblad* 1924 Nomor 291. Obyek Bea Balik Nama (BBN) menurut ordonansi tersebut adalah pemindahan hak yang dilakukan dengan pembuatan akta berdasarkan Ordonansi Bea Balik Nama *Staatblad* 1834 Nomor 27.

Berlakunya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) membawa konsekuensi, bahwa pungutan Bea Balik Nama (BBN) atas harta tetap berupa

tanah tidak dapat dilaksanakan, karena pungutan tersebut melekat pada hukum tanah berdasarkan Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Sedangkan Buku II Kitab Undang-undang Hukum Perdata sepanjang yang mengenai bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya telah dicabut oleh Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Dengan demikian sejak berlakunya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), Bea Balik Nama (BBN) atas tanah tidak dipungut lagi.

Maka dengan berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang merupakan dasar hukum dalam upaya meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria yang bersifat nasional dan memberikan kepastian hukum dalam bidang pertanahan bagi rakyat Indonesia, dan untuk menggantikan pungutan Bea Balik Nama (BBN) atas harta tetap berupa tanah, maka Pemerintah bersama Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) sepakat untuk memberlakukan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Hak dan Bangunan (BPHTB). Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB disahkan pada tanggal 29 Mei 1997 yang mulai berlaku sejak tanggal 1 Januari 1998 dan mencabut Ordonansi Bea Balik Nama *Staatblad* 1924 Nomor 291.

Pada masa awal berlakunya Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB, keadaan perekonomian bangsa Indonesia sedang berada dalam keadaan yang memerlukan pembenahan secara menyeluruh disegala sektor. Dengan pertimbangan usulan dari berbagai pihak terutama pihak-pihak yang mempunyai kepentingan dengan hal-hal yang berkaitan dengan tanah dan bangunan seperti *real estate* Indonesia ditambah lagi dengan keadaan perekonomian yang kurang kondusif maka Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB ditangguhkan pemberlakuannya selama 6 bulan berdasarkan Peraturan Pemerintah pengganti Undang-undang Nomor 1 Tahun 1997 yang ditetapkan pada tanggal 31 Desember 1997 tentang penangguhan mulai berlakunya Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB.

Selanjutnya Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 disetujui oleh DPR dan ditetapkan menjadi Undang-undang Nomor 1 Tahun 1998, dengan demikian maka pemberlakuan terhadap aturan tentang

BPHTB berlaku efektif sejak tanggal 1 Juli 1998. Seiring dengan perkembangan yang terjadi dalam masyarakat, maka dilakukan penyempurnaan terhadap Undang-undang Nomor 21 tahun 1997 tentang BPHTB untuk menghadapi perubahan yang cepat yang terjadi dalam masyarakat. Terhadap penyempurnaan tersebut lahirlah Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB. BPHTB sepenuhnya dialihkan ke Kabupaten/Kota mulai tanggal 1 Januari 2011, sehingga Undang-undang No.21 Tahun 1997 tentang BPHTB sebagaimana diubah dengan Undang-undang No.20 Tahun 2000 tentang BPHTB tetap berlaku paling lama satu tahun sejak diberlakukannya Undang-undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD).

#### **4.2.3 Perolehan Hak Yang Menjadi Dasar Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan**

Undang-undang BPHTB mengatur bahwa perolehan hak atas tanah dan bangunan yang menjadi objek pajak terdiri dari karena 2 (dua) hal, yaitu: Pemindahan hak dan pemberian hak baru. Pemindahan hak yang merupakan objek BPHTB meliputi 13 (tiga belas) jenis perolehan hak, yaitu:

- a) Perolehan Hak karena Jual Beli  
Yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh pembeli dari penjualan (Pemilik tanah dan bangunan atas kuasanya) yang terjadi melalui transaksi jual beli, dimana atas perolehan tersebut pembeli menyerahkan sejumlah uang kepada penjual.
- b) Perolehan Hak karena Tukar Menukar  
Yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan yang diterima oleh seorang atau badan hukum dari pihak lain dan sebagai gantinya orang atau badan hukum tersebut memberikan tanah dan bangunan miliknya kepada pihak lain tersebut sebagai tanah dan bangunan yang diterimanya.
- c) Perolehan Hak karena Hibah  
Yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan yang diperoleh oleh seorang penerima hibah yang berasal dari pemberi hibah pada saat pemberi hibah masih hidup.
- d) Perolehan Hak karena Hibah Wasiat  
Yaitu suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah dan bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia.
- e) Perolehan Hak karena Waris

Yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh ahli waris dan pewaris (pemilik tanah dan bangunan) yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia.

- f) Perolehan Hak karena Pemasukan dalam Perseroan atau Badan Hukum Lain  
Yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagai hasil pengalihan hak atas tanah dan bangunan dari orang pribadi atau badan hukum kepada perseroan atau badan hukum lainnya.
- g) Perolehan Hak karena Pemisahan Hak yang mengakibatkan Peralihan  
Yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan yang berasal dari pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama.
- h) Perolehan Hak karena Penunjukan Pembeli dalam Lelang  
Yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh seorang atau badan hukum yang ditetapkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang sebagaimana yang tercantum dalam risalah lelang.
- i) Perolehan Hak sebagai Pelaksanaan Putusan Hakim yang mempunyai Kekuatan Hukum yang Tetap  
Yaitu terjadi dengan peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai pihak yang semula memiliki suatu tanah dan bangunan kepada pihak yang diputuskan dalam putusan hakim menjadi pemilik baru dari tanah dan bangunan tersebut.
- j) Perolehan Hak karena Penggabungan Usaha  
Yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh badan usaha yang tetap berdiri dari badan usaha yang telah digabungkan ke dalam badan usaha yang tetap berdiri tersebut.
- k) Perolehan Hak karena Peleburan Usaha  
Yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh badan usaha baru sebagai hasil dari peleburan usaha dari badan-badan usaha yang telah bergabung dan telah dilikuidasi.
- l) Perolehan Hak karena Pemekaran Usaha  
Yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh badan usaha yang baru didirikan yang berasal dari aktiva badan usaha induk yang dimekarkan.
- m) Perolehan Hak karena Hadiah  
Yaitu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah.

Sedangkan pemberian hak baru yang mengakibatkan perolehan hak atas tanah dan bangunan yang merupakan objek BPHTB meliputi 2 (dua) jenis perolehan hak, yaitu:

- a) Perolehan Hak karena Pemberian Hak Baru sebagai Kelanjutan Pelepasan Hak  
Yaitu pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.

- b) Perolehan Hak karena Pemberian Hak Baru diluar Pelepasan Hak Yaitu pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku (PMNA/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Pemberian Hak Atas Tanah Negara).

#### 4.2.4 Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Sistem pemungutan BPHTB adalah *Self Assesment*, dimana Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terhutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB), dan melaporkannya tanpa berdasarkan diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak. *Self Assesment System* yakni suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada Wajib Pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak terhutang, ciri-cirinya adalah:

- a) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terhutang ada pada Wajib Pajak sendiri.
- b) Wajib Pajak aktif, mulai dari menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak yang terhutang.
- c) Fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi (Pudiatmoko, 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.

Sebagai contoh adalah Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), dan juga Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPNBM). Prinsip pemungutan yang dianut dalam Undang-undang BPHTB adalah:

- a) Pemenuhan kewajiban BPHTB adalah berdasarkan sistem *Self Assesment*, yaitu Wajib Pajak menghitung dan membayar sendiri hutang pajaknya.
- b) Agar pelaksanaan Undang-undang BPHTB dapat berlaku secara efektif, maka baik kepada Wajib Pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya, dikenakan sanksi menurut peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- c) Hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan negara yang seluruhnya diserahkan kepada Pemerintah Daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai pembangunan daerah dalam rangka memanfaatkan otonomi daerah.

- d) Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan diluar ketentuan ini tidak diperkenankan (Mardiasmo, 2002:289).

Subjek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Wajib pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Tarif BPHTB ditetapkan paling tinggi sebesar 5 % dan ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dalam hal:

- a) Jual beli adalah harga transaksi.
- b) Tukar menukar adalah harga pasar.
- c) Hibah adalah nilai pasar.
- d) Hibah wasiat adalah nilai pasar.
- e) Waris adalah nilai pasar.
- f) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar.
- g) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar.
- h) Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar.
- i) Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar.
- j) Pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak adalah nilai pasar.
- k) Penggabungan usaha adalah nilai pasar.
- l) Peleburan usaha adalah nilai pasar.
- m) Pemekaran usaha adalah nilai pasar.
- n) Hadiah adalah nilai pasar
- o) Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

Apabila NPOP dalam hal tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP PBB yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah NJOP PBB. Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan paling rendah sebesar Rp 60.000.000 untuk setiap wajib pajak, sedangkan yang masih mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami atau istri, NPOPTKP ditetapkan paling rendah sebesar Rp 300.000.000. NPOPTKP ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Besarnya pokok BPHTB yang terutang:

<b>Tarif x (Dasar Pengenaan BPHTB - NPOPTKP)</b>
--------------------------------------------------

BPHTB yang terutang dipungut di wilayah tempat tanah dan/atau bangunan itu berada.

#### **4.2.5 Pejabat yang Berwenang Dalam Pemenuhan Ketentuan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan**

Undang-undang BPHTB menentukan beberapa pejabat yang berwenang dalam pemenuhan ketentuan BPHTB atas suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan. Para pejabat ini diberi kewenangan untuk memeriksa apakah BPHTB terutang sudah disetorkan ke Kas Negara oleh pihak yang memperoleh hak sebelum pejabat yang berwenang menandatangani dokumen yang berkenaan dengan perolehan dimaksud. Pejabat yang dimaksud tersebut ditunjuk karena kewenangannya dalam pembuatan akta dan pengesahan terjadinya perolehan hak. Pejabat tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Lelang dan Pejabat Pertanahan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan Undang-undang tentang BPHTB mempunyai tugas pokok dan fungsi membuat serta menandatangani akta peralihan hak atas tanah dan atau bangunan setelah subjek/wajib pajak BPHTB meyerahkan bukti penyetoran biaya pajak ke Kas Negara. Kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah melaporkan pembuatan akta perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan tersebut kepada Direktorat Jendral Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

Ada beberapa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu: sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, bahwa yang dimaksud:

- a) Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
- b) PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melanjutkan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
- c) PPAT khusus adalah pejabat badan pertanahan nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

- d) Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pejabat lelang negara dalam melaksanakan Undang-undang tentang BPHTB mempunyai tugas pokok dan fungsi membuat dan menandatangani risalah lelang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan setelah subjek pajak/wajib pajak BPHTB menyerahkan bukti penyetoran biaya pajak ke kas negara, dan melaporkan pembuatan risalah lelang tersebut kepada Direktorat Jendral Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya. Pejabat kantor pertanahan Kabupaten/Kota dalam bentuk pelaksanaan Undang-undang tentang BPHTB mempunyai tugas dan fungsi menerbitkan serta menandatangani surat keputusan pemberian hak atas tanah dan bangunan, perolehan hak atas tanah dan bangunan akibat pemberian hak maupun akibat pemindahan hak, setelah subjek pajak/wajib pajak BPHTB menyerahkan bukti setoran pajak ke kas negara.

Kepala kantor pertanahan Kabupaten/Kota menyampaikan pemberitahuan bulanan dalam hal terjadi pendaftaran hak atau pendaftaran peralihan hak berdasarkan perolehan hak atas tanah karena pemberian hak baru dan hibah wasiat serta karena waris. Pendaftaran tanah diselenggarakan antara lain untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam rangka melakukan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah atau satuan-satuan rumah susun yang sudah didaftar. Penyediaan data tersebut dilaksanakan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota pada seksi pengukuran dan pendaftaran tanah, yang dikenal sebagai daftar umum yang terdiri atas:

- a) Peta Pendaftaran, yaitu peta yang menggambarkan bidang atau bidang-bidang tanah untuk keperluan pembukuan tanah.
- b) Daftar tanah, yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.
- c) Surat ukur, yaitu dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian yang diambil datanya dari peta pendaftaran
- d) Buku tanah, yaitu dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis, data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

- e) Daftar nama, yaitu dokumen yang dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan tanah dengan suatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan, dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu.

Kewajiban PPAT/Notaris dan pejabat lainnya antara lain adalah:

- a) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- b) Kepala kantor yang melayani pelayanan lelang negara hanya dapat menandatangani risalah lelang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- c) Kepala kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- d) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Kepala Daerah paling lambat pada tanggal 10 bulan berikutnya dan tata cara pelaporannya diatur dengan Peraturan Kepala Daerah.

Sanksi bagi PPAT/Notaris dan pejabat lainnya bila melanggar ketentuan diatas adalah:

- a) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp 7.500.000,00 (Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) untuk setiap pelanggaran berupa menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan atau menandatangani risalah lelang perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, sebelum wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- b) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara yang tidak atau terlambat melaporkan pembuatan akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan atau risalah lelang perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp 250.000 (Dua Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah).
- c) Kepala kantor bidang pertanahan yang tetap mendaftarkan atas tanah atau mendaftarkan peralihan hak atas tanah dari wajib pajak yang belum menyerahkan bukti pembayaran pajaknya, maka dikenai sanksi sesuai peraturan perundang-undangan.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah dimaksud, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu yaitu

membuat akta dan risalah lelang sebaga bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

#### 4.3 Pengalihan Kewenangan Pemungutan BPHTB dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Kabupaten/Kota

Prinsip dasar pelaksanaan desentralisasi fiskal menurut UU PDRD adalah *money follows functions*, yaitu fungsi pokok pelayanan publik didaerahkan tentunya masih dengan dukungan pembiayaan pusat melalui penyerahan sumber-sumber penerimaan kepada daerah. Jika dilihat secara seksama inti dari Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 adalah antara lain:

- a) Pengenaan pajak yang *close list*, artinya Pemda tidak diperkenankan memungut jenis pajak lain selain yang disebutkan dalam UU tersebut,
- b) Perubahan pola pengawasan yang semula bersifat represif menjadi ke arah preventif dan korektif,
- c) Terdapat sanksi bagi daerah apabila melanggar,
- d) Mulai memperkenalkan adanya *earmarking system*, artinya pemanfaatan dari penerimaan masing-masing jenis pajak dan retribusi diutamakan untuk mendanai kegiatan yang berkaitan langsung dengan pelayanan yang bersangkutan,
- e) Terdapat pengalihan hak pemungutan dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah.

**Tabel 4.1**  
**Penambahan Jenis Pajak Baru**

UU 34/2000	UU 28/2009
Pajak Hotel	Pajak Hotel
Pajak Restoran	Pajak Restoran
Pajak Hiburan	Pajak Hiburan
Pajak Reklame	Pajak Reklame
Pajak Penerangan Jalan	Pajak Penerangan Jalan
Pajak Parkir	Pajak Parkir
Pajak Pengambilan Bahan Galian Gol.C	Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan
	Pajak Air Tanah
	Pajak Sarang Burung Walet
	PBB Pedesaan dan Perkotaan
	BPHTB

Sumber : diolah oleh peneliti

Seiring dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 yang memberikan diskresi tarif dan perluasan basis pajak, maka diharapkan kemampuan daerah untuk membiayai kebutuhannya akan jauh meningkat. Daerah juga akan lebih mudah dalam menyesuaikan jumlah dan sumber pendapatannya.

Mulai tanggal 1 Januari tahun 2011, pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau yang biasa dikenal dengan BPHTB akan resmi sepenuhnya menjadi pajak daerah (*local tax*). Pengalihan wewenang pemungutan BPHTB dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Kabupaten/Kota adalah sesuai dengan amanat Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD). Dengan demikian per tanggal 1 Januari 2011 Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama) sudah tidak lagi melayani pengelolaan pelayanan BPHTB, sehingga wajib pajak yang akan melaporkan pembayaran BPHTB sehubungan dengan proses transaksi properti yang dilakukannya akan langsung ditangani oleh Pemerintah Kabupaten/Kota setempat.

Selama ini pelaksanaan pemungutan BPHTB dilakukan oleh Pemerintah Pusat namun demikian seluruh penerimaan pajaknya diberikan kembali ke Pemerintah Daerah melalui pola bagi hasil. Namun demikian dengan memperhatikan Pasal 180 angka 6 UU PDRD yang menyebutkan bahwa UU UU No. 20 tahun 2000 tentang BPHTB tetap berlaku paling lama 1 (satu) tahun sejak berlakunya Undang-undang ini maka tahun 2010 merupakan tahun terakhir bagi Pemerintah Pusat untuk mengelola BPHTB. Selanjutnya, mulai 1 Januari 2011 sangat tergantung dari kesiapan dan minat Kabupaten/Kota untuk menentukan, apakah pengelolaan BPHTB di wilayahnya akan dilaksanakan atau tidak. Dengan pengalihan ini diharapkan BPHTB akan menjadi salah satu sumber PAD yang cukup potensial bagi daerah tertentu, dibandingkan dari keseluruhan penerimaan pajak-pajak daerah selama ini ada.

Menurut teori pajak properti internasional yang selama ini dipakai oleh para penggagas UU ini adalah bahwa property tax cenderung lebih bersifat lokal. Fisibilitas dan immobilitasnya menjadi salah satu alasan penting mengapa BPHTB lebih cenderung menjadi pajak daerah. Apalagi jika dikaitkan dengan unsur pelayanan masyarakat, dimana akuntabilitas dan transparansi menjadi isu yang paling disoroti di era otonomi daerah. Pengalaman di banyak negara

menunjukkan bahwa beban pajak properti sering dikaitkan langsung dengan pelayanan masyarakat yang diberikan oleh pemerintah daerah, misalnya dalam menyediakan/memelihara sarana-prasarana.

Untuk bisa melakukan pemungutan BPHTB, Pemerintah Daerah yang bersangkutan harus terlebih dahulu memiliki Peraturan Daerah (Perda) yang mengaturnya, jika tidak memiliki Perda maka Pemerintah Daerah tidak boleh memungut BPHTB. Dengan demikian masyarakat yang akan membeli properti di daerah yang belum memiliki Perda BPHTB tidak perlu membayar pajak tersebut alias gratis karena Perda yang misalnya nanti baru ditetapkan setelah 1 Januari 2011 tidak dapat berlaku surut. Masyarakat juga perlu menyadari bahwa kedepannya akan terjadi keberagaman sistem dan pola pemungutan BPHTB di 492 Kabupaten/Kota, dimana disetiap Pemerintah Daerah diberikan kebebasan untuk mengelola sesuai dengan kemampuannya. Menurut hasil survey kesiapan daerah yang dilakukan oleh Kemenkeu per tanggal 23 Desember 2010 dari 492 daerah yang akan memungut BPHTB, terdapat sekitar 160 daerah yang sudah siap memungut pajak itu (indikator kesiapan adalah Perda sudah siap). Sisanya sebanyak 108 daerah sedang dalam proses penyiapan Perda dan 224 daerah masih belum ada informasi.

**Tabel 4.2**  
**Hasil Survey Kesiapan Daerah dalam Memungut BPHTB Tahun 2011**

<b>Kesiapan Daerah</b>	<b>Jumlah Daerah</b>	<b>% Penerimaan BPHTB Tahun 2009</b>
Perda yang telah siap	160	66,6
Raperda (dalam proses)	108	18,7
Belum ada informasi	224	14,7
Total	492	100

Sumber: Kemenkeu, kondisi per 23 Desember 2010

Yang dimaksud dengan pengalihan wewenang pemungutan sebenarnya adalah merupakan pengalihan seluruh rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak, penentuan besarnya pajak yang terhutang, pelaksanaan

kegiatan penagihan pajak terhadap Wajib Pajak serta pengawasan penyetorannya yang selama ini dilakukan oleh Pemerintah Pusat.

**Tabel 4.3**  
**Perbedaan antara UU BPHTB dengan UU PDRD**

<b>Uraian</b>	<b>UU BPHTB UU No.20 Tahun 2000</b>	<b>UU PDRD UU No.28 Tahun 2009</b>
Tarif	5% (Fixed)	Paling Tinggi 5% Ditetapkan dengan Perda
Dasar Pengenaan	Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	<u>Paling Banyak</u> Rp 300.000.000 untuk waris dan hibah wasiat <u>Paling Banyak</u> Rp 60.000.000 untuk selain waris dan hibah wasiat Ditetapkan Menteri Keuangan	<u>Paling Rendah</u> Rp 300.000.000 untuk waris dan hibah wasiat <u>Paling Rendah</u> Rp 60.000.000 untuk selain waris dan hibah wasiat Ditetapkan dengan Perda
Penghitungan BPHTB terutang	5% x (NPOP - NPOPTKP)	5% (maksimal) x (NPOP - NPOPTKP)

Sumber: diolah oleh peneliti

Dalam rangka mempersiapkan pengelolaan BPHTB kepada pemerintah kabupaten/kota ini, maka menurut menurut pasal 182 angka 2 UU PDRD diatur bahwa Menteri Keuangan bersama-sama dengan Menteri Dalam Negeri bersama-sama mengatur tahapan persiapan pengalihan BPHTB sebagai Pajak Daerah dalam waktu paling lama 1 (satu) tahun sejak berlakunya Undang-undang ini. Untuk pelaksanaan persiapan tersebut telah diterbitkan pula Peraturan Bersama (Perber) antara Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri Nomor

186/PMK.07/2010 dan Nomor 53/2010 tentang tahapan persiapan pengalihan BPHTB sebagai pajak daerah. Menindaklanjuti Perber tersebut kemudian pula telah diatur proses peralihan BPHTB dari Pemerintah Pusat dalam hal ini Direktorat Jenderal Pajak melalui Peraturan Dirjen Pajak Nomor 47/PJ/2010 dan untuk mengakomodasi penataan struktur organisasi Pemda sehubungan dengan pengalihan pajak ini maka diterbitkan pula Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 56/2010.

Persoalan yang mungkin akan timbul dari proses *devolusi* ini adalah antara lain dari segi kemampuan aparat daerah terutama dalam penentuan basis pajak dan pelayanan masyarakatnya. Selain itu, terbuka kemungkinan kecilnya kemauan politik daerah untuk mengenakan tarif yang memadai dan/atau menerapkan sanksi yang keras berhubung terkait langsung dengan kepentingan politik penguasa yang bersangkutan di daerah. Hal lain yang juga kemungkinan dapat menjadi masalah adalah masih terbatasnya pengalaman daerah dalam pengembangan sistem informasi dan pengembangan infrastruktur penunjang. Kesulitan-kesulitan itu pula yang menyebabkan sebagian daerah masih lebih suka kalau pajak ini tetap menjadi pajak pusat sementara daerah cukup menunggu bagiannya saja.

## BAB 5

### ANALISIS IMPLEMENTASI PEMUNGUTAN BEA BEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN BOGOR

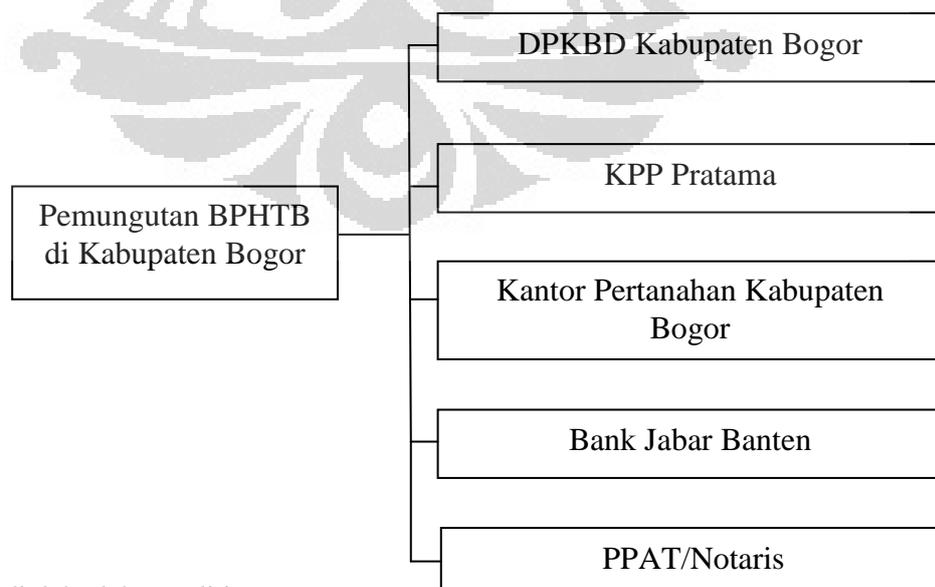
#### 5.1 Implementasi Pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor

Ada 4 (empat) faktor yang mempengaruhi implementasi suatu kebijakan, yaitu: komunikasi, sumber daya, disposisi, dan struktur birokrasi. Kondisi masing-masing faktor tersebut dalam kaitannya dengan implementasi pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan setelah dialihkan dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah di Kabupaten Bogor sebagai berikut:

##### 5.1.1 Komunikasi

Komunikasi merupakan salah satu syarat penting yang mempengaruhi implementasi kebijakan publik, komunikasi sangat menentukan keberhasilan pencapaian tujuan dari implementasi kebijakan publik. Terkait dengan implementasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor, berikut disajikan ilustrasi gambar mengenai pihak-pihak yang melakukan koordinasi:

**Gambar 5.1**  
**Pihak-pihak yang terkait dalam Pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor**



Sumber: diolah oleh peneliti

Berdasarkan hasil observasi peneliti yang disajikan pada gambar 5.1, pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor melibatkan 5 (lima) pihak yang terkait yakni yang pertama DPKBD Kabupaten Bogor, KPP Pratama, Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, Bank Jabar Banten dan PPAT/Notaris. Ada dua hal penting yang perlu diperhatikan dalam kaitannya dengan aspek komunikasi, yaitu keberadaan peraturan pelaksana dan koordinasi antar instansi. Pertama mengenai keberadaan peraturan pelaksana. Hal ini menjadi sangat penting karena pemungutan BPHTB tidak bisa dilaksanakan tanpa adanya peraturan pelaksana atau payung hukum. Pada tanggal 18 Agustus 2009, DPR RI telah menyetujui dan mengesahkan Rancangan Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (RUU PDRD) menjadi Undang-Undang No.28/2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, sebagai pengganti dari UU. No. 18 Tahun 1997 dan UU No. 34 Tahun 2000.

Pengesahan UU PDRD ini sangat strategis dan mendasar di bidang desentralisasi fiskal, karena terdapat perubahan kebijakan yang cukup fundamental dalam penetaan kembali hubungan antara pusat dengan daerah. Mulai 1 Januari 2011 Pengelolaan BPHTB berdasarkan UU No.28 Tahun 2009 dilimpahkan ke Kabupaten/Kota. Pengelolaan BPHTB di Kabupaten Bogor berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2010 yang mekanisme dan prosedurnya diatur dalam Peraturan Bupati Bogor Nomor 78 Tahun 2010. Adapun tujuan dari UU No.28 Tahun 2009 tentang PDRD ini adalah sebagai berikut:

- a) Memberikan kewenangan yang lebih besar kepada daerah dalam perpajakan dan retribusi sejalan dengan semakin besarnya tanggung jawab daerah dalam penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan kepada masyarakat.
- b) Meningkatkan akuntabilitas daerah dalam penyediaan layanan dan penyelenggaraan pemerintahan dan sekaligus memperkuat otonomi daerah.
- c) Memberikan kepastian bagi dunia usaha mengenai jenis-jenis pungutan daerah dan sekaligus memperkuat dasar hukum pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

**Tabel 5.1**  
**Peraturan Pelaksana Pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor**

No.	Jenis Peraturan	Materi Pengaturan	Status/Nomor	Keterangan
1.	Peraturan Daerah Kabupaten Bogor	Ketentuan Umum Pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor	Nomor 15 Tahun 2010	Ditetapkan 31 Desember 2010
2.	Peraturan Bupati Bogor	Sistem dan Prosedur Pengelolaan dan Pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor	Nomor 78 Tahun 2010	Ditetapkan 3 Januari 2011

Sumber: diolah oleh peneliti

Tabel 5.1 menunjukkan atas 2 jenis peraturan pelaksana pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor. Peraturan Daerah Kabupaten Bogor No. 15 Tahun 2010 mengatur tentang ketentuan umum pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor yang ditetapkan di Cibinong pada tanggal 31 Desember 2010 oleh Bupati Bogor Rachmat Yasin dan Sekretaris Daerah Kabupaten Bogor Nurhayanti sehingga pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor dapat langsung dilaksanakan sejak dialihkan dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah Kabupaten sejak tanggal 1 Januari 2011. Hal ini sebagaimana diungkapkan oleh Bapak Kholid, Staff Ahli Seksi PBB dan BPHTB DPKBD Kabupaten Bogor:

Bupati Bogor memang memprioritaskan BPHTB sebagai sumber penerimaan yang akan meningkatkan Pendapatan Asli Daerah sehingga beliau menargetkan agar perda yang mengatur BPHTB rampung sebelum Januari 2011 supaya bisa langsung dipungut BPHTB.

Pemerintah Pusat sendiri memberikan waktu kepada Pemerintah Daerah selama dua tahun sejak tahun 2009 untuk menyusun Peraturan Daerah yang mengatur tentang pemungutan BPHTB. Jika Pemerintah Daerah tidak memiliki Peraturan Daerah yang mengatur tentang BPHTB dan tetap memaksakan pemungutan BPHTB di wilayahnya maka sesuai dengan pasal 159 UU No.28 Tahun 2009 tentang PDRD Pemerintah Daerah tersebut akan dikenai sanksi berupa penundaan atau pemotongan Dana Alokasi Umum atau Dana Bagi Hasil dan retribusi yang tata caranya diatur Menteri Keuangan. Dari pernyataan Bapak Kholid diatas dapat diketahui bahwa Peraturan Daerah Kabupaten Bogor No.15

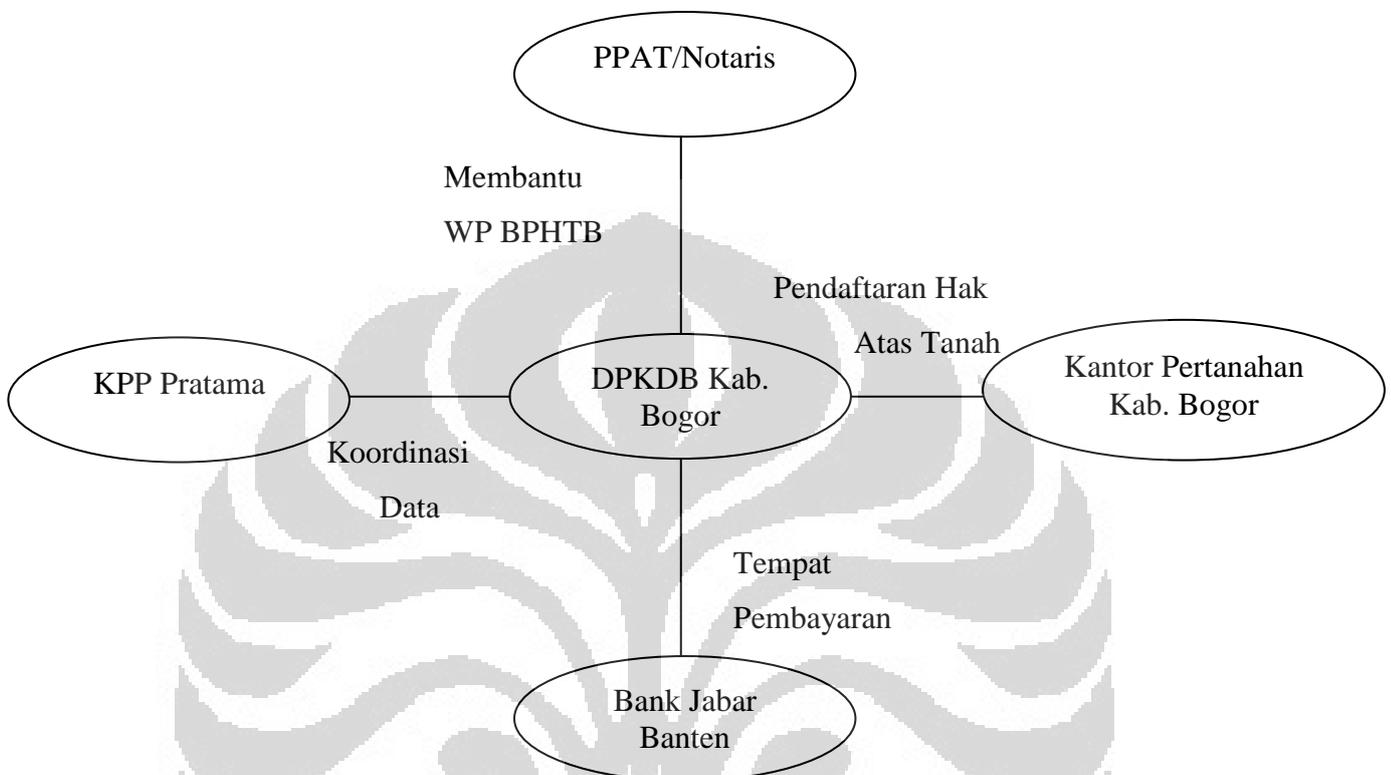
Tahun 2010 mendapat prioritas utama Bupati Bogor dan telah selesai sebelum Januari 2011 sehingga pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor tidak melanggar pasal 159 UU No.28 Tahun 2009 karena Pemerintah Kabupaten Bogor telah memiliki Peraturan Daerah Kabupaten Bogor No.15 Tahun 2010 yang mengatur tentang pemungutan BPHTB.

Untuk melaksanakan ketentuan pasal 36 Peraturan Daerah Kabupaten Bogor No.15 Tahun 2000 maka dibuatlah Peraturan Bupati Bogor No. 78 Tahun 2010 tentang sistem dan prosedur pengelolaan dan pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor yang ditetapkan di Cibinong pada tanggal 3 Januari 2011 oleh Bupati Bogor Rachmat Yasin dan Sekretaris Daerah Kabupaten Bogor Nurhayanti. Seperti yang diungkapkan oleh Bapak Endang, Staff Ahli Seksi PBB dan BPHTB DPKBD Kabupaten Bogor:

Aturan teknis ini diatur dalam Peraturan Bupati Nomor 78 Tahun 2010. Tidak lama setelah Perda jadi, Perbup ini disusun dan disahkan oleh Bupati sebagai pedoman teknis bagi kami untuk menjalankan pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor.

Keterangan diatas menunjukkan bahwa Kabupaten Bogor telah mempunyai petunjuk teknis dan petunjuk pelaksana yang mengatur bagaimana seharusnya pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor dijalankan. Peraturan Bupati Bogor No.78 Tahun 2010 sangat penting karena menjadi pedoman bagi pegawai Seksi PBB dan BPHTB DPKBD Kabupaten Bogor dalam menjalankan pemungutan BPHTB di wilayah Kabupaten Bogor. Instansi-instansi yang terkait dengan pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor adalah DPKBD yang mempunyai tugas dan fungsi untuk melaksanakan pemungutan pajak daerah, KPP Pratama sebagai tempat pembayaran BPHTB sebelum adanya pengalihan pengelolaan BPHTB dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah, Kantor Pertanahan dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dan instansi terakhir adalah Bank Jabar Banten yang ditunjuk oleh Bupati sebagai tempat pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak.

**Gambar 5.2**  
**Alur Koordinasi Antar Instansi Dalam Pemungutan BPHTB di**  
**Kabupaten Bogor**



Sumber: diolah oleh peneliti

Gambar 5.2 menunjukkan bagaimana alur koordinasi antar instansi terkait dengan pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor. Koordinasi dilakukan DPKBD Kabupaten Bogor dengan PPAT/Notaris berkaitan dengan perhitungan BPHTB terutang yang menggunakan *self assesment system*, peran PPAT/Notaris adalah membantu Wajib Pajak menghitung, menyetorkan, dan melaporkan BPHTB terutang yang telah dilunasi. Koordinasi berikutnya antara DPKBD Kabupaten Bogor dengan KPP Pratama terkait dengan koordinasi data. Sebelum tahun 2011 pengelolaan BPHTB masih di kelola oleh Pemerintah Pusat, dalam hal pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor, Pemerintah Pusat memberikan kewenangan kepada KPP Pratama Cibinong, KPP Pratama Ciawi dan KPP Pratama Cileungsi untuk melaksana pemungutan BPHTB di wilayahnya masing-masing. Setelah diberlakukannya UU No.28 Tahun 2009 tentang PDRD dan Perda

Kabupaten Bogor No.15 Tahun 2010 maka sejak 1 Januari 2011 BPHTB resmi dialihkan pengelolaannya dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah. Pada masa transisi banyak BPHTB yang belum divalidasi untuk transaksi pada akhir tahun 2010 yang berlanjut ke tahun 2011, sementara KPP Pratama tidak melayani lagi perihal BPHTB. Bentuk koordinasi antara DPKBD dengan KPP Pratama adalah dalam hal koordinasi data terkait transaksi yang terjadi pada masa transisi yang belum divalidasi oleh KPP Pratama. Bentuk Koordinasi dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor berkaitan dengan pendaftaran Hak atas Tanah. Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan atau yang umum dikenal dengan penjualan menimbulkan dua pajak yang terutang yaitu PPh final yang dibayarkan oleh penjual dan BPHTB yang dibayarkan oleh pembeli. Koordinasi yang dilakukan antara DPKBD dengan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor adalah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor hanya dapat melakukan pendaftaran Hak atas Tanah yang biasanya berupa Ayat Jual Beli atau Sertifikat setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB yang telah divalidasi oleh DPKBD, selain itu Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor juga melakukan *crosscheck* perhitungan BPHTB terutang yang dilakukan oleh DPKBD. Hal ini seperti yang dikatakan oleh Bapak Wijono Budikarjo, Kepala Tata Usaha Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor:

Setelah divalidasi oleh DPKBD baru AJB boleh ditandatangani oleh pihak yang terkait. Nah jadi BPHTB ini menjadi bagian dokumen di AJB, akte peralihan. Jadi pada waktu orang ingin merubah sertifikat atau balik nama dokumen BPHTB ini diperlukan. Karena BPN tidak boleh melaksanakan balik nama atau peralihan hak kalo tidak ada dokumen BPHTB yang sudah dilunasi dan divalidasi oleh DPKBD.

Instansi terakhir yang berkaitan dengan pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor adalah Bank Umum yang ditunjuk oleh Bupati Bogor dalam hal ini adalah Bank Jabar Banten. Koordinasi yang dilakukan antara Bank Jabar Banten dengan DPKBD adalah Bank Jabar Banten sebagai tempat menerima SSPD BPHTB dan uang pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak, kemudian menerbitkan bukti setor yang telah diregistrasi dan divalidasi sebagai bukti bahwa pembayaran BPHTB telah diterima oleh bank. DPKBD kemudian melakukan koordinasi dengan pihak Bank Jabar Banten apakah pembayaran BPHTB terutang oleh suatu

transaksi telah dilunasi oleh Wajib Pajak, setelah itu DPKBD melakukan validasi terhadap Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan tersebut. Demi keamanan Wajib Pajak dan untuk meningkatkan kualitas pelayanan kepada masyarakat, DPKBD bekerja sama dengan Bank Jabar Banten untuk dapat melakukan pembayaran secara *online* dalam hal transaksi BPHTB yang terutang diatas Rp 50.000.000 dapat dilakukan pembayaran dengan cara *transfer* ke nomor rekening 0048-048138-003 BJB cabang Cibinong atas nama Kas Umum Daerah Kabupaten Bogor dengan keterangan WP/NPOP/Jumlah uang yang dibayar. Dari uraian mengenai faktor komunikasi diatas dapat diketahui bahwa faktor komunikasi untuk implementasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor sudah terpenuhi karena 2 indikator dalam faktor ini yaitu keberadaan peraturan pelaksana dan koordinasi antar instansi telah terpenuhi.

### **5.1.2 Sumber Daya**

Dalam kaitannya dengan sumber daya, ada tiga sumber daya penting yang menentukan keberhasilan pelaksanaan suatu kebijakan. Sumber daya itu adalah sumber daya manusia, sumber daya keuangan dan sumber daya sarana dan prasarana. Ketiga hal tersebut merupakan faktor yang saling melengkapi dan tidak bisa dipisahkan. Kondisi ketiga sumber daya tersebut dalam kaitannya dengan pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor dapat dijelaskan sebagai berikut. Keberadaan sumber daya manusia dalam implementasi suatu kebijakan memegang peranan kunci. Sumber daya manusia merupakan faktor aktif yang bertugas mengelola dan memberdayakan faktor-faktor lainnya. Keberadaan anggaran yang mencukupi dan sarana yang lengkap tidak akan membuat pelaksanaan kebijakan berhasil jika tidak didukung dengan sumber daya manusia yang memadai.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Bogor No.11 Tahun 2008 tentang Pembentukan Dinas Daerah. Dinas Pendapatan Keuangan dan Barang Daerah Kabupaten Bogor merupakan perangkat daerah sebagai unsur pelaksana penyelenggaraan pemerintahan daerah, di pimpin oleh Kepala Dinas yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Bupati. Kepala DPKBD dalam melaksanakan tugasnya dibantu oleh 1 (satu) Sekretariat, 4 (empat) Bidang, 3

(tiga) Sub bagian dan 12 (dua belas) Seksi. Adapun susunan kepegawaian yang ada pada DPKBD Kabupaten Bogor adalah sebagai berikut:

- a) Sekretariat DPKBD dibantu oleh 3 (tiga) Sub bagian yaitu Sub bagian Program dan Pelaporan, Sub bagian Umum dan Kepegawaian, dan Sub bagian Keuangan.
- b) Bidang Pendapatan Asli Daerah dibantu oleh 4 (empat) Seksi yaitu Seksi PBB dan BPHTB, Seksi Pendataan dan Penetapan Pajak Daerah, Seksi Pengalihan Pajak Daerah, dan Seksi Perencanaan dan Pengendalian PAD.
- c) Bidang Dana Perimbangan dibantu oleh 2 (dua) Seksi yaitu Seksi Bagi Hasil dan Seksi DAU dan Pendapatan lain.
- d) Bidang Keuangan dibantu oleh 3 (tiga) Seksi yaitu Seksi Anggaran, Seksi Perbendaharaan, dan Seksi Verifikasi dan Pelaporan.
- e) Bidang Pengelolaan Barang dibantu oleh 3 (tiga) Seksi yaitu Seksi Analisis Kebutuhan, Seksi Inventarisasi dan Administrasi, dan Seksi Penataan dan Pendayagunaan.

Jumlah pegawai DPKBD Kabupaten Bogor adalah sebanyak 224 orang dimana 50 orang diantaranya adalah Seksi PBB dan BPHTB yang mengelola pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor. Hal ini sebagaimana diungkapkan oleh Bapak Endang, Staff Ahli Seksi PBB dan BPHTB DPKBD Kabupaten Bogor:

Tim BPHTB ini jumlahnya 50 orang, terdiri dari petugas verifikasi lapangan 20 orang, petugas administrasi 20 orang, staff ahli 9 orang dan koordinator 1 orang.

Dari hasil observasi peneliti dan didukung oleh pernyataan Bapak Endang diatas dapat diketahui bahwa jumlah pegawai Seksi PBB dan BPHTB Kabupaten Bogor telah cukup untuk melaksanakan pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor. Jumlah pegawai yang cukup ini penting karena akan meningkatkan kualitas kerja karena beban kerja untuk tiap pegawai tidak terlalu berat sehingga proses administrasi BPHTB dapat berjalan dengan lancar. Dalam kaitannya dengan pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor, disamping kuantitas, kualitas sumber daya manusia sebagai salah satu impementor juga menjadi salah satu

fokus dalam kebijakan ini. Ketersediaan sumber daya manusia yang cukup dari segi jumlah maupun profesionalisme menjadi hal yang mutlak dalam melakukan pemungutan BPHTB. Pada masa transisi, sebagian masyarakat memang mengkhawatirkan kesiapan Pemda sendiri terutama dalam hal penyiapan SDM yang kompeten. Pengalihan kewenangan dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah tidak lantas selesai hanya dengan pembuatan sejumlah Peraturan Daerah (Perda) dan meng-copy sistem yang selama ini ada di pusat. Ada hal mendasar yang harus disiapkan oleh Pemerintah Daerah seperti penyiapan SDM yang kompeten di Pemda. Dalam proses pengalihan ini Pemda dapat menduplikasi sistem administrasi pemungutan yang selama ini telah dilakukan oleh Pemerintah Pusat (Direktorat Jendral Pajak), terkait dengan struktur organisasi yang terkait pemungutan BPHTB, *Standard Operating Procedure* (SOP), peraturan pelaksana pemungutan sebagai rujukan dalam penyusunan Peraturan Daerah (Perda) dan sistem teknologi informasi yang diterapkan. Namun, model *copy paste* ini tidak mungkin dilakukan untuk kesiapan SDM-nya. Dibutuhkan kompetensi/keahlian khusus termasuk perubahan *mindset* bagi SDM yang menangani pemungutan BPHTB. Hal ini membutuhkan investasi tenaga dan biaya yang tidak ringan serta waktu yang tidak singkat untuk membentuknya. Seperti yang diungkapkan oleh Bapak Dadang Imansyah, Kepala Seksi PBB dan BPHTB DPKBD Kabupaten Bogor:

Dari awal kita sudah siapkan ini. 2010 kita sudah siapkan SDM untuk dikirim mengikuti pelatihan dan pendidikan, diklat atau bimbingan teknis yang berkaitan dengan BPHTB.

Keterangan diatas menggambarkan bahwa DPKBD Kabupaten Bogor telah melakukan beberapa upaya dalam rangka meningkatkan kualitas SDM terkait pemungutan BPHTB. Upaya peningkatan kualitas SDM menjadi agenda khusus DPKBD Kabupaten Bogor dan telah dimasukkan dalam Program Peningkatan Kapasitas Sumber Daya Aparatur. Program ini dilaksanakan melalui kegiatan pokok sebagai berikut:

a) Pendidikan dan Pelatihan Formal

Pendidikan dan Pelatihan Formal yang berkaitan dengan BPHTB diberikan kepada pegawai seksi PBB dan BPHTB DPKBD sebanyak tiga

kali untuk menghadapi proses peralihan pemungutan BPHTB dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah. Dua kali sebelum dialihkan yakni pada tanggal 26 November 2010 dan 3 Desember 2010, setelah pemungutan BPHTB dialihkan DPKBD juga memberikan pendidikan dan pelatihan formal sebanyak satu kali yakni pada tanggal 14 Januari 2011.

b) Sosialisasi Peraturan Perundang-undangan

Sosialisasi ini dilaksanakan pada tanggal 25 Januari 2011 di Gedung Tegar Beriman Kabupaten Bogor. Acara ini dihadiri oleh Kepala Kanwil DJP, Ketua DPRD Kabupaten Bogor, Kepala Bank Jabar Banten cabang Cibinong, Kepala Bank Rakyat Indonesia cabang Bogor, Kepala SKPD, Kepala Kantor Pelayanan Pajak, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Developer dan Notaris se-Kabupaten Bogor. Dalam rangka sosialisasi Perda No.15 Tahun 2010 Kabupaten Bogor ini bertujuan untuk memberikan informasi yang aktual dan akurat mengenai tata cara, tahapan-tahapan dan nilai pembayaran BPHTB dan penyamaan persepsi kepada pihak-pihak yang terkait.

c) Bimbingan Teknis Implementasi Peraturan Perundang-undangan

Bimbingan teknis implementasi peraturan perundang-undangan diberikan kepada pegawai verifikasi lapangan yang meneliti kebenaran NJOP dan NPOP dari suatu pengalihan hak atas tanah dan bangunan. Selain itu, bimbingan teknis ini juga diberikan kepada Camat dan Kepala Desa sebagai ujung tombak implementasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor karena merekalah yang mengerti harga pasaran tanah atas transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang terjadi di daerahnya masing-masing. Bimbingan teknis ini diberikan pada tanggal 26 September 2011 di Gedung Sekretaris Daerah Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor, pada bimbingan teknis ini diberikan oleh Sekretaris DPKBD Kabupaten Bogor Bapak Ade Jayamunadi dan narasumber dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor Bapak Willy Isnawaman.

Aspek finansial merupakan aspek yang juga berperan penting dalam suatu kebijakan. Aspek finansial berfungsi untuk mendukung kegiatan operasional sehari-hari, seperti untuk pengadaan sarana dan prasarana, biaya transportasi,

sosialisasi dan penyelenggaraan pelatihan para pegawai. Dalam kaitannya dengan aspek keuangan, maka dapat dikatakan kondisinya telah terpenuhi. Hal ini sebagaimana yang diungkapkan oleh Bapak Kholid, Staff Ahli Seksi PBB dan BPHTB DPKBD Kabupaten Bogor:

Jumlah anggaran kurang lebih sekitar 800 juta, yang pasti tidak ada anggaran untuk aparatur, yang ada anggaran untuk sistem dan jaringan, pengadaan blanko dan perjalanan dinas untuk verifikasi lapangan.

Dari keterangan diatas jumlah anggaran tersebut dirasa cukup untuk memenuhi kebutuhan sistem dan jaringan, pengadaan blanko bagi Wajib Pajak untuk pelaksanaan proses administrasi dan perjalanan dinas lapangan bagi pegawai Seksi PBB dan BPHTB DPKBD Kabupaten Bogor. Tahun 2003 merupakan tahun pertama berlakunya pengelolaan keuangan berbasis kinerja menggantikan sistem Manajemen Keuangan Daerah (Makuda). Hal tersebut merupakan implikasi atas terbitnya Undang-undang No. 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah yang dijabarkan lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah No. 105 Tahun 2000 tentang Pengelolaan dan Pertanggungjawaban Keuangan Daerah serta Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 29 Tahun 2002 tentang Pedoman Pengurusan, Pertanggungjawaban dan Pengawasan Keuangan Daerah serta Tata Cara Penyusunan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah, Pelaksanaan Tata Usaha Keuangan Daerah dan Penyusunan Perhitungan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah. Satu tahun setelah penerapan anggaran berbasis kinerja, dengan diterbitkannya Undang-undang No.32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagai pengganti UU No.22 Tahun 1999, pengelolaan keuangan mengalami penyempurnaan dan mulai berlaku efektif di tahun 2007 setelah diterbitkannya Peraturan Menteri Dalam Negeri No.13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah. Penggunaan anggaran ini harus optimal dan akuntabel. Optimal berarti menunjukkan suatu kondisi terbaik yang dapat dicapai, sedangkan akuntabel berarti kegiatan dan hasil akhir kegiatan harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini seperti yang dikatakan oleh Bapak Dadang Imansyah, Seksi Kepala PBB dan BPHTB DPKBD Kabupaten Bogor:

Anggarannya itu dilaporkan melalui laporan pertanggungjawaban APBD kepada dewan dan ke pemerintah pusat karena anggaran ini bagian dari pertanggungjawaban bupati.

Berdasarkan hasil observasi, tidak ada keraguan dalam aspek finansial pada DPKBD Kabupaten Bogor. Aspek tersebut telah terpenuhi karena sudah ada anggaran yang ada pada APBD Kabupaten Bogor. Hal tersebut terlihat dari hasil wawancara peneliti dengan pegawai DPKBD Kabupaten Bogor.

Indikator terakhir dalam faktor sumber daya ialah ketersediaan sarana dan prasarana. Indikator ini tidak bisa dilupakan begitu saja dalam upaya implementasi suatu kebijakan. Sarana dan prasarana seperti formulir pembayaran SSPD, gedung atau ruangan, dan peralatan komputer sangat dibutuhkan dalam proses kegiatan pemungutan PBB Perdesaan dan Perkotaan. Peraturan Bersama antara Menteri Keuangan dengan Menteri Dalam Negeri nomor 213/PMK.07/2010 dan No 58 tahun 2010 mengatur bahwa persiapan sarana dan prasarana tersebut merupakan tugas dan tanggung jawab Pemerintah Daerah.

DPKBD Kabupaten Bogor telah siap untuk menjalankan implementasi pemungutan BPHTB, hal ini bisa terlihat dari sarana dan prasarana yang dimiliki oleh DPKBD Kabupaten Bogor. Sarana dan prasarana DPKBD Kabupaten Bogor per Januari 2011 adalah sebagai berikut:

- a) Tanah seluas 4.000 m<sup>2</sup>.
- b) Bangunan seluas 1.225 m<sup>2</sup>.
- c) Kendaraan yang terdiri dari roda 4 sebanyak 16 unit dan roda 2 sebanyak 120 unit.
- d) Inventari lainnya berupa 1 unit genset, 88 unit *Personal Computer* (PC), 28 unit Laptop, 40 unit printer, 3 unit mesin perofasi, 14 unit mesin tik, 3 unit LCD Projector, 1 unit mesin hitung uang, dan 30 unit AC.

Untuk pelayanan pemungutan BPHTB seksi PBB dan BPHTB DPKBD Kabupaten Bogor memiliki sarana dan prasarananya sendiri. Hal ini menunjukkan keseriusan DPKBD dalam menunjang pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor dengan menyiapkan sarana yang memadai. Seperti yang diungkapkan oleh Bapak Kholid, Staff Ahli Seksi PBB dan BPHTB DPKBD Kabupaten Bogor:

Kondisi sarana dan prasarana alhamdulillah cukup. Komputer kita ada 12 unit, kemudian printer kita punya 4, kita juga punya loket khusus, ruang tunggu khusus, software BPHTB.

Dari hasil observasi peneliti dilapangan, pendistribusian 12 unit komputer ini adalah 8 unit digunakan oleh petugas loket pada masing-masing loket dan 4 unit digunakan untuk unit pengolah data. Staff ahli dan Koordinator menggunakan laptop yang disediakan oleh DPKBD Kabupaten Bogor. 4 unit printer digunakan untuk masing-masing unit yang ada dalam seksi PBB dan BPHTB yaitu unit pelayanan umum, unit verifikasi, unit pengolah data dan pelayanan pengaduan keberatan dan informasi. Selain itu, DPKBD juga menyiapkan sarana loket untuk melayani Wajib Pajak BPHTB yang terdiri dari 7 loket pelayanan, 2 loket Bank BJB, Dan 1 Ruang loket pengaduan. 7 Loket pelayanan terdiri atas loket pencatatan nihil, loket pengambilan blanko, loket prioritas, loket pengambilan berkas dan loket berdasarkan wilayah tempat terjadinya transaksi pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terdiri dari loket Cibinong, loket Cileungsi dan loket Ciawi. Pembagian loket wilayah ini berdasarkan wilayah KPP sewaktu pemungutan BPHTB masih dikelola Pemerintah Pusat. Berdasarkan uraian tentang aspek sumber daya diatas, maka dapat diketahui bahwa sumber daya yang tersedia untuk implementasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor telah terpenuhi. Seluruh indikator sudah terpenuhi yakni sumber daya manusia, sumber daya financial dan sarana dan prasarana.

### **5.1.3 Disposisi**

Disposisi merupakan kemauan, keinginan, kecenderungan para pelaku kebijakan untuk melaksanakan kebijakan secara sungguh-sungguh. Disposisi bisa jadi menjadi watak dan karakteristik yang dimiliki oleh implementor yang di dalamnya mencakup komitmen dan kejujuran. Apabila implementor mempunyai disposisi yang baik maka kebijakan tersebut akan dilaksanakan dengan baik. Ketika implementor memiliki sikap atau perspektif yang berbeda dengan pembuat kebijakan, maka proses implementasi kebijakan juga menjadi tidak efektif. Disposisi juga terkait dengan respon implementor terhadap kebijakan (kognisi) dan preferensi nilai yang dimiliki implementor. Dalam kaitannya dengan respon implementor, maka salah satu hal yang diperlukan adalah adanya dukungan dari

pelaksana kebijakan. Tanpa adanya dukungan, maka pelaksana kebijakan akan merasa terpaksa dalam menjalankan tugasnya, sehingga tidak bisa secara penuh melaksanakan kewajibannya.

Berkenaan dengan aspek respon Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor terhadap kebijakan pemungutan BPHTB yang diserahkan dari Pemerintah Pusat, secara umum mendukung penuh diselenggarakannya pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor yang dilakukan oleh DPKBD Kabupaten Bogor. Hal ini sebagaimana terungkap dari hasil wawancara dengan Bapak Wijono Budikarjo, Kepala Tata Usaha Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor:

Saya setuju karena akan menambah PAD daerah. Selama ini kan BPHTB sistemnya bagi hasil, pusat kebagian 36% sedangkan daerah 64%. Nah setelah dialihkan ke daerah kita dapat 100% full tanpa dibagi lagi dengan pusat.

Pernyataan ini juga didukung oleh Wajib Pajak Kabupaten Bogor yang merespon positif pengalihan pengelolaan pemungutan BPHTB dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor. Berikut pernyataan Bapak Prayudo dari Ciawi:

Saya mendukung karena nanti ini kan akan menambah pendapatan daerah, mudah-mudahan dengan bertambahnya pendapatan akan menambah fasilitas juga di bogor ini. Lagipula yang menyusun peralihan ini kan ga sembarangan jadi sudah dipikirkan masak-masak positif negatifnya.

Pendapat dari salah satu Wajib Pajak menunjukkan bahwa pengalihan kewenangan pemungut BPHTB dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor mendapat tanggapan yang positif dengan harapan bahwa dana yang berasal dari pemungutan BPHTB digunakan untuk pembangunan di wilayah Kabupaten Bogor agar bisa dimanfaatkan masyarakat Kabupaten Bogor. DPKBD sebagai instansi yang melaksanakan pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor tentu saja menyambut positif pengalihan ini karena telah sesuai dengan UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Sejak 1 Januari 2011 BPHTB telah resmi menjadi pajak daerah dan pemungutannya telah dilakukan oleh DPKBD. Penerimaan bagi hasil dari BPHTB untuk tahun 2003 adalah sebesar Rp 32.857.244.167, untuk tahun 2008 menjadi Rp 97.170.257.888, mengalami kenaikan sebesar Rp 64.313.013.721 atau naik 195,73%. Untuk bagi

hasil tahun 2009 adalah sebesar Rp 110.546.267.844 dan untuk bagi hasil tahun 2010 yang mana merupakan bagi hasil terakhir antara Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Kabupaten Bogor adalah sebesar Rp 122.347.823.425. Tahun ini dipastikan pendapatan kas daerah Kabupaten Bogor mengalami peningkatan dari sektor BPHTB dibandingkan sewaktu BPHTB masih dikelola oleh pusat dengan sistem bagi hasil. Hal ini sebagaimana diutarakan oleh Bapak Dadang Imansyah, Kepala Seksi PBB dan BPHTB DPKBD Kabupaten Bogor sekaligus menanggapi positif peralihan ini:

Positif ya. Kalo diluar negeri ini namanya kan property transfer tax. Jadi di luar negeri itu sudah di wilayah tidak di pusatnya. Karena daerah lebih mengerti apa yang terjadi di wilayahnya. Jadi saya menyambutnya dengan positif peralihan ini. Dari segi penerimaan juga terjadi peningkatan, tahun lalu waktu bagi hasil kita dapet 122 M, sampai bulan November ini alhamdulillah sudah diatas 122 M Rupiah.

Keterangan diatas menunjukkan bahwa kebijakan pengalihan ini mendapat tanggapan positif dari Kepala Seksi PBB dan BPHTB DPKBD Kabupaten Bogor. Pemungutan BPHTB ini akan optimal jika dikelola oleh daerah yang memang mengetahui secara spesifik kondisi yang terkadi di daerahnya masing-masing. Optimalisasi pemungutan BPHTB ini terlihat dari segi penerimaan yang mengalami peningkatan dibanding tahun lalu. Tidak hanya Kepala Seksi PBB dan BPHTB DPKBD Kabupaten Bogor saja yang menyambut positif kebijakan ini, para pegawai di DPKBD Kabupaten Bogor merespon positif kebijakan ini karena kebijakan pendaerahan tersebut dianggap bertujuan meningkatkan penerimaan juga dapat meningkatkan pengawasan terhadap penerimaan dan penggunaan hasil penerimaan BPHTB. Alasan terpenting untuk mendukung pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah adalah agar pemerintah daerah memiliki kewenangan fiskal yang memadai dalam pengertian yang sebenarnya. Disamping memiliki kewenangan dalam mengalokasikan pengeluaran (*expenditure*), daerah juga harus memiliki kewenangan memungut pajak sendiri (*local taxing power*), yang hasilnya cukup signifikan untuk membiayai penyediaan pelayanan masyarakat didaerah setempat. Pengalihan kewenangan pemungut BPHTB menjadi pajak daerah akan membuat pendapatan daerah meningkat secara signifikan. Walaupun, selama ini penerimaan dari BPHTB hampir seluruhnya

ditransfer ke daerah dalam bentuk bagi hasil, namun pemerintah daerah tidak mempunyai kewenangan dalam hal penetapan tarif dan penyusunan kebijakan. *Local taxing power* tersebut sangat dibutuhkan untuk peningkatan akuntabilitas publik pemerintah daerah dalam melaksanakan fungsi-fungsi pemerintahan dan dalam penyediaan pelayanan masyarakat. Pelayanan masyarakat yang dibiayai dengan pajak yang dipungut dari daerah tersebut akan mendorong wajib pajak untuk melakukan pengawasan dengan ketat untuk apa dan bagaimana BPHTB yang dibayar masyarakat tersebut digunakan, demikian halnya pemerintah daerah akan lebih berhati-hati dan bertanggung jawab dalam memanfaatkan dana masyarakat tersebut.

Aspek lain berkenaan dengan faktor disposisi adalah dengan pemahaman terhadap kebijakan. Pemahaman penting dimiliki oleh para pelaksana kebijakan, karena tanpa didasari oleh pemahaman yang memadai dari para pelaksana kebijakan, maka tidak mungkin para implementor dapat melaksanakan dengan baik. Dalam kaitannya dengan masalah ini, hasil observasi menunjukkan bahwa jika dilihat dari kemampuan personil terutama penguasaan tugas dan wewenang baik teoritis maupun hal teknis maka kecenderungannya sudah terpenuhi. Hal tersebut terlihat dari pernyataan yang diberikan oleh Bapak Dadang Imansyah, Kepala Seksi PBB dan BPHTB DPKBD Kabupaten Bogor, berikut kutipan wawancaranya:

Tahapan awalnya kita menyiapkan perda dan perbup, kemudian sarana dan prasarana termasuk loket pelayanan, ruang pelayanan, kemudian penyiapan SDM, staff disini kita kasih pelatihan atau diklat yang berkaitan dengan BPHTB, kemudian kita siapkan sistem aplikasi dalam pengelolaan BPHTB.

Dari pengamatan peneliti, pemahaman terhadap kebijakan ini tidak hanya ada pada Kepala Seksi Pemungutan yang notabennya adalah Koordinator sehingga harus memiliki pemahaman yang kuat, pemahaman ini juga dimiliki oleh staff Seksi Pemungutan BPHTB yang ada pada DPKBD Kabupaten Bogor. Seperti yang diungkapkan oleh Bapak Endang, Staff Ahli Seksi PBB dan BPHTB DPKBD Kabupaten Bogor:

Kita telah mempersiapkan perda, persiapan perda ini juga mengundang KPP dan BPN untuk menyamakan persepsi dan membantu memberikan

pengetahuan untuk membuat perda, kemudian sarana prasarananya dulu, kemudian MOU dengan KPP yang ditandatangani oleh bupati dengan persetujuan dari dewan, kemudian persiapan data, kemudian pembentukan tim, setelah itu kita bikin juklak, juknis dan perbu, kemudian pengadaan formulir, sosialisasi, dan penugasan dengan adanya SK. Sosialisasi kita pernah 2 kali, yang pertama di cisarua dan yang kedua di pemda dengan cara tatap muka langsung dengan wajib pajak, koran juga kita pernah, media elektronik seperti tv lokal dan radio, kemudian spanduk. Pada tahap pengelolaannya lebih ke *brainstorming* tim artinya menyamakan persepsi antara anggota tim, koordinasi KPP dan BPN, Menjalin hubungan baik dengan PPAT, melibatkan unsur aparatur desa.

Dari kedua kutipan diatas mengenai pemahaman implementor terhadap kebijakan terlihat bahwa Kepala Seksi dan Staff Ahli Pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor sudah memahami dengan baik terutama mengenai tugas dan wewenangnya, baik yang menjadi tanggung jawabnya sendiri maupun tanggung jawab instansi terkait lainnya dan sudah mulai melaksanakan tahapan-tahapan pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor sesuai dengan UU No. 28 Tahun 2009 tentang PDRD.

Aspek lain berkenaan dengan disposisi adalah preferensi nilai yang dimiliki implementor. Preferensi nilai antara lain ditunjukkan dengan adanya komitmen yang kuat, umumnya pegawai Seksi PBB dan BPHTB DPKBD Kabupaten Bogor sudah memiliki komitmen yang kuat. Hal tersebut dapat dilihat dari jawaban yang diberikan oleh Bapak Dadang Imansyah, Kepala Seksi PBB dan BPHTB DPKBD Kabupaten Bogor ketika ditanya mengenai komitmen Kemendagri sebagai implementor:

Komitmen saya yang pertama adalah pelayanan yang prima kepada wajib pajak karena wajib pajak disini istilahnya sebagai *customer*lah. Kemudian yang kedua peningkatan integritas pegawai. Saya mencoba disini jangan sampai staff saya ada yang korupsi ataupun disuap oleh wajib pajak, jangankan suap, menerima uang tips pun dari wajib pajak saya larang meskipun itu sebagai tanda terima kasih dari wajib pajak karena kita sudah sosialisasikan bahwa pelayanan ini tidak dipungut biaya, ini merupakan bentuk pelayanan kepada masyarakat.

Tanggapan yang diberikan Bapak Dadang diatas menunjukkan bahwa para staf dan pejabat di DPKBD Kabupaten Bogor khususnya Seksi PBB dan BPHTB memiliki komitmen yang kuat dalam mengimplementasikan pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor, begitu pula pada pelaku kebijakan lainnya. Komitmen yang

kuat tersebut terlihat dari rapat kerja-rapat kerja sosialisasi Undang-undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah nomor 28 Tahun 2009. Rapat kerja daerah yang salah satu tujuannya mensosialisasikan Peraturan Daerah terkait pengalihan pemungut BPHTB dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah dihadiri oleh Kepala KPP Pratama Cileungsi Bapak Yoga Bawanta, Sekretaris DPKBD Kabupaten Bogor Bapak Ade Jaya, Anggota Komisi A DPRD Kabupaten Bogor yang juga merupakan Ketua Pansus BPHTB Bapak Rifdian Suryadarma, dan sedikitnya 150 peserta lainnya yang terdiri dari kalangan notaris, PPAT, Kantor Lelang, Camat, BPD, BRI, BJB dan Pengembang Perumahan.

Selain dalam wujud dukungan dan komitmen, disposisi juga ditunjukkan dengan adanya transparansi dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor. Hal ini juga penting dimiliki oleh seorang pelaksana kebijakan, karena tanpa dilandasi dengan sikap yang transparan, maka akan banyak penyimpangan-penyimpangan yang membuat sasaran kebijakan tidak tercapai. Untuk menunjukkan transparansi, salah satunya dilaksanakan laporan tertulis tentang kegiatan-kegiatan yang telah dilaksanakan, sehingga dapat diketahui kegiatan-kegiatan apa yang telah dilaksanakan. Berkenaan indikator ini, pelaksana kebijakan sudah memenuhi indikator transparansi. Hasil wawancara peneliti dengan narasumber di DPKBD Kabupaten Bogor menginformasikan bahwa seksi PBB dan BPHTB yang terdiri dari beberapa unit terkait melaporkan secara periodik kepada Kepala DPKBD Kabupaten Bogor melalui Kepala PBB dan BPHTB. Segala sesuatu yang terkait mengenai pemungutan BPHTB seperti laporan kinerja, permasalahan-permasalahan yang timbul dalam pemungutan dan berkas diketahui oleh Kepala PBB dan BPHTB. Kemudian, Kepala PBB dan BPHTB akan melaporkan hal tersebut kepada atasannya yakni Kepala DPKBD melalui rapat kerja yang rutin dilakukan. Hal ini sebagaimana yang diungkapkan oleh Bapak Dadang Imansyah, Kepala Seksi PBB dan BPHTB DPKBD Kabupaten Bogor:

Laporan kinerja, laporan berkas, termasuk laporan-laporan dari PPAT. Laporan kinerja dilakukan setiap hari, kalo yang mingguan itu laporan berkas kemudian permasalahan dan upaya yang dilakukan terkait dengan pengelolaan BPHTB. Kalo laporan dari PPAT baru sebulan sekali.

Berdasarkan penjelasan mengenai faktor disposisi, maka dapat diketahui bahwa faktor disposisi untuk implementasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor sudah terpenuhi karena keempat indikator dalam faktor ini yaitu respon implementor terhadap kebijakan, pemahaman terhadap kebijakan, preferensi nilai yang dimiliki implementor, dan transparansi sudah terpenuhi.

#### **5.1.4 Struktur Birokrasi**

Struktur birokrasi juga merupakan instrumen yang penting dalam pelaksanaan suatu kebijakan. Struktur birokrasi menggambarkan arah hubungan, garis komando dan pola koordinasi antar unit kerja dalam koordinasi. Aspek-aspek yang terkait dengan struktur birokrasi antara lain adanya standar operasional prosedur (SOP), pola hubungan kerja antar bagian dalam organisasi dan ketersediaan aturan yang jelas mengenai wewenang dan tanggungjawab dari masing-masing pelaksana kebijakan pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor.

Standar Operasional Prosedur (SOP) merupakan perangkat organisasi yang berperan untuk memberikan acuan tindakan yang sesuai standard bagi para pelaksana kebijakan, sehingga setiap pelaksana kebijakan akan melakukan tindakan secara terkoordinir dan terarah sebagai upaya pencapaian kebijakan. Berkenaan dengan indikator ini, berdasarkan hasil observasi tidak ditemui SOP yang khusus mengatur bagaimana jalannya pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor untuk pegawai DPKBD Seksi PBB dan BPHTB. Meskipun demikian, untuk menjalankan pemungutan BPHTB pegawai DPKBD khususnya Seksi PBB dan BPHTB berpatokan kepada Peraturan Bupati Bogor No.78 tahun 2010 tentang sistem dan prosedur pengelolaan dan pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor. Seperti yang diutarakan oleh Bapak Endang, Staff Ahli Seksi PBB dan BPHTB DPKBD Kabupaten Bogor:

Kita bekerja berdasarkan apa yang ada di perbup. Pelaksanaan selama ini sudah sesuai dengan yang ada di perbup, karena kita menjalankan apa yang ada di perbup.

Berdasarkan hasil observasi peneliti, tidak ada SOP yang menjadi acuan bagi pegawai Seksi PBB dan BPHTB DPKBD Kabupaten Bogor dalam menjalankan proses pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor. Selama ini yang

menjadi acuan bagi pegawai adalah Peraturan Bupati Bogor No.78 Tahun 2010 yang mengatur sistem dan prosedur pengelolaan dan pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor. Ruang lingkup sistem dan prosedur pengelolaan dan pemungutan BPHTB terdiri dari:

- a) Prosedur pemungutan BPHTB.
- b) Tata cara pengurangan, keringanan, dan pembebasan BPHTB.
- c) Tata cara pembetulan, pembatalan, pengurangan, ketetapan, dan penghapusan atau pengurangan sanksi administratif.
- d) Tata cara pengembalian kelebihan pembayaran
- e) Kewajiban pembukuan bagi Wajib Pajak
- f) Penentuan NPOP

Indikator selanjutnya ialah pola hubungan antar unit dalam organisasi. Pola tersebut harus jelas, sehingga tidak menimbulkan misskoordinasi. Masing-masing unit harus jelas pembagian tugasnya, harus bertanggungjawab kepada siapa, dan unit apa yang berada di atasnya atau dibawahnya. Dalam kaitannya dengan masalah ini, sudah terdapat pola hubungan di dalam organisasi. Hal tersebut dapat dilihat dari pola hubungan di Seksi PBB dan BPHTB DPKBD Kabupaten Bogor dalam hal pemungutan BPHTB. Unit-unit yang ada pada Seksi PBB dan BPHTB adalah unit pelayanan yang bertugas melayani Wajib Pajak di loket, unit peneliti SSPD BPHTB yang bertugas untuk meneliti berkas, unit verifikasi lapangan yang bertugas untuk mencari kebenaran suatu transaksi, dan unit pengolah data dan sistem informasi yang bertugas untuk mengolah data. Tugas setiap unit dapat dilihat pada tabel dibawah ini:

**Tabel 5.2**  
**Pembagian Tugas Tiap Unit Dalam Seksi PBB dan BPHTB DPKBD**  
**Kabupaten Bogor**

No.	Unit Pelayanan	Unit Peneliti	Unit Verifikasi Lapangan	Unit Pengolah Data dan Sistem Informasi
1.	Menerima dan meregister dokumen yang diserahkan oleh Wajib Pajak	Mencocokkan Nomor Objek Pajak (NOP) yang tercantum dalam SSPD BPHTB dengan NOP yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) atau Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)	Menguji kebenaran atas harga transaksi/nilai pasar yang tercantum dalam SSPD BPHTB dengan harga sebenarnya yang berlaku di lapangan.	Menginput dan mengolah data yang berasal dari unit lainnya yang diperuntukan untuk proses pemungutan BPHTB dan arsip DPKBD.
2.	Menandatangani penerimaa formulir permohonan penelitian SSPD BPHTB	Mencocokkan besarnya NJOP bumi dan/atau bangunan permeter persegi yang dicatumkan dalam SPPD dengan NJOP bumi dan/atau atau bangunan permeter persegi pada basis data PBB	Menguji kebenaran atas data luas tanah (bumi) dan/atau bangunan yang tercantum dalam SSPD BPHTB dengan luas tanah (bumi) dan/atau bangunan yang sebenarnya.	Pemantauan dan evaluasi pelaksanaan kebijakan daerah di bidang penyelenggaraan pengolahan, pengembangan program jaringan dan sistem komunikasi dan informasi data.
3.		Meneliti kebenaran penghitungan	Menguji kebenaran atas data lainnya yang tercantum	Pengolahan sistem infomasi manajemen

		BPHTB yang meliputi komponen NPOP, NPOPTKP, tarif, pengenaan atas objek tertentu, besarnya BPHTB yang terutang, dan BPHTB yang harus dibayar.	dalam SSPD BPHTB dengan keadaan sebenarnya di lapangan.	daerah, valuasi, pengendalian, pengelolaan sistem jaringan komunikasi data, pengembangan sistem dan program serta perawatan perangkat keras dan lunak.
4.		Meneliti kebenaran penghitungan BPHTB yang telah dibayar, termasuk besarnya pengurangan yang dihitung sendiri		

Sumber: diolah oleh peneliti

Pada tabel 5.2 dapat dilihat tugas dan tanggung jawab dari masing-masing unit yang ada pada Seksi PBB dan BPHTB di Kabupaten Bogor terkait pemungutan BPHTB. Pola kerja antar unit adalah *sequential*, artinya adalah suatu dokumen tertentu harus menyelesaikan dulu proses pada unit tertentu, setelah selesai baru bisa dilanjutkan prosesnya ke unit lainnya. Pola kerjanya seperti yang diungkapkan oleh Bapak Dadang Imansyah, Kepala Seksi PBB dan BPHTB DPKBD Kabupaten Bogor:

Dari unit pelayanan masuk berkas diterima masuk ke pengolah data, kemudian diberikan ke peneliti, apabila peneliti perlu verifikasi lapangan maka akan diberikan ke petugas untuk diverifikasi lapangan, setelah selesai di peneliti kemudian kembali lagi pada pengolah data, setelah itu berkas divalidasi dan diserahkan kembali ke loket pelayanan untuk diserahkan kepada wajib pajak. Yang memberikan validasi adalah unit pengolah data.

Dari pendapat diatas dapat diketahui bahwa telah ada pola kerja yang sistematis dan saling berhubungan yang dilakukan Seksi PBB dan BPHTB DPKBD Kabupaten Bogor dalam proses pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor. Selanjutnya mengenai ketersediaan aturan tentang kewenangan dan tanggung jawab antar unit Seksi PBB dan BPHTB sudah diatur melalui Peraturan Bupati Bogor No. 78 Tahun 2010. Hal ini seperti diungkapkan oleh Bapak Endang, Staff Ahli Seksi PBB dan BPHTB DPKBD Kabupaten Bogor:

Ada pembagian tugas yang jelas dan tanggung jawab yang ada pada perbup.

Uraian mengenai struktur birokrasi diatas menginformasikan bahwa faktor tersebut telah terpenuhi. Hal tersebut didasarkan pada dua dari tiga indikatornya sudah terpenuhi. Kedua indikator tersebut adalah pola hubungan antar bagian dalam organisasi dan ketersediaan aturan yang jelas mengenai tugas dan tanggung jawab yang telah dipenuhi dengan baik. Sedangkan indikator ketersediaan *standar operating procedure (SOP)* belum terpenuhi.

**Tabel 5.3**  
**Matriks Hasil Penelitian**

Faktor	Keterangan Faktor	Indikator	Keterangan Indikator
1. Komunikasi	√	a. Keberadaan Peraturan Pelaksana b. Koordinasi antar instansi	√ √
2. Sumber Daya	√	a. Sumber Daya Manusia b. Sumber Daya Finansial c. Sarana dan Prasarana	√ √ √
3. Disposisi	√	a. Respon Implementor terhadap kebijakan. b. Pemahaman terhadap kebijakan (kognisi). c. Preferensi yang dimiliki implementor. d. Transparansi	√ √ √ √
4. Struktur Birokrasi	√	a. Tersedia prosedur operasi yang standar (SOP). b. Pola-pola hubungan dalam organisasi. c. Ketersediaan aturan yang jelas mengenai tugas dan tanggung jawab.	X √ √

Keterangan: √ : Terpenuhi  
X : Tidak Terpenuhi

Sumber: diolah oleh peneliti

Berdasarkan tabel 5.3 mengenai matriks hasil penelitian diketahui bahwa semua faktor telah terpenuhi. Faktor komunikasi untuk kedua indikatornya telah terpenuhi yaitu keberadaan peraturan pelaksana dan koordinasi antar instansi. Kondisi faktor sumber daya juga sudah terpenuhi semua indikatornya dalam hal kuantitas dan kualitas sumber daya manusia, sumber daya finansial, dan sarana dan prasarana. Selanjutnya, kondisi faktor disposisi terpenuhi karena empat indikator dalam faktor ini terpenuhi. kondisi struktur Birokrasi juga terpenuhi karena dua dari tiga indikatornya sudah terpenuhi, faktor yang tidak terpenuhi adalah adanya SOP sebagai acuan untuk menjalankan implementasi.

Dalam pelaksanaan suatu kebijakan tentunya akan selalu ada faktor pendukung dan faktor penghambat dari pihak yang terkait. Pihak-pihak disini dapat dilihat baik dari implementor, wajib pajak, dan pihak-pihak terkait lainnya dalam hal pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor. Berikut ini adalah penjabaran faktor-faktor pendukung dan penghambat implementasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor.

## **5.2 Faktor-faktor Pendukung**

### **5.2.1 Peraturan Daerah dan Peraturan Bupati**

Pemerintah Kabupaten Bogor telah melakukan beberapa persiapan dalam rangka menghadapi peralihan BPHTB dari pajak pusat menjadi pajak daerah. Pemerintah Kabupaten Bogor merencanakan mulai memungut BPHTB sendiri tahun 2011, bersamaan dengan berlakunya UU No. 28 Tahun 2009 yang juga mengatur pendaerahan PBB. Rencana tersebut didasari oleh alasan bahwa terdapat hubungan erat antara PPB dan BPHTB, dimana objek kedua jenis pajak tersebut adalah tanah dan bangunan. Untuk pemungutan PBB sendiri, Pemerintah Kabupaten Bogor dipercaya untuk menjadi Pilot Proyek Pengalihan PBB P-2 (Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan) pada tahun 2012 mendatang. UU No.28 Tahun 2009 dimaksudkan untuk memperluas kewenangan daerah. Perluasan tersebut dilakukan dengan dengan memperluas basis pajak yang sudah ada, mendaerahkan pajak pusat dan menambah jenis pajak baru. Salah satu hal penting yang harus dilakukan adalah membentuk Peraturan Daerah tentang

BPHTB sebagai persiapan pengalihan kewenangan pengelolaan BPHTB dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor.

Bupati Kabupaten Bogor Rachmat Yasin sangat mendukung BPHTB dipungut oleh daerahnya karena akan menambah PAD. Pemerintah Kabupaten Bogor menargetkan penerimaan dari BPHTB adalah sebesar Rp 120 Miliar. Komitmen Bupati Bogor ini dalam mendukung BPHTB ini seperti yang diungkapkan oleh Bapak Kholid, Staff Ahli Seksi PBB dan BPHTB DPKBD Kabupaten Bogor:

Faktor pendukung yang pertama komitmen bupati karena bupati BPHTB ini sifatnya diprioritaskan oleh bupati

Pendapat diatas menunjukkan bahwa pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor akan berjalan dengan lancar karena didukung sepenuhnya oleh Bupati Bogor. Dukungan dan komitmen dari Bupati Bogor dalam pemungutan BPHTB sangat penting karena secara psikologis akan meningkatkan kinerja pegawai Seksi PBB dan BPHTB DPKBD Kabupaten Bogor karena mereka mendapat dukungan penuh dari pimpinan tertinggi Pemerintahan Kabupaten Bogor. Sebelum adanya putusan resmi Pemerintah Pusat soal pelimpahan BPHTB ke Pemerintah Daerah, Pemerintah Kabupaten Bogor pada tahun 2010 telah meyiapkan payung hukum dengan membuat Peraturan Daerah Kabupaten Bogor No. 15 Tahun 2010 tentang BPHTB, Peraturan Daerah ini disahkan oleh Bupati Bogor Rachmat Yasin pada tanggal 31 Desember 2010. Hal ini sebagai bentuk komitmen dan kesiapan Pemerintah Kabupaten Bogor terhadap pengalihan kewenangan BPHTB dari Pemerintah Pusat yang diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten Bogor. Pemerintah Daerah yang tidak memiliki Perda yang mengatur BPHTB hingga 1 Januari 2011 tidak mempunyai hak untuk memungut BPHTB, artinya transaksi perolehan hak atas tanah dan bangunan di daerah tersebut bebas BPHTB, sekalipun pemda tetap wajib menertibkan sertifikat tanah dan bangunan. Jika suatu daerah baru memiliki perda pada Maret 2011, maka transaksi properti di daerah tersebut selama Januari dan Februari 2011 tidak dapat dikenakan pajak BPHTB. Perda BPHTB juga tidak boleh berlaku surut, sehingga tidak ada istilah BPHTB terutang. Sejak 1 Januari 2011 Pemerintah Kabupaten Bogor dapat memungut BPHTB di daerahnya karena telah merampungkan Perda Kabupaten

Bogor No. 15 Tahun 2010 tentang BPHTB. Rampungnya Peraturan Daerah Kabupaten Bogor No.15 Tahun 2010 tentang BPHTB ini dapat tepat waktu karena ada 3 hal. Pertama adalah potensi penerimaan BPHTB di Kabupaten Bogor sangat besar, kemudian hal berikutnya karena Raperda BPHTB masuk program legislasi daerah, dan yang terakhir karena hubungan eksekutif dan legislatif di Kabupaten Bogor harmonis, hal ini ditunjukkan dengan dukungan penuh dari Bapak Rofdian Suyadarma, Anggota Komisi A DPRD Kabupaten Bogor yang juga merupakan Ketua Pansus BPHTB sehingga Peraturan Daerah Kabupaten Bogor No.15 Tahun 2010 dapat digunakan sejak 1 Januari 2011.

Untuk melaksanakan ketentuan pasal 36 Peraturan Daerah Kabupaten Bogor No.15 Tahun 2010 tentang BPHTB perlu adanya petunjuk teknis dan petunjuk pelaksana yang mengatur sistem dan prosedur pengelolaan BPHTB di Kabupaten Bogor, untuk itu kemudian dibuatlah Peraturan Bupati Bogor No.78 Tahun 2010 tentang sistem dan prosedur pengelolaan dan pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor yang mulai berlaku pada tanggal 3 Januari 2011.

**Tabel 5.4**  
**Isi Perda No.15 Tahun 2010 dan Perbup No.78 Tahun 2010**

<b>No.</b>	<b>Perda No.15 Tahun 2010</b>	<b>Perbup No.78 Tahun 2010</b>
1.	Ketentuan umum pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor	Ketentuan umum pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor
2.	Nama, objek dan subjek pajak BPHTB	Pengurusan akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan
3.	Dasar pengenaan, tarif dan cara perhitungan pajak	Perhitungan, penagihan dan pembayaran BPHTB
4.	Wilayah pemungutan, masa pajak dan saat terutang pajak	Penandatanganan dokumen/pendaftaran hak atas tanah dan bangunan
5.	Ketentuan bagi pejabat	Permohonan pengurangan, keringanan dan pembebasan BPHTB
6.	Tata cara pemungutan, pembayaran, dan penagihan	Penyampaian dan penelitian SSPD BPHTB
7.	Keberatan dan banding	Pembetulan, pembatalan dan penghapusan atau pengurangan sanksi administratif
8.	Pembetulan, pembatalan dan pengurangan sanksi administratif	Pengembalian kelebihan pembayaran
9.	Pengembalian kelebihan pembayaran	Kewajiban pembukuan
10.	Kadaluarsa penagihan	Pelaporan BPHTB
11.	Pengurangan, keringanan dan pembebasan pajak	Ketentuan peralihan
12.	Pembukuan dan pemeriksaan	Penentuan NPOP
13.	Penyidikan	
14.	Ketentuan pidana	

Sumber: diolah oleh peneliti

Dibuatnya Peraturan Daerah Kabupaten Bogor No.15 Tahun 2010 tentang BPHTB dan Peraturan Bupati Bogor No.78 Tahun 2010 merupakan dampak dari diberlakukannya UU No.28 Tahun 2009 tentang desentralisasi fiskal. Peraturan Daerah Kabupaten Bogor No.15 tentang BPHTB yang petunjuk teknisnya diatur dalam Peraturan Bupati Bogor No.78 Tahun 2010 bertujuan untuk memperbaiki sistem pemungutan pajak daerah Kabupaten Bogor tentang BPHTB, meningkatkan *local taxing power*, meningkatkan efektifitas sistem pengawasan pemungutan BPHTB dan meningkatkan sistem pengelolaan BPHTB di Kabupaten Bogor.

### 5.2.2 Sarana dan Prasarana

Sarana dan prasarana adalah alat penunjang keberhasilan suatu proses upaya yang dilakukan di dalam pelayanan publik, apabila kedua hal ini tidak tersedia maka semua kegiatan yang dilakukan tidak akan dapat mencapai hasil yang diharapkan sesuai dengan rencana. Dalam rangka pengalihan kewenangan pemungut BPHTB dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor, DPKBD Kabupaten Bogor telah menyiapkan sarana dan prasarana yang menunjang pemungutan ini. Berikut kutipan pernyataan dari Bapak Dadang Imansyah, Kepala Seksi PBB dan BPHTB DPKBD Kabupaten Bogor:

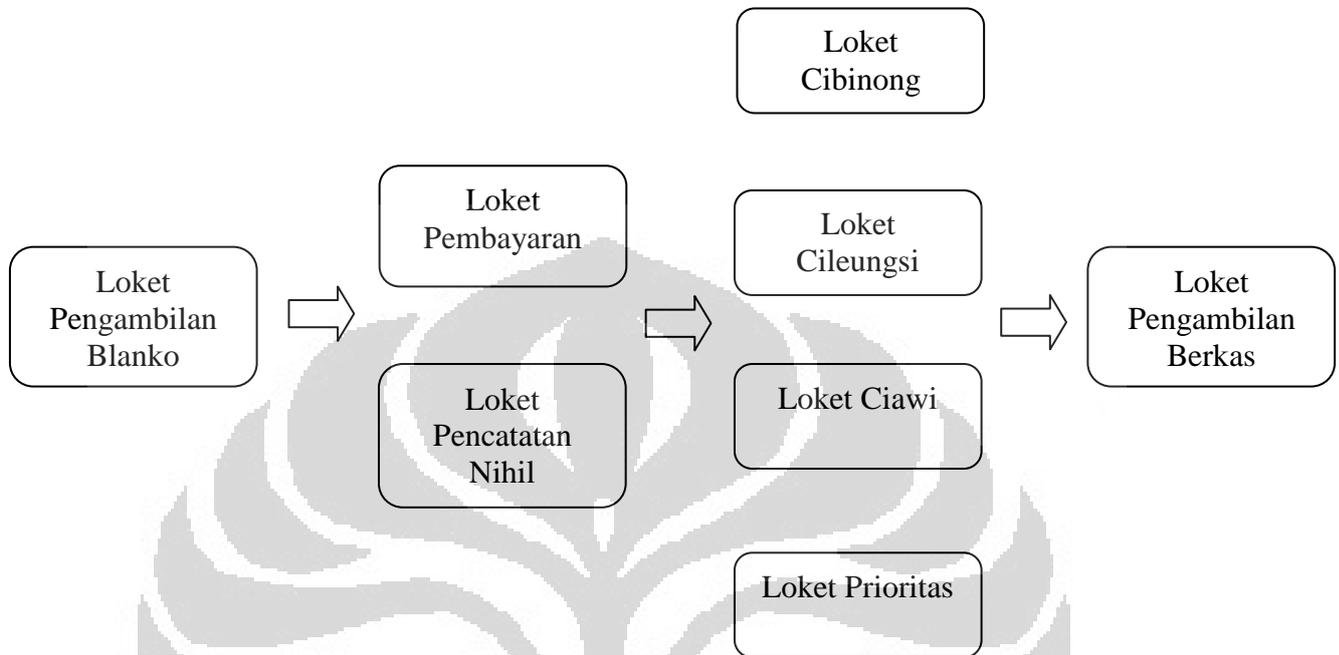
Faktor pendukungnya kita punya sarana dan prasarana yang jauh-jauh hari sebelum dialihkan sudah kita siapkan. Tahap persiapan sarana dan prasarana ini tentunya melihat kebutuhan yang ada pada DPKBD. Sarana dan prasarana ini berada satu gedung dengan DPKBD.

Keterangan diatas menunjukkan bahwa DPKBD Kabupaten Bogor telah siap dalam melaksanakan pemungutan BPHTB di wilayahnya. Sarana dan prasarana yang menunjang implementasi pemungutan BPHTB telah disiapkan selama tahun 2010 agar sarana dan prasarana yang dibutuhkan untuk proses pemungutan BPHTB dapat langsung digunakan pada saat pengalihan hak pemungut BPHTB menjadi wewenang Pemerintah Kabupaten Bogor yaitu mulai 1 Januari 2011. Sarana pertama yang wajib disiapkan oleh DPKBD Kabupaten Bogor adalah loket. Kondisi pelayanan yang terjadi saat ini sudah menerapkan sistem loket dimana pelayanan kepada masyarakat terpusat pada satu gedung.

Wajib pajak yang ingin mengurus pembayaran BPHTB dapat mengurusnya pada loket yang telah disediakan. DPKBD Kabupaten Bogor menyiapkan 9 loket yang memiliki beberapa fungsi:

- a) Loket I (Pengambilan Blanko) yang memiliki tugas untuk memberikan formulir Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB kepada Wajib Pajak.
- b) Loket II (Loket Pembayaran) yang memiliki tugas untuk menerima pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak. Loket pembayaran ini terdiri dari 2 loket yang dikelola langsung oleh Bank Jabar Banten.
- c) Loket III (Loket Pencatatan Nihil) yang memiliki tugas untuk memberikan register pada formulir SSPD yang memberitahukan bahwa tidak ada pajak BPHTB yang terutang.
- d) Loket IV (Loket Cibinong) yang memiliki tugas untuk mengurus berkas dan formulir SSPD untuk transaksi yang terjadi di wilayah Cibinong.
- e) Loket V (Loket Cileungsi) yang memiliki tugas untuk mengurus berkas dan formulir SSPD untuk transaksi yang terjadi di wilayah Cileungsi.
- f) Loket VI (Loket Ciawi) yang memiliki tugas untuk mengurus berkas dan formulir SSPD untuk transaksi yang terjadi di wilayah Ciawi.
- g) Loket VII (Loket Prioritas) yang memiliki tugas untuk melayani Wajib Pajak dengan transaksi BPHTB lebih dari 10 transaksi. Biasanya Wajib Pajaknya adalah *developer* perumahan.
- h) Loket VIII (Loket Pengambilan Berkas) yang memiliki tugas untuk mengambil berkas dan formulir SSPD yang telah divalidasi dan menandakan bahwa proses pemungutan BPHTB telah selesai, setelah ini Wajib Pajak dapat mendaftarkan tanah atau bangunan tersebut di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor.

**Gambar 5.3**  
**Alur Validasi Pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor**



Sumber : diolah oleh peneliti

Pada gambar 5.3 diatas alur pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor adalah pertama Wajib Pajak mengambil berkas formulir SSPD di Loket pengambilan blanko, kemudia Wajib Pajak akan membayar pajak BPHTB terutang di Loket Pembayaran Bank Jabar Banten, apabila tidak ada pajak BPHTB yang terutang Wajib Pajak dapat langsung ke Loket Pencatatan Nihil. Langkah selanjutnya adalah memberikan formulir SSPD dan bukti pembayaran BPHTB yang dilengkapi dengan surat permohonan penelitian dan persyaratan lainnya untuk proses penelitian ke Loket Cibinong untuk transaksi yang terjadi di wilayah Cibinong, Loket Ciawi untuk transaksi yang terjadi di wilayah Ciawi, dan Loket Cileungsi untuk yang terjadi di wilayah Cileungsi, jika Wajib Pajak mempunyai transaksi BPHTB lebih dari sepuluh dapat langsung mengurusnya di Loket Prioritas. Langkah terakhir adalah mengambil formulir SSPD dan berkas yang sudah diteliti dan divalidasi di Loket Pengambilan Berkas. Jangka waktu penelitian adalah 3 hari untuk berkas yang sudah dinyatakan lengkap dan 7 hari apabila dilakukan verifikasi lapangan. Sarana dan prasarana lainnya yang dimiliki oleh DPKBD Kabupaten Bogor dalam mendukung pemungutan BPHTB dalam

hal teknologi adalah adanya 12 unit komputer, 4 printer dan software khusus yang dikelola oleh server untuk mengelola data BPHTB di Kabupaten Bogor. Dalam hal mendukung petugas verifikasi lapangan, DPKBD menyiapkan 10 sepeda motor yang dapat digunakan petugas verifikasi lapangan untuk terjun langsung ke daerah yang akan diteliti. Kemudian DPKBD juga menyediakan ruang tunggu yang nyaman untuk Wajib Pajak yang sedang menunggu proses validasi BPHTB. Sarana dan prasarana yang disediakan DPKBD Kabupaten Bogor bertujuan untuk:

- a) Meningkatkan kualitas pelayanan pemungutan BPHTB kepada masyarakat agar lebih baik daripada yang dikelola oleh KPP Pratama.
- b) Meningkatkan kesadaran masyarakat untuk membayar BPHTB karena dengan adanya sarana dan prasarana yang nyaman akan membuat kesadaran masyarakat untuk membayar BPHTB menjadi tinggi.
- c) meningkatkan kemampuan Sumber Daya Manusia yang ada dalam DPKBD Kabupaten Bogor khusus Seksi PBB dan BPHTB
- d) Meningkatkan kerja sama dengan instansi terkait yang berhubungan dengan pemungutan BPHTB yaitu KPP Pratama, Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, dan Bank Jabar Banten serta instansi terkait lainnya.
- e) Meningkatkan kinerja DPKBD Kabupaten Bogor khususnya Seksi PBB dan BPHTB agar berjalan dengan efisien dan efektif.

### **5.3 Faktor-faktor Penghambat**

#### **5.3.1 Tingkat Kesadaran Masyarakat**

Persepsi dapat diistilahkan sebagai suatu proses aktivitas seseorang dalam memberikan kesan, penilaian, pendapat, merasakan dan menginterpretasikan sesuatu berdasarkan informasi yang ditampilkan dari sumber lain (yang dipersepsi). Persepsi masyarakat dalam hal kebijakan pengalihan pemungutan BPHTB dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah adalah pola pikir atau pemahaman yang ada dalam masyarakat mengenai pemungutan BPHTB yang selama ini berlangsung. Hal ini menjadi faktor penghambat bagi DPKBD Kabupaten Bogor dalam hal implementasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor ini. Hal ini sebagaimana yang diungkapkan oleh Bapak Kholid, Staff Ahli Seksi PBB dan BPHTB DPKBD Kabupaten Bogor:

Dari segi kesadaran masyarakat juga masih ada beberapa yang melaporkan transaksi berdasarkan NJOP, tetapi kedepannya mudah-mudahan masyarakat bisa mengerti bahwa yang harus dilaporkan adalah berdasarkan harga transaksi.

Persepsi masyarakat Kabupaten Bogor dalam hal ini Wajib Pajak BPHTB memang masih rendah. Masih banyak Wajib pajak yang tidak jujur atau tidak tau dengan aturan baru yang berlaku sejak BPHTB dilimpahkan menjadi pajak daerah. Seperti yang diutarakan oleh Bapak Dadang Imansyah, Kepala Seksi PBB dan BPHTB DPKBD Kabupaten Bogor:

Ada beberapa kasus dimana pembayaran pajak berdasarkan NJOP padahal seharusnya berdasarkan berapa harga transaksi yang disepakati. Akhirnya sebisa-bisa kami untuk memancing, mengorek berapa harga sebenarnya. Di beberapa kasus ada yang jujur ketika didatangi tim verifikasi. Ada kasus dimana si pembeli menjanjikan akan dibangun MCK tapi tidak dibangun, akhirnya si penjual ngasih tau tim verifikasi bahwa harga transaksinya sekian yang benar. Atau pada kasus lain ada yang keceplosan juga berapa harga transaksi sebenarnya. Artinya bahwa masih banyak wajib pajak yang tidak jujur dalam memberitahu harga transaksi sebenarnya atau belum memahami bahwa pembayaran pajak ini harus sesuai transaksi. Itu tadi upaya kita yang pertama langsung menemui para pihak yang terkait jual beli tadi, upaya yang lain adalah mengorek keterangan dari orang lain, entah itu tetangganya.

Keterangan diatas menggambarkan bagaimana persepsi masyarakat dalam hal ini Wajib Pajak BPHTB Kabupaten Bogor terhadap Undang-undang No. 28 Tahun 2009 yang menggantikan UU No.20 Tahun 2000. Berikut ini perubahan yang terjadi pada UU No.28 Tahun 2009 dibandingkan dengan UU No.20 Tahun 2000 yang peneliti anggap penting:

- a) Dasar pengenaan dalam UU No.20 Tahun 2000 adalah NJOP, sedangkan UU No.28 Tahun 2009 adalah NPOP atau harga transaksi sebenarnya.
- b) Dalam perhitungan NPOPTKP pada UU No.20 Tahun 2000 terdapat perbedaan dimana besarnya NPOPTKP ditetapkan paling rendah sebesar Rp 60.000.000 untuk setiap Wajib Pajak selain waris dan hibah wasiat. Pada UU No.28 Tahun 2009 dinyatakan bahwa NPOPTKP ditetapkan paling banyak Rp 60.000.000 untuk setiap Wajib Pajak.
- c) Dalam perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan sedarah dalam garis

keturunan lurus satu derajat ke atas atau ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Pada UU No.20 Tahun 2000 NPOPTKP ditetapkan paling rendah sebesar Rp 300.000.000 sedangkan UU No.28 Tahun 2009 ditetapkan paling banyak Rp 300.000.000.

- d) Tarif pada UU No.20 Tahun 2000 ditetapkan paling tinggi 5%, sedangkan pada UU No.28 Tahun 2009 ditetapkan tarif tunggal 5%.

Ada 4 hal penting yang berubah yang ada dalam UU No.28 Tahun 2009 dibandingkan dengan UU No.20 Tahun 2000. Keempat hal itu adalah dasar pengenaan yang menjadi dasar untuk menghitung BPHTB terutang adalah NPOP, NPOPTKP paling banyak Rp 60.000.000 untuk setiap Wajib Pajak selain waris dan hibah wasiat, NPOPTKP paling banyak Rp 300.000.000 untuk setiap Wajib Pajak perolehan hak karena waris atau hibah wasiat, dan yang terakhir adalah pengenaan tarif tunggal sebesar 5%.

### **5.3.1 Kualitas SDM**

Sumber Daya Manusia adalah kemampuan terpadu dari daya pikir dan daya daya fisik yang dimiliki individu, perilaku dan sifatnya ditentukan oleh keturunan dan lingkungannya, sedangkan prestasi kerjanya dimotivasi oleh keinginan untuk memenuhi kepuasannya. Reformasi pemerintahan yang terjadi di Indonesia telah mengakibatkan terjadinya pergeseran penyelenggaraan pemerintahan dari sentralistis ke arah desentralisasi yang ditandai dengan pemberian otonomi yang luas dan nyata kepada daerah dengan diberlakukannya UU No.28 Tahun 2009. Pemberian otonomi daerah ini memiliki tujuan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan (*empowering*), dan peran serta masyarakat dalam pembangunan daerah. Dalam menyikapi berlakunya UU No.28 Tahun 2009, diperlukan kesiapan Pemerintah Daerah dalam berbagai bidang pembangunan untuk membangun dan mengembangkan potensi daerahnya. Kesiapan daerah dari segi sumber daya manusia menjadi penting karena aparaturnya pemerintah daerah yang melakukan pelayanan kepada masyarakat dan melaksanakan proses pembangunan daerah menuju kesejahteraan masyarakat. UU No.43 Tahun 1999 telah menetapkan beberapa perubahan dalam manajemen pegawai negeri sipil. Perubahan tersebut membawa konsekuensi bahwa setiap organisasi pemerintah

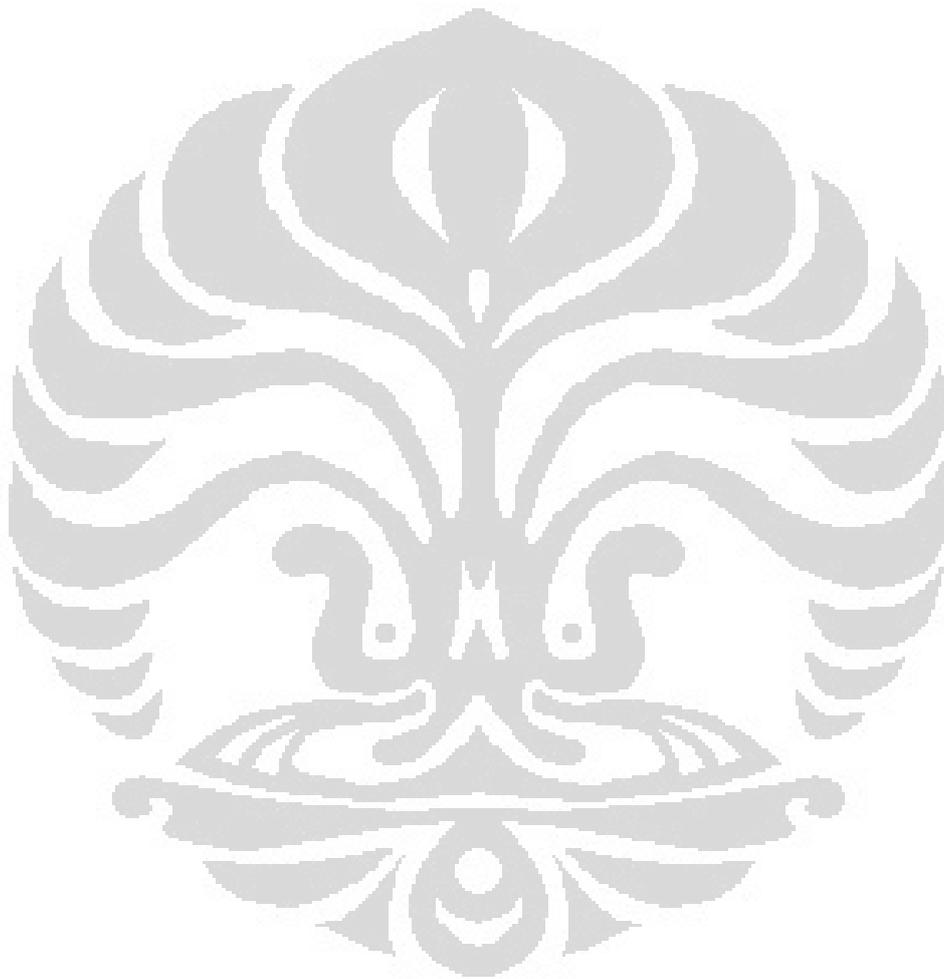
baik pusat maupun daerah harus memiliki SDM pegawai negeri sipil yang memenuhi persyaratan baik kuantitas maupun kualitas sehingga dapat melaksanakan tugas dan fungsinya secara profesional.

Pengalihan kewenangan pemungut BPHTB dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah tentunya membutuhkan SDM yang berkualitas yang mengerti tentang seluk beluk BPHTB. Namun kenyataannya tidak semua pegawai DPKBD Seksi PBB dan BPHTB di Kabupaten Bogor mengerti dan memahami kewajibannya sebagai petugas yang melayani Wajib Pajak dalam hal proses validasi BPHTB. Tidak meratanya pengetahuan yang dimiliki oleh pegawai DPKBD Seksi PBB dan BPHTB salah satunya disebabkan oleh sistem rekrutmen pegawai yang salah. Beberapa orang calon pegawai direkrut untuk menjadi pegawai Seksi PBB dan BPHTB tanpa melihat latar belakang pendidikan calon pegawai tersebut, akibatnya adalah beberapa pegawai tidak memiliki kompetensi yang cukup untuk melaksanakan proses administrasi BPHTB. DPKBD Kabupaten Bogor harus lebih jeli dalam melaksanakan proses rekrutmen pegawai karena ini merupakan hal mendasar yang dapat menentukan kualitas kinerja Seksi PBB dan BPHTB DPKBD Kabupaten Bogor terhadap peningkatan pelayanan masyarakat. Hal ini seperti diutarakan oleh Bapak Endang, Staff Ahli Seksi PBB dan BPHTB DPKBD Kabupaten Bogor:

Faktor penghambatnya itu dari kita sendiri. Keterbatasan pengetahuan dari pengelola. Jadi dalam tim BPHTB ini pengetahuannya tidak merata.

Pengetahuan yang baik mengenai peraturan perundang-undangan yang mengatur BPHTB sangat dibutuhkan oleh setiap pegawai Seksi PBB dan BPHTB DPKBD Kabupaten Bogor dalam menjalankan pemungutan BPHTB ini. Dengan memiliki pegawai yang berkompeten maka proses administrasi pemungutan BPHTB akan berjalan lancar dan tingkat kepuasan Wajib Pajak terhadap pelayanan BPHTB akan meningkat. Untuk memungut BPHTB sendiri, dibutuhkan SDM yang akan ditempatkan sebagai pendata, penilai, pengolah data dan staff pendukung. Kompetensi yang harus dimiliki oleh seorang pendata adalah harus dapat melakukan pengukuran, pemetaan dan identifikasi objek pajak. Seorang yang ditugaskan sebagai penilai harus dapat melakukan penilaian properti dan aplikasi komputer. Pengolah data harus dapat memahami aplikasi dan menjalankan

perangkat pengolah data, sedangkan staff pendukung harus dapat menjalankan tugas-tugas yang mendukung kelancaran proses administrasi pemungutan BPHTB. Efektifitas dan efisiensi kerja pegawai Seksi PBB dan DPKBD Kabupaten Bogor akan meningkat jika sudah memiliki pegawai yang berkompeten dengan latar belakang pajak khususnya PBB dan BPHTB.



## **BAB 6**

### **Kesimpulan dan Saran**

#### **6.1 Kesimpulan**

Berdasarkan hasil analisis yang telah dijelaskan dalam bab 5 (lima), maka dapat dipetik beberapa kesimpulan penelitian mengenai implementasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor. Adapun kesimpulannya ialah sebagai berikut:

- a) Empat faktor dalam implementasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor yaitu faktor komunikasi (keberadaan peraturan pelaksana dan koordinasi antar instansi), faktor sumber daya (sumber daya manusia, sumber daya finansial, dan sarana dan prasarana), faktor disposisi (respon implementor terhadap kebijakan, pemahaman terhadap kebijakan, preferensi yang dimiliki implementor dan transparansi) dan faktor birokrasi (pola-pola hubungan dalam organisasi dan ketersediaan aturan yang jelas mengenai tugas dan tanggung jawab) telah mampu dilaksanakan oleh Dinas Pendapatan Keuangan dan Barang Daerah Kabupaten Bogor.
- b) Faktor pendukung yang timbul dalam implementasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor adalah:
  - Peraturan Daerah dan Peraturan Bupati
  - Sarana dan Prasarana
- c) Faktor penghambat yang timbul dalam implementasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor adalah:
  - Tingkat kesadaran masyarakat
  - Kualitas SDM

#### **6.2. Saran**

Berdasarkan kesimpulan tersebut direkomendasikan beberapa saran sebagai berikut:

- a) DPKBD Kabupaten Bogor harus melakukan pendidikan SDM yang dilakukan dengan cara penataran (training) BPHTB, Diklat BPHTB, tugas belajar sistem komputerisasi BPHTB serta *programmer*, dan pendidikan yang terakhir bisa diberikan dengan tugas belajar

pendataan dan penilaian BPHTB. Selain pendidikan SDM, DPKBD Kabupaten Bogor juga dapat mengirimkan pegawainya untuk magang di KPP Pratama yang dahulu mengelola BPHTB.

- b) DPKBD Kabupaten Bogor harus segera menyusun *Standar Operating Procedure* (SOP) sebagai pedoman dan acuan yang mengatur bagaimana seorang pegawai dalam tiap unit yang ada pada Seksi PBB dan BPHTB DPKBD Kabupaten Bogor bekerja dalam melaksanakan proses administrasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor.
- c) DPKBD Kabupaten Bogor harus melakukan sosialisasi Undang-undang yang baru tentang BPHTB yang berlaku sekarang ini kepada masyarakat Kabupaten Bogor bahwa Perda No.15 Tahun 2010 berbeda dengan Undang-undang BPHTB sewaktu dikelola Pemerintah Pusat. Untuk meningkatkan tingkat kesadaran masyarakat yang nantinya akan menjadi Wajib Pajak BPHTB di Kabupaten Bogor perlu sosialisasi berulang-ulang yang disampaikan melalui media spanduk, televisi lokal, radio lokal, media pengumuman yang ada di kecamatan, kelurahan atau di kantor desa, dan yang terakhir adalah melalui notaris atau PPAT dalam mensosialisasikan Undang-undang yang baru kepada klien mereka.

## Daftar Pustaka

### Buku

- Abimanyu, Anggito. (2005). *Evaluasi UU No.34 Tahun 2000 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta: Pusat Kajian Ekonomi dan Keuangan BAPEKKI
- Arikunto, Suharsimi.(1993). *Manajemen Penelitian*. Jakarta: Rineka Cipta
- AT, Salamun. (1990). *Pajak, Citra dan Bebannya*. Jakarta: PT Bina Rena Pariwisata
- Bromley, Daniel. (1989). *Economics Interests and Institutions : The Conceptual Foundations of Public Policy*. USA: Basil Blackwell Inc
- Brotodiharjo, R.Santoso. (1998). *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*. Bandung: Refika Aditma
- Cnossen, Sijbren dan Hans-Werner Sinn. (2003). *Public Finance and Public Policy in the New Century*. Massachusetts: Massachusetts Institute of Technology Press
- Creswell, John W. (1994). *Research Design, Qualitative and Quantitative Approaches*. Thousand Oaks, London, New Delhi: SAGE Publications
- Davey, K.J. (1988). *Pembiayaan Pemerintahan Daerah : Praktek-Praktek Internasional dan Relevansinya Bagi Dunia Ketiga*, diterjemahkan oleh Amanullah. Jakarta: UI-Press
- De Soto, Hernando and Francis Cheneval. (2006). *Realizing Property Rights*. Zurich: rüffer & rub
- Devano, Sony dan Siti Kurnia. (2006). *Perpajakan, Konsep, Teori dan Isu*. Jakarta: Kencana
- Dunn, William N. (2003). *Public Policy Analysis: An Introduction Second Edition* (Terjemahan). Yogyakarta: Gajah Mada University Press
- Dunsire, Andrew. (1978). *Implementation in a Bureaucracy*. New York: St. Martin's Press
- Eckert J.K., Gloudemans, R.J., and Almy R.R. (1990). *Property Appraisal and Assessment Administration*. Chicago: IA00
- Edward III, George. (1980). *Implementating Public Policy*. Washington DC: Congressional Quaterly Press
- Hogwood, Brian W, and Lewis A Gunn. (1986). *Policy Analysis For The Real World*. New York: Oxford Univ Press

- Mansury, R. (1996). *Pajak Penghasilan Lanjutan*. Jakarta: Ind-Hill Co
- Mardiasmo. (2006). *Perpajakan*. Jogjakarta: Andi
- Moleong, Lexy J. (2005). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya
- Nazir, Moh. (1985). *Metode Penelitian*. Jakarta: Gia Indonesia
- Neuman, William Lawrence. (2000). *Qualitative and Quantitative Approaches*. USA: Allyn & Bacon
- Nowak. (1970). *Tax Administration in Theory and Practice*. New York: Praeger Publisher
- Nurmantu, Safri. (2003). *Pengantar Perpajakan*. Jakarta: Granit
- Parsons, Wayne. (2005). *Public Policy Pengantar Teori dan Praktik Analisis Kebijakan*. Jakarta: Predana Media
- Prasetyo, Bambang dan Lina M Janah. (2005). *Metode Penelitian Kuantitatif: Teori dan Aplikasi*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Pudyatmoko, Sri. (2002). *Pajak Bumi dan Bangunan: Studi Terhadap Penetapan Batas Akhir Pembayaran Utang Pajak*. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya
- Rosdiana, Haula dan Rasin Tarigan. (2005). *Perpajakan Teori dan Aplikasi*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada
- Salomo, Roy V. (2002). *Keuangan Daerah di Indonesia*. Jakarta: STIA LAN Press
- Seligman, Ediwin RA. (1986). *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*. Bandung: PT.Eresco
- Siahaan, Marihot Pahala. (2003). *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*. Jakarta: PT. Raja Grafindo
- Sidik, Machfud. (2000). *Model Penilaian Properti Berbagai Penggunaan Tanah di Indonesia*. Jakarta: Yayasan Bina Ummat Sejahtera
- Slemrod, Joel and Jon Bakija.(1996). *Taxing's Ourselves: A Citizen's Guide To The Great Debate Over Tax Reform*. England: The Massachusetts Institute Of Technology
- Soeharno. (2003). *Pajak Properti di Indonesia*. Jakarta: Perpustakaan Nasional
- Solichin, Abdul Wahab. (1997). *Evaluasi Kebijakan Publik*. Malang: FIA Unibraw dan IKIP Malang

- Suharmoko dan Endah Hartati. (2006). *Doktrin Subrogasi, Novasi, dan Cessie*. Jakarta: Prenada Media Group
- Sumaryadi, I Nyoman. (2005). *Efektivitas Implementasi Kebijakan Otonomi Daerah*. Depok: Citra Utama
- Zain, Moch dan Arinta Kustadi. (1989). *Pembaharuan Perpajakan Nasional*. Bandung: Penerbit Alumni

### **Karya Ilmiah**

- Burdah, Angga Wirya. (2005). *Analisis Efektifitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Depok*. Depok: Universitas Indonesia.
- Carto. (2004). *Peran Koordinasi Pemungutan Terhadap Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Propinsi DKI Jakarta*. Depok: Universitas Indonesia.
- Soeryadi, Enna. (2003). *Efektifitas Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Propinsi DKI Jakarta*. Depok: Universitas Indonesia.

### **Media Elektronik**

- antarajawabarat.com. "Gubernur Jabar Rampungkan Evaluasi 16 Raperda BPHTB". 30 Juli 2011.  
<http://antarajawabarat.com/lihat/berita/30291/lihat/kategori/96/Hukum>
- bataviase.co.id. "BPHTB dan PBB berpotensi dimanipulasi". 23 Agustus 2011  
<http://bataviase.co.id/node/546449>
- bogorkab.go.id. "Potensi Kabupaten Bogor". 15 Agustus 2011.  
[http://www.bogorkab.go.id/index.php?option=com\\_content&view=article&id=1840%3Apotensi-kabupaten-bogor-dipromosikan-ke-batam-&catid=109%3Aagabungan&Itemid=219](http://www.bogorkab.go.id/index.php?option=com_content&view=article&id=1840%3Apotensi-kabupaten-bogor-dipromosikan-ke-batam-&catid=109%3Aagabungan&Itemid=219)
- bogorkita.wordpress.com. "Daftar Perumahan di Bogor". 5 November 2011  
<http://bogorkita.wordpress.com/2008/03/17/daftar-perumahan-di-bogor/>
- kompas.com. "Transaksi Penjualan Rumah di Jabar Tersendat BPHTB". 8 Agustus 2011.  
<http://properti.kompas.com/read/2011/02/04/16363216/Transaksi.Penjualan.Rumah.di.Jabar.Tersendat.BPHTB>

koranbogor.com. "Wajib pajak keluhkan sistem pengelolaan BPHTB". 23 Agustus 2011. <http://koranbogor.com/nusantara/11/01/2011/wajib-pajak-keluhkan-sistem-pengelolaan-pajak-bphtb.html>

poskota.co.id. "Penduduk Kabupaten Bogor 4,5 Juta Jiwa". 13 Desember 2011

radar-bogor.co.id. "Pelayanan BPHTB dikeluhkan". 23 Agustus 2011  
<http://www.radar-bogor.co.id/index.php?id=66669&rbi=berita.detailB>

regionalinvestment.com. "Profil Kabupaten Bogor". 15 Agustus 2011.  
<http://regionalinvestment.bkpm.go.id/newsipid/displayprofil.php?ia=3201>

### **Sumber Lainnya**

Bird, Richard M. (1999). *Threading the fiscal Labyrinth: Some fiscal issues in Fiscal Decentralization, Tax Policy in real world*. Melbourne: Cambridge University Press

International Taxation Academy. (1994). Netherlands : IBFD

Nevius, Alistair M. (2011). *Real Estate Transfer Taxes: Practical Considerations*. New York: Journal of Accountancy

Payton, Seth. (2006). *A Spatial Analytic Approach to Examining Property Tax Equity After Assessment Reform in Indiana*. Dalam The Jurnal of Regional Analysis & Policy, M. Jarvin Emerson Paper Competition. Indiana: First Place JRAP

## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : I Wayan Aditia Permana

Tempat Tanggal Lahir : Jakarta, 25 Februari 1989

Alamat : Jl. Bunga Seroja Nomor 13 A RT/RW 013/05  
Kel.Cipete Selatan Kec.Cilandak, Jakarta Selatan  
12410

Nomor HP/Rumah : 08999150827/ 021-7510774

Surat Elektronik : wayanaditia@hotmail.com

Nama Orang Tua :

Ayah : I Wayan Supartha

Ibu : Surati

Riwayat Pendidikan Formal:

TK : TK Cendrawasih II Jakarta Selatan

SD : SD Cendrawasih I Jakarta Selatan

SMP : SMP Negeri 68 Jakarta Selatan

SMA : SMA Negeri 70 Jakarta Selatan

PT : S1 Reguler Program Studi Administrasi Fiskal  
FISIP Universitas Indonesia

**Hasil Wawancara**

Pewawancara: I Wayan Aditia Permana

Informan: Notaris, Ibu Suryati Moerwibowo, S.H dan Evy Sukma

Senin, 21 November 2011, Kantor Notaris Ibu Suryati Moerwibowo, S.H

---

Wayan : BPHTB kan sudah dialihkan kewenangan pemungutannya dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah. Bagaimana pendapat ibu mengenai pengalihan kewenangan ini bu?

Ibu Suryati : Iya benar mulai 2011 ini BPHTB sudah menjadi pajak daerah, bukan pajak pusat lg sehingga duit yang dulu kita setor ke pusat sekarang kita setor ke daerah masing-masing tergantung tempat kita jual tanah atau rumah dimana.

Wayan : Hmm berarti itu menambah pemasukan daerah ya bu?

Ibu Suryati : Yaiyalah itu nambah pemasukan daerah. Itulah bagusnya kenapa BPHTB dialihkan dari pusat ke daerah. Tapi saya bingung duit dari BPHTB kan banyak, belum dari pajak-pajak yang lain tapi kenapa jalanan masih banyak yang bolong. Itu duit larinya pada kemana emang.

Wayan : Haha iya bu saya juga bingung. Kalo menurut ibu bagaimana pemungutan BPHTB di Indonesia selama ini bu?

Ibu Suryati : Selama ini kan BPHTB dipungut pusat ya. Baru tahun ini aja daerah yang mungut. Kalo dulu setau saya duit yang kita setor tuh ke pusat nah daerah dapat bagi hasil dari duit yang kita setor. Gimana bagi hasilnya saya juga ga ngerti. Kamu kalo mau tanya-tanya tentang pajak lebih baik ke kantor pajak aja, soalnya saya kan notaris.

Wayan : Ooh baik bu.

Ibu Suryati : Perlu kamu ketahui ya bahwa tugas notaris tuh sebagai pejabat umum yang membuat akta yang dalam undang-undang yang lama atau yang baru hanya diwajibkan meminta bukti pembayaran pajak-pajak atas peralihan hak atas tanah yang salah satunya BPHTB itu. Jadi posisi saya ini bukan sebagai wajib pajak atau pemungut pajak. Tugas saya adalah mengakomodir keinginan para pihak yang akan dituangkan dalam akta AJBnya. Kamu tau sistem pemungutan pajak BPHTB apa?

Wayan : Tau bu, pake self assesment bu

Ibu Suryati : Nah self assesment itu kan bilang kalo negara memberikan kewenangan kepada masyarakat sebagai wajib pajak untuk menghitung, menyetor dan melapor sendiri pajak yang terutang kepada negara. Saya selama ini berprinsip bahwa pembayaran pajak-pajak yang terutang tersebut harus dilakukan oleh klien saya sendiri sehingga sebisa mungkin pembayaran tersebut tidak dilakukan oleh saya atau kantor saya. Saya juga tidak pernah menganjurkan untuk pakai NJOP atau nilai yang lebih rendah, untuk penilaian NPOP tersebut saya serahkan oleh orang-orang yang terkait. Saya hanya menuangkan keinginan para pihak. Kalo saya ikut-ikutan nentuin berapa pajak yang terutang itu mah udah diluar kewenangan saya. Overlapping saya ntar.

Wayan : Oke baik bu. Kalo menurut ibu bagaimana implementasi pemungutan BPHTB ini bu?

Ibu Suryati : Begini ya wayan, kalo orang jual rumah atau jual tanah itu ada dua pajak yang terutang. Yang pertama adalah PPh final dan yang kedua itu BPHTB. PPh final itu dibayar oleh penjual, kalo BPHTB dibayar sama pembelinya. Nah cara ngitungnya ada di kertas ini. Nanti kamu bisa fotocopy kertasnya. Masalah bagaimana pelaksanaannya yang jelas terlihat kalo dulu waktu pusat masih yang ngelola kita bayar ke KPP Pratama, kalo sekarang ke

pendanya langsung. Bayarnya di Dinas Keuangannya di dekat stadion bolanya tuh. Kalo kamu pengen tau lebih jelasnya lagi ada asisten saya di depan nanti kamu tanya-tanya saja sama dia. Soalnya sekarang saya lagi sibuk ada klien yang mau dateng kesini. Nanti kalo kamu kurang jelas kesini aja lagi.

Wayan : Selamat siang mba, saya sudah minta ijin sama ibu untuk nanyanya tentang BPHTB sama mba, menurut mba bagaimana pelaksanaan pemungutan BPHTB selama ini mba?

Mba Evy : Oke jadi kan kalo dulu kita bayar BPHTB di KPP Pratama karena waktu itu masih dipegang pusat, nah ada aturan baru sejak tahun 2011 ini kita bayarnya udah ga di KPP Pratama lagi tapi langsung ke loket yang ada di Dinas Pendapatan dan Keuangan Barang Daerah. Kalo aturan yang dulu sama yang sekarang sih ga beda jauh ya. Untuk itung-itungannya juga tarifnya masih 5% dikali dengan NPOPnya

Wayan : Faktor pendukung dalam pemungutan BPHTB ini kira-kira apa aja ya mba?

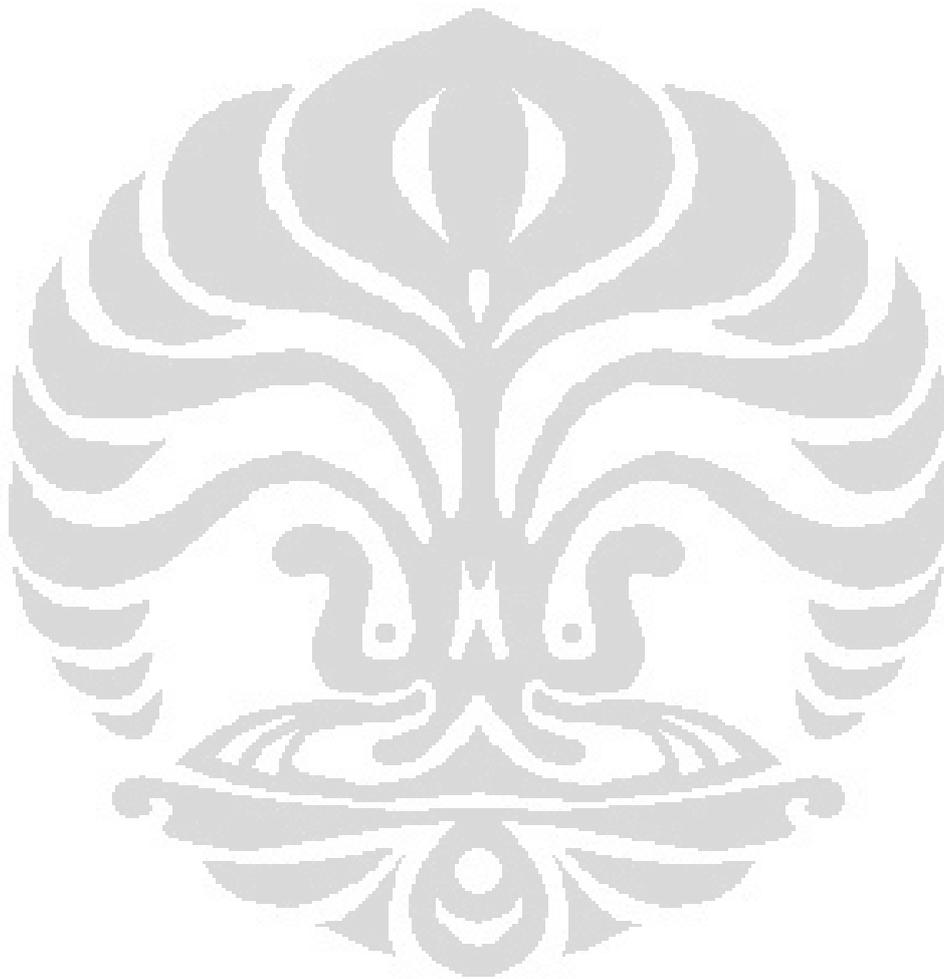
Mba Evy : Hmm kao dari segi fasilitas kayanya udah memadai ya. Ada loket-loket khusus yang melayani BPHTB, tempat parkirnya juga lumayan luas, pelayanannya juga masih bisa dibilang cukup memuaskan.

Wayan : Kalo faktor penghambatnya mba?

Mba Evy : kalo diliat dari segi sarananya sih tempatnya agak panas karena emang ga ada kipas ya kalo saya liat. Tempat nunggunya juga ga ada tv atau koran biar kalo kita nunggu giliran dipanggil ada hiburanlah.

Wayan : Kalo menurut mba saran ke depannya untuk pemda apa ya mba supaya pelayanannya bisa lebih baik?

Mba Evy : Selama ini dari segi pelayanan masih bisa dibilang cukup bagus. Yaa paling itu tadi buat kedepannya ditambahin kipas atau tv buat wajib pajak supaya kalo nunggu giliran ga bosen ya. Buat petugasnya sih udah okelah dalam melayani wajib pajak.



**Hasil Wawancara**

Pewawancara: I Wayan Aditia Permana

Informan: Kepala Tata Usaha Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, Bapak  
Wijono Budikarjo

Selasa, 22 November 2011, Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor

---

Wayan : BPHTB kan sekarang sudah menjadi pajak daerah ya pak. Bagaimana pendapat bapak mengenai perubahan pemungut BPHTB dari pusat ke daerah pak?

Bapak Wijono : Saya setuju karena akan menambah PAD daerah. Selama ini kan BPHTB sistemnya bagi hasil, pusat kebagian 36% sedangkan daerah 64%. Nah setelah dialihkan ke daerah kita dapat 100% full tanpa dibagi lagi dengan pusat.

Wayan : Bagaimana komitmen bapak mengenai kebijakan pengalihan hak pungut BPHTB dari pusat ke daerah ini pak?

Bapak Wijono : Komitmen saya serta instansi tempat saya bekerja dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor akan mendukung penuh peralihan hak pungut BPHTB ini. Apalagi hal ini juga didukung penuh sama bapak bupati. Instansi kami semaksimal mungkin akan membantu.

Wayan : Menurut bapak selama ini bagaimana implementasi pemungutan BPHTB ini pak?

Bapak Wijono : saya jelaskan dulu ya BPHTB ini sifatnya dokumen bawaan dari akte, jadi gini ya misalnya orang melaksanakan peralihan, peralihan itu bisa jual beli, bisa hibah dan peralihan ini harus melalui PPAT sebagai pejabat pembuat akta tanah karena tanah kan harus melalui pejabat PPAT. Nah sebelum PPAT menandatangani atau

memberikan nomor pajak-pajaknya itu harus dilunasi terlebih dahulu. Pelunasannya ini, penghitungan dan sebagainya disetorkan ke Dispenda. Setelah dilaksanakan pembayaran dan validasi di Dispenda maka baru bisa ditandatangani dan dinomori oleh PPAT. Pada waktu orang melakukan pendaftaran, misalnya pendaftaran disini ya, buktinya berupa akte jual beli, BPHTB itu menjadi dokumen ikutan, dokumen bagian dari akte jual beli. Jadi intinya secara implementasinya di Dispenda itu yang lebih spesifik dalam menangani pemungutan BPHTB. Peran kita disini hanya pada waktu kalo seandainya ada akte jual beli yang kurang dokumennya seperti BPHTB belum dibayar karena kalo dokumennya tidak lengkap tidak bisa dilaksanakan pendaftaran. Jadi untuk masalah implementasi pemungutan BPHTB peran BPN disini hanya meninjau kelengkapan dokumen yang terlampir dalam akte jual beli. Salah satu dokumennya itu ya pembayaran BPHTB. Memang pintu akhir dari pemungutan BPHTB itu ada di BPN.

Wayan : Siapa saja pihak-pihak yang terkait dalam pemungutan BPHTB ini ya pak?

Bapak Wijono : KPP karena BPHTB kan sebelum dialihkan ke Dispenda dikelola sama KPP ya, kemudia Dispenda itu sendiri, PPAT, kemudia BPN, Bank persepsi tentunya bank yang menerima pembayaran dalam hal ini Bank Jabar.

Wayan : Lalu bagaimana dengan koordinasi antar instansi yang terkait pak?

Bapak Wijono : Nah begini wayan, ini saya sambil ilustrasikan ya. Ada orang yang melakukan transaksi jual beli rumah melalui PPAT, nah akte peralihan ini misalnya AJB ya, nah di undang-undang disebutkan bahwa sebelum menandatangani akte peralihan, para pihak-pihak yang terkait harus melunasi pajak yang terutang, pajaknya itu BPHTB dan juga PPh. Nah kemudia PPAT ini ke Dispenda, karena

di Dispenda ini ada SSB, kemudian hitung-hitungannya, makanya nanti di dispenda ditanya alurnya apakah orang itu bayar dulu atau bagaimana mekanismenya, mungkin dia bayar di bank persepsi dulu, nanti kamu coba tanya lagi ya di dispenda. Setelah dia bayar di bank sesuai dengan hitungan di dispenda, dia balik lagi ke dispenda supaya divalidasi, nah setelah divalidasi baru AJB boleh ditandatangani oleh pihak yang terkait. Nah jadi BPHTB ini menjadi bagian dokumen di AJB, akte peralihan. Nah makanya peran BPN disini bukan sebagai instansi yang memungut BPHTB. Jadi pada waktu orang ingin merubah sertifikat atau balik nama dokumen BPHTB ini diperlukan. Karena BPN tidak boleh melaksanakan balik nama atau peralihan hak kalo tidak ada dokumen BPHTB yang sudah dilunasi. Misalnya ada PPAT yang membuat akte tanpa pajak-pajaknya dilunasi dulu nah ini tidak bisa diterima, dan PPAT ini nanti akan didenda, berdasarkan undang-undang oleh dispenda dia akan dihukum. Nah dari ilustrasi tadi kan terlihat dimana peran BPN dan Dispenda.

Wayan : Selama ini apakah ada pak orang yang ke BPN untuk mendaftarkan surat tapi belum bayar BPHTB?

Bapak Wijono : Dokumen tersebut akan kita tolak dan PPATnya akan diberikan sanksi, tapi yang melaksanakan sanksi itu adalah KPP Pratama dimana orang tersebut membayar pajak atas transaksi pengalihan itu. Karena dokumen ini kita tolak, maka otomatis orang tersebut akan balik lagi ke KPP Pratama, mungkin nanti disana orang tersebut akan diberi hukuman berupa sanksi atau pembayaran denda atau apa. Jadi kita tidak melaksanakan pemungutan melainkan hanya menerima berkas-berkas dan mengecek kelengkapan syarat untuk mendaftarkan akte untuk sertifikat atau sebagainya. Nah sekarang sudah ganti kewenangan pemungutnya dari KPP Pratama ke Dispenda. Nah mungkin Dispenda mengikuti sanksi seperti yang diterapkan KPP Pratama dulu.

Wayan : Faktor pendukung yang ada dalam pemungutan BPHTB ini apa aja ya pak?

Bapak Wijono : Kalo faktor pendukung misalnya SDMnya ya salah satunya PPAT itu tadi, karena PPAT itu juga salah satu komponen dalam membantu pemungutan BPHTB juga kan. Kamu baca deh PP24 karena ini menyangkut tentang akte-akte ya, terus undang-undang BPHTB, terus kamu nanti minta ke dispenda perda tentang pemungutan BPHTB, terus surat edaran menteri keuangan tentang pelimpahan pengelolaan BPHTB yang kamu bilang tadi dari pusat ke daerah, itu yang dari KPP ke Dispenda, nah terus di Menteri Keuangan juga ada tentang masalah proporsional pembagian BPHTB waktu dulu. Dulu kan 36% pusat dan 64% daerah. Nah sekarang murni 100% ke daerah.

Wayan : Kalo faktor penghambatnya apa ya pak?

Bapak Wijono : Saya belum melihat ada faktor penghambat karena terus terang kami disini hanya melayani pendaftaran surat dimana salah satu kelengkapan surat tersebut adalah adanya bukti pembayaran BPHTB. Jadi mungkin kamu bisa tanya langsung nanti ke dispendanya ya mengenai apa saja yang menghambat pemungutan BPHTB ini.

**Hasil Wawancara**

Pewawancara: I Wayan Aditia Permana

Informan: Kepala Seksi PBB dan BPHTB DPKBD Kabupaten Bogor, Bapak  
Dadang Imansyah

Selasa, 22 November 2011, Kantor Dinas Pendapatan Keuangan dan Barang  
Daerah Kabupaten Bogor

---

Wayan : Apakah ada petunjuk teknis atau petunjuk pelaksana dalam mengimplementasikan pemungutan BPHTB ini pak?

Bapak Dadang: Ada tapi nanti yang bisa menjelaskan pak Kholid ya. Karena saya tidak apal semua.

Wayan : Bagaimana dengan koordinasi antar instansi yang terkait ini pak?

Bapak Dadang: Kita melakukan optimalisasi koordinasi dengan KPP pratama yang dulu mengelola BPHTB ini, dan kita juga melakukan koordinasi secara vertikal ke atasnya seperti kanwil DJP, DJP dan kemenkeu termasuk dengan adanya pengelolaan pada masa transisi. Seperti misalnya kan dulu namanya form untuk bayar BPHTB namanya SSB sekarang jadi SSPD. Jadi untuk transaksi yang BPHTBnya terutang tahun 2010 kan masih dikelola oleh KPP, nah tahun ini masih ada yang belum divalidasi padahal bayarnya tahun 2010, nah akhirnya mereka kan ke KPP ditolak karena KPP sudah tidak melayani BPHTB, akhirnya mereka ke kita. Nah di kita, kita tidak punya catatan mengenai data transaksi mereka, tapi akhirnya kita terima tapi kita koordinasikan ke KPP juga. Ini salah satu bentuk koordinasi terkait dengan penanganan pengalihan ini termasuk juga kaitannya dengan data NJOP PBB, untuk mendapat data tersebut kita juga berkordinasi

dengan KPP. Kemudian bentuk koordinasi lainnya adalah, BPHTB ini kan persyaratan balik nama, jadi kita juga melakukan koordinasi dengan BPN berkaitan dengan pengelolaan koordinasi datanya. Kerjasama ini juga sudah terjalin cukup baik dan terus kita tingkatkan. Instansi yang terkait lainnya adalah bank Jabar sebagai tempat pembayaran BPHTB. Pembayaran BPHTB ini tidak harus di bank Jabar karena sekarang sudah bisa online, artinya bayar di bank Jabar manapun bisa. Bank Jabar pusat bisa, bank Jabar kantor cabang juga bisa.

Wayan : Bagaimana dengan kuantitas dan kualitas SDM yang tersedia pak dalam melaksanakan implementasi ini?

Bapak Dadang: Dari awal kita sudah siapkan ini. 2010 kita sudah siapkan SDM untuk dikirim mengikuti pelatihan dan pendidikan, diklat atau bimbingan teknis yang berkaitan dengan BPHTB. Selain itu kita juga memiliki tenaga-tenaga administrasi yang cukup memadai dalam menjalankan sistem di komputer. Kalo untuk SDM dalam hal untuk meneliti NJOP itu baru kita berikan diklat. Persiapan SDMnya sudah sampai sejauh itu kita siapkan. Jumlahnya saya lupa mungkin sekitar 40 orang, nanti kamu tanya saja sama pak kholid.

Wayan : Apakah ada anggaran untuk melaksanakan implementasi ini?

Bapak Dadang: Ada melalui APBD. Untuk menyebutkan anggarannya saya tidak berkompeten untuk menyebutkan berapa jumlahnya karena kami disini bukan pengelolanya. Karena saya hanya sebagai ketua tim pelaksananya. Anggarannya sendiri sudah ada yang mengelolanya. Nanti anggarannya itu dilaporkan melalui laporan pertanggungjawaban APBD kepada dewan dan ke pemerintah pusat karena anggaran ini bagian dari pertanggungjawaban bupati.

Wayan : Apa saja sarana dan prasarana untuk mengimplementasikan pemungutan BPHTB ini?

Bapak Dadang: Sarana dan prasarana dalam hal pelayanan adalah kita punya 8 loket pelayanan, 2 loket bank BJB, dan 1 ruang loket pengaduan. Loket pertama adalah loket pencatatan nihil, kalo yang bayar ke bank, kalo yang nihil ke loket nihil dulu, setelah itu keduanya baik yang bayar maupun yang nihil masuk ke masing-masing wilayah cibinong, ciawi, cileungsi karena dibagi berdasarkan wilayah KPP dulunya supaya tidak bingung. Loket pengambilan berkas, kemudian loket pengambilan blanko, dan loket prioritas. Loket prioritas ini diperuntukan untuk yang transaksinya besar sebagai bentuk apresiasi kita dan wajib pajak besar seperti developer karena kalo di loket biasa akan merugikan wajib pajak biasa yang nomer antreannya dibelakan developer ini, karena kan developer sekali dateng bisa 20-30 transaksi. Kasian yang dibelakangnya dong. Jadi kita tangani secara khusus.

Wayan : Apa tanggapan pribadi bapak mengenai pengalihan hak pemungutan BPHTB?

Bapak Dadang: Positif ya. Kalo diluar negeri ini namanya kan property transfer tax. Jadi di luar negeri itu sudah di wilayah tidak di pusatnya. Karena daerah lebih mengerti apa yang terjadi di wilayahnya. Jadi saya menyambutnya dengan positif peralihan ini. Dari segi penerimaan juga terjadi peningkatan, tahun lalu waktu bagi hasil kita dapet 122 M, sampai bulan ini alhamdulillah sudah diatas 122 M Rupiah.

Wayan : Bagaimana komimen bapak dengana peralihan ini pak?

Bapak Dadang: Komitmen saya yang pertama adalah pelayanan yang prima kepada wajib pajak karena wajib pajak disini istilahnya sebagai *customer*lah. Kemudian yang kedua peningkatan integritas pegawai. Saya mencoba disini jangan sampai staff saya ada yang korupsi ataupun disuap oleh wajib pajak, jangankan suap, menerima uang tips pun dari wajib pajak saya larang meskipun itu

sebagai tanda terima kasih dari wajib pajak karena kita sudah sosialisasikan bahwa pelayanan ini tidak dipungut biaya, ini merupakan bentuk pelayanan kepada masyarakat. Pelayanan validasinya ya, kalo BPHTB terutangnya ya tetap harus bayar.

Wayan : Bagaimana transparansi implementasi pemungutan BPHTB selama ini pak?

Bapak Dadang: Selama ini lancar-lancar saja namun ada beberapa kasus dimana pembayaran pajak berdasarkan NJOP padahalkan seharusnya berdasarkan berapa harga transaksi yang disepakati. Akhirnya sebisa-bisa kami untuk memancing, mengorek berapa harga sebenarnya. Tapi kalo kita sudah memancing semaksimal mungkin, semua cara sudah kita laksanakan mau bagaimana lagi. Kalo meminjam bahasa PPAT harga transaksi hanya Tuhan dan para pihak yang tau. Tapi kami tidak berhenti sampai disitu, ada upaya-upaya dari kami untuk meningkatkan PAD kita langsung menerjukan petugas untuk verifikasi lapangan. Di beberapa kasus ada yang jujur ketika didatangi tim verifikasi. Ada kasus dimana si pembeli menjanjikan akan dibangun MCK tapi tidak dibangun, akhirnya si penjual ngasih tau tim verifikasi bahwa harga transaksinya sekian yang benar. Atau pada kasus lain ada yang keceplosan juga berapa harga transaksi sebenarnya. Artinya bahwa masih banyak wajib pajak yang tidak jujur dalam memberitahu harga transaksi sebenarnya atau belum memahami bahwa pembayaran pajak ini harus sesuai transaksi. Itu tadi upaya kita yang pertama langsung menemui para pihak yang terkait jual beli tadi, upaya yang lain adalah mengorek keterangan dari orang lain, entah itu tetangganya, tapi ini tidak bisa dijadikan bukti, tapi dari situ kita bisa mendapat acuan. Langkah terakhir adalah menayakan langsung ke aparat setempat, artinya misalnya di pasaran 100 ribu tapi yang dilaporkan 30 ribu, itu langsung kita tanyakan ke aparat setempat sebenarnya berapa harga pasaran disana.

Wayan : Apakah ada laporan pertanggungjawaban yang dilakukan secara periodik?

Bapak Dadang: Ada. Laporan kinerja, laporan berkas, termasuk laporan-laporan dari PPAT. Laporan kinerja dilakukan setiap hari, kalo yang mingguan itu laporan berkas kemudian permasalahan dan upaya yang dilakukan terkait dengan pengelolaan BPHTB. Kalo laporan dari PPAT baru sebulan sekali

Wayan : Apakah ada SOP yang mengatur tugas dan wewenang?

Bapak Dadang: Saya lupa. Nanti bisa ditanya sama pak kholid aja.

Wayan : Apakah staff sudah melaksanakan sesuai dengan peraturan yang ada?

Bapak Dadang: Iya udah sesuai dengan aturan. Kalo ada yang melanggar kan kita acuannya PP 53, nanti orang tersebut bisa dikenai sanksi teguran lisan atau teguran tertulis

Wayan : Apakah ada pembagian divisi atau unit dalam tim BPHTB?

Bapak Dadang: Yang pertama ada unit pelayanan yang bertugas di loket, kemudian ada unit verifikasi ini yang bertugas untuk meneliti berkas, lalu ada unit pengolah data dan sistem informasi tugasnya mengolah data, alur berkas, dan server sistem. Jadi kita punya sistem dalam mengelola BPHTB ini. Nama sistemnya sistem online administrasi dan pelayanan pembayaran BPHTB. Unit yang terkahir unit pelayanan pengaduan keberatan dan informasi.

Wayan : Bagaimana pola hubungan kerja antar bagian tersebut?

Bapak Dadang: Seperti roda berjalan. Dari unit pelayanan masuk berkas diterima masuk ke pengolah data, kemudian diberikan ke peneliti, apabila peneliti perlu verifikasi lapangan maka akan diberikan ke petugas untuk diverifikasi lapangan, setelah selesai di peneliti kemudian kembali lagi pada pengolah data, setelah itu berkas divalidasi dan

diserahkan kembali ke loket pelayanan untuk diserahkan kepada wajib pajak. Yang memberikan validasi adalah unit pengolah data. Jika ada masalah bisa langsung ke unit pengaduan tanpa harus mengikuti prosedur yang tadi sudah saya sebutkan.

Wayan : Apakah ada aturan yang jelas mengenai tugas dan tanggung jawab antar bagian?

Bapak Dadang: Sudah ada, nanti dilihat sama pak kholid.

Wayan : Faktor pendukung apa saja yang ada dalam pemungutan BPHTB?

Bapak Dadang: Faktor pendukungnya kita punya sarana dan prasarana yang jauh-jauh hari sebelum dialihkan sudah kita siapkan. Tahap persiapan sarana dan prasarana ini tentunya melihat kebutuhan yang ada pada DPKBD. Sarana dan prasarana ini berada satu gedung dengan DPKBD. Kemudian dari sektor SDM, terus ada yang namanya teknologi informasi komunikasi dalam mengolah data yang terdiri dari 1 unit server, 12 CPU, 8 untuk masing-masing loket dan 4 untuk staff peneliti, dan yang terakhir adanya perda dan perbu.

Wayan : Apa saja kendala yang dihadapi setelah pelimpahan kewenangan ini?

Bapak Dadang: Pertama adalah kendala pada masa-masa transisi, karena ada berkas yang belum selesai pada tahun 2010 kemudian diserahkan pada kita, karena itu kita dulu semacam kaget karena harus selalu berkordinasi dengan KPP, kordinasi ini terkait dengan validasi dan restitusi pajak, yang menjadi kendala adalah aturan restitusinya belum dibuat. Yang kedua adalah perubahan paradigma masyarakat terhadap BPHTB, dulu kan waktu di KPP seperti ini, sekarang di pemda seperti ini lain aturannya, dan yang terakhir kesadaran wajib pajak untuk jujur dalam melaporkan harga transaksi yang sebenarnya, sehingga kita harus kerja ekstra untuk mencari tau berapa sih harga transaksi sebenarnya.

Wayan : Pertanyaan terakhir pak, tahapan apa saja yang telah dilakukan DPKBD dalam melaksanakan implementasi pemungutan BPHTB?

Bapak Dadang: Tahapan awalnya kita menyiapkan perda dan perbup, kemudian sarana dan prasarana termasuk loket pelayanan, ruang pelayanan, kemudian penyiapan SDM, staff disini kita kasih pelatihan atau diklat yang berkaitan dengan BPHTB, kemudian kita siapkan sistem aplikasi dalam pengelolaan BPHTB termasuk di dalamnya komunikasi pembayaran online dengan bank Jabar sebagai bank penerima pembayaran. Kemudian pada tahapan pengelolaan tidak ada masalah karena persiapan kita sudah bagus, paling kita meningkatkan koordinasi dengan instansi-instansi yang terkait, menyempurnakan sarana dan prasarana, peningkatan kualitas SDM dengan diklat yang didanai dari APBD. Setelah dialihkan kita juga masih melaksanakan pendidikan atau diklat buat staff kita.

**Hasil Wawancara**

Pewawancara: I Wayan Aditia Permana

Informan: Staff Ahli Seksi PBB dan BPHTB DPKBD Kabupaten Bogor, Bapak Kholid dan Bapak Endang Sukmajadi

Rabu, 23 November 2011, Kantor Dinas Pendapatan Keuangan dan Barang Daerah Kabupaten Bogor

---

Wayan : Apakah ada petunjuk teknis atau petunjuk pelaksana dalam implementasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor?

Bapak Kholid : Ada diciptakan sendiri. Perda 15 tahun 2010. Bupati Bogor memang memprioritaskan BPHTB sebagai sumber penerimaan yang akan meningkatkan Pendapatan Asli Daerah sehingga beliau menargetkan agar perda yang mengatur BPHTB rampung sebelum Januari 2011 supaya bisa langsung dipungut BPHTB.

Wayan : Bagaimana dengan petunjuk teknisnya?

Bapak Endang : Nah setelah perda dibuat maka perlu adanya aturan yang mengatur bagaimana jalannya proses pemungutan BPHTB ini ke depannya. Aturan teknis ini diatur dalam Peraturan Bupati No. 78 Tahun 2010. Tidak lama setelah perda jadi, perbup ini disusun dan disahkan oleh Bupati sebagai pedoman teknis bagi kami untuk menjalankan pemungutan BPHTB di Kabupaten Bogor.

Wayan : Siapa sajakah instansi yang terkait dalam pemungutan BPHTB?

Bapak Kholid : Untuk BPHTB instansi yang terkait, KPP, Kantor Pertanahan Kabupaten dan DPKBD sendiri.

Wayan : Bagaimana koordinasi antar instansi?

Bapak Kholid : Koordinasi antar instansi hubungannya dengan KPP perihal tunggakan PBB, kemudian NJOP, SPPT. Kalo untuk ke BPN kita biasanya koordinasi perihal akte atau sertifikat dan BPN biasanya crosscheck mengenai perhitungan BPHTB dengan kita.

Bapak Endang: Jadi dilarang mendaftarkan tanah sebelum pembayaran BPHTB dilunasi, karena pendaftaran tanah adanya di BPN.

Wayan : Berapa orang jumlah staff dalam menjalankan pemungutan ini?

Bapak Endang: Tim BPHTB ini jumlahnya 50 orang, terdiri dari petugas verifikasi lapangan 20 orang, petugas administrasi 20 orang, staff ahli 9 orang dan koordinator 1 orang.

Wayan : Bagaimana kualitas SDM dalam tim pemungutan BPHTB?

Bapak Endang: Kita ada program latihan atau diklat. Sebelum pengalihan 2 kali dan sesudah pengalihan 1 kali pelatihan yang berhubungan dengan BPHTB

Wayan : Apakah ada anggaran yang disediakan untuk tim pemungut BPHTB yang tertera di APBD?

Bapak Kholid : Ada. Kalo jumlahnya kurang lebih sekitar 800 juta, yang pasti tidak ada anggaran untuk aparatur, yang ada anggaran untuk sistem dan jaringan, pengadaan blanko dan perjalanan dinas untuk verifikasi lapangan.

Wayan : Bagaimana kondisi sarana dan prasaran yang menunjang untuk pemungutan BPHTB?

Bapak Kholid : Kondisi sarana dan prasaranya alhamdulillah cukup. Komputer kita ada 12 unit, kemudian printer kita punya 4, kita juga punya loket khusus, ruang tunggu khusus, software BPHTB.

Wayan : Tanggapan pribadi setelah BPHTB dialihkan?

Bapak Kholid : Setelah dialihkan banyak yang harus dibereskan, terutama persepsi masyarakat yang masih belum berubah, masyarakat masih berpikir bahwa dasar pengenaan itu NJOP, padahal seharusnya nilai transaksi atau harga pasar, itu warisan dari jaman sebelum dialihkan. Ketika pengalihan tidak ada petunjuk teknis seperti apa BPHTB harus dikelola. Petunjuk teknis kita kompilasi dengan aturan-aturan yang sudah ada, kompilasi kita pilah mana yang ingin kita terapkan disini, tidak semuanya kita pake tapi kita sesuaikan dengan daerah kita.

Wayan : Apakah bapak setuju dengan pengalihan BPHTB ini menjadi sepenuhnya hak daerah?

Bapak Kholid : Setuju karena memang BPHTB itu terjadi di daerah, dan orang daerah lebih tau yang terjadi dibanding orang pusat. Selain itu BPHTB kan menambah PAD kita karena sepenuhnya untuk daerah.

Wayan : Bagaimana komitmen bapak dalam menjalankan pemungutan ini?

Bapak Kholid : Kita sih sepanjang diatur dalam perda akan kita tegakkan seperti itu.

Wayan : Apakah ada laporan pertanggungjawaban yang dilakukan secara periodik dari pelaksanaan pemungutan BPHTB?

Bapak Endang : Laporan periodik kita ada. Misalnya laporan harian untuk harian. Kalo sudah setahun nanti ada laporan pertanggungjawaban APBD.

Wayan : Apakah ada SOP dalam menjalankan pemungutan?

Bapak Endang : Tidak ada. Kita bekerja berdasarkan apa yang ada di perbup. Pelaksanaan selama ini sudah sesuai dengan yang ada di perbup, karena kita menjalankan apa yang ada di perbup.

Wayan : Apakah ada divisi atau unit dalam tim BPHTB ini?

Bapak Endang: Iya memang tim BPHTB ini terdiri dari beberapa unit. Unit petugas loket, unit petugas validasi, unit petugas verifikasi lapangan, unit petugas pengolah data, unit layanan pengaduan dan informasi.

Wayan : Bagaimana pola kerjanya pak?

Bapak Endang: Pola kerjanya sequential, tidak paralel. Harus beres dulu di satu tahap baru dia bisa ke tahap yang lain. Tahap pertama dari loket dulu kemudian ke petugas validasi yang dibantu oleh petugas verifikasi lapangan, setelah itu data di input ke data informasi oleh petugas pengolah data, setelah diinput dikembalikan lagi ke loket untuk dibalikin lagi ke wajib pajak. Kalo layanan pengaduan sifatnya incidentil, kalo ada masalah wajib pajak bisa langsung ke loket ini, dia di luar administrasi pembayaran.

Wayan : Apakah ada aturan yang jelas mengenai pola kerja dan tanggung jawab?

Bapak Endang: Ada pembagian tugas yang jelas dan tanggung jawab yang ada pada perbup.

Wayan : Apa saja faktor pendukung dalam implementasi ini?

Bapak Kholid : Faktor pendukungnya yang pertama komitmen bupati karena bupati BPHTB ini sifatnya diprioritaskan oleh bupati, kemudian dari PPAT karena mendorong masyarakat untuk melaporkan transaksi tidak berdasarkan NJOP tetapi berdasarkan harga transaksi, jadinya berkat PPAT kita terbantu juga untuk masalah sosialisasi BPHTB, kemudian dari sarana prasaran, kerjasama tim dan yang terakhir kerjasama dengan masyarakat.

Wayan : Kendala yang dihadapi dalam implementasi ini?

Bapak Endang: Faktor penghambatnya itu dari kita sendiri. Keterbatasan pengetahuan dari pengelola. Jadi dalam tim BPHTB ini pengetahuannya tidak merata, jumlah petugas juga terbatas.

Bapak Kholid : Kemudian dari segi kesadaran masyarakat juga masih ada beberapa yang melaporkan transaksi berdasarkan NJOP, tetapi kedepannya mudah-mudahan masyarakat bisa mengerti bahwa yang harus dilaporkan adalah berdasarkan harga transaksi.

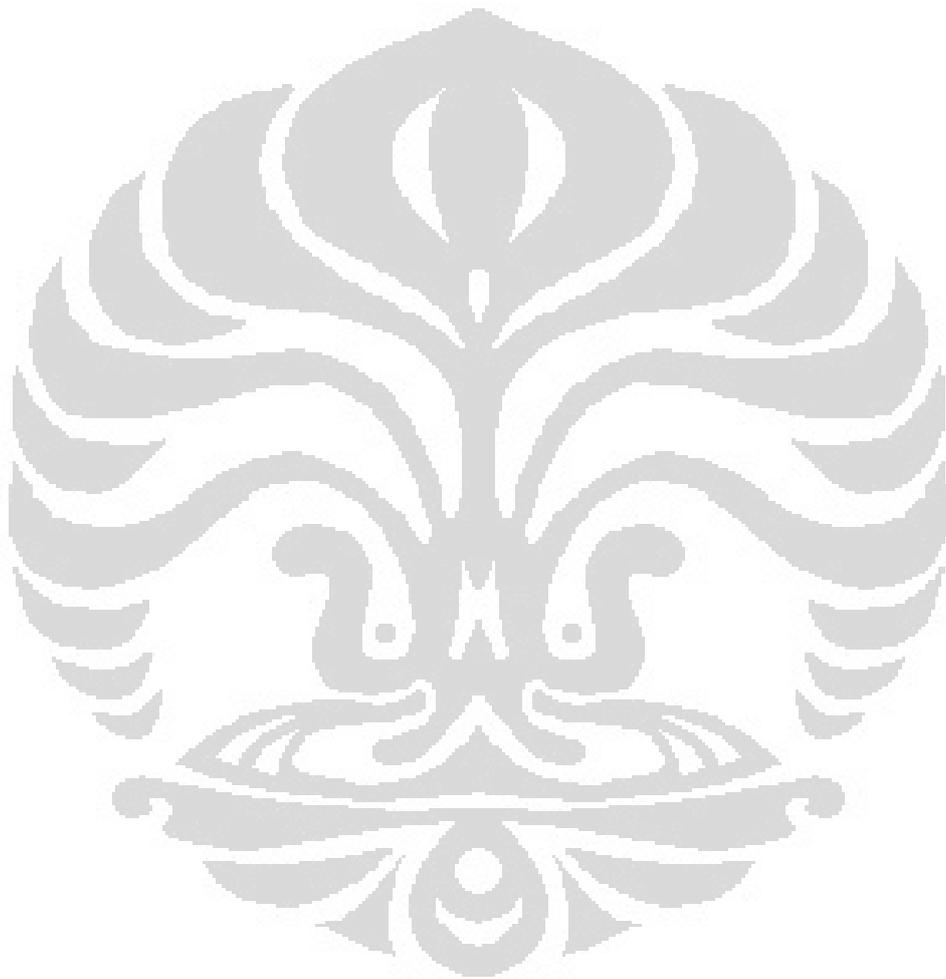
Wayan : Saran bapak untuk mengurangi kendala ini apa pak?

Bapak Kholid : Yang pertama adalah pemerataan pengetahuan dengan cara lebih sering membaca, tidak harus dengan diklat atau pelatihan karena sebenarnya materinya sama-sama aja. Kalo sering baca juga lama-lama akan mengerti jadi tidak perlu ada diklat atau pelatihan. Cukup membaca perda dan perbup saja karena masih ada beberapa anggota tim yang tidak tau isinya.

Wayan : Pertanyaan terakhir pak, tahapan-tahapan apa saja yang sudah dilalui DPKBD dalam mengimplementasikan pemungutan BPHTB?

Bapak Endang: Pada tahap persiapan kita mempersiapkan perda, persiapan perda ini juga mengundang KPP dan BPN untuk menyamakan persepsi dan membantu memberikan pengetahuan untuk membuat perda, kemudian sarana prasarannya dulu, kemudian MOU dengan KPP yang ditandatangani oleh bupati dengan persetujuan dari dewan, kemudian persiapan data, kemudian pembentukan tim, setelah itu kita bikin juklak, juknis dan perbu, kemudian pengadaan formulir, sosialisasi, dan penugasan dengan adanya SK. Sosialisasi kita pernah 2 kali, yang pertama di cisarua dan yang kedua di pemda dengan cara tatap muka langsung dengan wajib pajak, koran juga kita pernah, media elektronik seperti tv lokal dan radio, kemudian spanduk. Pada tahap pengelolaannya lebih ke *brainstorming* tim artinya menyamakan persepsi antara anggota tim, koordinasi KPP

dan BPN, Menjalin hubungan baik dengan PPAT, melibatkan unsur aparaturnya.



**Hasil Wawancara**

Pewawancara: I Wayan Aditia Permana

Informan: Wajib Pajak BPHTB Kabupaten Bogor, Bapak Zulkifli dari Cibinong

Rabu, 23 November 2011, Kantor Dinas Pendapatan Keuangan dan Barang

Daerah Kabupaten Bogor

---

Wayan : Bagaimana pendapat bapak mengenai perubahan pemungut dari pusat kepada daerah?

Bapak Zulkifli: Kalo saya sih ini baru pertama jadi belum tau persis yang dulu kaya gimana.

Wayan : Bagaimana pendapat bapak mengenai implementasi pemungutan BPHTB di DPKBD?

Bapak Zulkifli: Memang butuh waktu ya untuk prosesnya, kalo masalah antrean sih tidak panjang, cuma memang seperti ini prosesnya kelengkapan berkas, pembayaran BPHTB, kan pembayaran BPHTB di bank jabar. Kita dari PPAT dulu terus ke kecamatan, perhitungan BPHTB kan dari mereka tuh baru abis itu kita ke bank jabar. Masalah itung-itungannya saya ga gitu mengerti, itu PPAT sama camat yang ngurus, cuma kan diundang-undang saya juga baca memang ada ketentuannya untuk membayar BPHTB. Karena saya dari wilayah ciawi makanya saya ke loket ciawi. Alurnya pertama ke loket pengambilan blanko, syaratnya didalam blanko ada, kemudian dia proses kelengkapan berkas berdasarkan wilayah, kalo saya ciawi, kemudian setelah itu baru ambil lagi di loket validasi.

Wayan : Apa saja faktor pendukung dalam pemungutan BPHTB di DPKBD?

Bapak Zulkifli : Faktor pendukung kayana semua sudah tersedia ya, loket kelengkapan berkas,loket bank jabar, loket validasi. Petugasnya juga sudah memahami, misalnya saya ada yang kurang berkas, dia ngasih tau apa aja yang mesti dilengkapi.

Wayan : Apa saja faktor penghambat dalam pemungutan BPHTB di DPKBD?

Bapak Zulkifli : Kayanya tidak ada karena balik lagi ke kita ya kalo berkas kita tidak lengkap ya mau ga mau kita harus bolak balik. Makanya itu tergantung kita sendiri kalo mau cepet ya harus lengkap berkasnya. Kalo berkasnya udah lengkap ga ada masalah karena mereka mau validasi ngeliat berkasnya dulu, kalo lengkap baru divalidasi.

Wayan : Apa saran bapak untuk DPKBD demi kebaikan pelayanan pemungutan BPHTB?

Bapak Zulkifli : Kalo saran saya rasa ga ada. Sudah cukup semua ya.

**Hasil Wawancara**

Pewawancara: I Wayan Aditia Permana

Informan: Wajib Pajak BPHTB Kabupaten Bogor, Bapak Prayudo dari Ciawi

Rabu, 23 November 2011, Kantor Dinas Pendapatan Keuangan dan Barang  
Daerah Kabupaten Bogor

---

Wayan : Bagaimana pendapat bapak mengenai perubahan pemungut dari pusat kepada daerah?

Bapak Prayudo: Saya mendukung karena nanti ini kan akan menambah pendapatan daerah, mudah-mudahan dengan bertambahnya pendapatan akan menambah fasilitas juga di bogor ini. Lagipula yang menyusun peralihan ini kan ga sembarangan jadi sudah dipikirkan masak-masak positif negatifnya.

Wayan : Bagaimana pendapat bapak mengenai implementasi pemungutan BPHTB di DPKBD?

Bapak Prayudo: Untuk validasi sebaiknya disatukan dengan KPP yang lama karena pembayaran pajaknya disana, BPHTB disana jadi kayanya kalo validasi lebih enak disana sekalian apalagi wilayah saya jauh dari cibinong. Soalnya jujur aja buat saya pribadi ini menyangkut transport, tenaga, waktu juga kan.

Wayan : Apa saja faktor pendukung dalam pemungutan BPHTB di DPKBD?

Bapak Prayudo: Petugasnya sudah mengerti sehingga prosesnya lumayan cepet, saya kir-kira tadi 10 menitlah. Itu kalo di depok bisa 2 jam karena di depok antreannya banyak dan loketnya cuma satu jadi agak sulit penerimaannya karena orangnya banyak. Selain itu dari segi

loket juga menurut saya sudah memuaskan karena itu tadi loketnya jumlahnya banyak, sehingga menghemat banyak waktu.

Wayan : Apa saja faktor penghambat dalam pemungutan BPHTB di DPKBD?

Bapak Prayudo: Faktor penghambat mungkin jarak kesini terlalu jauh ya buat saya dan tempatnya agak panas ya.

Wayan : Apa saran bapak untuk DPKBD demi kebaikan pelayanan pemungutan BPHTB?

Bapak Prayudo: Mungkin ke depannya lebih diperbaiki lagi ya untuk sarananya karena saya melihat tidak ada media hiburan seperti tv atau koran. Kalo di bpn kan ada tuh, jadi kita sambil ngantri bisa nonton atau bisa baca. Mungkin itu aja dari saya kalo soal pelayanan sih sudah bagus.

**Hasil Wawancara**

Pewawancara: I Wayan Aditia Permana

Informan: Wajib Pajak BPHTB Kabupaten Bogor, Bapak Toni dari Cileungsi

Rabu, 23 November 2011, Kantor Dinas Pendapatan Keuangan dan Barang  
Daerah Kabupaten Bogor

---

Wayan : Bagaimana pendapat bapak mengenai perubahan pemungut dari pusat kepada daerah?

Bapak Toni : Iya benar dulu kita ngurus-ngurus BPHTB di KPP, baru tahun ini semenjak dialihkan kita bayar di dispenda sini. Saya sih setuju aja karena itu kan sudah diatur undang-undang mau ga mau ya harus kita ikuti abis mau gimana lagi soalnya kita juga punya kepentingan ya untuk proses BPHTB ini. Kalo ga divalidasi ga bisa didafarin di BPN nanti. Jadi saya setuju aja.

Wayan : Bagaimana pendapat bapak mengenai implementasi pemungutan BPHTB di DPKBD?

Bapak Toni : Implementasinya sih sudah lumayan baguslah. Prosesnya kita pertama ke loket blanko melengkapai persyaratan yang ada pada blanko, kemudian kita ke loket berkas berdasarkan wilayah kalo saya kan dari cileungsi jadi saya ke loket cileungsi nanti dari situ kita dapet tanda terima, di surat tanda terima itu kita dikasih tau balik lagi tanggal berapa, karena berkas kita kan sedang diproses, setelah itu kita bisa ambil di loket pengambiln berkas kalo udah divalidasi. Hal itu belum tentu beres kadang-kadang suka ooh berkas ini masih di pak ini, atau masih ada kurang berkas, atau kurang bayar sehingga ga bisa divalidasi. Kalo di KPP dulu kan dasar pengenaannya berdasarkan NJOP itu ga ada masalah, ga

kena kurang bayar. Kalo sekarang di dispenda kalo kita ngelaporin berdasarkan NJOP itu kena kurang bayar, kita harus ngelaporin berdasarkan harga transaksinya. Nah kalo harga transaksinya dibawah NJOP itu berkasnya pasti ditahan, ga mungkin langsung jadi. Orang dispendanya mesti konfirmasi dulu dengan petugas di lapangan bener ga nih segini harga pasarannya, masih ada kurang bayar ga. Tapi kalo kenyataannya gitu kan paling kita buat surat pengantar dari desa paling yang menyatakan bahwa transaksinya benar segitu.

Wayan : Apa saja faktor pendukung dalam pemungutan BPHTB di DPKBD?

Bapak Toni : Petugasnya sih udah lumayan bagus, sarananya juga sudah lengkap karena disini ada banyak loket ya sehingga tidak terlalu mengantrilah.

Wayan : Apa saja faktor penghambat dalam pemungutan BPHTB di DPKBD?

Bapak Toni : Faktor penghambat kalo menurut saya ada pada masalah prosedurnya itu, prosesnya lama, kalo dulu di KPP kan sehari dua hari jadi, kalo disini kan bisa sehari-hari baru jadi, belum lagi kalo ada syarat yang kurang lengkap jadi saya mesti bolak balik. Buat saya yang penting prosesnya cepet karena kita sebagai wajib pajak juga kan pengen buru-buru cepet selesai biar bisa langsung di proses di BPN. Pokoknya pelayanan disini beda dengan di KPP kalo dulu kan dasarnya NJOP ga masalah tapi kalo sekarang pake NJOP langsung diverifikasi.

Wayan : Apa saran bapak untuk DPKBD demi kebaikan pelayanan pemungutan BPHTB?

Bapak Toni : Saran saya sih lebih ditingkatkan kualitas SDMnya ya. Petugas-petugas loketnya mungkin karena baru jadi kagok dan belum

terbiasa untuk menangani masalah ini karena ini kan baru ya. Pendapat petugas disini sama pendapat orang pajak kadang-kadang suka beda jadi mungkin bisa diberi pelatihan atau semacamnya demi peningkatan pelayanan.

