



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**ANALISIS IMPLEMENTASI PENDAERAHAN BEA  
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)  
(STUDI KOMPARASI PADA KOTA DEPOK  
DAN KOTA BEKASI)**

**SKRIPSI**

**WULAN CLARA KARTINI  
0806396582**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Sarjana Ilmu Administrasi**

**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
PROGRAM STUDI ILMU ADMINISTRASI FISKAL  
DEPOK  
JUNI 2012**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**ANALISIS IMPLEMENTASI PENDAERAHAN BEA  
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)  
(STUDI KOMPARASI PADA KOTA DEPOK  
DAN KOTA BEKASI)**

**SKRIPSI**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Sarjana Ilmu Administrasi**

**WULAN CLARA KARTINI  
0806396582**

**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
PROGRAM STUDI ILMU ADMINISTRASI FISKAL  
DEPOK  
JUNI 2012**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

**Nama : Wulan Clara Kartini**

**NPM : 0806396582**

**Tanda Tangan :** 

**Tanggal : 25 Juni 2012**

## HALAMAN PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :  
Nama : Wulan Clara Kartini  
NPM : 0806396582  
Program Studi : Ilmu Administrasi Fiskal  
Judul Skripsi : Analisis Implementasi Pendaerahan Bea Perolehan  
Hak Atas Tanah dan Bangunan (Studi Komparasi  
Pada Kota Depok dan Kota Bekasi)

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 : Murwendah, S.IA (.....)

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

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

Ditetapkan di : Depok  
Tanggal : 25 Juni 2012

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya kepada penulis sehingga tugas penulisan skripsi yang berjudul **“Analisis Implementasi Pendaerahan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (Studi Komparasi Pada Kota Depok Dan Kota Bekasi)”** 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. Dr. Roy Valiant Salomo, M.Soc.Sc, selaku Ketua Departemen Ilmu Administrasi FISIP UI;
3. Prof. Dr. Irfan Ridwan Maksum., M.Si selaku Ketua Program Sarjana Reguler Departemen Ilmu Admnistrasi FISIP UI;
4. Umanto Eko Prasetyo, S.Sos., M.Si selaku Sekretaris Program Sarjana Reguler Departemen Ilmu Admnistrasi FISIP UI;
5. Dra. Inayati., M.Si selaku Ketua Program Studi Ilmu Administrai Fiskal Departemen Ilmu Administrasi FISIP UI sekaligus pembimbing penulis selama penyusunan skripsi;
6. Drs. Achmad Lutfi, S.Sos., M.Si selaku penguji ahli sidang skripsi dan Murwendah, S.IA yang telah memberikan masukan-masukan yang bermanfaat kepada penulis dalam penyusunan skripsi
7. Para Dosen Ilmu Administrasi Fiskal yang telah memberikan ilmu-ilmu yang berguna dan bermanfaat selama penulis menjalankan masa kuliah di FISIP UI;
8. Edi Sumantri; selaku dosen Ilmu Administrasi Fiskal yang telah memberikan saran-saran dan menyediakan waktunya untuk konsultasi selama pengerjaan skripsi;

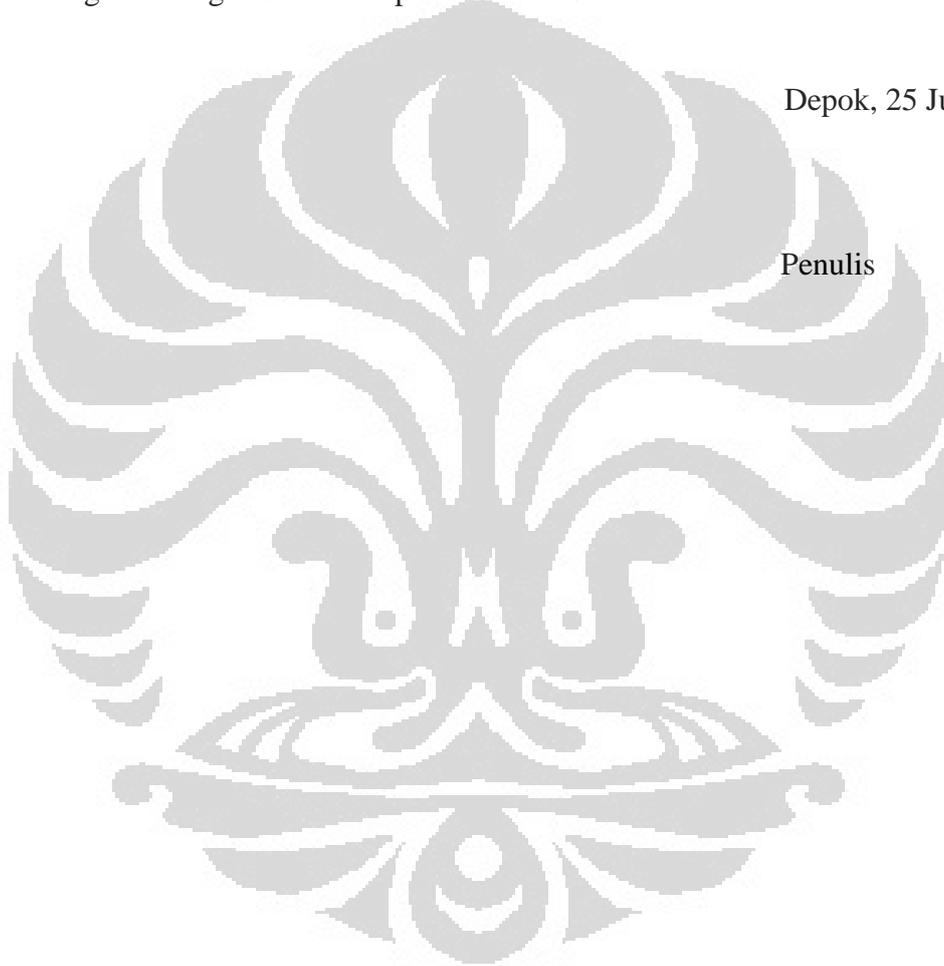
9. Orang tua tercinta yang telah menjadi tempat berbagi keluh kesah penulis dan memberikan dukungan baik moril dan materiil dalam penyelesaian skripsi, serta adik-adik tersayang yang telah memberikan dukungan kepada penulis dalam penyelesaian skripsi;
10. Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPPKA) Kota Depok, Divisi Pendapatan II Bidang PBB dan BPHTB tempat penulis mengkaji informasi mengenai implementasi pendaerahan BPHTB di Kota Depok, khususnya kepada Bapak Agus Hery, Bapak Nuryanto, dan Bapak Ramdhani yang telah sering menyempatkan waktu untuk berdiskusi dengan peneliti di sela-sela waktu kerja mereka.
11. Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) Kota Bekasi, Bidang PBB dan BPHTB tempat penulis mengkaji informasi mengenai implementasi pendaerahan BPHTB di Kota Bekasi, khususnya kepada Bapak Arwani dan Bapak Rudy Badruddin yang telah sering menyempatkan waktu untuk berdiskusi dengan peneliti di sela-sela waktu kerja mereka.
12. Bapak Anang Adik Rustandi selaku kepala seksi sinkronisasi pajak daerah Kementerian Keuangan, Bapak M. Priyono selaku kepala seksi PDRD wilayah II Kementerian Dalam Negeri, Ibu Evie Retnowati selaku notaris pada wilayah kerja Kota Bekasi, dan Ibu Wiwik Asriwahyuni Santosa selaku notaris pada wilayah kerja Kota Depok yang telah bersedia menjadi narasumber bagi peneliti;
13. Teman-teman penulis sesama satu bimbingan yang menjadi tempat berbagi informasi mengenai jadwal bimbingan, bertukar pikiran, berbagi ilmu, berjuang bersama dalam suka maupun duka dalam pengerjaan skripsi ini Tati Anggraeni, Giskanty Octora Maulidia, Dyta Ulisanti, Andra Yulia. *You are the best partners!!*
14. Atika Fitri Ariefiana, Nisia Nur Alzir, Henny Purwitasari, Nina Muzaenah, Siti Hanifa Azanda, Sartika Nur Fitriani, Ratih Wulandari, Tannia Mega Putri, Sarah Annisa, Dienda Khairani, Wina Novarina, David P.S. Silaban, dan teman-teman seperjuangan mahasiswa Administrasi Fiskal FISIP UI 2008 lainnya yang telah belajar, berbagi, berjuang bersama dalam suka maupun duka. *Thank you so much..*

15. Semua pihak yang telah sangat membantu penulis di dalam penyusunan skripsi ini dan tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari harapan dan kesempurnaan karena masih terdapat banyak kekurangan, hal ini lebih disebabkan karena keterbatasan waktu dan kemampuan penulis. Oleh karena itu, penulis akan dengan senang hati mengharapkan bahkan menerima saran dan kritik dari pihak manapun dengan diiringi doa dan ucapan terima kasih.

Depok, 25 Juni 2012

Penulis



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

---

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

Nama : Wulan Clara Kartini  
NPM : 0806396582  
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 PENDAERAHAN BEA PEROLEHAN HAK  
ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)  
(STUDI KOMPARASI PADA KOTA DEPOK DAN KOTA BEKASI)”

beserta 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 : 25 Juni 2012

Yang menyatakan



(Wulan Clara Kartini)

## ABSTRAK

**Nama** : Wulan Clara Kartini  
**Program Studi** : Ilmu Administrasi Fiskal  
**Judul Skripsi** : Analisis Implementasi Pendaerahan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (Studi Komparasi Pada Kota Depok dan Kota Bekasi)

Skripsi ini membahas mengenai implementasi pendaerahan BPHTB (Studi Komparasi Pada Kota Depok dan Kota Bekasi). Dengan disahkannya UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang PDRD maka BPHTB menjadi Pajak Daerah Kabupaten/Kota. Pajak tersebut sebelumnya merupakan pajak pusat dengan sistem bagi hasil. Pokok permasalahan penelitian ini adalah implementasi pendaerahan BPHTB pada Kota Depok dan Kota Bekasi. Peneliti menggunakan pendekatan kualitatif. Hasil penelitiannya adalah pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kota Depok dimulai pada Januari 2011, sedangkan untuk Kota Bekasi dilaksanakan pada Februari 2011. Tugas, wewenang, dan tata cara pemungutan BPHTB dilaksanakan berdasarkan Peraturan Walikota masing-masing daerah. Kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB pada kedua kota, yakni Depok dan Bekasi, pada umumnya memiliki kesamaan baik dari segi minimnya SDM, harga NJOP yang rendah dan jarang diperbaharui, serta proses pemungutan yang kurang efektif dan efisien.

**Kata Kunci:**

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Implementasi Kebijakan, Pajak Daerah, Kota Depok dan Kota Bekasi

## ABSTRACT

**Name** : Wulan Clara Kartini  
**Study Program** : Undergraduate Program of Fiscal Administration  
**Title** : Analysis Implementation for Localizing BPHTB  
(Comparative Study in Depok municipality and Bekasi municipality)

This thesis discusses the implementation for localizing BPHTB (Comparative Study in Depok and Bekasi). With the enactment of legislation number 28 Year 2009 about regional tax and retribution, then BPHTB is included in the local tax of district/city. Previously the tax was administrated by the government with the revenue sharing system. The subject of this research is the implementation for localizing BPHTB in Depok and Bekasi. Researchers used a qualitative descriptive approach. The results are implementation for collection of BPHTB in Depok began in January 2011, while in Bekasi began in February 2011. Duties, authority, and procedures of collecting BPHTB implemented by Mayor regulation of each region. Constraints encountered in implementation for collection of BPHTB between Depok and Bekasi, generally have many similarities, such as of lack of human resources, NJOP values are low and rarely updated, and procedures of collect BPHTB less efective and efficient.

**Keywords:**

BPHTB, Local Tax, Policy Implementation, Depok municipality and Bekasi municipality

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	vii
ABSTRAK.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
<b>BAB 1 PENDAHULUAN</b>	
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Permasalahan.....	11
1.3. Tujuan Penelitian.....	12
1.4. Signifikansi Penelitian.....	12
1.4.1. Signifikansi Akademis.....	12
1.4.2. Signifikansi Praktis.....	12
1.5. Sistematika Penulisan.....	12
<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1. Tinjauan Pustaka.....	15
2.2. Kerangka Teori .....	26
2.2.1. Analisis Kebijakan.....	26
2.2.2. Implementasi Kebijakan.....	27
2.2.3. Administrasi Pajak.....	32
2.2.4. Pajak Daerah.....	35
2.2.5. Pajak Properti.....	38
2.3. Kerangka Pemikiran.....	40
<b>BAB 3 METODE PENELITIAN</b>	
3.1. Pendekatan Penelitian.....	42
3.2. Jenis Penelitian.....	43
3.3. Teknik Pengumpulan Data.....	43
3.4. Teknik Analisis Data.....	45
3.5. Informan.....	45
3.6. Penentuan Site Penelitian.....	47
3.7. Pembatasan Penelitian.....	48
<b>BAB 4 GAMBARAN UMUM BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI INDONESIA</b>	
4.1. Perkembangan BPHTB di Indonesia.....	49
4.2. Ketentuan Mengenai BPHTB Dalam UU No 28 Tahun 2009.....	51
4.3. Pengalihan BPHTB Dari Pajak Pusat Menjadi Pajak Daerah .....	55
4.3.1. Justifikasi Pengalihan BPHTB.....	56

4.4. Struktur Organisasi Kantor Pelayanan BPHTB.....	58
--	----

**BAB 5 ANALISIS IMPLEMENTASI PENDAERAHAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) (STUDI KOMPARASI PADA KOTA DEPOK DAN KOTA BEKASI)**

5.1. Analisis Implementasi Pendaerahan BPHTB di Kota Depok.....	71
5.1.1. Persiapan Implementasi Pendaerahan BPHTB Yang Telah Dilakukan .....	71
5.1.2. Pelaksanaan Pemungutan BPHTB di Kota Depok .....	74
5.1.3. Faktor Pendukung Implementasi Pendaerahan BPHTB .....	82
5.2. Analisis Implementasi Pendaerahan BPHTB di Kota Bekasi.....	83
5.2.1. Persiapan Implementasi Pendaerahan BPHTB Yang Telah Dilakukan .....	83
5.2.2. Pelaksanaan Pemungutan BPHTB di Kota Bekasi .....	87
5.2.3. Faktor Pendukung Implementasi Pendaerahan BPHTB .....	95
5.3. Faktor yang Mempengaruhi Perbedaan Implementasi Pendaerahan BPHTB Pada Kota Depok dan Kota Bekasi.....	95

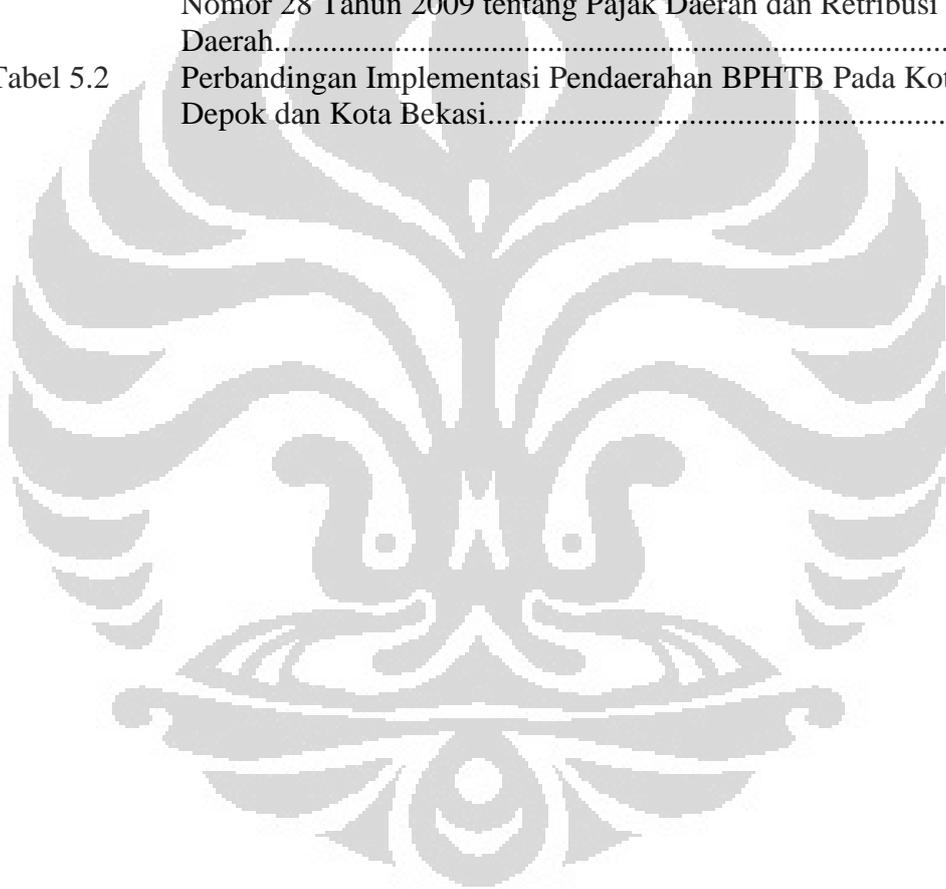
**BAB 6 SIMPULAN DAN SARAN**

6.1. Simpulan .....	105
6.2. Saran .....	106

**DAFTAR PUSTAKA  
DAFTAR RIWAYAT HIDUP  
LAMPIRAN**

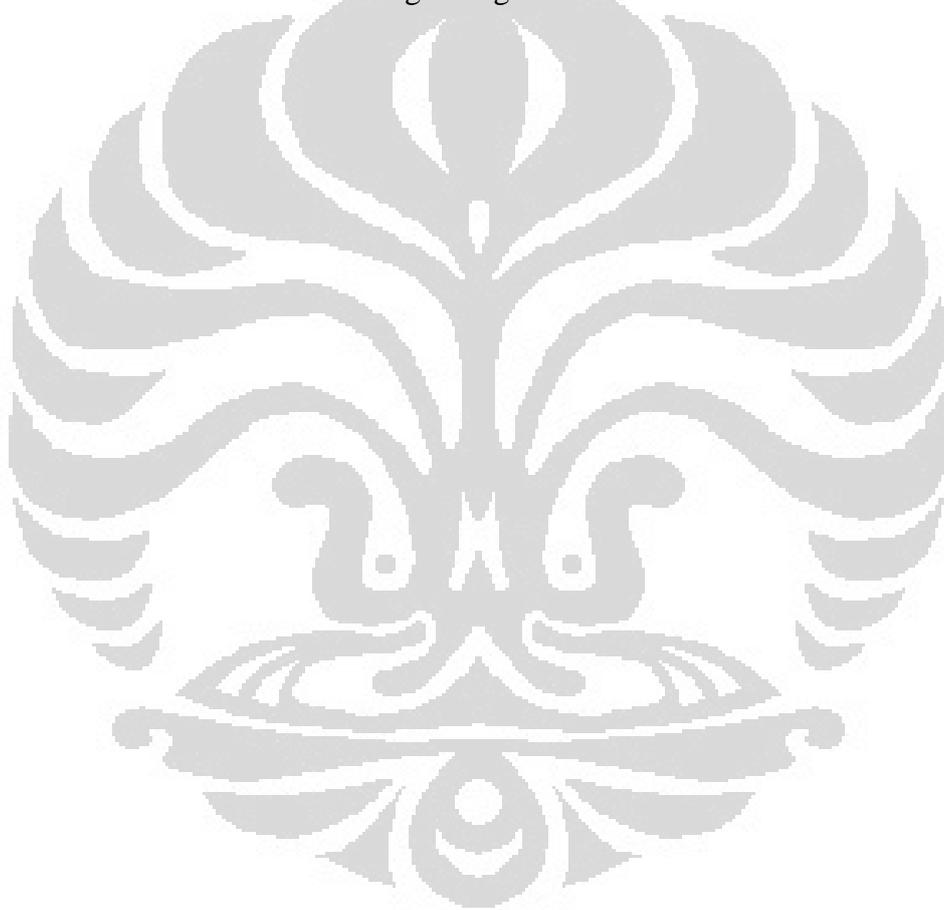
## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Penambahan Jenis Pajak Dalam UU PDRD Nomor 28 Tahun 2009.....	3
Tabel 1.2	Kesiapan Daerah Dalam Memungut BPHTB .....	5
Tabel 1.3.	Jumlah Penerimaan BPHTB Tahun 2009-2010.....	6
Tabel 1.4	Realisasi Penerimaan BPHTB Kota Depok Tahun 2008-2011.....	8
Tabel 1.5	Realisasi Penerimaan BPHTB Kota Bekasi Tahun 2008-2011.....	9
Tabel 2.1	Perbandingan Atar Penelitian.....	20
Tabel 4.1	NPOP, NPOPTKP, dan Saat Terutang BPHTB.....	53
Tabel 5.1	Matriks perbedaan BPHTB pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 dengan BPHTB pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.....	64
Tabel 5.2	Perbandingan Implementasi Pendaerahan BPHTB Pada Kota Depok dan Kota Bekasi.....	100



## DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Hubungan Faktor Implementasi Kebijakan.....	30
Gambar 2.2	Kerangka Pemikiran.....	41
Gambar 4.1	Dasar Pengenaan Pajak Atas BPHTB.....	54
Gambar 4.2	Struktur Organisasi DPKKA Kota Depok Bidang Pelayanan BPHTB.....	58
Gambar 4.3	Struktur Organisasi DISPENDA Kota Bekasi Bidang Pelayanan BPHTB.....	60
Gambar 5.1	Alur Pelayanan BPHTB Kota Depok.....	75
Gambar 5.2	Standar Operating Procedure (SOP) Penelitian/ Validasi SSPD BPHTBBagan Organisasi KPP Pratama.....	88



## DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Pedoman Wawancara (Interview Protocol)  
(Direktorat Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Kementerian Keuangan)
- Lampiran 2 Pedoman Wawancara (Interview Protocol)  
(Direktorat Jenderal Keuangan Daerah, Kementerian Dalam Negeri)
- Lampiran 3 Pedoman Wawancara (Interview Protocol)  
(Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Depok)
- Lampiran 4 Pedoman Wawancara (Interview Protocol)  
(Dinas Pendapatan Daerah Kota Bekasi)
- Lampiran 5 Pedoman Wawancara (Interview Protocol)  
(Kantor Notaris Wilayah Kerja Kota Depok dan Kota Bekasi)
- Lampiran 6 Hasil wawancara peneliti dengan Anang Adik Rustandi
- Lampiran 7 Hasil Wawancara peneliti dengan M.Priyono
- Lampiran 8 Hasil wawancara peneliti dengan Agus Hery dan Nuryanto
- Lampiran 9 Hasil wawancara peneliti dengan Arwani dan Rudy Badruddin
- Lampiran 10 Hasil wawancara peneliti dengan Wiwik Asriwahyuni Santosa
- Lampiran 11 Hasil wawancara peneliti dengan Evie Retnowati

# **BAB 1 PENDAHULUAN**

## **1.1. Latar Belakang Masalah**

Dalam era otonomi daerah saat ini, daerah diberikan hak dan kewenangan yang lebih besar untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri. Menurut Bratakusumah (2001, p.32), tujuan peletakan kewenangan dalam penyelenggaraan otonomi daerah adalah peningkatan kesejahteraan rakyat, pemerataan dan keadilan, demokratisasi dan penghormatan terhadap budaya lokal dan memperhatikan potensi dan keanekaragaman daerah. Sejalan dengan kewenangan tersebut, Pemerintah Daerah diharapkan lebih mampu menggali sumber-sumber Pendapatan Asli Daerah khususnya untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan pemerintahan dan pembangunan di daerahnya.

Salah satu upaya yang ditempuh untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah adalah memaksimalkan penerimaan yang berasal Pajak Daerah. Pajak Daerah yang menjadi komponen dalam Pendapatan Asli Daerah diatur di dalam Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD 2009) yang disahkan pada tanggal 18 Agustus 2009 dan dilaksanakan mulai 1 Januari 2010. Undang-undang ini bertujuan untuk 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, meningkatkan akuntabilitas daerah dalam penyediaan layanan dan penyelenggaraan pemerintahan dan sekaligus memperkuat otonomi daerah, dan memberikan kepastian bagi dunia usaha mengenai jenis-jenis pungutan daerah dan sekaligus memperkuat dasar hukum pemungutan Pajak Daerah dan retribusi daerah.

Dengan lahirnya UU PDRD 2009 sebagai pengganti dari Undang-Undang No. 34 Tahun 2000 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD 2000), kebijakan desentralisasi fiskal perlu dilakukan. Desentralisasi sendiri merupakan pelimpahan wewenang kepada tingkat pemerintahan di bawahnya Sidik (2004, p. 32).

Dalam hal ini, desentralisasi fiskal merupakan komponen utama dari desentralisasi. Pemerintah Daerah dapat melaksanakan fungsinya secara efektif dan mendapat kebebasan dalam pengambilan keputusan pengeluaran di sektor publik, apabila didukung dengan sumber-sumber keuangan yang memadai baik yang berasal dari Pendapatan Asli Daerah (PAD), bagi hasil pajak dan bukan pajak, pinjaman, maupun subsidi/bantuan dari pemerintah pusat. Sidik (2004, p.34).

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 PDRD Nomor 28 tahun 2009 adalah antara lain:

1. Pengenaan pajak yang *close list*, artinya Pemda tidak diperkenankan memungut jenis pajak lain selain yang disebutkan dalam UU tersebut,
2. Perubahan pola pengawasan yang semula bersifat represif menjadi ke arah preventif dan korektif,
3. Terdapat sanksi bagi daerah apabila melanggar,
4. 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,
5. Terdapat pengalihan hak pemungutan dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah.

Sesuai dengan amanat UU PDRD Nomor 28 Tahun 2009 ini, maka terdapat jenis pajak baru yang pemungutannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah. Selain itu, ada beberapa jenis pajak yang hak pemungutannya dialihkan dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah. Penambahan jenis pajak dalam UU PDRD Nomor 28 Tahun 2009 tersebut tercantum dalam Tabel 1.1 berikut ini:

**Tabel 1.1. Penambahan Jenis Pajak Dalam UU PDRD Nomor 28 Tahun 2009**

<b>UU No 34 Tahun 2000</b>	<b>UU No 28 Tahun 2009</b>
1. Pajak Hotel	1. Pajak Hotel
2. Pajak Restoran	2. Pajak Restoran
3. Pajak Hiburan	3. Pajak Hiburan
4. Pajak Reklame	4. Pajak Reklame
5. Pajak Penerangan Jalan	5. Pajak Penerangan Jalan
6. Pajak Parkir	6. Pajak Parkir
7. Pajak Pengambilan Bahan Galian Golongan C	7. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (Perubahan Nomenklatur)
	8. Pajak Air Tanah (Peralihan Dari Provinsi)
	9. Pajak Sarang Burung Walet
	10. PBB Pedesaan & Perkotaan
	11. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Sumber : Diolah Oleh Penulis

Dalam UU PDRD Nomor 28 Tahun 2009 ini terdapat beberapa jenis pajak baru yang hak pemungutannya dipegang oleh Pemerintah Daerah, seperti Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan, Pajak Air Tanah yang merupakan pengalihan dari Provinsi, Pajak Sarang Burung Walet, PBB Pedesaan & Perkotaan, dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Untuk PBB Pedesaan & Perkotaan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), sebelumnya merupakan pajak yang dipungut dan diadministrasikan oleh Pemerintah Pusat tetapi hasil pungutannya diberikan/dibagihasikan kepada Pemerintah Daerah. Namun, setelah adanya UU PDRD Nomor 28 Tahun 2009 ini, semua hak atas pemungutan PBB Pedesaan & Perkotaan dan BPHTB dilakukan oleh Pemerintah Daerah.

Status BPHTB yang semula merupakan objek Pajak Pusat berubah menjadi salah satu jenis pajak kabupaten/kota sehingga membuat Pemerintah Kabupaten/Kota berperan besar dalam pengenaan dan pemungutan BPHTB, mulai dari penetapan peraturan, penetapan pajak, pemantauan pembayaran, sampai pemenuhan hak dan kewajiban perpajakan Wajib Pajak, untuk memastikan uang pajak masuk ke kas daerah. Atas perubahan tersebut, BPHTB kini menjadi kewenangan Pemerintah

Daerah khususnya Kabupaten/Kota. Konsekuensi mendasar yaitu bahwa setiap Pemerintah Kabupaten/Kota yang akan memungut BPHTB harus terlebih dahulu menetapkan Peraturan Daerah masing-masing tentang BPHTB. Pengalihan BPHTB sepenuhnya akan menjadi kewenangan Pemerintah Daerah yakni 1 (satu) tahun sejak diterbitkannya UU PDRD No 28 Tahun 2009.

Sebelum resmi menjadi Pajak Daerah, hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan negara yang harus dibagi antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah Provinsi dan Kabupaten/Kota. Pemerintah Pusat mendapatkan 20% dari hasil penerimaan BPHTB, sedangkan imbalan pembagian kepada Pemerintah Daerah sekurang-kurangnya 80% dengan rincian:

- 16% untuk Daerah Provinsi yang bersangkutan dan disalurkan ke rekening kas Daerah Provinsi
- 64% untuk Daerah Kabupaten/Kota penghasil dan disalurkan ke rekening kas Daerah kabupaten/Kota (Bratakusumah, 2001, p.177).

Terhitung mulai 1 Januari 2011, BPHTB akan resmi sepenuhnya 100% menjadi Pajak Daerah (*local tax*). Hal ini sesuai dengan bunyi pasal 182 UU Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) Nomor 28 Tahun 2009, “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”. Pelaksanaan pemungutan BPHTB ini tergantung kepada kesiapan dan minat Kabupaten/Kota untuk menentukan, apakah pengelolaan BPHTB di wilayahnya akan dilaksanakan atau tidak. Jumlah daerah-daerah yang memiliki kesiapan dalam memungut BPHTB dapat dilihat pada Tabel 1.2 :

**Tabel 1.2. Kesiapan Daerah Dalam Memungut BPHTB**

Nasional

Posisi: 11 April 2011

No.	Kesiapan Daerah	Jumlah Daerah	%
1.	PERDA yang telah siap	371	75,4
2.	REPERDA (dalam proses)	87	17,7
3.	Belum ada informasi	34	6,9
<b>Total</b>		492	100

Sumber: DJPK dan DJP

Menurut hasil survei kesiapan daerah yang dilakukan oleh Kementerian keuangan Direktorat Jenderal Pajak per tanggal 11 April 2011 dari 492 daerah yang akan memungut BPHTB, terdapat sekitar 371 daerah yang sudah siap memungut pajak itu (indikator kesiapan adalah PERDA sudah siap). Sisanya sebanyak 87 daerah sedang dalam proses penyiapan PERDA dan 34 daerah masih belum ada informasi. Dengan belum adanya PERDA maka Pemerintah Daerah tidak boleh memungut BPHTB, tapi hal tersebut tidak menggugurkan kewajiban Pemerintah Daerah untuk melakukan pelayanan berkaitan pengalihan hak atas tanah dan bangunan. Selain itu PERDA yang nanti dibuat tidak dapat berlaku surut sehingga pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang dilaksanakan sebelum terbitnya PERDA tidak dapat dikenakan BPHTB. Jumlah penerimaan BPHTB tahun 2009-2010 dapat terlihat pada tabel 1.3 berikut ini:

**Tabel 1.3. Jumlah Penerimaan BPHTB Tahun 2009-2010**

Nasional

Posisi: 11 April 2011

No.	Kesiapan Daerah	Penerimaan BPHTB (Rp)	
		Tahun 2009	Tahun 2010
1.	PERDA yang telah siap	6.145.141.034.792	7.710.715.727.350
2.	REPERDA (dalam proses)	178.085.994.516	241.380.135.977
3.	Belum ada informasi	75.864.407.425	66.320.536.599
<b>Total</b>		<b>6.399.091.436.733</b>	<b>8.018.416.399.926</b>

Sumber: DJPK dan DJP

Berdasarkan data realisasi penerimaan BPHTB tahun 2009, penerimaan BPHTB yang berhasil terkumpul adalah sekitar 6,4 triliun rupiah. Pada tahun 2010 penerimaan BPHTB yang berhasil terkumpul adalah sekitar 8 triliun rupiah. Dari hasil penerimaan BPHTB tersebut, 20% masih diberikan ke Pemerintah Pusat dan 80% dibagikan ke Pemerintah Daerah. Jika dilihat dari sisi penerimaan BPHTB, apabila BPHTB sepenuhnya menjadi penerimaan daerah sebenarnya Pemerintah Pusat hanya akan kehilangan penerimaan sekitar 7,2 triliun rupiah (1%) saja dari total penerimaan pajak di APBN. Namun, dari sisi Pemerintah Daerah khususnya bagi daerah yang penerimaan BPHTB-nya kecil, maka dengan pengalihan BPHTB ini akan berdampak negatif terhadap PAD-nya. Selama ini seluruh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota akan menerima bagi rata sekitar 2 miliar rupiah per tahun. Mulai tahun 2011, penerimaan pajak dari bagi rata ini tidak akan diperoleh lagi dan diperkirakan kemungkinan hanya 89 Kabupaten/Kota (18%) saja yang penerimaan BPHTB-nya akan lebih besar dibandingkan tahun sebelumnya, sisanya akan mengalami penurunan penerimaan.

Sejak ditetapkannya BPHTB sebagai Pajak Daerah dan pelaksanaan pemungutannya dilaksanakan pada 1 Januari 2011, maka daerah-daerah harus mempersiapkan pelaksanaan pemungutan BPHTB tersebut. Pelaksanaan pemungutan BPHTB juga dapat dikatakan terlaksana dengan baik atau buruk tergantung dengan

implementasi pendaerahan BPHTB pada masing-masing daerah. Pelaksanaan pemungutan pendaerahan BPHTB berbeda pada setiap daerahnya. Kota Depok dan Kota Bekasi merupakan kota yang sama-sama berada di Provinsi Jawa Barat. Luas geografis, jumlah penduduk, dan keadaan pembangunan di kedua kota tersebut juga hampir sama, namun persamaan tersebut belum tentu sama pula terhadap pemungutan BPHTB dan kontribusinya terhadap penerimaan BPHTB masing-masing daerah.

Awal pelaksanaan pemungutan BPHTB pada Kota Depok berbeda dengan Kota Bekasi. Kota Depok telah melaksanakan pemungutan BPHTB sejak 2 Januari 2011, sedangkan Kota Bekasi melaksanakan pemungutan BPHTB satu bulan setelahnya, yakni pada februari 2011. Perbedaan awal pelaksanaan tersebut dikarenakan kesiapan yang dimiliki pada masing-masing daerah. Pada saat melaksanakan pemungutan BPHTB, Kota Depok juga telah mulai melaksanakan pemungutan PBB. Dengan pemungutan BPHTB dan PBB yang telah dilaksanakan secara bersamaan tersebut membuat pemasukan akan BPHTB yang diterima akan lebih optimal, karena daerah memiliki kewenangan dalam melakukan penetapan harga NJOP. Berbeda dengan Kota Depok, hingga saat ini Kota Bekasi belum melaksanakan pemungutan PBB. Pelaksanaan pemungutan PBB di Kota Bekasi baru dilaksanakan pada tahun 2013 mendatang, hal tersebut membuat aparat pajak Kota Bekasi belum memiliki kewenangan dalam penetapan harga NJOP. Kota Bekasi hanya menjangking kegiatan BPHTB saja, namun belum melakukan penetapan terhadap harga NJOP.

Kota Depok telah memiliki kewenangan pemungutan BPHTB berbarengan dengan Peralihan PBB menjadi Pajak Daerah tentunya akan menjadi Pendapatan Asli Daerah yang sangat potensial bagi Kota Depok. Dalam hal penerimaan BPHTB Kota Depok pada saat masih bagi hasil dengan Pemerintah Pusat dan saat dipungut langsung oleh Pemerintah Daerah dapat dilihat dari tabel realisasi penerimaan BPHTB tahun 2008-2011 berikut ini:

**Tabel 1.4. Realisasi Penerimaan BPHTB Kota Depok Tahun 2008-2011**

Saat Masih Bagi Hasil Pajak			Pendapatan Asli Daerah
Tahun 2008	Tahun 2009	Tahun 2010	Tahun 2011
Realisasi	Realisasi	Realisasi	Realisasi
68.426.760.547	66.777.285.653	89.677.134.472	117.351.949.865

Sumber: Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Depok

Dari tabel 1.4. di atas terlihat bahwa pada tahun 2009 terjadi penurunan dari sebesar 0.02% penerimaan dari 68.426.760.547 menurun menjadi 66.777.285.653, namun pada tahun 2010 meningkat kembali sebesar 0.3% dengan realisasi penerimaan sebesar 89.677.134.472. Sejak dipungut oleh Pemerintah Daerah dan sepenuhnya menjadi Pendapatan Asli Daerah pada tahun 2011, realisasi penerimaan BPHTB terlihat meningkat 0.3% dari tahun sebelumnya yakni sebesar 117.351.949.865. Hal ini menunjukkan bahwa pelaksanaan pendaerahan BPHTB di Kota Depok berpengaruh terhadap penerimaan BPHTB, nmaun tidak terlalu signifikan karena penerimaan yang didapat, kenaikannya masih stabil seperti tahun-tahun sebelumnya.

Pelaksanaan pemungutan BPHTB antar daerah berbeda-beda. Tidak sama halnya seperti Kota Depok yang telah melaksanakan pemungutan BPHTB sejak 1 Januari 2011, pada Kota Bekasi pelaksanaan pemungutan BPHTB baru dilakukan pada bulan Februari 2011. Penerimaan BPHTB Kota Bekasi pada saat masih bagi hasil dengan Pemerintah Pusat dan saat dipungut langsung oleh Pemerintah Daerah dapat dilihat dari tabel realisasi penerimaan BPHTB tahun 2008-2011 berikut ini:

**Tabel 1.5. Realisasi Penerimaan BPHTB Kota Bekasi Tahun 2008-2011**

Saat Masih Bagi Hasil Pajak			Pendapatan Asli Daerah
Tahun 2008	Tahun 2009	Tahun 2010	Tahun 2011
Realisasi	Realisasi	Realisasi	Realisasi
91.476.985.091	62.579.079.507	108.923.440.140	176.451.376.551

Sumber: Dinas Pendapatan Daerah Kota Bekasi

Dari tabel 1.5. di atas terlihat bahwa pada tahun 2009 terjadi penurunan dari sebesar 0,3% penerimaan dari 91.476.985.091 menurun menjadi 62.579.079.507, namun pada tahun 2010 meningkat kembali sebesar 0,7% dengan realisasi penerimaan sebesar 108.923.440.140. Sejak dipungut oleh Pemerintah Daerah dan sepenuhnya menjadi Pendapatan Asli Daerah pada tahun 2011, realisasi penerimaan BPHTB terlihat meningkat 0,6% dari tahun sebelumnya yakni sebesar 176.451.376.551. Hal ini menunjukkan adanya peningkatan dalam penerimaan BPHTB setelah dilakukannya pendaerahan pemungutan. Namun, potensi penerimaan BPHTB Kota Bekasi seharusnya lebih besar didapat apabila pelaksanaannya sudah dimulai sejak 1 Januari 2011.

Pelaksanaan pemungutan BPHTB yang dimulai pada Februari 2011 menimbulkan *potential loss* terhadap penerimaan Kota Bekasi karena kurang lebih satu bulan belum bisa memungut BPHTB. Hingga akhir desember 2010, Pemerintah Daerah Kota Bekasi masih dalam proses merancang PERDA mengenai pengalihan BPHTB ini. Ketua Ikatan Notaris Kota Bekasi, Yusuf Basri, menyatakan dengan belum disahkannya BPHTB itu berarti ada kevakukaman dari sebuah aturan hingga mengganggu kegiatan di masyarakat.

"Per 1 Januari pusat tidak lagi melakukan pembebanan BPHTB sementara daerah yang diberi kewenangan belum memiliki landasan hukum untuk melakukan pungutan. Lantas bagaimana dengan warga masyarakat yang melakukan transaksi jual beli rumah maupun tanah". (Pemkot Bekasi, 2010)

Kekosongan aturan itu berpotensi merugikan negara dan membuka celah bagi oknum untuk melakukan pengemplangan dana yang harusnya masuk kas daerah. Bila PERDA sudah dipariipurnakan, maka pengalihan BPHTB tersebut dapat segera disosialisaikan serta membuat peraturan Walikota sebagai penjabaran.

Dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB yang telah dilaksanakan oleh Kota Depok dan Kota Bekasi terlihat bahwa tinggi rendahnya penerimaan BPHTB antara kedua kota tersebut tidak terpengaruh oleh siapa yang terlebih dahulu melaksanakan pemungutan BPHTB tersebut. Kota Depok yang telah lebih awal melaksanakan pemungutan BPHTB, yakni sejak 1 Januari 2011 memperoleh penerimaan BPHTB yang lebih kecil dari Kota Bekasi yang baru melaksanakan pada Februari 2011. Walaupun demikian, potensi yang seharusnya didapat oleh Kota Bekasi akan dapat meningkat apabila pelaksanaan pemungutan BPHTB dilaksanakan pada Januari 2011.

Anwar Syahdat, Anang Adik Rustandi, dan rekan-rekan (2011, p.2), dalam tulisan mereka yang berjudul “Tinjauan Pelaksanaan Pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Menjadi Pajak Daerah”, mereka menyatakan bahwa dalam pelaksanaan pengalihan suatu jenis pajak, akan terdapat sejumlah kendala dan hambatan, terlebih-lebih apabila jenis pajak tersebut merupakan jenis pajak baru bagi daerah seperti BPHTB. Dalam proses pengalihan BPHTB, akan terdapat beberapa kendala, baik yang bersumber dari kekurangsiapan pemerintah pusat, kekurangsiapan pemerintah daerah, kondisi di lapangan, dan lain-lain. Kendala yang timbul perlu mendapat penanganan segera dan dicarikan pemecahannya untuk kelancaran pemungutan pajak daerah.

Dalam rangka pengimplementasian pendaerahan BPHTB pada Kota Depok dan Kota Bekasi memang berbeda tergantung Pemerintah Daerah masing-masing. Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang didapat pada masing-masing daerah dari hasil BPHTB setelah dialihkan menjadi Pajak Daerah memang tidak semuanya merata seperti halnya saat masih dipegang oleh Pemerintah Pusat dan dibagikan ke Pemerintah Daerah. Pemerintah daerah harus memperhatikan betul hal-hal yang terkait dengan pendaerahan BPHTB ini, seperti perumusan dan penetapan peraturan yang terkait, Standar Operasional Prosedur (SOP), sumber daya manusia, sarana dan

prasarana, struktur birokrasi, serta permasalahan-permasalahan saat di lapangan nantinya.

## **1.2. Permasalahan**

UU PDRD No 28 Tahun 2009 yang menggantikan UU PDRD No 34 Tahun 2000 telah mengubah beberapa ketentuan yang terdahulu, salah satunya adalah pengalihan pemungutan BPHTB dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah. Pelaksanaan pemungutan BPHTB antar daerah berbeda-beda. Tidak sama halnya seperti Kota Depok yang telah melaksanakan pemungutan BPHTB sejak 1 Januari 2011, pada Kota Bekasi pelaksanaan pemungutan BPHTB baru dilakukan pada bulan Februari 2011. Selain itu, Kota Depok juga telah melaksanakan pemungutan BPHTB bersamaan dengan pemungutan PBB. Hal ini berbeda dengan Kota Bekasi yang belum melaksanakan pemungutan PBB hingga tahun 2012 ini. Hal tersebut membuat penerimaan BPHTB di Kota Bekasi belum terasa optimal.

Dalam proses pemungutan BPHTB, baik Kota Depok maupun Kota Bekasi masing-masing memiliki kendalanya masing-masing. Pemerintah daerah harus memperhatikan betul hal-hal yang terkait dengan pendaerahan BPHTB ini, seperti perumusan dan penetapan peraturan yang terkait, Standar Operasional Prosedur (SOP), sumber daya manusia, sarana dan prasarana, struktur birokrasi, serta permasalahan-permasalahan saat di lapangan nantinya. Berbagai pihak menilai kebijakan pendaerahan BPHTB tersebut sudah tepat dilakukan, namun yang tidak kalah pentingnya adalah 'bagaimana' kebijakan tersebut diimplementasikan sehingga daerah benar-benar dapat melakukan pemungutan BPHTB dengan baik. Berdasarkan uraian yang telah dipaparkan, pokok permasalahan dalam penelitian ini , yaitu:

1. Bagaimana implementasi pendaerahan BPHTB pada Kota Depok?
2. Bagaimana implementasi pendaerahan BPHTB pada Kota Bekasi?
3. Apakah faktor yang mempengaruhi perbedaan dalam implementasi pendaerahan BPHTB pada Kota Depok dan Kota Bekasi?

### 1.3. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang dilakukan oleh peneliti adalah:

1. Menganalisis implementasi pendaerahan BPHTB pada Kota Depok
2. Menganalisis implementasi pendaerahan BPHTB pada Kota Bekasi
3. Menjelaskan faktor yang mempengaruhi perbedaan dalam implementasi pendaerahan BPHTB di Kota Depok dan Kota Bekasi

### 1.4. Signifikansi Penelitian

Penelitian ini juga memiliki signifikansi secara akademis maupun praktis, yaitu:

#### 1.4.1. Signifikansi Akademis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan di bidang perpajakan secara khusus mengenai analisis implementasi pendaerahan BPHTB (Studi Komparasi Pada Kota Depok dan Kota Bekasi). Penelitian ini diharapkan juga dapat menjadi tinjauan pustaka bagi penelitian sejenis terkait dengan BPHTB.

#### 1.4.2. Signifikansi Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi data dan dapat memberikan saran serta masukan yang bermanfaat dalam melaksanakan suatu kebijakan terutama kebijakan mengenai pendaerahan BPHTB (Studi Komparasi Pada Kota Depok dan Kota Bekasi).

### 1.5. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan penelitian “Analisis Implementasi Pendaerahan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (Studi Komparasi pada Kota Depok dan Kota Bekasi)” ini terbagi atas beberapa bagian, yaitu:

#### **BAB 1           PENDAHULUAN**

Bab ini mengemukakan latar belakang penyusunan penelitian dan apa yang mendasari memilih tema analisis implementasi pendaerahan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (Studi komparasi pada Kota Depok dan Kota Bekasi). Pada bab ini disampaikan juga

pertanyaan penelitian yang mewakili apa yang hendak dibahas pada penelitian ini, tujuan penelitian yang dilakukan oleh peneliti serta manfaat penelitian sistematika penelitian.

## **BAB 2            TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA TEORI**

Bab ini berisi tentang penelitian-penelitian sebelumnya mengenai BPHTB dan pendaerahan PBB yang mana dapat dijadikan tinjauan pustaka terhadap pendaerahan BPHTB, serta berbagai konsep yang dibangun secara sistematis agar relevan dengan tema penelitian dan menunjang penulisan skripsi ini.

## **BAB 3            METODE PENELITIAN**

Sub bab ini membahas mengenai pendekatan penelitian yang digunakan dalam skripsi ini, jenis atau tipe penelitian, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, narasumber yang akan dimintai keterangan mengenai pokok permasalahan penelitian, site penelitian, dan pembatasan penelitian.

## **BAB 4            GAMBARAN UMUM BEA MASUK PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)**

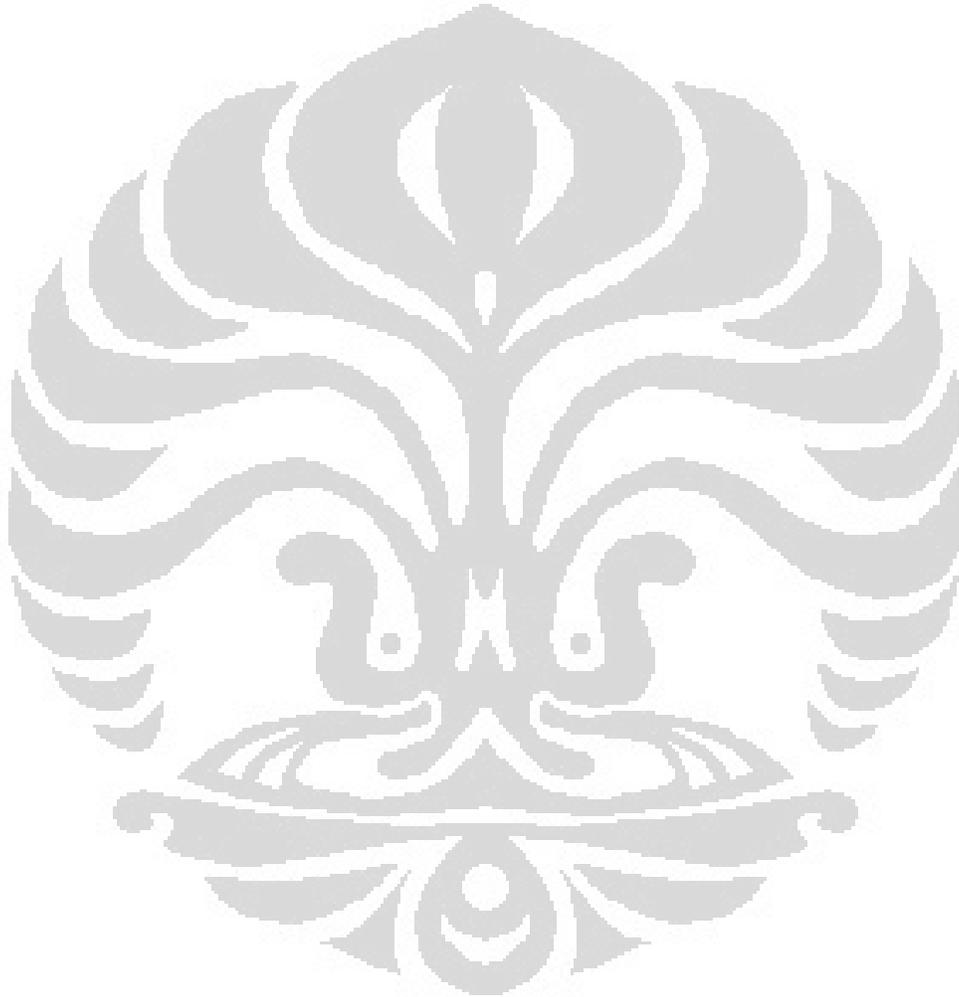
Bab ini memberikan gambaran umum mengenai objek penelitian. Gambaran umum yang dijelaskan yaitu terkait dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terdiri dari sejarah lahirnya BPHTB, administrasi BPHTB, struktur organisasi instansi berwenang yang menangani BPHTB, dan pengenaan BPHTB berdasarkan Peraturan Daerah masing-masing, yakni Kota Depok dan Kota Bekasi.

## **BAB 5            ANALISIS IMPLEMENTASI PENDAERAHAN BPHTB (STUDI KOMPARASI PADA KOTA DEPOK DAN KOTA BEKASI)**

Pada bab ini peneliti akan menguraikan dan menganalisis hasil temuan yang ada di lapangan. Bab ini akan membahas secara menyeluruh mengenai implementasi pendaerahan BPHTB pada Kota Depok dan Kota Bekasi, serta faktor yang mempengaruhi perbedaan dalam implementasi pada Kota Depok dan Kota Bekasi.

**BAB 6        SIMPULAN DAN SARAN**

Pada bagian ini peneliti menarik simpulan dengan melakukan tinjauan terhadap bagian pembahasan dan analisis sehingga pertanyaan atau permasalahan penelitian dapat terjawab. Peneliti juga memberikan masukan yang membangun guna mengatasi masalah tersebut yang diuraikan di bagian saran.



## BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA TEORI

### 2.1. Tinjauan Pustaka

Dalam menyusun skripsi ini, dilakukan peninjauan terhadap penelitian-penelitian terkait yang pernah dilakukan sebelumnya. Peneliti memperhatikan dan menganalisis beberapa penelitian yang terkait dengan tema BPHTB dan pendaerahan PBB. Tema pendaerahan PBB tersebut sebagai tinjauan pustaka karena tema yang diambil peneliti adalah pendaerahan BPHTB. Peneliti mengambil 4 (empat) penelitian terdahulu, yaitu penelitian dari Enna Soeryadie, Ahmad Syahroni, Taufiq Umar Abdalla dan Tiara Wismar Tiyanty.

Penelitian pertama adalah skripsi yang berjudul “Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Propinsi DKI Jakarta” karya Enna Soeryadie (2003). Penelitian ini membahas mengenai tingkat efektivitas pelaksanaan pemungutan BPHTB di Propinsi DKI Jakarta dan menjelaskan faktor-faktor yang berpengaruh terhadap efektivitas pemungutan BPHTB. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menguraikan administrasi pemungutan BPHTB di Propinsi DKI Jakarta, untuk menjelaskan tingkat efektivitas pelaksanaan pemungutan BPHTB di Propinsi DKI Jakarta, dan untuk menjelaskan faktor-faktor yang berpengaruh terhadap efektivitas pemungutan BPHTB

Konsep yang digunakan di dalam penelitian ini adalah konsep Pajak Daerah dan BPHTB. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan menggunakan tipe penelitian deskriptif dimana data didapat dari studi lapangan (*field research*) melalui metode wawancara mendalam dan studi literatur. Hasil penelitiannya adalah pelaksanaan pemungutan BPHTB sebagai bagian dari sistem perpajakan mempunyai 3 unsur yaitu, administrasi perpajakan, Undang-Undang perpajakan dan kebijakan, Dinas Pendapatan Propinsi DKI Jakarta sebagai pelaksana pemungutan telah melaksanakan cukup efektif; efektivitas pemungutan BPHTB dapat dilihat dari tercapainya rencana penerimaan 5 tahun terakhir yang dapat dilihat dari besarnya *tax performance index*; faktor yang mempengaruhi efektivitas pemungutan BPHTB adalah WP kurang mengerti atau mengetahui

peraturan perundang-undangan yang berlaku BPHTB, kurangnya kesadaran WP untuk melaksanakan kewajiban membayar pajak, masih kurang optimalnya usaha-usaha yang dilakukan fiskus untuk meningkatkan penerimaan dan penegakan hukum.

Penelitian kedua adalah skripsi yang berjudul “Analisis Implementasi Pemberian NPOPTKP Terkait Dengan Pelaksanaan Pemungutan BPHTB Di Provinsi DKI Jakarta” karya Ahmad syahroni (2011). Penelitian ini membahas tentang Analisis Implementasi Pemberian NPOPTKP Terkait Dengan Pelaksanaan Pemungutan BPHTB Di Provinsi DKI Jakarta. Pokok permasalahannya adalah bagaimana proses formulasi kebijakan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di DKI Jakarta dan bagaimana implementasi pemberian Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) kepada Wajib Pajak BPHTB di DKI Jakarta. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis bagaimana proses formulasi kebijakan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di DKI Jakarta dan untuk menganalisis Bagaimana implementasi pemberian Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) kepada Wajib Pajak BPHTB di DKI Jakarta.

Konsep yang digunakan di dalam penelitian ini adalah konsep Pajak Daerah dan BPHTB. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan menggunakan tipe penelitian deskriptif dimana data didapat dari studi lapangan (*field research*) melalui metode wawancara mendalam dan studi literatur. Hasil penelitiannya adalah untuk dapat melaksanakan pemungutan terhadap BPHTB harus memiliki dasar hukum, oleh karena itu diterbitkan Perda Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, di dalam undang-undang tidak disebutkan kapan jangka waktu pemberian NPOPTKP nya, sehingga perlu dibuat aturan pelaksanaannya, pemberian NPOPTKP diberikan kepada setiap wajib pajak sekali pada dalam jangka waktu 1 tahun, yaitu ketika ada peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Penelitian yang ketiga adalah skripsi yang berjudul “Analisis Kesiapan Administrasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Berdasarkan Undang-Undang No 28 Tahun 2009 (Studi Kasus Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta)”

karya Taufiq Umar Abdalla (2010). Penelitian ini membahas hal-hal apa saja yang menjadi fokus utama Dinas Pelayanan Pajak terkait dengan kesiapan pengadministrasian pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan beserta upaya apa yang dapat mengoptimalkan potensi Pajak Bumi dan Bangunan. Dengan disahkannya Undang-Undang No 28 Tahun 2009, per 2014 Pajak Bumi dan Bangunan akan sepenuhnya ditangani oleh pemerintah daerah. Pokok permasalahan dalam penelitian tersebut adalah bagaimana pemerintah daerah mengatur kesiapan-kesiapan administrasi pemungutan tersebut agar potensi pajak dapat tergali lebih dalam oleh pemerintah daerah. Tujuan dari penulisan ini adalah menjelaskan apa saja yang sedang dipersiapkan pemerintah daerah dalam hal mengadministrasikan Pajak Bumi dan Bangunan.

Konsep yang digunakan di dalam penelitian ini adalah konsep Pajak Daerah dan PBB. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan menggunakan tipe penelitian deskriptif dimana data bersumber dari wawancara mendalam pada pihak Dinas Pelayanan Pajak serta instansi terkait lainnya. Hasil dari penelitian ini adalah Dinas Pelayanan Pajak tengah mempersiapkan regulasi, sumber daya manusia, sarana dan prasarana, serta keyakinan bahwa Dinas Pelayanan Pajak mampu mengelola Pajak Bumi dan Bangunan. Sedang upaya yang dapat dioptimalkan untuk meningkatkan potensi Pajak Bumi dan Bangunan adalah dengan memperluas basis pajak serta penerapan sanksi yang dapat mengurangi *tax evasion*.

Penelitian yang keempat adalah skripsi yang berjudul “Kebijakan Pendaerahan PBB Sektor Perdesaan dan Perkotaan” karya Tiara Wismar Tiyanty (2011). Penelitian ini membahas mengenai pengalihan PBB sektor Perdesaan dan Perkotaan. Dengan disahkannya UU PDRD nomor 28 Tahun 2009 maka PBB sektor Perdesaan dan Perkotaan menjadi Pajak Daerah Kabupaten/ Kota. Pajak tersebut sebelumnya merupakan pajak pusat dengan sistem bagi hasil. Pokok permasalahan dalam penelitian tersebut adalah bagaimana implementasi kebijakan pendaerahan PBB sektor Perdesaan dan Perkotaan yang dilakukan oleh Pemerintah Pusat pada masa transisi pengalihan berdasarkan Undang-Undang nomor 28 Tahun 2009 dilihat dari faktor komunikasi, faktor sumber daya, faktor disposisi, dan faktor struktur birokrasi. Tujuan dari penulisan ini adalah Untuk

menggambarkan dan menganalisis implementasi kebijakan pendaerahan PBB sektor Perdesaan dan Perkotaan yang dilakukan oleh Pemerintah Pusat pada masa transisi pengalihan berdasarkan Undang-Undang nomor 28 Tahun 2009 dilihat dari faktor komunikasi, faktor sumber daya, faktor disposisi, dan faktor struktur birokrasi.

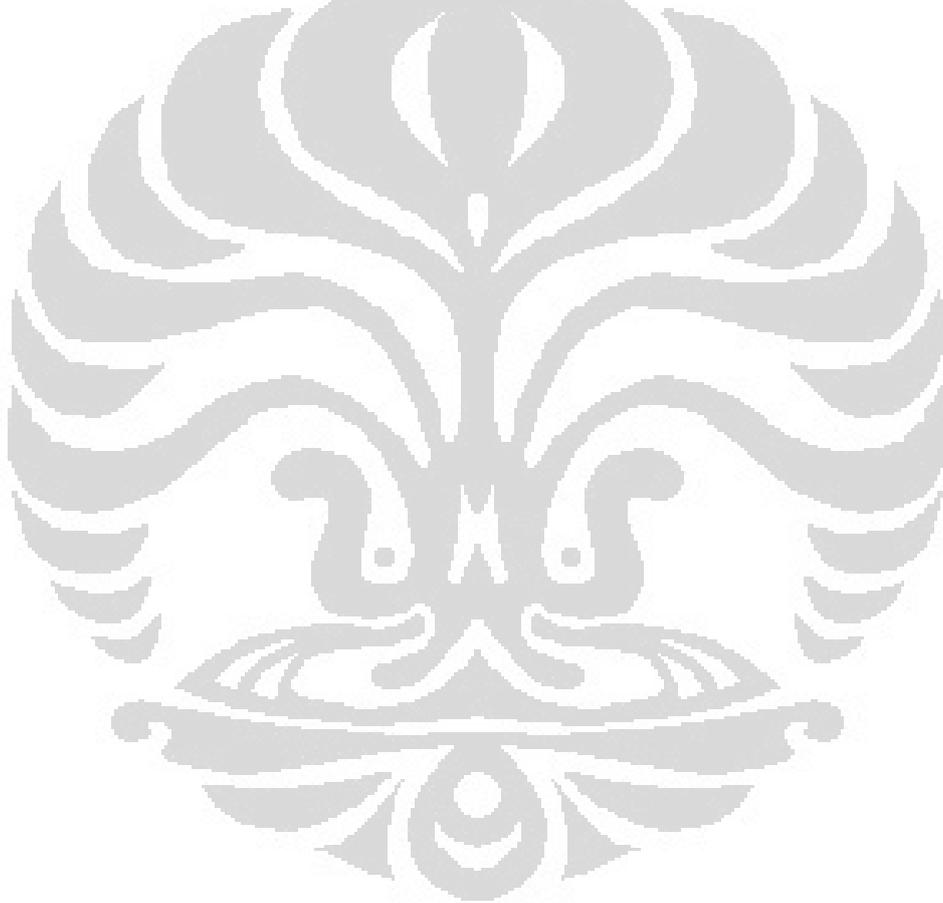
Konsep yang digunakan di dalam penelitian ini adalah konsep Pajak Daerah dan PBB. Penelitian ini menggunakan pendekatan positivistik dengan menggunakan tipe penelitian deskriptif dimana data bersumber dari Studi kepustakaan, observasi, dan wawancara mendalam. Hasil dari penelitian ini adalah antara lain:

- a. Kondisi faktor komunikasi tidak terpenuhi. Hal tersebut dikarenakan hanya satu dari tiga indikator faktor ini yang terpenuhi
- b. Kondisi faktor sumber daya sudah terpenuhi, terutama dilihat dari indikator kuantitas dan kualitas sumber daya manusia dan sumber daya finansial, sedangkan untuk sarana prasarana yang dialihkan tidak terpenuhi.
- c. Kondisi faktor disposisi terpenuhi karena empat indikator dalam faktor ini terpenuhi.
- d. Kondisi Struktur Birokrasi juga terpenuhi. dua dari tiga indikatornya sudah terpenuhi

Penelitian yang kelima adalah skripsi yang berjudul “Analisis Implementasi Pendaerahan BPHTB (Studi Komparasi di Kota Depok dan Kota Bekasi)” karya Wulan Clara Kartini (2012). Penelitian ini membahas mengenai Implementasi Pendaerahan BPHTB pada Kota Depok dan Kota Bekasi. Pokok permasalahan dalam penelitian tersebut adalah bagaimana implementasi pendaerahan BPHTB tersebut pada masing-masing daerah yakni, Kota Depok dan Kota Bekasi. Tujuan dari penulisan ini adalah Untuk menganalisis bagaimana implementasi pendaerahan BPHTB tersebut pada Kota Depok dan Kota Bekasi.

Konsep yang digunakan di dalam penelitian ini adalah konsep Pajak Daerah dan BPHTB. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan teknik pengumpulan data kualitatif dimana data bersumber dari studi lapangan dengan wawancara dan studi literatur. Hasil dari penelitian ini adalah daerah dapat

mulai melaksanakan pemungutan BPHTB apabila telah menyusun dan menerbitkan Peraturan Daerah masing-masing kabupaten/kota. Pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kota Depok dimulai pada Januari 2011, sedangkan untuk Kota Bekasi dilaksanakan pada Februari 2011. Tugas, wewenang, dan tata cara pemungutan BPHTB dilaksanakan berdasarkan Peraturan Walikota masing-masing daerah. Kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB antar kedua kota, yakni Depok dan Bekasi, pada umumnya memiliki kesamaan baik dari segi minimnya SDM, harga NJOP yang rendah dan jarang diperbaharui, serta proses pemungutan yang kurang efektif dan efisien.



Tabel 2.1. Perbandingan Antar Penelitian

Peneliti	Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
<b>Enna Soeryadie (2003)</b>	Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Propinsi DKI Jakarta	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Untuk menguraikan administrasi pemungutan BPHTB di Propinsi DKI Jakarta</li> <li>2. Untuk menjelaskan tingkat efektivitas pelaksanaan pemungutan BPHTB di Propinsi DKI Jakarta</li> <li>3. Untuk menjelaskan faktor-faktor yang berpengaruh terhadap efektivitas pemungutan BPHTB</li> </ol>	Kuantitatif Deskriptif, dengan menggunakan teknik pengumpulan data studi kepustakaan dan studi lapangan.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pelaksanaan pemungutan BPHTB sebagai bagian dari sistem perpajakan mempunyai 3 unsur yaitu: administrasi perpajakan, Undang-Undang perpajakan dan kebijakan, Dinas Pendapatan Propinsi DKI Jakarta sebagai pelaksana pemungutan telah melaksanakan cukup efektif;</li> <li>2. Efektivitas pemungutan BPHTB dapat dilihat dari tercapainya rencana penerimaan 5 tahun terakhir yang dapat dilihat dari besarnya tax performance index. Faktor yang mempengaruhi efektivitas pemungutan</li> </ol>

				BPHTB adalah WP kurang mengerti atau mengetahui peraturan perundang-undangan yang berlaku BPHTB, kurangnya kesadaran WP untuk melaksanakan kewajiban membayar pajak, masih kurang optimalnya usaha-usaha yang dilakukan fiskus untuk meningkatkan penerimaan dan penegak hukum.
<b>Ahmad Syahroni (2011)</b>	Analisis Implementasi Pemberian NPOPTKP Terkait Dengan Pelaksanaan Pemungutan BPHTB Di Provinsi DKI Jakarta	1. Untuk menganalisis bagaimana proses formulasi kebijakan pemungutan BPHTB di DKI Jakarta 2. Untuk Menganalisis bagaimana implementasi pemberian NPOPTKP kepada wajib pajak di DKI Jakarta	Kualitatif Deskriptif, dengan menggunakan teknik pengumpulan data meliputi studi kepustakaan dan wawancara.	Hasil penelitiannya adalah untuk dapat melaksanakan pemungutan terhadap BPHTB harus memiliki dasar hukum, oleh karena itu diterbitkan Perda Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, di

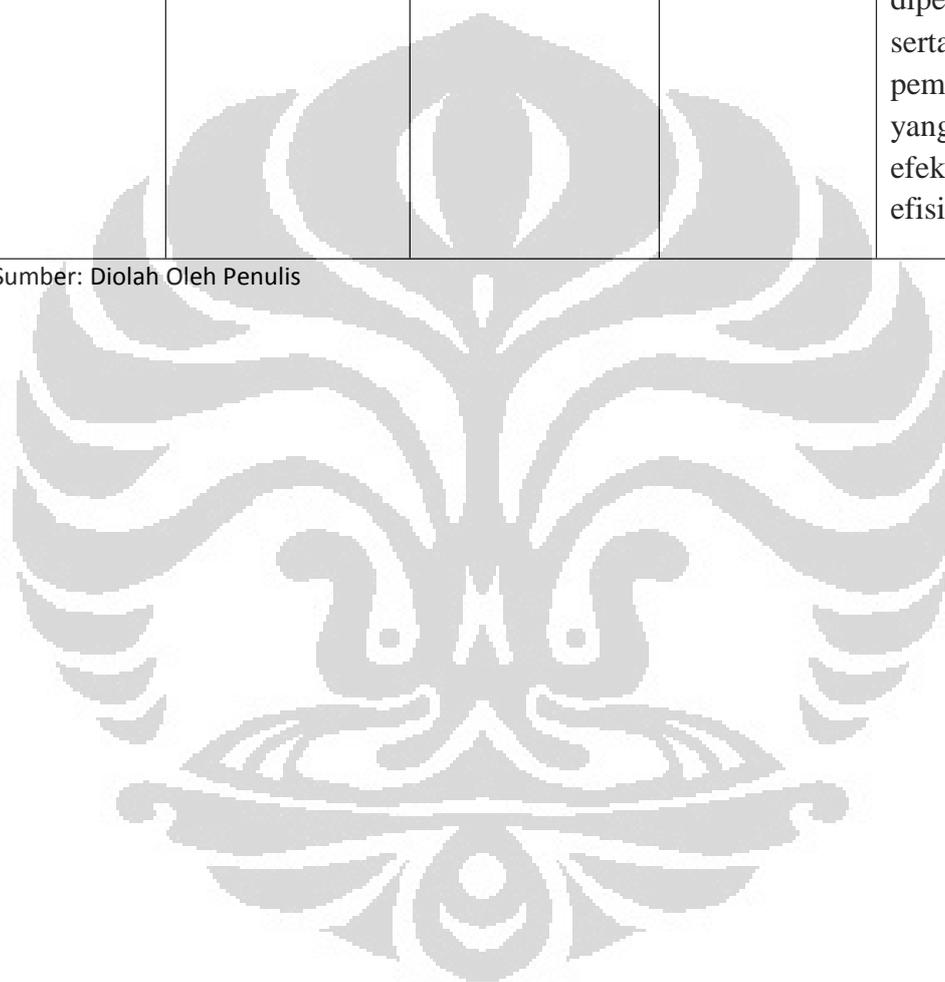
				dalam undang-undang tidak disebutkan kapan jangka waktu pemberian NPOPTKP nya, sehingga perlu dibuat aturan pelaksanaannya, pemberian NPOPTKP diberikan kepada setiap wajib pajak sekali pada dalam jangka waktu 1 tahun, yaitu ketika ada peralihan hak atas tanah dan bangunan.
<b>Taufiq Umar Abdalla (2009)</b>	Analisis Kesiapan Administrasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Berdasarkan Undang-Undang No 28 Tahun 2009 (Studi Kasus Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta)	Untuk menjelaskan apa saja yang sedang dipersiapkan pemerintah daerah dalam hal mengadministrasikan Pajak Bumi dan Bangunan.	Kualitatif deskriptif, data bersumber dari wawancara mendalam pada pihak Dinas Pelayanan Pajak serta instansi terkait.	Dinas Pelayanan Pajak tengah mempersiapkan regulasi, sumber daya manusia, sarana dan prasarana, serta keyakinan bahwa Dinas Pelayanan Pajak mampu mengelola Pajak Bumi dan Bangunan. Sedang upaya yang dapat dioptimalkan untuk meningkatkan

				potensi Pajak Bumi dan Bangunan adalah dengan memperluas basis pajak serta penerapan sanksi yang dapat mengurangi tax evasion.
<b>Tiara Wismar Tiyanty (2011)</b>	Kebijakan Pendaerahan PBB Perdesaan dan Perkotaan	Untuk menggambarkan dan menganalisis implementasi kebijakan pendaerahan PBB sektor Perdesaan dan Perkotaan yang dilakukan oleh Pemerintah Pusat pada masa transisi pengalihan berdasarkan Undang-Undang nomor 28 Tahun 2009 dilihat dari faktor komunikasi, faktor sumber daya, faktor disposisi, dan faktor struktur birokrasi	Positivistik dimana data dari Studi kepustakaan, observasi, dan wawancara mendalam.	<p>a. Kondisi faktor komunikasi tidak terpenuhi. Hal tersebut dikarenakan hanya satu dari tiga indikator faktor ini yang terpenuhi</p> <p>b. Kondisi faktor sumber daya sudah terpenuhi, terutama dilihat dari indikator kuantitas dan kualitas sumber daya manusia dan sumber daya finansial, sedangkan untuk sarana prasarana yang dialihkan tidak terpenuhi.</p> <p>c. Kondisi faktor disposisi terpenuhi karena empat indikator dalam faktor ini terpenuhi.</p> <p>d. Kondisi Struktur Birokrasi juga terpenuhi. dua dari tiga</p>

				indikatornya sudah terpenuhi.
<b>Wulan Clara Kartini (2012)</b>	Analisis Implementasi Pendaerahan BPHTB (Studi Komparasi di Kota Depok dan Kota Bekasi)	1. Untuk menjelaskan implementasi pendaerahan BPHTB pada Kota Depok 2. Untuk menjelaskan implementasi pendaerahan BPHTB pada Kota Bekasi 3. Untuk menjelaskan faktor yang mempengaruhi perbedaan dalam Implementasi Pendaerahan BPHTB di Kota Depok dan Kota Bekasi	Kualitatif deskriptif dimana data bersumber dari studi lapangan berupa wawancara dan studi literatur	Suatu daerah dapat mulai melaksanakan pemungutan BPHTB apabila telah menyusun dan menerbitkan Peraturan Daerah masing-masing kabupaten/kota. Pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kota Depok dimulai pada Januari 2011, sedangkan untuk Kota Bekasi dilaksanakan pada Februari 2011. Tugas, wewenang, dan tata cara pemungutan BPHTB dilaksanakan berdasarkan Peraturan Walikota masing-masing daerah. Kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB antar kedua kota, yakni Depok dan

				Bekasi, pada umumnya memiliki kesamaan baik dari segi minimnya SDM, harga NJOP yang rendah dan jarang diperbaharui, serta proses pemungutan yang kurang efektif dan efisien.
--	--	--	--	--

Sumber: Diolah Oleh Penulis



Berdasarkan tabel di atas, terlihat bahwa dari keempat penelitian yang telah dilakukan sebelumnya, keterkaitan dengan penelitian ini yaitu dua penelitian membahas mengenai BPHTB dan dua penelitian lainnya membahas mengenai pendaerahan PBB. Tema pada penelitian sebelumnya tersebut sama dengan tema yang penulis ambil, yakni mengenai pendaerahan BPHTB. Selain itu terdapat kesamaan pendekatan penelitian dengan penelitian yang dilakukan oleh Ahmad Syahroni dan Taufiq Umar Abdalla yang menggunakan pendekatan kuantitatif dengan jenis penelitian deskriptif. Peneliti memilih menggunakan pendekatan kualitatif karena ingin memahami lebih dalam mengenai implementasi pendaerahan BPHTB pada Kota Depok Jakarta dan Kota Bekasi. Lalu, dalam penelitian kedua Ahmad Syahroni menitikberatkan kepada proses formulasi kebijakan pemungutan BPHTB dan implementasi pemberian NPOPTKP kepada wajib pajak di DKI Jakarta sedangkan peneliti menitikberatkan kepada implementasi pendaerahan BPHTB di Kota Depok dan Kota Bekasi.

## **2.2. Kerangka Teori**

Dalam skripsi ini, peneliti menggunakan empat konsep, yaitu Analisis Kebijakan, Implementasi Kebijakan, Administrasi Pajak, Pajak Daerah, dan Pajak Properti.

### **2.2.1. Analisis Kebijakan**

Menurut Dye (1981, p.1), mengemukakan bahwa “*public policy is whatever governments choose to do or not to do*”. Hal ini menunjukkan bahwa pemerintah melakukan segala hal yang berhubungan dengan pemerintahannya. Mereka mengatur konflik dalam masyarakat, mengorganisir masyarakat untuk menyelesaikan konflik dengan masyarakat lainnya, mendistribusikan berbagai macam penghargaan simbolis dan pelayanan kepada masyarakat, dan menghimpun dana dari masyarakat yang kebanyakan berasal dari pajak. Kebijakan publik dapat mengatur perilaku, mengorganisir birokrasi, memberikan manfaat kepada masyarakat atau mengumpulkan pajak.

Definisi “klasik” tentang analisis kebijakan yang diutarakan oleh Walter William (Nugroho, 2011, p.298), menguraikan bahwa analisis kebijakan adalah

sebuah cara penyintesisan informasi, termasuk hasil-hasil penelitian, untuk menghasilkan format keputusan kebijakan dan menentukan informasi yang relevan dengan kebijakan.

Menurut Lasswell (Dunn, 2000, p.1), secara umum mengemukakan bahwa analisis kebijakan adalah proses untuk menghasilkan pengetahuan mengenai dan di dalam proses kebijakan. Dalam menciptakan pengetahuan tentang proses pembuatan kebijakan analisis kebijakan meneliti sebab, akibat, dan kinerja kebijakan dan program publik. Quade (Dunn, 1992, p.10), menyatakan tujuan analisa kebijakan sepanjang sejarahnya adalah untuk menyediakan kepada para pengambil keputusan, informasi yang dapat digunakan untuk menguji pertimbangan-pertimbangan yang mendasari setiap pemecahan problem-problem praktis. Mengikuti Dunn (Nugroho, 2011, p.270), metode analisis kebijakan menggabungkan lima prosedur umum yang lazim dipakai dalam pemecahan masalah manusia, yaitu:

1. Definisi: Menghasilkan informasi mengenai kondisi-kondisi yang menimbulkan masalah kebijakan
2. Prediksi: Menyediakan informasi mengenai konsekuensi di masa mendatang dari penerapan alternatif kebijakan, termasuk jika tidak melakukan sesuatu
3. Preskripsi: Menyediakan informasi mengenai nilai konsekuensi alternatif kebijakan di masa mendatang
4. Deskripsi: Menghasilkan informasi tentang konsekuensi sekarang dan masa lalu dari diterapkannya alternatif kebijakan
5. Evaluasi: Kegunaan alternatif kebijakan dalam memecahkan masalah

### **2.2.2. Implementasi Kebijakan**

Implementasi kebijakan menurut Grindle yang dikemukakan oleh Wibawa (1994, p.22), menyatakan bahwa model Grindle ditentukan oleh isi kebijakan dan konteks implementasinya. Grindle (1980, p.10), menyatakan dalam mengukur kinerja implementasi suatu kebijakan publik harus memperhatikan variable kebijakan, organisasi, dan lingkungan. Perhatian itu perlu diarahkan karena melalui pemilihan kebijakan yang tepat maka masyarakat dapat berpartisipasi

memberikan kontribusi yang optimal untuk mencapai tujuan yang diinginkan. Selanjutnya, ketika sudah ditemukan kebijakan yang terpilih diperlukan organisasi pelaksana, karena di dalam organisasi ada kewenangan dan berbagai daya yang mendukung pelaksanaan kebijakan bagi pelayanan publik. Lingkungan kebijakan tergantung pada sifatnya yang positif atau negatif.

Dalam Nugroho (2011, p.627), Grindle menyatakan ide dasarnya adalah bahwa setelah kebijakan ditransformasikan, barulah implementasi kebijakan dilakukan. Keberhasilannya ditentukan oleh derajat *implementability* dari kebijakan tersebut. Isi kebijakan tersebut mencakup hal-hal berikut:

1. Kepentingan yang terpengaruhi oleh kebijakan
2. Jenis manfaat yang akan dihasilkan
3. Derajat perubahan yang diinginkan
4. Kedudukan pembuat kebijakan
5. Sumber data yang dikerahkan

Menurut Nugroho (2011, p.627), jika mencermati model Grindle, keunikan model Grindle terletak pada pemahamannya yang komprehensif akan konteks kebijakan, khususnya yang menyangkut dengan implementor, penerima implementasi, dan arena konflik yang mungkin terjadi diantara para aktor implementasi, serta kondisi-kondisi sumber daya implementasi yang diperlukan.

Van Meter dan Horn (Wibawa, 1994, p.15), menyatakan bahwa implementasi kebijakan merupakan tindakan yang dilakukan oleh pemerintah dan swasta baik secara individu maupun secara kelompok yang dimaksudkan untuk mencapai tujuan. Model Van Meter dan Horn (Nugroho, 2011, p.627), mengandaikan bahwa implementasi kebijakan berjalan secara linear dari kebijakan publik, implementor, dan kinerja kebijakan publik. Beberapa variabel yang dimasukkan sebagai variabel yang mempengaruhi kebijakan publik adalah variabel berikut:

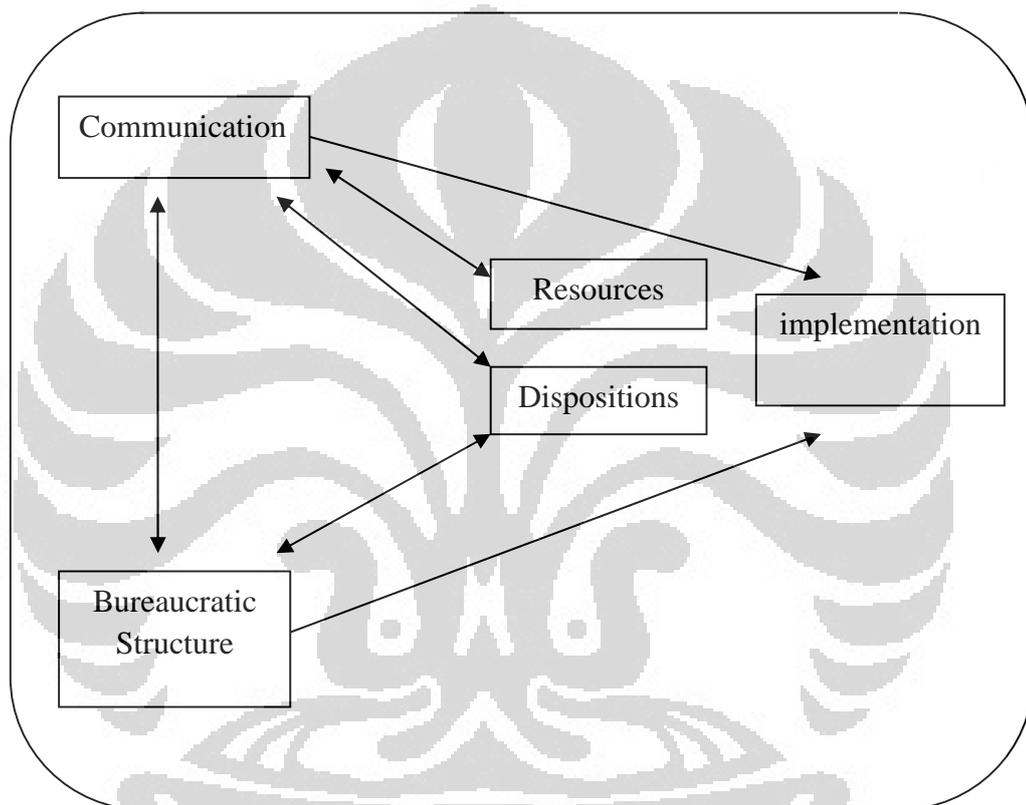
1. Aktivitas implementasi dan komunikasi antarorganisasi
2. Karakteristik agen pelaksana/ implementor
3. Kondisi ekonomi, sosial, dan politik
4. Kecenderungan (*disposition*) pelaksana/ implementor

Menurut Quade (1984, p.310), dalam proses implementasi kebijakan yang ideal akan terjadi dan reaksi dari organisasi pengimplementasi, kelompok sasaran dan faktor lingkungan yang mengakibatkan munculnya tekanan dan diikuti dengan tindakan tawar-menawar atau transaksi. Dari transaksi tersebut diperoleh umpan balik yang oleh pengambil kebijakan dapat digunakan sebagai bahan masukan dalam perumusan kebijakan selanjutnya. Quade memberikan gambaran bahwa terdapat empat variable yang harus diteliti dalam analisis implementasi kebijakan publik, yaitu:

1. Kebijakan yang diimpikan, yaitu pola interaksi yang diimpikan agar orang yang menetapkan kebijakan berusaha untuk mewujudkannya,
2. Kelompok target, yaitu subjek yang diharapkan dapat mengadopsi pola interaksi baru melalui kebijakan dan subjek yang harus berubah untuk memenuhi kebutuhannya,
3. Organisasi yang melaksanakan, yaitu biasanya berupa unit birokrasi pemerintah yang bertanggung jawab mengimplementasikan kebijakan, dan
4. Faktor lingkungan, yaitu elemen dalam lingkungan yang mempengaruhi implementasi kebijakan.

Implementasi kebijakan publik dapat dilihat dari beberapa prespektif atau pendekatan. Salah satunya ialah *implementation problems approach* yang diperkenalkan oleh Edwards III (1980, p.10). Menurut Edwards III yang dikutip oleh Winarno (2009, p.177), menguraikan bahwa implementasi kebijakan adalah salah satu tahap kebijakan publik, antara pembentukan kebijakan dan konsekuensi-konsekuensi kebijakan bagi masyarakat yang dipengaruhinya. Jika suatu kebijakan tidak tepat atau tidak dapat mengurangi masalah yang merupakan sasaran dari kebijakan, maka kebijakan itu mungkin akan mengalami kegagalan sekalipun kebijakan itu diimplementasikan dengan sangat baik. Sementara itu, suatu kebijakan yang telah direncanakan dengan sangat baik, mungkin juga akan mengalami kegagalan, jika kebijakan tersebut kurang diimplementasikan dengan baik oleh para pelaksana kebijakan. Edward III mengajukan pendekatan masalah implementasi dengan terlebih dahulu mengemukakan dua pertanyaan pokok,

yakni: (i) faktor apa yang mendukung keberhasilan implementasi perpajakan? Dan (ii) faktor apa yang menghambat keberhasilan implementasi kebijakan? Berdasarkan kedua pertanyaan tersebut dirumuskan empat faktor yang merupakan syarat utama keberhasilan proses implementasi, yakni komunikasi, sumber daya, sikap pelaksana (disposisi) dan struktur organisasi, termasuk tata aliran kerja birokrasi sebagaimana terlihat pada gambar berikut:



**Gambar 2.1. Hubungan Faktor Implementasi Kebijakan**

Sumber: Edward III, 1980, p.148

Empat faktor tersebut menjadi kriteria penting dalam implementasi suatu kebijakan. Keempat faktor yang saling berhubungan dan berpengaruh dalam implementasi kebijakan ini, Edward III (1980) mengemukakan bahwa:

1. Komunikasi

Suatu program hanya dapat dilaksanakan dengan baik apabila jelas bagi para pelaksana. Hal ini menyangkut proses penyampaian informasi, kejelasan informasi dan konsistensi informasi yang disampaikan.

2. Sumber Daya

Sumber daya meliputi empat komponen yaitu staf yang cukup (kuantitas dan kualitas), informasi yang dibutuhkan guna pengambilan keputusan, kewenangan yang cukup guna melaksanakan tugas atau tanggung jawab dan fasilitas yang dibutuhkan dalam pelaksanaan.

3. Sikap Pelaksana (Disposisi)

Sikap pelaksana merupakan komitmen pelaksana terhadap program. Apabila implementator memiliki sikap yang baik maka dia akan dapat menjalankan kebijakan dengan baik seperti yang diinginkan oleh pembuat kebijakan, sebaliknya apabila sikapnya tidak mendukung maka implementasi tidak akan terlaksana dengan baik.

4. Struktur Birokrasi

Struktur birokrasi didasarkan pada *Standard Operating Procedure* (SOP) yang mengatur tata aliran pekerjaan dan pelaksanaan kebijakan. SOP menjadi pedoman bagi setiap implementator dalam bertindak, struktur organisasi yang terlalu panjang akan cenderung melemahkan pengawasan dan menimbulkan *red-tape*, yakni prosedur birokrasi yang rumit dan kompleks. Ini pada gilirannya menyebabkan aktivitas organisasi tidak fleksibel.

Menurut Mazmanian dan Sabatier (Wahab, 2008, p.184), dalam mempelajari masalah implementasi kebijakan, berarti berusaha memahami “apa yang senyatanya terjadi sesudah suatu program diberlakukan atau dirumuskan, yakni peristiwa-peristiwa dan kegiatan-kegiatan yang terjadi setelah proses pengesahan/ legislasi kebijakan publik, baik itu menyangkut usaha-usaha untuk mengadministrasikannya maupun usaha-usaha untuk memberikan dampak tertentu pada masyarakat ataupun peristiwa-peristiwa. Oleh karena itu, guna memperoleh pemahaman yang baik mengenai implementasi kebijakan publik,

jangan hanya menyoroti perilaku lembaga-lembaga administrasi atau badan-badan yang bertanggung jawab atas suatu program berikut pelaksanaannya terhadap kelompok-kelompok sasaran (*target groups*), tetapi juga perlu memperhatikan secara cermat berbagai jaringan kekuatan politik, ekonomi, dan sosial yang langsung atau tidak langsung berpengaruh terhadap perilaku dari berbagai pihak yang terlibat dalam program, dan yang pada akhirnya membawa dampak (yang diharapkan maupun yang tidak) terhadap program tersebut (Wahab, 2008, p.184-185).

### 2.2.3. Administrasi Pajak

Administrasi dapat dibedakan dalam dua pengertian yaitu:

1. Administrasi dalam arti sempit, yaitu dari kata *administratie* (bahasa belanda, yang meliputi kegiatan: catat mencatat, surat menyurat, pembukuan ringan, ketik mengetik, agenda, dan sebagainya yang bersifat teknis ketatausahaan (*clerical work*). Jadi Tata Usaha adalah bagian kecil kegiatan dari pada administrasi yang akan dipelajari.
2. Administrasi dalam arti luas dari kata *Administration* (bahasa inggris). Dibawah ini akan dikemukakan beberapa pendapat, arti atau definisi administrasi oleh para ahli yang terdapat di dalam Syafiie (2006, p.13), yaitu:
  - a. Simon memberikan definisi sebagai berikut: “*Administration can be defined as the activities of groups cooperating to accomplish common goals*”. Jadi baginya administrasi dapat dirumuskan sebagai kegiatan-kegiatan kelompok kerja sama untuk mencapai tujuan-tujuan bersama.
  - b. White memberikan definisi sebagai berikut: “*Administration is a process common to all groups efforts, public or private, civil, or military*”. Jadi baginya administrasi adalah suatu proses yang umum ada pada setiap usaha kelompok-kelompok, baik pemerintah maupun swasta, baik sipil maupun militer, baik dalam ukuran besar maupun kecil.
  - c. Menurut Atmosudirdjo, Administrasi merupakan suatu fenomena sosial, suatu perwujudan tertentu di dalam masyarakat modern.

Eksistensi daripada administrasi ini berkaitan dengan organisasi, artinya administrasi itu terdapat di dalam suatu organisasi. Jadi barangsiapa hendak mengetahui adanya administrasi dalam masyarakat ia harus mencari terlebih dahulu suatu organisasi yang masih hidup, di situ terdapat administrasi.

Definisi para ahli tentang administrasi ini sangat banyak. Pada prinsipnya administrasi memiliki pengertian yang sama yaitu antara lain:

1. Kerja sama

Administrasi sebagai proses kerjasama bukan merupakan hal yang baru karena ia telah timbul bersama-sama dengan timbulnya peradaban manusia.

2. Banyak orang

Administrasi mempunyai unsur-unsur tertentu, yaitu adanya dua manusia atau lebih, adanya tujuan yang hendak dicapai, adanya tugas atau tugas-tugas yang harus dilaksanakan, adanya peralatan dan perlengkapan untuk melaksanakan tugas-tugas itu.

3. Untuk mencapai tujuan bersama

Dapat disimpulkan bahwa Administrasi adalah suatu tata cara yang terorganisir untuk mencapai suatu tujuan bersama yang telah ditetapkan yang dilaksanakan berdasarkan kerjasama antara orang-orang yang telah melakukan pendidikan dan latihan. Kerjasama atau *team work* ini dijalankan oleh semua lapisan manajemen atau bagian yang ada di organisasi tersebut dan diawasi oleh *top management*. Syafiie (2006, p.14-15).

Administrasi perpajakan diartikan sebagai cara-cara atau prosedur pengenaan dan pemungutan pajak secara umum sedangkan menurut Soelarno (1993, p.34), pengertian administrasi perpajakan dapat didefinisikan sebagai berikut:

“Rangkaian kegiatan di dalam mengenakan dan memungut pajak yang meliputi kegiatan penatausahaan, pendataan (pemeriksaan setempat), penetapan, penagihan dan penyelesaian sengketa”.

Pendapat Soelarno tersebut, merupakan rangkaian kegiatan mengenakan dan memungut pajak untuk Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Menurut Mansury (1996, p.1), administrasi perpajakan sendiri mempunyai tiga pengertian, yaitu:

1. Suatu instansi atau badan yang mempunyai wewenang dan tanggung jawab untuk menyelenggarakan pungutan pajak. Di Indonesia, organisasi atau badan yang menyelenggarakan pemungutan pajak negara berada di bawah Departemen Keuangan, yaitu Direktorat Jenderal Pajak, dan Direktorat Jenderal Bea dan Cukai serta Direktorat Jenderal Lembaga Keuangan (khusus pajak atas minyak dan gas bumi).
2. Orang-orang yang terdiri dari pejabat dan pegawai yang bekerja pada instansi perpajakan yang secara nyata melaksanakan kegiatan pemungutan pajak.
3. Kegiatan penyelenggaraan pungutan pajak oleh suatu instansi atau badan yang ditatalaksanakan sedemikian rupa sehingga dapat mencapai sasaran yang telah digariskan dalam kebijaksanaan perpajakan, berdasarkan sarana hukum yang ditentukan oleh undang-undang perpajakan dengan efisien.

Menurut Nowak sebagaimana yang dikutip oleh Mansury (2002, p.6), menyatakan bahwa administrasi perpajakan merupakan kunci bagi berhasilnya pelaksanaan perpajakan. Dasar-dasar bagi terselenggaranya administrasi perpajakan yang baik, meliputi empat hal, yaitu:

1. Kejelasan dan kesederhanaan dari ketentuan Undang-Undang yang memudahkan bagi administrasi dan member kejelasan bagi Wajib Pajak.
2. Kesederhanaan akan mengurangi penyelundupan pajak. Kesederhanaan yang dimaksud baik dalam perumusan yuridis, yang

memberikan kemudahan untuk dipahami, maupun kesederhanaan untuk dilaksanakan oleh aparat dan untuk dipatuhi pajaknya oleh Wajib Pajak.

3. Reformasi dalam bidang perpajakan yang realistis harus mempertimbangkan kemudahan tercapainya efisiensi dan efektifitas administrasi perpajakan, semenjak dirumuskannya kebijakan perpajakan.
4. Administrasi perpajakan yang efisien dan efektif perlu disusun dengan memperhatikan penataan pengumpulan, pengelolaan, dan pemanfaatan informasi tentang subjek pajak dan objek pajak.

Administrasi perpajakan berperan penting dalam sistem perpajakan di suatu negara. Suatu negara dapat dengan sukses mencapai sasaran yang diharapkan dalam menghasilkan penerimaan pajak yang optimal, karena administrasi perpajakannya mampu dengan efektif melaksanakan sistem perpajakan di suatu negara yang dipilih.

#### **2.2.4. Pajak Daerah**

Salah satu aspek dari pemerintahan daerah yang harus diatur secara hati-hati adalah masalah keuangan daerah. Keuangan daerah tentu sangat berkaitan dengan Pendapatan Asli Daerah yang salah satunya adalah pajak daerah. Mardiasmo (2008, p.12), menjelaskan definisi Pajak Daerah adalah sebagai berikut:

“Pajak Daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada 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” .

Menurut Bird (2000, p.15), ada dua prinsip utama yang disarankan dalam penyerahan kewenangan penerimaan ke pemerintah daerah. Pertama, pendapatan dari “sumber sendiri” paling tidak cukup untuk memungkinkan daerah-daerah

kaya untuk membiayai sendiri pelayanan lokal, terutama yang mempunyai manfaat bagi masyarakat setempat. Kedua, sedapat mungkin penerimaan-penerimaan daerah dapat dipungut hanya dari masyarakat setempat, terutama yang manfaatnya mereka terima dari pelayanan pemerintah daerah. Lebih rinci lagi, berikut merupakan daftar sifat-sifat penting dari sumber-sumber daerah yang dianggap ideal:

1. Basis (objek) pajak relatif tidak dapat berpindah, untuk memungkinkan pejabat daerah menyesuaikan tarif tanpa harus mengorbankan basis pajak mereka
2. Penerimaan pajak harus dapat menutupi kebutuhan lokal dan bersifat dinamis (yaitu, dapat dikembangkan paling tidak sama cepatnya dengan kebutuhan peningkatan)
3. Penerimaan pajak harus relatif stabil dan relatif dapat diproyeksikan dengan baik
4. Beban pajak diupayakan agar tidak dialihkan ke daerah lain
5. Basis (objek) pajak harus dapat dilihat untuk kepentingan akuntabilitas
6. Pajak harus dianggap adil oleh wajib pajak
7. Pajak harus relatif mudah dikelola secara efektif dan efisien

Davey (1988, p.40), menggolongkan secara umum kriteria-kriteria Pajak Daerah ke dalam lima kriteria, yakni kecukupan dan elastisitas, pemerataan, kekayaan/kemampuan administratif, penerimaan politis ditujukan kepada pajak-pajak baik yang dipungut oleh pusat maupun daerah, dan kecocokan suatu pajak sebagai pajak daerah daripada sebagai pajak pusat.

#### 1. Kecukupan dan Elastisitas

Persyaratan pertama dan yang paling jelas untuk suatu sumber pendapatan adalah sumber tersebut harus menghasilkan pendapatan yang besar dalam kaitannya dengan seluruh atau sebagian biaya pelayanan yang harus dikeluarkan. Seringkali Pemerintah Daerah mempunyai banyak jenis pajak tetapi tidak ada yang menghasilkan lebih dari presentase yang kecil dari anggaran pengeluarannya.

Biasanya dikehendaki agar memusatkan perhatian pada usaha pemungutan pajak yang menghasilkan pendapatan yang besar untuk dapat membiayai sebagian besar pengeluaran atas pelayanan yang diberikan.

## 2. Keadilan

Persyaratan atau kriteria utama yang kedua adalah keadilan (pemerataan), yakni beban pengeluaran Pemerintah haruslah dipikul oleh semua golongan. Konsep ini merupakan konsep keadilan sosial yang secara luas dianut oleh hampir semua pemerintahan, namun dalam praktek tidak selalu dilaksanakan. Sebagai suatu konsep, hal ini berarti perpajakan merupakan suatu alat distribusi kembali, golongan kaya menyumbang lebih besar daripada nilai pelayanan yang diberikan kepada mereka dan golongan miskin lebih kecil. Dengan demikian, sistem perpajakan akan baik apabila progresif berdasarkan pertimbangan keadilan sosial.

## 3. Kemampuan Administratif

Sumber pendapatan berbeda-beda dalam jumlah, integritas dan keputusan yang diperlukan dalam administrasinya. Untuk menilai pajak tuntutan yang ditetapkan secara merata atau suatu pajak pendapatan yang berjenjang atas gaji pegawai memerlukan lebih banyak ketelitian, untuk mengetahui keuntungan suatu perusahaan yang dapat dikenakan pajak pendapatannya atau untuk menetapkan nilai gedung perkantoran di pusat kota dalam pengenaan pajak atas harta tetap memerlukan pengetahuan teknis yang tinggi. Di banyak negara berkembang sebagian besar penduduk di bidang usaha kecil, pedagang kecil, atau tenaga lepas yang tersebar di daerah pedesaan yang luas dan tidak ada penghasilan yang jelas yang dapat diperhitungkan dalam pengenaan pajaknya.

## 4. Kesepakatan Politis

Tidak ada satu pajak pun yang populer. Meskipun demikian beberapa pajak lebih tidak populer dibandingkan dengan yang lain. Kemauan politis diperlukan dalam mengenakan pajak, menetapkan struktur tarif,

memutuskan siapa yang harus membayar dan bagaimana pajak tersebut ditetapkan, memungut pajak secara fisik, dan memaksakan sanksi terhadap para pelanggar. Hal ini pada gilirannya tergantung pada dua faktor kepekaan dan kejelasan dari pajak tersebut dan adanya keleluasaan dalam mengambil keputusan.

### 2.2.5. 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. (Soeharno, 2003, p.114).

Pajak properti dikenakan berdasarkan nilai atas berbagai jenis properti sehingga dikenal dengan istilah *ad valorem*, adapun cakupan pajak properti dapat berupa (Soeharno, 2003, p.119):

1. Pajak properti riil (*the real property tax*), pajak yang dikenakan atas nilai tanah dan improvement yang ada di atasnya.
2. 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.

Dalam pelaksanaannya, Pajak Properti didasarkan oleh tiga syarat yang mendukung pelaksanaannya, yaitu (Eckert, 1990, p.395):

#### 1. *Accuracy* (Ketetapan)

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

2. *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.

3. *Explainabilty* (dapat diterangkan)

Sebaiknya estimasi nilai properti dapat dijelaskan oleh aparat penilai dan harus dapat dimengerti dan dipahami oleh wajib pajak.

Terdapat 3 cara pendekatan yang digunakan dalam proses penilaian suatu properti, yaitu (Sidik, 2002, p. 40-42) :

1. Pendekatan Perbandingan Harga Pasar (*Sales Comparison 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.

2. Pendekatan Biaya (*Cost Approach*)

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.

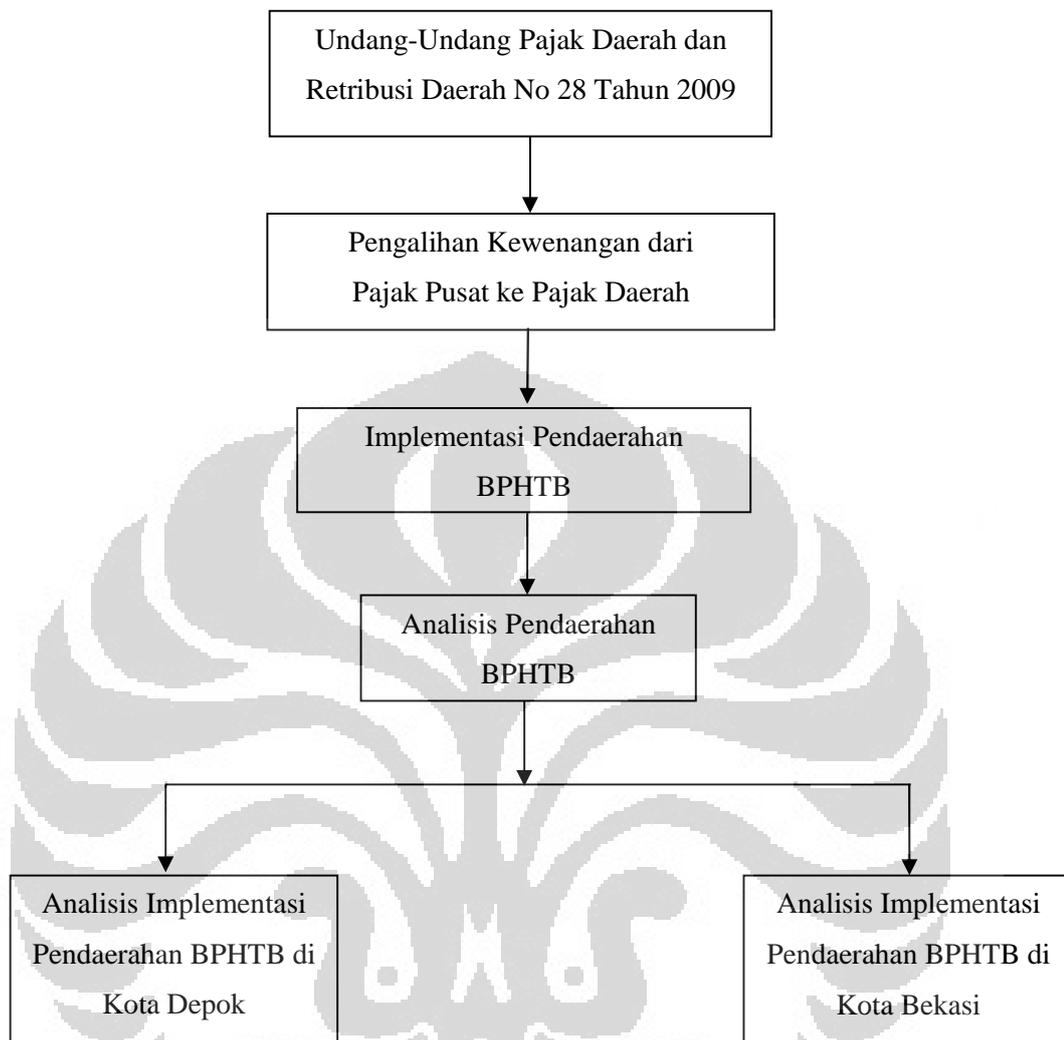
Cara memproyeksikan seluruh pendapatan dari properti tersebut dikurangkan dengan biaya operasi. Selanjutnya dikapitalisasi dengan menggunakan suatu tingkat bunga pengembalian modal dan keuntungan (*return on investment*).

### 3. Pendekatan Pendapatan (*Income Capitalization Approach*)

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 penilaian tersebut, dalam prakteknya tidak berdiri sendiri-sendiri tetapi saling melengkapi.

## 2.3. Kerangka Pemikiran

Bagian ini berisi mengenai kerangka pemikiran peneliti yang merupakan konsep-konsep dan pemahaman peneliti akan permasalahan dan fenomena yang terjadi seputar implementasi pendaerahan BPHTB (Studi Komparasi Pada Kota Depok dan Kota Bekasi). Berikut kerangka pemikiran dari penelitian yang terlihat pada gambar 2.2:



**Gambar 2.2. Kerangka Pemikiran**

Sumber: Diolah Oleh Penulis

Berdasarkan kebijakan yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, Pemerintah Daerah sepenuhnya mengambil alih kewenangan pemungutan BPHTB dari Pemerintah Pusat. Peneliti ingin melihat bagaimana implementasi pendaerahan BPHTB pada Kota Depok dan Kota Bekasi, serta faktor-faktor yang mempengaruhi perbedaan dalam implementasi pendaerahan BPHTB di Kota Depok dan Kota Bekasi.

## **BAB 3 METODE PENELITIAN**

Pada tahap ini berisikan metode penelitian yang akan menjelaskan mengenai pendekatan penelitian, jenis penelitian, teknik pengumpulan data yang akan digunakan, teknik analisis data, narasumber/informan, pembatasan penelitian serta keterbatasan penelitian.

### **3.1. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Neuman, (2007, p.110) meyakini:

*"Qualitative researchers also reflect on ideas before data collection, but they develop many, if not most, of their concepts during data collection. The qualitative researcher reexamines and evaluates the data and concepts simultaneously and interactively. Researchers start gathering data and creating ways to measure based what they encounter. As they gather data, they reflect on the process and develop new ideas".*

Menurut Neuman, pendekatan kualitatif juga merefleksikan ide-ide yang ada sebelum pengumpulan data. Pendekatan kualitatif ini mengembangkan konsep-konsep selama mengumpulkan data. Dalam hal ini, peneliti memulai mengumpulkan data dan membuat cara untuk mengukur basis yang akan dihadapi. Ketika peneliti mengumpulkan data, maka akan mencerminkan kepada proses dan mengembangkan ide-ide yang baru.

Dalam pendekatan kualitatif, setiap data yang diperoleh akan dianalisis. Analisis data ini diperlukan untuk menjawab perumusan masalah penelitian ini yaitu untuk menggambarkan implementasi pendaerahan BPHTB pada Kota Depok dan Kota Bekasi dan menjelaskan apa faktor-faktor yang mempengaruhi perbedaan dalam implementasi pendaerahan BPHTB di Kota Depok dan Kota Bekasi.

### 3.2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian dapat dikelompokkan berdasarkan tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan dimensi waktu. Berdasarkan tujuannya, penelitian ini termasuk dalam penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah jenis penelitian yang memberikan gambaran atau uraian tentang suatu keadaan sejelas mungkin tanpa ada perlakuan terhadap objek yang diteliti (Kountur, 2007, p.108). Penelitian deskriptif ini sesuai dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti yang bertujuan menggambarkan sesuai dengan gejala-gejala, fakta-fakta, atau kejadian-kejadian dengan akurat mengenai implementasi pendaerahan BPHTB studi kasus di Kota Depok dan Kota Bekasi sebagai perbandingan implementasi pendaerahan BPHTB pada masing-masing daerah.

Berdasarkan manfaat penelitian, maka penelitian ini termasuk ke dalam penelitian murni karena dilakukan untuk kepentingan akademis. Penelitian murni adalah penelitian yang diperuntukkan bagi pengembangan ilmu pengetahuan. Penelitian murni bertujuan untuk mengembangkan teori atau menemukan teori baru. (Kountur, 2007, p.105). Hasil penelitian murni memberikan dasar untuk pengetahuan dan pemahaman yang dapat dijadikan sumber metode, teori, dan gagasan yang dapat diaplikasikan bagi penelitian selanjutnya.

Berdasarkan dimensi waktu, penelitian ini termasuk ke dalam penelitian *cross sectional* karena hanya dilakukan pada saat waktu tertentu dan hanya dilakukan pada sekali waktu saja. Sebagaimana yang diutarakan oleh Kountur (2007, p.109), penelitian *cross sectional* adalah metode pengumpulan data dimana informasi yang dikumpulkan hanya pada satu saat tertentu.

### 3.3 Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan sejumlah metode untuk mengumpulkan data yang diperlukan. Berdasarkan teknik pengumpulan data, teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu studi lapangan (*field research*) melalui metode wawancara mendalam dan studi literatur.

### 1. Studi Lapangan (Wawancara)

Menurut Sarwono (2006, p.224), dalam menggunakan teknik wawancara ini, keberhasilan dalam mendapatkan data atau informasi dari objek yang diteliti sangat bergantung pada kemampuan peneliti dalam melakukan wawancara. Keunggulan utama wawancara adalah memungkinkan peneliti mendapatkan jumlah data yang banyak, sebaliknya kelemahannya adalah karena wawancara melibatkan aspek emosi, maka kerjasama yang baik antara pewawancara dan yang diwawancarai sangat diperlukan. Dari sisi pewawancara, yang bersangkutan harus mampu membuat pertanyaan yang tidak menimbulkan jawaban yang panjang dan bertele-tele sehingga jawaban menjadi tidak terfokus. Sebaliknya dari sisi yang diwawancarai, yang bersangkutan dapat dengan enggan menjawab secara terbuka dan jujur apa yang ditanyakan oleh pewawancara atau bahkan dia tidak menyadari adanya pola hidup yang berulang yang dialaminya sehari-hari (Sarwono, 2006, p. 224-225). Wawancara yang dilakukan menurut Yin (1996, p.65) yaitu:

- *Open ended*, peneliti bertanya kepada responden kunci tentang fakta-fakta suatu peristiwa dan opini mereka mengenai peristiwa yang ada.
- Terfokus, responden diwawancarai dalam waktu yang pendek.
- Terstruktur, menggunakan pertanyaan yang terstruktur.

Teknik wawancara ini digunakan untuk mengumpulkan data dari pejabat-pejabat yang terlibat dalam mempersiapkan pendaerahan BPHTB dan bagaimana pengimplementasiannya dalam melaksanakan pendaerahan BPHTB.

### 2. Studi Literatur

Studi pustaka dilakukan dengan mengumpulkan data dan informasi yang diperoleh dari referensi yang bersumber dari berbagai literatur seperti buku-buku, jurnal, majalah, peraturan perundang-undangan, dan jurnal-jurnal yang ada di internet yang nantinya akan digunakan sebagai acuan dalam pengembangan analisis yang dilakukan peneliti. Menurut Sarwono

(2006, p.47), tujuan utama melakukan studi literatur ialah menemukan variabel-variabel yang akan diteliti, membedakan hal-hal yang sudah dilakukan dan menentukan hal-hal yang perlu dilakukan, melakukan sintesa dan memperoleh prespektif baru, menentukan makna dan hubungan antar variabel.

### **3.4. Teknik Analisis Data**

Setelah data terkumpul, selanjutnya dilakukan analisis data. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis data kualitatif. Kegiatan analisis data kualitatif mencakup pengujian, mengurutkan, mengkategorikan, mengevaluasi, membandingkan, mensistesisikan, dan menkontemplasikan data-data yang telah dikode seperti halnya *mereview* data mentah dan data yang direkam (Neuman, 2003, p.448). Sesuai dengan kegiatan tersebut, maka secara garis besar analisis data yang dilakukan dalam penelitian ini melalui tahapan sebagai berikut:

1. Tahap reduksi data, peneliti melakukan reduksi data dengan memilih data dan info mengenai implementasi pendaerahan BPHTB di Kota Depok dan Kota Bekasi. Data yan direduksi memberikan gambaran hasil penelitian secara lebih lengkap, sehingga memudahkan peneliti memberikan pengkodean pada aspek-aspek tertentu.
2. Display data, dengan menyajikan data dalam bentuk gambar/ tabel. Hal ini untuk memudahkan membaca data informasi yang diperoleh dari penelitian.
3. Pengambilan keputusan dan verifikasi, langkah ini dilakukan untuk pengambilan keputusan atas data-data penelitian yang telah direduksi sehingga didapatkan kesimpulan yang tepat.

### **3.5. Informan**

Pengumpulan data primer yang dilakukan di lapangan dengan studi lapangan melalui wawancara dengan narasumber/informan terpilih dimana informan tersebut dipilih secara purposif, yaitu dipilih dengan pertimbangan dan tujuan tertentu.

Menurut Neuman (2007, p.299), ada 4 (empat) karakteristik ideal informan, antara lain:

1. *The informant is totally familiar with the culture and is in position to witness significant events.*
2. *The individual is currently involved in the field.*
3. *The person can spend time with the researcher.*
4. *Nonanalytic individual make better informant*

Karakteristik informan yang ideal yaitu informan harus mengenali kebudayaan yang berkembang serta posisinya yang memang benar-benar menjadikannya sebagai informan yang baik, terlibat langsung di lapangan, dapat meluangkan waktu dengan peneliti, dan tidak menganalisis topik penelitian yang ada. Narasumber atau informan yang akan diwawancarai oleh peneliti adalah :

**1. Anang Adik Rustandi, Direktorat Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Kementerian Keuangan.**

Untuk mendapatkan informasi perihal tujuan awal dari pendaerahan BPHTB, persiapan apa saja yang dilakukan dalam rangka pendaerahan BPHTB, pembinaan apa saja yang dilakukan dalam rangka pendaerahan BPHTB, serta untuk mengetahui pendapat mengenai implementasi BPHTB yang telah dilaksanakan di daerah-daerah.

**2. M. Priyono, Direktorat Jendral Keuangan Daerah, Kementerian Dalam Negeri.**

Untuk mendapatkan informasi perihal tujuan awal dari pendaerahan BPHTB, persiapan apa saja yang dilakukan dalam rangka pendaerahan BPHTB, serta untuk mengetahui pendapat mengenai implementasi BPHTB yang telah dilaksanakan di daerah-daerah.

**3. Arwani dan Rudy badruddin, Dinas Pendapatan Daerah Kota Bekasi.**

Untuk mendapatkan informasi implementasi pendaerahan BPHTB di Kota Depok, bagaimana pelaksanaan pemungutan BPHTB, apa saja kendala-

kendala yang dihadapi, serta faktor pendukung dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB.

**4. Agus Hery dan Nuryanto, Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Depok.**

Untuk mendapatkan informasi implementasi pendaerahan BPHTB di Kota Bekasi, bagaimana pelaksanaan pemungutan BPHTB, apa saja kendala-kendala yang dihadapi, serta faktor pendukung dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB.

**5. Evie Retnowati, Notaris Wilayah Kerja Kota Bekasi**

Untuk mengetahui pembinaan dan sosialisasi apa sajak yang diberikan oleh Pemerintah Daerah perihal pendaerahan BPHTB, untuk mengetahui tanggapan mengenai didaerhkannya BPHTB menjadi Pajak Daerah, untuk mengetahui permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB dan apa yang dilakukan dalam mengatasi permasalahan tersebut.

**6. Wiwik Asriwahyuni Santosa, Notaris Wilayah Kerja Kota Depok**

Untuk mengetahui pembinaan dan sosialisasi apa sajak yang diberikan oleh Pemerintah Daerah perihal pendaerahan BPHTB, untuk mengetahui tanggapan mengenai didaerhkannya BPHTB menjadi Pajak Daerah, untuk mengetahui permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB dan apa yang dilakukan dalam mengatasi permasalahan tersebut.

### **3.6. Site Penelitian**

Kota Depok dan Kota Bekasi dipilih sebagai tempat untuk melakukan penelitian karena peneliti ingin meneliti implementasi pendaerahan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada masing-masing kota lalu membandingkan antara kedua daerah kota tersebut. Penentuan site ini juga didukung juga dengan kemudahan peneliti untuk mengakses data terkait dengan topik yang

dipilih yaitu mengenai analisis implementasi pendaerahan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (Studi Komparasi di Kota Depok dan Kota Bekasi).

### **3.7 Pembatasan Penelitian**

Di dalam penelitian ini, peneliti membatasi pada pembahasan analisis implementasi pendaerahan BPHTB di Kota Depok dan Kota Bekasi. Hal ini terkait dengan analisis implementasi pendaerahan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (Studi Komparasi di Kota Depok dan Kota Bekasi).



## **BAB 4**

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

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Marihot (2003, p.42) mengutarakan bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut Pajak. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada dasarnya dikenakan atas setiap perolehan hak yang diterima oleh orang pribadi atau badan hukum yang terjadi dalam Wilayah Hukum Negara Indonesia. Tujuan pembentukan Undang-undang tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (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. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh pribadi atau badan. Pada dasarnya perolehan hak merupakan hasil dari suatu peralihan hak dari suatu pihak yang memiliki atau menguasai suatu tanah dan bangunan kepada pihak lain yang menerima hak atas tanah dan bangunan tersebut.

#### **4.1. Perkembangan BPHTB di Indonesia**

Pada masa lalu ada pemungutan pajak dengan nama Bea Balik Nama yang diatur dalam Ordonasi Bea Balik Nama *Staatsblad 1924 Nomor 291*. Bea Balik Nama ini dipungut atas setiap perjanjian pemindahan hak atas harta tetap yang ada di wilayah Indonesia, termasuk peralihan harta karena hibah wasiat yang ditinggalkan oleh orang-orang yang bertempat tinggal terakhir di Indonesia. Harta tetap adalah hak-hak kebendaan atas tanah, yang pemindahan haknya dilakukan

dengan pembuatan akta menurut cara yang diatur dalam undang-undang yaitu Ordonasi Bea Balik Nama *Staatsblad 1834 Nomor 27*.

Dengan diundangkannya UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, hak-hak kebendaan yang dimaksud di atas tidak berlaku lagi, karena semuanya sudah diganti dengan hak-hak baru yang diatur dalam UU Nomor 5 Tahun 1960. Dengan demikian sejak diundangkannya UU Nomor 5 Tahun 1960, Bea Balik Nama atas hak harta tetap berupa hak atas tanah tidak dipungut lagi. Dengan pertimbangan hal tersebut dan sebagai pengganti Bea Balik Nama atas harta tetap berupa hak atas tanah yang tidak dipungut lagi sejak diundangkannya UU Nomor 5 Tahun 1960, Pemerintah bersama dengan DPR memandang perlu diadakan pungutan pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan dengan nama Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 yang diundangkan pada tanggal 29 Mei 1997 menyatakan bahwa BPHTB mulai berlaku di Indonesia sejak 1 Januari 1998. Hanya saja pada tahun 1997-1998 merupakan masa sulit bagi Indonesia dan negara-negara di dunia lainnya, dengan terjadinya krisis moneter dan krisis ekonomi yang melanda dunia. Hal ini mengakibatkan BPHTB tidak dapat ditetapkan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2007. Gejolak moneter yang terjadi di Indonesia mulai pertengahan tahun 1997 menimbulkan gangguan terhadap pembangunan nasional dan penyelenggaraan kehidupan perekonomian pada umumnya. Berdasarkan hal tersebut, Pemerintah mengambil langkah untuk menangguhkan waktu mulai berlakunya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB. Penangguhan penerapan BPHTB diatur dalam Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (PERPU) Nomor 1 Tahun 1997, yang ditetapkan pada tanggal 31 Desember 1997 dan mulai berlaku pada hari itu juga. Penangguhan mulai berlakunya BPHTB dilakukan selama 6 (enam) bulan dari tanggal 1 Januari 1998 sampai dengan tanggal 30 Juni 1998 dan BPHTB mulai efektif dikenakan sebagai pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan pada tanggal 1 Juli 1998.

Setelah diterapkan selama kurang lebih 2 tahun, maka pemerintah bersama DPR memandang perlu dilakukan penyempurnaan Undang-Undang BPHTB. Hal ini dilakukan dengan keluarnya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang

Perubahan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997. Perubahan ini juga diatarbelakangi oleh kenyataan bahwa pemberlakuan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang BPHTB pada tahun 1998 bersama dengan terjadinya perubahan tatanan perekonomian nasional dan internasional sehingga berpengaruh terhadap perilaku perekonomian masyarakat yang perlu diakomodasikan dengan cara melakukan penyempurnaan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tersebut, tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen) dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Berdasarkan UU Nomor 33 Tahun 2004 tentang perimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintahan daerah, pendapatan BPHTB dibagikan ke daerah dengan pola distribusi sebagai berikut:

1. 80% merupakan bagian daerah yang dibagikan kepada daerah provinsi dan kabupaten/kota dengan porsi:
  - a. 16% untuk daerah provinsi yang bersangkutan, dan
  - b. 64% untuk daerah kabupaten/kota penghasil
2. 20% merupakan bagian pemerintah pusat dan dibagikan kepada seluruh kabupaten/kota dengan porsi yang sama.

Dengan demikian, seluruh pendapatan BPHTB yang dipungut oleh pemerintah pusat pada dasarnya diserahkan kepada daerah melalui mekanisme Dana Bagi Hasil. Berdasarkan pertimbangan efisiensi dan dalam upaya menata kembali sistem perpajakan nasional yang dikaitkan dengan pelaksanaan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal, maka dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, BPHTB dialihkan dari pajak pusat menjadi pajak kabupaten/kota. Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 ditetapkan pada tanggal 15 September 2009 dan berlaku secara efektif pada tanggal 1 Januari 2010. Khusus untuk BPHTB, mulai dapat dipungut oleh daerah pada tanggal 1 Januari 2011.

#### **4.2. Ketentuan Mengenai BPHTB Dalam UU Nomor 28 Tahun 2009**

Pada dasarnya tidak terdapat perbedaan yang besar antara ketentuan mengenai BPHTB yang diatur dalam UU Nomor 20 Tahun 2000 (BPHTB sebagai pajak pusat) dan BPHTB yang diatur dalam UU Nomor 28 Tahun 2009 (BPHTB

sebagai pajak daerah). Perbedaan pokok terletak pada fleksibilitas yang diberikan kepada daerah dalam perumusan kebijakan BPHTB untuk memberi ruang bagi daerah menetapkan kebijakan perpajakan yang sesuai dengan kondisi daerahnya. Dasar pemungutan BPHTB adalah peraturan daerah yang memuat ketentuan mengenai objek pajak, subjek pajak, wajib pajak, tarif pajak, dasar pengenaan pajak, dan lain-lain. Namun demikian, pengaturan dalam peraturan daerah harus disesuaikan dengan kebijakan yang termuat dalam UU atau Peraturan Pemerintah. Kebijakan pokok mengenai BPHTB yang diatur dalam UU Nomor 28 Tahun 2009 adalah sebagai berikut:

1. Objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan (seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak pengelolaan), baik pemindahan hak (seperti jual-beli, tukar-menukar, hibah, hadiah, dan waris) maupun pemberian hak baru.
2. Sejumlah objek pajak tidak dikenakan BPHTB, seperti objek pajak yang diperoleh perwakilan diplomatik dan konsulat, negara, badan atau perwakilan lembaga internasional, konversi hak yang tidak merubah nama, wakaf, dan kepentingan ibadah. Khusus mengenai badan atau perwakilan lembaga internasional yang dikecualikan dari pengenaan BPHTB diatur dalam Keputusan Menteri Keuangan Nomor 147/PMK.07/2010 tanggal 27 Agustus 2010.
3. Subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.
4. Wajib pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Termasuk wajib pajak BPHTB adalah pejabat pembuat akta tanah/notaris, kepala kantor lelang negara, dan kepala kantor pertanahan, yang berdasarkan undang-undang diberikan kewajiban tertentu dalam proses pemungutan BPHTB.
5. Tarif BPHTB paling tinggi 5%. Setiap daerah dapat menetapkan tarif BPHTB sesuai dengan kebijakan daerahnya sepanjang tidak melampaui 5%.
6. Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dan saat terutang BPHTB adalah tanggal peralihan hak. Pembagian

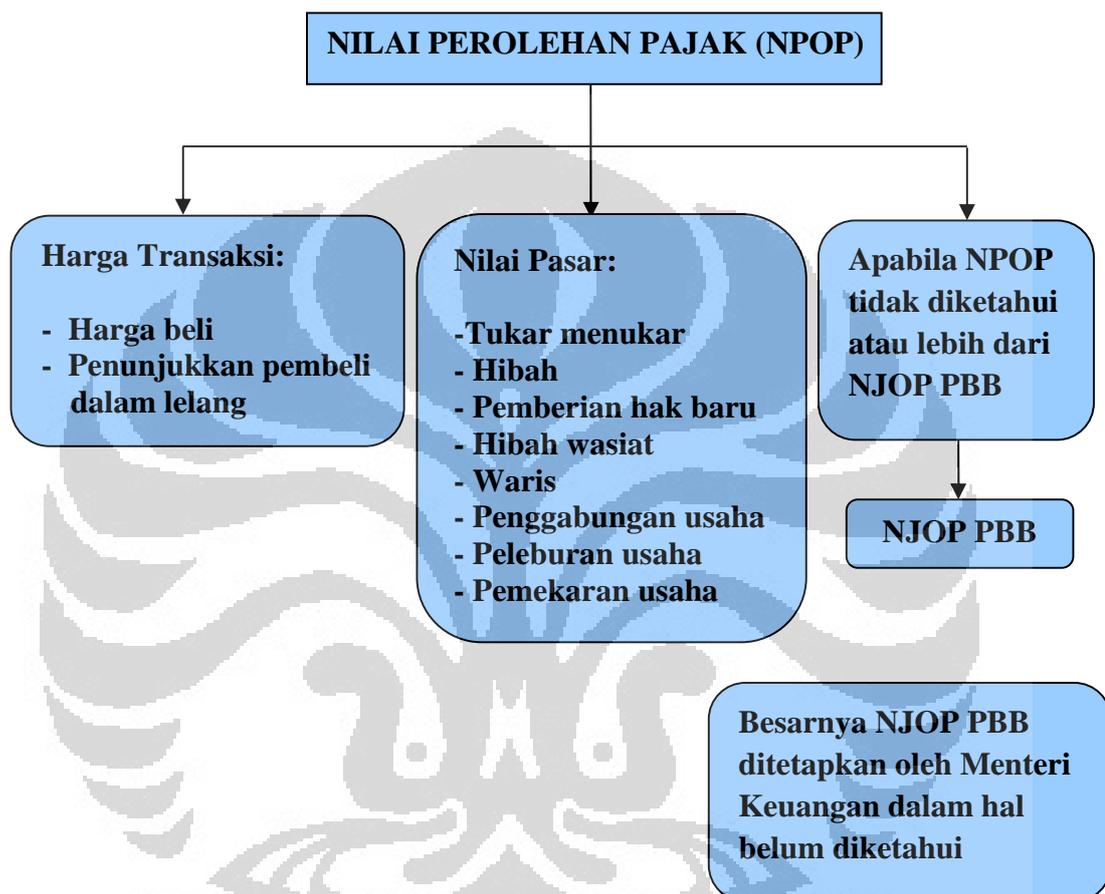
berdasarkan NPOP, NPOPTKP, serta saat terutang BPHTB dapat dilihat dalam tabel 4.1 berikut ini:

**Tabel 4.1. NPOP, NPOPTKP, dan Saat Terutang BPHTB**

No.	Pengalihan Hak Dalam Hal	NPOP	NPOPTKP	Saat Terutang BPHTB
1	Jual Beli	Harga Transaksi	60 juta	Tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
2	Tukar Menukar	Nilai Pasar	60 juta	
3	Hibah	Nilai Pasar	60 juta	
4	Hibah Wasiat	Nilai Pasar	300 juta	
5	Waris	Nilai Pasar	300 juta	Tanggal mendaftarkan peralihan hak ke kantor pertanahan
6	Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya	Nilai Pasar	60 juta	Tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
7	Pemisahan hak	Nilai Pasar	60 juta	
8	Pelaksanaan putusan hakim	Nilai Pasar	60 juta	Tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap
9	Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak	Nilai Pasar	60 juta	Tanggal ditebitkannya surat keputusan pemberian hak
10	Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak	Nilai Pasar	60 juta	
11	Penggabungan usaha	Nilai Pasar	60 juta	Tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta
12	Peleburan usaha	Nilai Pasar	60 juta	
13	Pemekaran usaha	Nilai Pasar	60 juta	
14	Hadiah	Nilai Pasar	60 juta	
15	Penunjukan pembeli dalam lelang	Harga Transaksi	60 juta	Tanggal penunjukkan pemenang lelang

Sumber: Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, Kementerian Keuangan

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dapat ditentukan dari harga transaksi atau nilai pasar. Untuk mengetahui dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan berdasarkan NPOP tersebut dapat dilihat dari gambar 4.1 berikut ini:



**Gambar 4.1. Dasar Pengenaan Pajak Atas BPHTB**

Sumber: Diolah Oleh Penulis

Nilai yang digunakan untuk menetapkan NPOP dan NPOPTKP (NPOP Tidak Kena Pajak) serta saat terutang BPHTB untuk berbagai transaksi pengalihan hak adalah:

- a. Apabila NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP-PBB (Nilai Jual Objek Pajak yang digunakan sebagai dasar penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan), dasar pengenaan BPHTB adalah NJOP-PBB.

- b. Setiap daerah dapat menetapkan NPOP-TKP yang berbeda sepanjang tidak lebih rendah dari jumlah tersebut di atas.

Besarnya BPHTB yang terutang dapat dihitung dengan cara sebagai berikut:

$$\text{BPHTB} = 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP})$$

Apabila NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP PBB maka:

$$\text{BPHTB} = 5\% \times (\text{NJOP} - \text{NPOPTKP})$$

#### 4.3. Pengalihan BPHTB Dari Pajak Pusat Menjadi Pajak Daerah

Pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah diawali dengan perumusan kebijakan yang dituangkan dalam UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dalam undang-undang tersebut ditetapkan bahwa BPHTB dialihkan menjadi pajak kabupaten/kota dan mulai berlaku secara efektif pada tanggal 1 Januari 2011. Dengan demikian terdapat waktu satu tahun sejak saat berlakunya UU Nomor 28 Tahun 2009 (1 Januari 2010) dengan saat diberlakukannya BPHTB sebagai pajak daerah. Masa transisi ini dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada pemerintah pusat dan pemerintah daerah untuk secara bersama-sama mempersiapkan berbagai aspek dalam pemungutan BPHTB. Ketentuan umum mengenai pengalihan BPHTB antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah diatur sebagai berikut:

- a. Pemerintah pusat (Direktorat Jenderal Pajak) masih tetap memungut BPHTB sampai dengan tanggal 31 Desember 2010. BPHTB disetor ke Kas Umum Negara dan hasilnya dibagikan kepada daerah sesuai porsi yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.
- b. Menteri Keuangan bersama-sama dengan Menteri Dalam Negeri mengatur tahapan persiapan pengalihan BPHTB sebagai pajak daerah.

- c. Pemerintah daerah dapat memungut BPHTB mulai tanggal 1 Januari 2011 dengan menerbitkan peraturan daerah. BPHTB disetor ke Kas Umum Daerah dan hasilnya merupakan pendapatan asli daerah (PAD).

Proses pengalihan BPHTB merupakan serangkaian langkah yang ditempuh oleh pemerintah untuk melaksanakan ketentuan yang diatur dalam UU Nomor 28 Tahun 2009, yakni mengalihkan BPHTB dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah dengan lancar. Sesuai kondisi yang diharapkan dalam perumusan kebijakan pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah, terdapat 2 (dua) indikator yang dapat digunakan untuk melihat tingkat keberhasilan pengalihan pajak tersebut, yaitu (1) sebagian besar potensi BPHTB yang ada dapat dipungut oleh daerah, dan (2) kualitas pelayanan kepada wajib pajak tidak mengalami penurunan.

#### 4.3.1. Justifikasi Pengalihan BPHTB

Secara konseptual, terdapat beberapa dasar pemikiran mengenai kebijakan pengalihan BPHTB yang semula sebagai pajak pusat menjadi pajak daerah, antara lain:

- a. BPHTB layak ditetapkan sebagai pajak daerah.  
BPHTB memenuhi kriteria dan prinsip-prinsip pajak daerah yang baik, seperti:
  - Objek pajaknya terdapat di daerah (*local origin*)
  - Objek pajak tidak berpindah-pindah (*im-movable*), dan
  - Terdapat hubungan yang erat antara pembayar pajak dan pihak yang menikmati hasil pajak tersebut (*the benefit-tax link principle*).
- b. Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah  
Penetapan BPHTB sebagai pajak daerah akan meningkatkan pendapatan yang bersumber dari daerah itu sendiri (Pendapatan Asli Daerah) Hal ini berbeda dengan penerimaan BPHTB sebagai pajak pusat, meskipun pendapatan BPHTB kemudian diserahkan kepada daerah, penerimaan ini tidak dimasukkan ke dalam

kelompok pendapatan asli daerah, melainkan sebagai dana perimbangan (Dana Bagi Hasil).

c. Meningkatkan akuntabilitas daerah (*local accountability*).

Dengan menetapkan BPHTB sebagai pajak daerah, maka kebijakan BPHTB (objek, subjek, tarif, dan dasar pengenaan pajak) ditetapkan oleh daerah dan disesuaikan dengan kondisi dan tujuan pembangunan daerah. Demikian pula dengan pemungutan BPHTB, sepenuhnya dilakukan oleh daerah sehingga optimalitas pemungutannya tergantung pada kemauan dan kemampuan daerah. Selanjutnya, penggunaan hasil BPHTB ditentukan oleh daerah (melalui proses alokasi belanja dalam APBD). Dengan demikian, daerah mempertanggungjawabkan segala sesuatu terkait dengan pemungutan BPHTB kepada masyarakat di daerahnya dan masyarakat memiliki akses untuk ikut serta dalam pengawasan penggunaan hasil pungutan BPHTB.

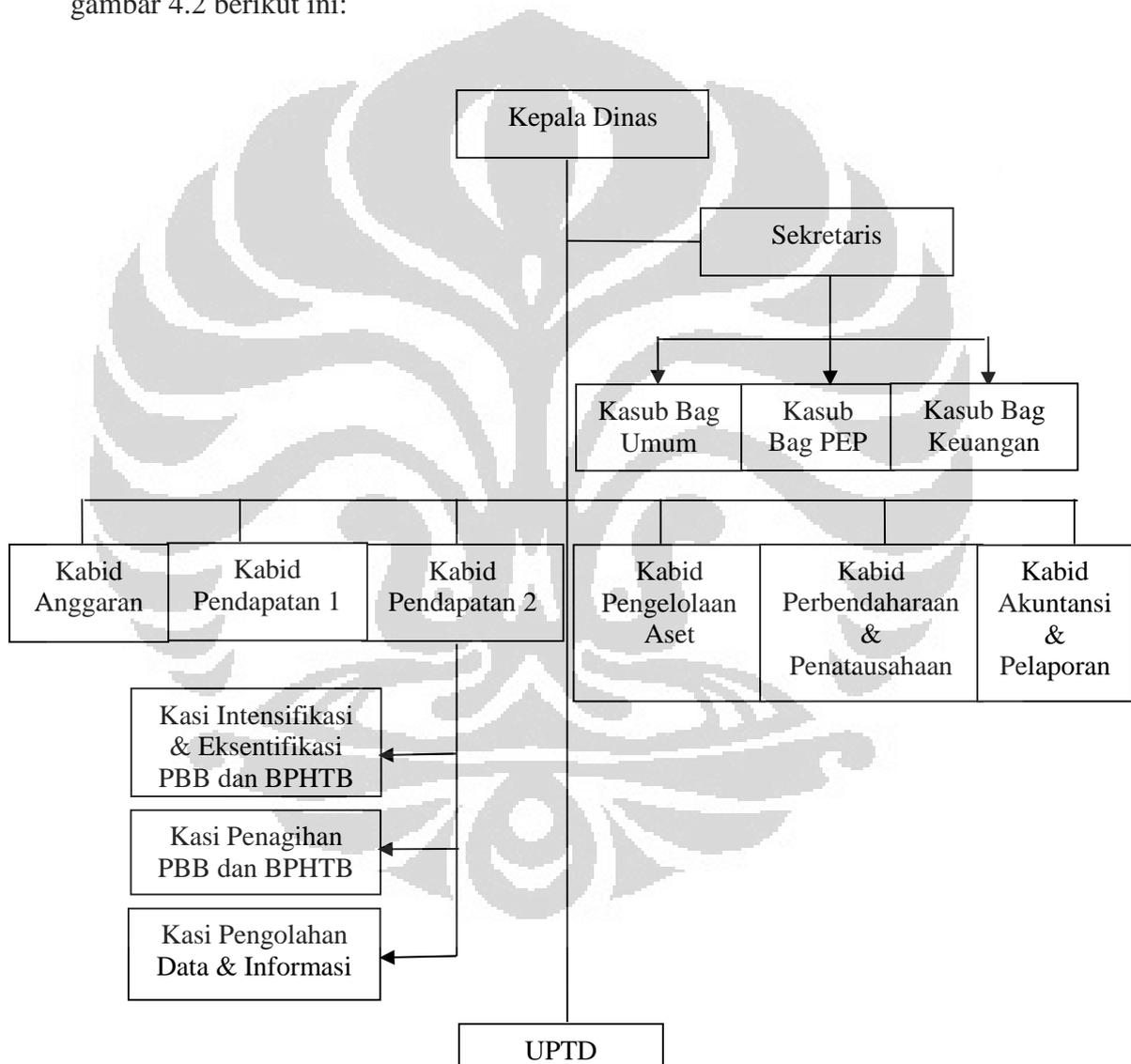
d. *Internationally good practice*.

Praktek di berbagai negara, BPHTB (*property transfer tax*) ditempatkan sebagai pajak daerah.

Argumentasi lain yang mendukung kebijakan pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah adalah berkaitan dengan kualitas belanja daerah (*local spending quality*). Secara teoritis, pengalihan suatu jenis pajak dari pajak pusat menjadi pajak daerah akan dapat meningkatkan kualitas pengeluaran daerah. Kualitas belanja daerah akan menjadi lebih baik dengan semakin besarnya penerimaan yang bersumber dari pendapatan asli daerah (PAD). Peningkatan kualitas belanja daerah secara langsung akan memperbaiki kualitas pelayanan publik yang merupakan salah satu tujuan kebijakan otonomi daerah. Hal ini pada gilirannya akan mempercepat pertumbuhan ekonomi dan peningkatan kesejahteraan rakyat. Bertitik tolak dari konsepsi dan pemikiran tersebut di atas, maka setiap upaya pengalihan pajak ke daerah perlu didukung serta dipantau dan dievaluasi implementasinya. Pemberian fasilitasi yang memadai akan dapat meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemungutannya.

#### 4.4. Struktur Organisasi Kantor Pelayanan BPHTB

Kantor pelayanan untuk BPHTB pada masing-masing kota, yakni Depok dan Bekasi berada di bawah kantor dinas yang berbeda-beda. Kantor pelayanan BPHTB di Kota Depok berada di bawah Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPPKA) Kota Depok, sedangkan kantor pelayanan BPHTB di Kota Bekasi berada di bawah Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) Kota Bekasi. Struktur organisasi DPPKA Kota Depok bagian BPHTB dapat dilihat pada gambar 4.2 berikut ini:



**Gambar 4.2. Struktur Organisasi DPPKA  
Kota Depok Bidang Pelayanan BPHTB**

Sumber: Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPKKA) Kota Depok

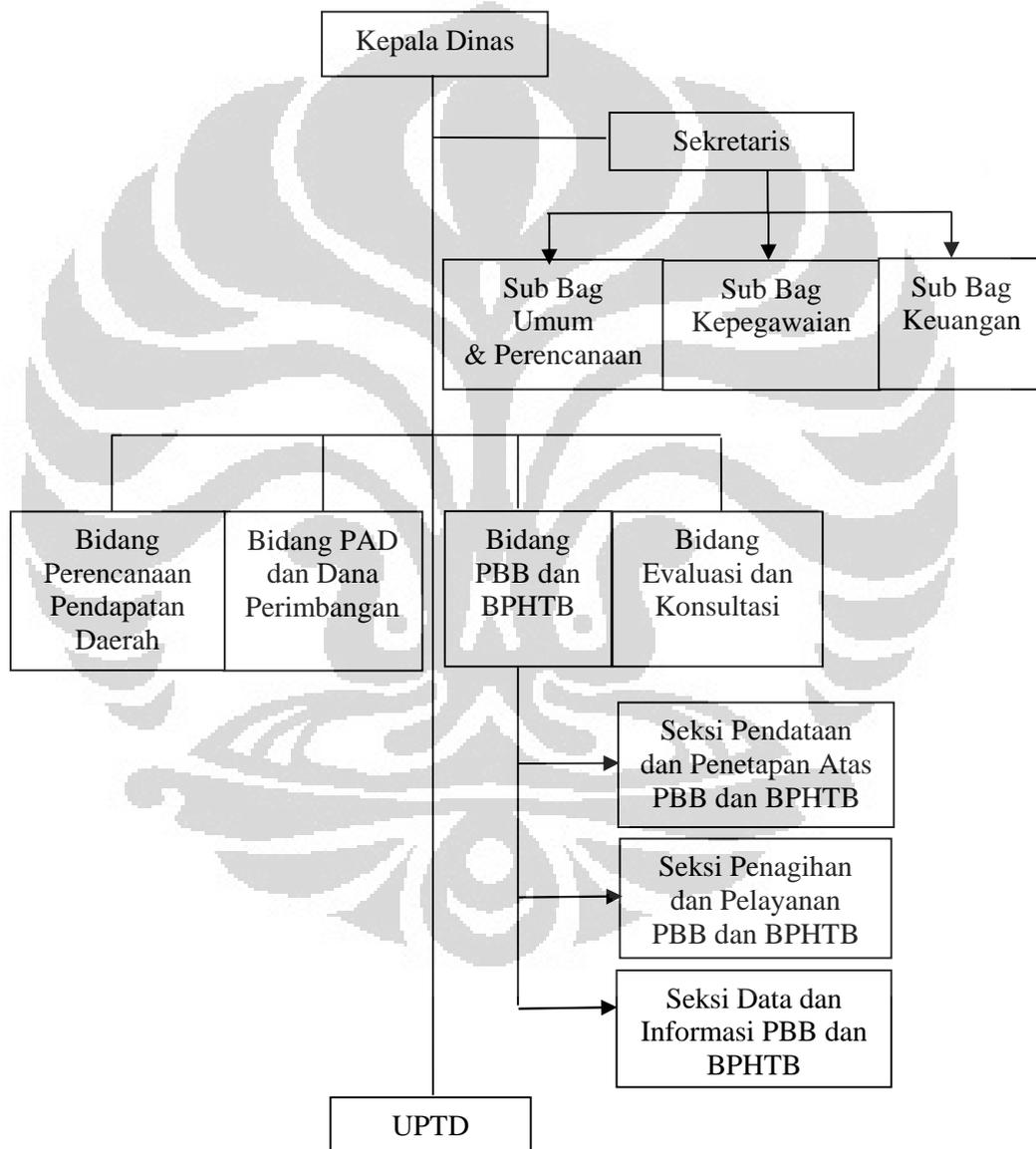
Kepala Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPPKA) Kota Depok memimpin enam bidang yang ada di bawahnya. Bidang-bidang tersebut, yaitu bidang anggaran, bidang pendapatan 1, bidang pendapatan 2, bidang pengelolaan aset, bidang perbendaharaan dan penatausahaan, dan bidang akuntansi dan pelaporan. BPHTB merupakan jenis pajak yang dikelola di bawah bidang pendapatan 2 yang terbagi menjadi 3 seksi, yaitu seksi intensifikasi & eksentifikasi PBB dan BPHTB, seksi penagihan PBB dan BPHTB, dan seksi pengelolaan data dan informasi.

Berdasarkan Peraturan Walikota Depok Nomor 44 Tahun 2010 Tentang Rincian Tugas, Fungsi dan Tata Kerja Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset bab III bagian kelima mengenai bidang pendapatan 2. Bidang pendapatan 2 mempunyai tugas pokok melaksanakan urusan pemerintahan dan tugas pembantuan di bidang pengelolaan pendapatan daerah yang bersumber dari Pajak Bumi dan Bangunan dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan meliputi kegiatan pendataan dan pendaftaran PBB, penetapan NJOP PBB, penerbitan dan penyampaian SPPT PBB, melaksanakan penagihan dan pengendalian dan juga melaksanakan penerimaan lainnya. Bidang pendapatan 2 memiliki tiga bagian, yaitu:

1. **Seksi intensifikasi dan eksentifikasi PBB dan BPHTB**  
Seksi intensifikasi dan eksentifikasi mempunyai tugas pokok melaksanakan urusan pemerintahan di bidang intensifikasi dan eksentifikasi potensi pajak PBB dan BPHTB meliputi fasilitas pelaksanaan pendataan serta pengolahan hasil pendataan dan pendaftaran, penyampaian dan pemeliharaan dokumen.
2. **Seksi Penagihan PBB dan BPHTB**  
Seksi penagihan PBB dan BPHTB mempunyai tugas pokok melaksanakan urusan pemerintahan di bidang penagihan PBB dan BPHTB terhutang.
3. **Seksi Pengelolaan Data dan Informasi**  
Seksi Pengelolaan data dan informasi mempunyai tugas pokok melaksanakan urusan pemerintahan di bidang penatausahaan,

penerimaan dan penyajian, pengelolaan data PBB dan BPHTB, dan penerimaan lain-lain.

Berbeda dengan Kota Depok, kantor pelayanan BPHTB di Kota Bekasi berada di bawah Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) Kota Bekasi. Struktur organisasi DISPENDA Kota Bekasi bagian BPHTB dapat dilihat pada gambar 4.3 berikut ini:



**Gambar 4.3. Struktur Organisasi DISPENDA Kota Bekasi Bidang Pelayanan BPHTB**

Sumber: Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) Kota Bekasi

Bidang PBB dan BPHTB DISPENDA Kota Bekasi terbagi menjadi tiga seksi, yaitu seksi pendataan dan penetapan atas PBB dan BPHTB, seksi penagihan dan pelayanan PBB dan BPHTB, dan seksi data dan informasi PBB dan BPHTB.

1. Seksi Pendataan, Penilaian dan Penetapan Atas PBB dan BPHTB

Seksi pendataan dan penetapan atas PBB dan BPHTB ini memiliki tugas, yaitu melaksanakan penetapan atas objek PBB dan BPHTB; melakukan penelitian pemenuhan kewajibab/pelunasan BPHTB terhadap berkas pengajuan pendaftaran objek dan subjek PBB/BPHTB dari kasi penagihan dan pelayanan PBB dan BPHTB karena pemindahan hak atas tanah dan melakukan penetapan apabila terdapat indikasi belum dipenuhinya kewajiban BPHTB; menyampaikan SSPD BPHTB yang sudah diverifikasi; menyangdingkan dan meneliti kesesuaian antara dokumen pembayaran BPHTB dengan dokumen pendukung lainnya yang hasilnya dipergunakan sebagai bahan kompilasi dokumen BPHTB atas transaksi yang perlu ditindaklanjuti dan dipantau.

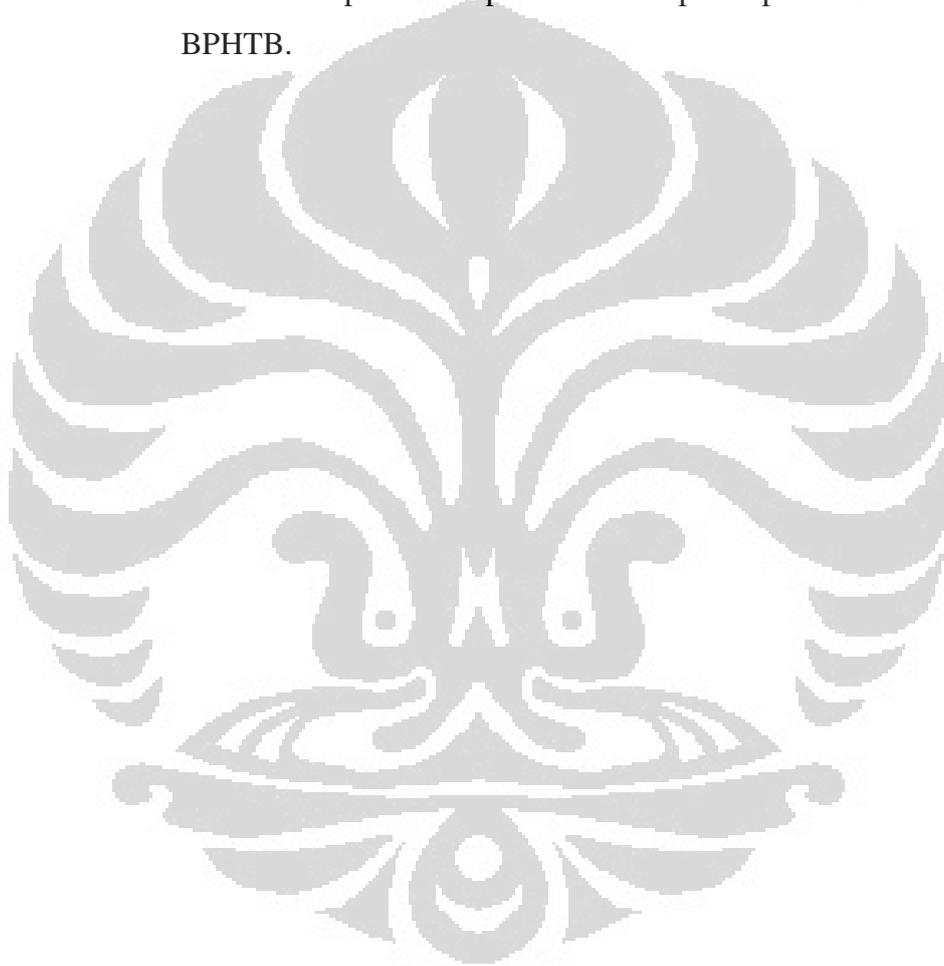
2. Seksi Penagihan dan Pelayanan PBB dan BPHTB

Seksi penagihan dan pelayanan PBB dan BPHTB ini memiliki tugas, yaitu melaksanakan penagihan, pelayanan, dan validasi BPHTB; meneliti kecocokan data antara rekening koran dengan SSPD BPHTB mengenai jumlah lembar SSPD BPHTB dan jumlah nominal pembayaran; melaksanakan verifikasi dan proses tindak lanjut terhadap SSPD BPHTB dari wajib pajak tentang validitas SSPD BPHTB yang disetor; mengadministrasikan rekening koran setoran BPHTB dan surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB; menyusun laporan penerimaan pendapatan daerah PBB dan BPHTB secara berkala.

3. Seksi Data dan Informasi PBB dan BPHTB

Seksi data dan informasi PBB dan BPHTB memiliki tugas, yaitu menyelenggarakan pengumpulan, pengolahan data dan informasi PBB dan BPHTB; melakukan perekaman mutasi objek dan subjek PBB berdasarkan SSPD BPHTB yang sudah diverifikasi oleh kasi

P3 atas PBB dan BPHTB; mencetak surat keterangan NJOP PBB/BPHTB berdasarkan permintaan dari wajib pajak melalui seksi pendataan dan penetapan atas PBB dan BPHTB dan menyampaikan kembali ke seksi pendataan dan penetapan atas PBB dan BPHTB untuk ditindaklanjuti; melaksanakan pemeliharaan sistem informasi PBB/ BPHTB; menyusun dan menyampaikan laporan rekapitulasi SSPD BPHTB yang telah divalidasi kepada seksi pendataan dan penetapan atas PBB dan BPHTB.



## **BAB 5**

### **ANALISIS IMPLEMENTASI PENDAERAHAN BPHTB (STUDI KOMPARASI PADA KOTA DEPOK DAN KOTA BEKASI)**

Pada bab ini peneliti akan menuangkan hasil temuan di lapangan beserta analisis dan menjawab permasalahan yang diajukan oleh peneliti, yaitu mengenai analisis implementasi pendaerahan BPHTB (studi komparasi pada kota Depok dan kota Bekasi), serta faktor-faktor yang mempengaruhi perbedaan dalam implementasi pendaerahan BPHTB pada Kota Depok dan Kota Bekasi. Peneliti juga akan membahas mengenai sasaran dan tujuan awal kebijakan pendaerahan BPHTB oleh pemerintah pusat, persiapan-persiapan yang dilakukan pemerintah pusat dalam rangka pendaerahan BPHTB, pengaruh implementasi pendaerahan BPHTB terhadap penerimaan daerah secara umum dibandingkan saat masih dikelola oleh Pemerintah Pusat, serta hal-hal apa saja yang harus dilakukan dan dikaji ulang oleh Pemerintah Daerah dalam implementasi pendaerahan BPHTB.

Pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah diawali dengan perumusan kebijakan yang dituangkan dalam UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dalam Undang-Undang tersebut ditetapkan bahwa BPHTB dialihkan menjadi pajak kabupaten/kota dan mulai berlaku secara efektif pada tanggal 1 Januari 2011. Dengan demikian terdapat waktu satu Tahun sejak saat berlakunya UU Nomor 28 Tahun 2009 (1 Januari 2010) dengan saat diberlakukannya BPHTB sebagai pajak daerah. Masa transisi ini dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada pemerintah pusat dan pemerintah daerah untuk secara bersama-sama mempersiapkan berbagai aspek dalam pemungutan BPHTB. Ketentuan umum mengenai pengalihan BPHTB antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah diatur sebagai berikut:

- a. Pemerintah pusat (Direktorat Jenderal Pajak) masih tetap memungut BPHTB sampai dengan tanggal 31 Desember BPHTB disetor ke Kas Umum Negara dan hasilnya dibagikan kepada daerah sesuai porsi yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.
- b. Menteri Keuangan bersama-sama dengan Menteri Dalam Negeri mengatur tahapan persiapan pengalihan BPHTB sebagai pajak daerah.

- c. Pemerintah daerah dapat memungut BPHTB mulai tanggal 1 Januari 2011 dengan menerbitkan peraturan daerah. BPHTB disetor ke Kas Umum Daerah dan hasilnya merupakan pendapatan asli daerah (PAD).

Secara umum pengaturan objek, subjek, tata cara perhitungan dan dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Undang-Undang Nomor Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sama dengan pengaturan BPHTB yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. Matriks perbedaan BPHTB pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 dengan BPHTB pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah sebagai berikut:

**Tabel 5.1. Matriks perbedaan BPHTB pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 dengan BPHTB pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah**

No	Uraian	UU BPHTB UU No. 20 Tahun 2000	UU PDRD UU No. 28 Tahun 2009
1	Tarif	5% (fixed)	1. Paling tinggi 5% 2. Ditetapkan oleh Pemda
2	Dasar Pengenaan	Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)	Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP)
3	Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	1. <u>Paling Banyak</u> Rp 300.000.000,00 untuk waris dan hibah wasiat 2. <u>Paling Banyak</u> Rp 60.000.000 untuk selain waris dan hibah wasiat 3. Ditetapkan Menteri keuangan	1. <u>Paling Rendah</u> Rp 300.000.000,00 untuk waris dan hibah wasiat 2. <u>Paling Rendah</u> Rp 60.000.000 untuk selain waris dan hibah wasiat 3. Ditetapkan dengan Perda
4	Perhitungan BPHTB Terhutang	5% dari (NPOP-NPOPTKP)	5% maksimal dari (NPOP-NPOPTKP)

Sumber: Kementerian Keuangan, Direktorat Jenderal Pajak

Dalam pengalihan BPHTB ini tentunya Pemerintah Pusat memiliki sasaran dan tujuan mengapa pengalihan BPHTB menjadi Pajak Daerah ini dilakukan. Pengalihan BPHTB menjadi Pajak Daerah ini bertujuan untuk mengembangkan dan memperbesar Penerimaan Asli Daerah (PAD) dari penerimaan daerah masing-masing. Sebelum dialihkan menjadi Pajak Daerah, dalam struktur Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD), BPHTB merupakan penerimaan yang masuk ke Dana Bagi Hasil Pajak karena penerimaannya ditransfer oleh Pemerintah Pusat. Dengan dialihkannya BPHTB menjadi Pajak Daerah, potensi yang didapat dari pemungutan BPHTB ini secara real masuk ke dalam penerimaan daerah. Selain itu, pengawasan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah dalam pemungutan BPHTB ini akan lebih efektif dibandingkan saat dipungut oleh Pemerintah Pusat karena yang mengetahui secara mendalam mengenai daerah tersebut adalah Pemerintah Daerah sendiri sehingga pemungutannya dapat dilaksanakan secara optimal. Hal tersebut serupa dengan pernyataan yang diutarakan oleh Anang Adik Rustandi selaku Kepala Seksi Sinkronisasi Pajak Daerah, Direktorat Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Kementerian Keuangan, yaitu:

"Pendaerahan PBB & BPHTB ini maksud dan arah tujuannya karena PBB dan BPHTB itu dari mulai data-data yang terkait dengan objek pajaknya, siapa pemilik objek pajak, berapa nilai tanah itu kan lebih cenderung Pemerintah Daerah yang tahu. Karena dari situ kita anggap bahwa dengan potensi sekian bisa menyumbang penerimaan daerah agar tidak tergantung dari pusat. Sekarang kita mau merubah, dengan didaerhkannya BPHTB, dengan potensi yang benar-bener real mencerminkan penerimaan yang sesungguhnya dan itu bisa ke penerimaan daerah." (wawancara dengan Anang Adik Rustandi, 14 Mei 2012).

Pengalihan BPHTB menjadi Pajak Daerah ini dilakukan untuk kepentingan masyarakat daerah setempat. Dulu pembayar pajak BPHTB atau Wajib Pajak tidak tahu apa sebenarnya kegunaan mereka membayar pajak untuk apa karena pajak yang mereka bayar akan masuk ke Pemerintah Pusat. Namun,

dengan didaerhkannya BPHTB ini, pajak yang mereka bayar akan masuk ke Penerimaan Asli Daerah (PAD) yang mana kontribusinya untuk daerah. Masyarakat diharapkan dapat merasakan kegunaan dari mereka membayar BPHTB, yakni dari segi pelayanan publik, transportasi, penerangan jalan, serta dalam bidang kesehatan. Jadi keterkaitan antara Wajib Pajak dengan BPHTB yang dia bayar itu akuntabilitasnya searah dengan kebijakan pendaerahan BPHTB, selain untuk penerimaan daerah. Untuk merasakan peningkatan dalam hal perekonomian daerah dan kesejahteraan masyarakat setempat, tentunya harus didukung implementasi pendaerahan BPHTB yang baik pula.

Proses pengalihan BPHTB merupakan serangkaian langkah yang ditempuh oleh pemerintah untuk melaksanakan ketentuan yang diatur dalam UU Nomor 28 Tahun 2009, yakni mengalihkan BPHTB dari pemerintah pusat kepada Pemerintah Daerah dengan lancar. Anwar Syadat, dkk dari Kementerian Keuangan dalam tulisan mereka yang berjudul "Tinjauan Pengalihan BPHTB Menjadi Pajak Daerah" menyatakan bahwa "Sesuai kondisi yang diharapkan dalam perumusan kebijakan pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah, terdapat 2 (dua) indikator yang dapat digunakan untuk melihat tingkat keberhasilan pengalihan pajak tersebut, yaitu (1) sebagian besar potensi BPHTB yang ada dapat dipungut oleh daerah, dan (2) kualitas pelayanan kepada wajib pajak tidak mengalami penurunan".

Selain itu, Menurut Bird (2000, p.15), ada dua prinsip utama yang disarankan dalam penyerahan kewenangan penerimaan ke pemerintah daerah. Pertama, pendapatan dari "sumber sendiri" paling tidak cukup untuk memungkinkan daerah-daerah kaya untuk membiayai sendiri pelayanan lokal, terutama yang mempunyai manfaat bagi masyarakat setempat. Kedua, sedapat mungkin penerimaan-penerimaan daerah dapat dipungut hanya dari masyarakat setempat, terutama yang manfaatnya mereka terima dari pelayanan pemerintah daerah. Lebih rinci lagi, berikut merupakan daftar sifat-sifat penting dari sumber-sumber daerah yang dianggap ideal:

1. Basis (objek) pajak relatif tidak dapat berpindah, untuk memungkinkan pejabat daerah menyesuaikan tarif tanpa harus mengorbankan basis pajak mereka

2. Penerimaan pajak harus dapat menutupi kebutuhan lokal dan bersifat dinamis (yaitu, dapat dikembangkan paling tidak sama cepatnya dengan kebutuhan peningkatan)
3. Penerimaan pajak harus relatif stabil dan relatif dapat diproyeksikan dengan baik
4. Beban pajak diupayakan agar tidak dialihkan ke daerah lain
5. Basis (objek) pajak harus dapat dilihat untuk kepentingan akuntabilitas
6. Pajak harus dianggap adil oleh wajib pajak
7. Pajak harus relatif mudah dikelola secara efektif dan efisien

Berdasarkan beberapa kriteria yang telah dijelaskan tersebut di atas, pengalihan BPHTB menjadi Pajak Daerah ini dikatakan baik apabila implementasinya berjalan baik pula. Walaupun kebijakan pendaerahan BPHTB ini dibuat dengan maksud untuk meningkatkan Penerimaan Asli Daerah (PAD) masing-masing daerah, namun apabila implementator kurang mengimplementasikannya dengan baik pula, maka pelaksanaannya bisa dikatakan kurang baik. Aparat pajak daerah memiliki peran penting dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB ini. Segala macam persiapan, pembinaan, serts pelaksanaannya harus dilakukan secara matang agar implementasi pendaerahan BPHTB ini dapat berjalan dengan lancar.

Dalam pelaksanaan implementasi pendaerahan BPHTB, Pemerintah Pusat tentunya melakukan penyusunan langkah-langkah strategis terlebih dahulu dalam rangka pengalihan BPHTB ini. Penyusunan langkah strategis untuk mengalihkan BPHTB menjadi pajak daerah harus memperhatikan kondisi masing-masing daerah dan menetapkan kegiatan yang dapat meningkatkan pemahaman, kesadaran, dan kesiapan daerah untuk memungut BPHTB pada waktunya. Sementara itu, koordinasi antar instansi pusat dalam pelaksanaan kegiatan yang telah direncanakan perlu dipelihara agar tujuan pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah dapat dicapai secara optimal.

Melalui langkah-langkah tersebut di atas, pemerintah daerah diarahkan dan difasilitasi untuk segera mempersiapkan kelengkapan untuk pemungutan BPHTB secara baik. Berdasarkan Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan

Menteri Nomor 186/PMK.07/2010 mengenai Tahapan Persiapan Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Sebagai Pajak Daerah, dalam rangka menerima pengalihan wewenang pemungutan BPHTB, Pemerintah Daerah bertugas dan bertanggung jawab menyiapkan hal-hal sebagai berikut:

- a. Perumusan dan penetapan PERDA BPHTB
- b. Penyusunan tata cara pemungutan BPHTB (Standard Operating Procedures) dengan menerbitkan Peraturan Bupati/Walikota
- c. Penyediaan sarana dan prasarana (komputer, sistem aplikasi)
- d. Penyiapan SDM yang memadai
- e. Pelaksanaan sosialisasi kepada seluruh pemangku kepentingan (Notaris, PPAT, Kantor Pertanahan, Kantor Lelang, Masyarakat) tentang pengalihan BPHTB dari pajak pusat menjadi pajak daerah
- f. Pembukaan rekening penerimaan BPHTB
- g. Pembangunan kerjasama dengan pihak terkait.

Sesuai langkah strategis yang telah disusun, pemerintah pusat melaksanakan berbagai kegiatan yang diperlukan untuk membantu daerah mempersiapkan pemungutan BPHTB, antara lain:

- a. Sosialisasi dan diseminasi kebijakan,
- b. Pelatihan dan bimbingan teknis,
- c. Pembentukan Tim Persiapan Pengalihan BPHTB,
- d. Penyiapan peraturan pelaksanaan,
- e. Fasilitasi pengalihan,
- f. Melakukan launching dan *coaching clinic*,
- g. Mendorong percepatan penerbitan PERDA BPHTB,
- h. Membentuk *'help-desk'*,
- i. Melakukan pemantauan dan pembinaan, dan
- j. Melakukan pendampingan.

Dalam proses pengalihan BPHTB menjadi Pajak Daerah, Pemerintah tentunya melakukan pemantauan, pembinaan, dan pendampingan terhadap Pemerintah Daerah. Pemantauan dan pembinaan terhadap pelaksanaan tahapan

persiapan pengalihan kewenangan pemungutan BPHTB dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah dilakukan oleh Kementerian Keuangan dan Kementrian Dalam Negeri. Selain itu, dalam rangka pendampingan, Direktur Jenderal Pajak dapat meminta Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak dan/atau Kantor Pelayanan Pajak Pratama untuk melakukan pendampingan dalam hal diminta oleh Pemerintah Daerah.

Terdapat beberapa hal yang telah dilakukan oleh Pemerintah Pusat sebagai bentuk pelaksanaan pembinaan dan pemantauan terhadap Pemerintah Daerah dalam pengalihan BPHTB menjadi Pajak Daerah, yaitu dengan memberikan kepada aparat daerah semua peraturan-peraturan yang terkait dengan pemungutan BPHTB, memberikan bimbingan teknis kepada Sumber Daya Manusia yang terlibat dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB, dan sosialisasi mengenai Undang-Undang No 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Hal tersebut sejalan dengan yang dinyatakan oleh Anang Adik Rustandi selaku Kepala Seksi Sinkronisasi Pajak Daerah, Direktorat Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Kementerian Keuangan, yaitu:

"Dulu itu awalnya sebelum pengalihan, sebelum 1 Januari 2011, kita untuk percepatan pemungutan BPHTB itu kita memberikan semua peraturan-peraturan yang terkait yang dulu dipungut oleh Pemerintah Pusat itu peraturannya seperti apa, seperti apa SOPnya. Untuk Sumber Daya Manusia juga kita kemarin beberapa kali menyelenggarakan bimbingan teknis terkait dengan pengalihan BPHTB yang kerja sama dengan BPK juga, bekerja sama dengan Dirjen Pajak juga terus sosialisasi kita laksanakan juga.." (wawancara dengan Anang Adik Rustandi, 14 Mei 2012).

Terhitung mulai 1 Januari 2011, pemungutan BPHTB resmi sepenuhnya menjadi hak Pemerintah Daerah. Pemungutan BPHTB oleh Pemerintah Daerah ini berbekal dari segala persiapan-persiapan yang dilakukan oleh Pemerintah Pusat, seperti sosialisasi; melakukan bimbingan teknis terhadap Sumber Daya Manusia; melakukan pembinaan, pemantauan, dan pendampingan; serta

persiapan-persiapan lainnya. Selain itu, Pemerintah Daerah juga harus telah mempersiapkan hal-hal, seperti penetapan PERDA; penyusunan tata cara pemungutan BPHTB; penyediaan sarana dan prasarana, penyiapan Sumber Daya Manusia yang memadai, dan lain-lain. Apabila segala persiapan telah dilakukan, maka Pemerintah Daerah sudah dapat melaksanakan pemungutan BPHTB.

Implementasi pendaerahan BPHTB merupakan bentuk dari implementasi kebijakan pemerintah yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Jika suatu kebijakan pendaerahan BPHTB ini tidak tepat atau tidak dapat mengurangi masalah yang merupakan sasaran dari kebijakan, maka pendaerahan BPHTB itu mungkin akan mengalami kegagalan sekalipun kebijakan itu diimplementasikan dengan sangat baik. Sementara itu, suatu pendaerahan BPHTB yang telah direncanakan dengan sangat baik, mungkin juga akan mengalami kegagalan, jika kebijakan tersebut kurang diimplementasikan dengan baik oleh para pelaksana atau aparat Pemerintah Daerah. Anwar Syadat, Anang Adik Rustandi, dan rekan-rekan dalam tulisan mereka yang berjudul "Tinjauan Pelaksanaan Pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Menjadi Pajak Daerah", mereka menyatakan bahwa:

"Berbagai pihak menilai kebijakan pendaerahan BPHTB tersebut sudah tepat dilakukan, namun yang tidak kalah pentingnya adalah 'bagaimana' kebijakan tersebut diimplementasikan sehingga daerah benar-benar dapat melakukan pemungutan BPHTB dengan baik". (Anwar Syadat, dkk, 14 Maret 2012).

Implementasi pendaerahan BPHTB pada setiap daerah berbeda-beda, mengingat pemungutan BPHTB dilakukan oleh Pemerintah Daerah masing-masing. Berhasil atau tidaknya kebijakan pendaerahan BPHTB tersebut tergantung oleh baik atau buruknya implementasi pendaerahan BPHTB tersebut pada tiap-tiap daerah. Impelementasi pendaerahan BPHTB di Kota Depok dan Kota Bekasi tentunya berbeda pula. Walaupun Kota Depok dan Kota Bekasi hampir memiliki persamaan, seperti luas geografis, jumlah penduduk, berada di

satu Provinsi yakni Provinsi Jawa Barat, namun terkait dengan implementasinya bagaimana, objek pajaknya seperti apa, dan kendala-kendala yang dihadapi pada tiap-tiap daerah dalam implementasi pendaerahan BPHTB ini tentunya memiliki perbedaan.

## **5.1. Analisis Implementasi Pendaerahan BPHTB di Kota Depok**

### **5.1.1. Persiapan Implementasi Pendaerahan BPHTB Yang Telah Dilakukan**

Sebelum implementasi pendaerahan BPHTB dilakukan, Pemerintah Daerah tentunya melakukan persiapan-persiapan untuk memulai pelaksanaan pemungutan BPHTB oleh daerah. Persiapan-persiapan penting yang harus dilakukan oleh Pemerintah Daerah, yakni pembuatan PERDA mengenai pemungutan BPHTB, menyiapkan Sumber Daya Manusia (SDM), menyiapkan sarana dan prasarana yang digunakan untuk pelaksanaan pemungutan BPHTB, dan lain lain. Persiapan-persiapan ini penting dilakukan mengingat BPHTB ini merupakan pajak baru yang dipungut langsung oleh Pemerintah Daerah. Grindle menyatakan bahwa:

"Perhatian itu perlu diarahkan karena melalui pemilihan kebijakan yang tepat maka masyarakat dapat berpartisipasi memberikan kontribusi yang optimal untuk mencapai tujuan yang diinginkan. Selanjutnya, ketika sudah ditemukan kebijakan yang terpilih diperlukan organisasi pelaksana, karena di dalam organisasi ada kewenangan dan berbagai sumber daya yang mendukung pelaksanaan kebijakan bagi pelayanan publik. Sedangkan lingkungan kebijakan tergantung pada sifatnya yang positif atau negatif". (1980, p.10)

Seperti yang diutarakan oleh Grindle, kebijakan yang telah ditetapkan agar sedemikian mungkin diimplementasikan dengan baik. Pengimplementasiannya diawali dengan menyiapkan berbagai macam pendukung dalam pemungutan BPHTB. Untuk mendukung pelayanan publik diperlukan organisasi pelaksana yang memiliki kewenangan dalam melakukan pemungutan BPHTB. Pada Kota Depok ini organisasi pelaksana dalam pemungutan BPHTB yakni Dinas

Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Depok, dimana di bawahnya terdapat bidang pendapatan II yang berwenang dalam melaksanakan pemungutan BPHTB. Para pelaksana pemungutan ini tentunya memiliki tugas dan wewenang sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan.

Berdasarkan Undang-Undang PDRD No 28 Tahun 2009, sebelum pemungutan BPHTB ini dilaksanakan sepenuhnya, Pemerintah Daerah harus menerbitkan Peraturan Daerah (PERDA) yang mengatur mengenai pelaksanaan pemungutan BPHTB ini. Apabila Pemerintah Daerah belum menerbitkan PERDA, maka pemungutan belum bisa dilaksanakan. Kota Depok sendiri begitu Undang-Undang No 28 Tahun 2009 keluar, Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPPKA) Kota Depok langsung menyusun PERDA mengenai Pajak Daerah. PERDA Pajak Daerah itu mengatur semua pajak yang diatur pada Undang-Undang No 28 Tahun 2009 tersebut termasuk BPHTB dan PBB. PERDA yang terbit adalah PERDA No 07 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah. Untuk tugas, wewenang, dan tata cara pelaksanaan BPHTB ini diatur dalam Peraturan Walikota No 60 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Dengan terbitnya Peraturan Walikota tersebut, aparat DPPKA tidak lagi membuat *Standard Operating Procedure (SOP)*. Jadi, pelaksanaan BPHTB di Kota Depok ini berdasarkan PERDA No 07 Tahun 2010 dan PERWAL No 60 Tahun 2010. Meskipun PERDA dan PERWAL sudah diterbitkan sebelum Januari 2011, namun pelaksanaan pemungutan BPHTB belum dapat dilaksanakan pada 1 Januari 2011. Pelaksanaan pemungutan BPHTB ini baru efektif dilaksanakan pada Maret 2011. Keterlambatan pemungutan BPHTB ini dikarenakan belum tersedianya Sumber Daya Manusia (SDM) yang cukup untuk melaksanakan pemungutan BPHTB ini.

Sumber Daya Manusia (SDM) dalam pemungutan BPHTB di Kota Depok ini memang masih kosong dari awal pemungutan bulan Januari. Pada awal tahun 2011, DPPKA Kota Depok masih dalam tahap mempersiapkan SDM yang diperlukan. Pada awalnya, Pemerintah Pusat mengirim tiga orang ke DPPKA untuk melaksanakan pemungutan BPHTB. Hingga Maret 2011 perlahan SDM mulai bertambah dan saat ini jumlah staf dalam pemungutan BPHTB sudah mencapai 15 orang. Pelatihan dan bimbingan teknis pun diikuti oleh aparat pajak untuk melaksanakan pemungutan BPHTB ini. Selain itu terdapat 5 orang yang

sedang melakukan masa orientasi untuk pemungutan BPHTB. Agus Hery selaku Kepala Seksi Pengolahan Data dan Informasi PBB & BPHTB DPPKA Kota Depok mengakui memang jumlah SDM masih sangat minim pada awal pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kota Depok ini. Agus Hery menyatakan bahwa:

"Kalau BPHTB ini kan sistemnya *self assessment*. Karena *self assessment*, mereka menghitung sendiri, mereka bayar sendiri, jadi gak terkendala pembayarannya. Cuma setelah pembayaran itu selesai kan disahkan oleh kita ya.. Divalidasi itu disahkan.. Nahh karena minimnya tenaga saat itu, yaah jadi waktu penyelesaiannya lama, 1 mingguan lebih lah" (wawancara dengan Agus Hery, 18 April 2012).

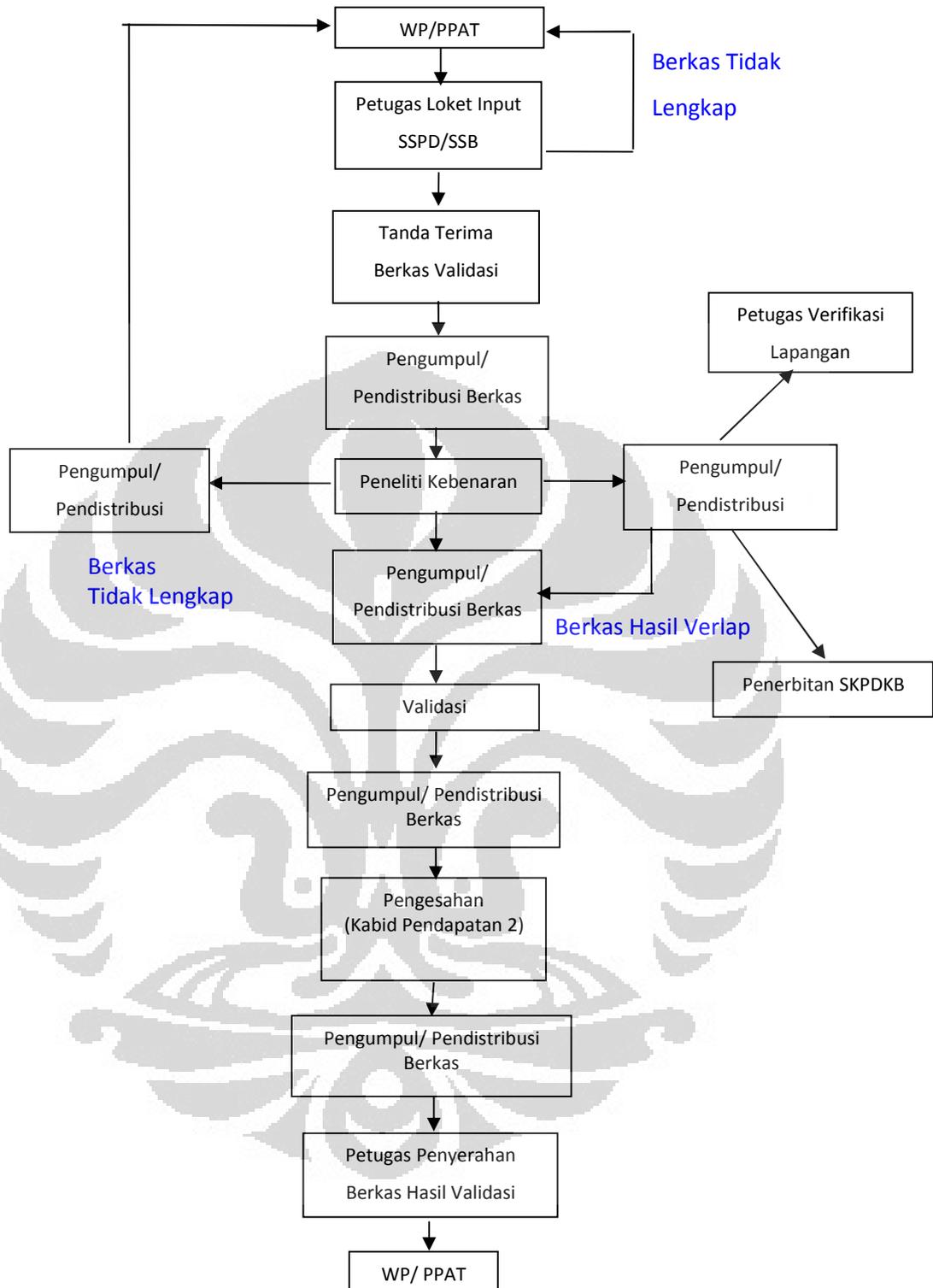
Menurut pernyataan Agus Hery tersebut, pada awal pemungutan prosesnya memakan waktu yang lama. Dengan masih minimnya SDM saat itu, maka pelayanan yang dilakukan oleh aparat pajak DPPKA Kota Depok sedikit terhambat. Setiap harinya tentu aparat pajak melayani banyak Wajib Pajak yang ingin menaruh atau melengkapi berkas-berkas guna melaksanakan pembayaran BPHTB. Namun, aparat pajak tidak dapat melayani semua Wajib Pajak tersebut dalam waktu sehari, aparat pajak membutuhkan waktu hingga 1 minggu agar semua berkas dapat divalidasi atau disahkan. Tentunya hal ini dapat merugikan Wajib Pajak dari segi waktu dan tenaga. Namun, dengan bertambahnya jumlah SDM yang hingga saat ini sudah mencapai 15 orang, proses pelayanan BPHTB ini sudah agak cepat. Wajib Pajak menunggu kurang lebih 3 hari untuk mendapatkan berkas yang telah divalidasi atau disahkan. Walaupun demikian, untuk sekarang ini peningkatan SDM perlu dilakukan. Dengan jumlah SDM yang memadai tentunya akan semakin mempercepat proses pelayanan yang seharusnya 1 hari dapat selesai. Namun, hal ini belum dapat dilakukan karena Wajib Pajak yang mengantri akan semakin banyak mengingat gedung yang digunakan untuk pelayanan masih kecil dan ditambah dengan jumlah SDM yang masih terbatas.

Terbatasnya lahan untuk tempat pelayanan BPHTB ini menandakan bahwa persiapan dari segi sarana pelayanan yang digunakan masih belum memadai. Persiapan yang tidak kalah pentingnya dalam implementasi pendaerahan BPHTB

ini adalah penyediaan sarana dan prasarana yang memadai. Namun, dalam segi prasarana sudah lumayan bagus seperti server, komputer, printer, dan sistemnya juga sudah *online* ke Bank Jabar. Hanya saja SDM dan gedung pelayanan yang masih sangat terbatas, sehingga mengakibatkan pelayanan terhadap masyarakat membutuhkan waktu yang tidak sebentar.

### **5.1.2. Pelaksanaan Pemungutan BPHTB di Kota Depok**

Instansi Pemerintah Daerah yang bertugas melaksanakan pemungutan BPHTB di Kota Depok adalah Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Depok bidang Pendapatan II bagian PBB dan BPHTB. Dalam memungut BPHTB ini, bidang pendapatan II terbagi menjadi tiga seksi, yaitu seksi intensifikasi dan eksentifikasi PBB dan BPHTB, seksi penagihan PBB dan BPHTB, seksi pengolahan data dan informasi. Hal tersebut berdasarkan Peraturan Walikota Depok Nomor 44 Tahun 2010 Tentang Rincian Tugas, Fungsi dan Tata Kerja Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset bab III bagian kelima mengenai bidang pendapatan 2. *Standard Operating Procedure* (SOP) dari pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kota Depok berdasarkan kepada Peraturan Walikota Depok Nomor 44 Tahun 2010 yang menjelaskan mengenai Tata cara pelaksanaannya. Alur pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kota Depok dapat dilihat pada gambar 5.1. berikut ini:



**Gambar 5.1. Alur Pelayanan BPHTB Kota Depok**

Sumber: Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Dserah Kota Depok

Tahapan pemungutan BPHTB dimulai dari Wajib Pajak atau Notaris (PPAT) yang menyerahkan berkas kepada bidang pelayanan yakni petugas loket input SSPD. Berkas tersebut kemudian diberikan tanda terima berkas validasi dan dicek kelengkapan berkasnya. Selanjutnya berkas-berkas yang ada didistribusikan ke seksi pengelolaan data dan informasi untuk diteliti kebenarannya. Apabila ada berkas yang tidak lengkap, maka berkas tersebut dikembalikan lagi ke bidang pelayanan untuk diserahkan kembali kepada Wajib Pajak atau notaris bersangkutan. Saat petugas meneliti kebenaran berkas, bisa saja ditemukan pajak kurang bayar. Apabila ditemukan kurang bayar, maka berkas tersebut didistribusikan lagi kepada seksi penagihan untuk diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPD KB). Untuk Wajib Pajak yang mengajukan permohonan pengurangan dan restitusi karena lebih bayar, maka akan diserahkan ke seksi intensifikasi dan ekstensifikasi apabila diperlukan penelitian lapangan. Hasil dari penelitian lapangan tersebut akan dibuat ke dalam berita acara penelitian lalu dikeluarkanlah Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar (SKPD LB), yang nanti akan ditandatangani oleh Kepala Dinas. Nuryanto selaku Kepala Seksi Intensifikasi & Ekstensifikasi PBB dan BPHTB, Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Depok mengutarakan bahwa:

"Saya itu menangani restitusi dan pengurangan. Pengurangan yang dari pelayanan pasti ke saya langsung dikasih catatan untuk dilakukan penelitian ke lapangan. Untuk yang kedua itu restitusi. Untuk restitusi itu sama ya awalnya dari pelayanan lalu ke intensifikasi dan ekstensifikasi, lalu dibuat surat ke BPN agar peralihan hak ini tidak diproses ya. Untuk meyakinkan sampai ketemu Wajib Pajaknya, datang, diberikan berita acara, laporan akhir penelitian, kemudian dibikinkan surat ketetapan kelebihan pembayaran pajak, kemudian diberikan surat keputusan pengembalian kelebihan pembayaran nah setelah itu diproses di bagian sub bagian keuangan nanti pencairannya disana, setelah itu yaa sudah selesai proses di saya begituu". (wawancara dengan Nuryanto, 18 April 2012).

Berkas-berkas yang sudah selesai diteliti dan segala macam pembayaran BPHTB sudah dilakukan Wajib Pajak, selanjutnya diserahkan kepada Kepala Bidang untuk divalidasi dan dilakukan pengesahan. Setelah itu, berkas-berkas tersebut diberikan kepada bidang pelayanan untuk diserahkan kembali kepada Wajib Pajak atau Notaris yang bersangkutan.

Dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB tentunya masih terdapat permasalahan atau kendala dalam pengimplementasiannya baik di kantor maupun lapangan. Permasalahan yang terjadi bisa berasal dari teknis maupun kondisi dari Wajib Pajak atau kondisi lapangan. Permasalahan atau kendala yang kerap muncul dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB ini pada tiap-tiap seksi yang menangani BPHTB adalah sebagai berikut:

#### **1. Pengolahan Data dan Informasi**

Seksi Pengolahan data dan informasi mempunyai tugas pokok melaksanakan urusan pemerintahan di bidang penatausahaan, penerimaan dan penyajian, pengelolaan data PBB dan BPHTB, dan penerimaan lain-lain. Permasalahan yang sering muncul adalah masalah teknis, seperti kesalahan pada server dan komputer untuk melakukan pengelolaan data. Dalam seksi pengelolaan data dan informasi ini diperlukan Sumber Daya Manusia (SDM) yang tidak hanya memiliki latar pendidikan ekonomi, akuntansi, atau pajak, namun dibutuhkan pula SDM yang memiliki latar belakang pendidikan sarjana di bidang komputer agar lebih mudah mengatasi apabila ada jaringan-jaringan yang bermasalah. Hal tersebut seperti yang diungkapkan oleh Agus Hery selaku Kepala Seksi Pengolahan Data dan Informasi PBB & BPHTB DPPKA Kota Depok, yang menyatakan bahwa:

"Kalau pengolahan data dan informasi itu larinya ke sistem informasi, sistem informasi larinya ke komputer, nahh disini ga ada sarjana komputer, jadi yaa.. Belajar sendiri lah.." (wawancara dengan Agus Hery, 18 April 2012).

Dalam seksi pengolahan data dan informasi ini terdapat bidang pelayanan yang bertugas melayani Wajib Pajak dalam proses pembayaran BPHTB. Kendala

dalam melakukan pelayanan ini adalah masih terbatasnya SDM yang tersedia dan minimnya kapasitas untuk melakukan pelayanan. Setiap harinya bidang pelayanan menangani banyak berkas yang diterima dari Wajib Pajak, namun dengan terbatasnya kapasitas dan jumlah SDM, membuat banyak Wajib Pajak yang tidak terlayani. Selain itu, proses setelah penerimaan berkas hingga dilakukannya validasi juga memakan waktu yang sedikit lama karena terbatasnya SDM tersebut.

## **2. Intensifikasi dan Ekstensifikasi**

Dalam pemungutan BPHTB ini, seksi intensifikasi dan ekstensifikasi bertugas apabila ada Wajib Pajak yang ingin meminta pengurangan pembayaran pajak atau menginginkan restitusi atas kelebihan pembayaran pajak. Selain itu, seksi intensifikasi dan ekstensifikasi ini juga bertindak dalam meneliti kebenaran pajak atas Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD). Permasalahan yang kerap muncul misalnya saat menangani Wajib Pajak yang meminta pengurangan pembayaran BPHTB. Berdasarkan peraturan, pengurangan ini diberikan terhadap veteran, pensiunan, kemudian mengacu juga pada kebijakan pimpinan bahwa pengurangan ini hanya diberikan kepada pihak yang tidak mampu. Namun, pada kenyataannya ada pensiunan yang meminta pengurangan, tapi pensiunan tersebut adalah pensiunan kepala dinas atau pejabat tinggi. Apabila menemukan hal seperti itu, staf dari intensifikasi dan ekstensifikasi akan mengecek ke lapangan untuk mengklarifikasi terhadap Wajib Pajak tersebut apakah berhak diberi pengurangan atau tidak. Selain itu, permasalahan yang kerap muncul di lapangan adalah lokasi untuk diteliti itu tidak ditemukan bangunannya. Terkadang ditemukan persoalan dari Wajib Pajak yang salah dalam mencantumkan alamat, sehingga saat ingin melakukan penelitian, aparat pajak tidak menemukan lokasi yang dimaksud. Hal tersebut seperti apa yang diungkapkan oleh Nuryanto selaku Kepala Seksi Intensifikasi dan Ekstensifikasi PBB & BPHTB DPPKA Kota Depok, yang menyatakan bahwa:

"Transaksi kan yang tau itu notaris sama pembeli dan penjual. Diajukan oleh pembeli alamat jauh dan tidak ditemukan, ya kita kesulitan disitu.. Ditelepon tidak diangkat, dihubungin tidak bisa.. Ya

jadi agak kesulitan. Menemui orang yang berkompeten memberikan informasi, yaa disitu kesulitannya." (wawancara dengan Nuryanto, 18 April 20012).

Dalam menejalankan tugasnya, seksi intensifikasi dan ekstensifikasi membutuhkan SDM dengan jumlah banyak dan berkualitas yang mengerti betul hal-hal di bidang perpajakan. Namun, pada kenyataanya SDM yang menangani BPHTB di Kota Depok masih sangat seidkit. Hal tersebut dikeluhkan oleh Nuryanto selaku Kepala Seksi Intensifikasi dan Ekstensifikasi PBB & BPHTB, yang mengungkapkan bahwa:

"standar pelayanan di bidang PBB dan BPHTB untuk berjalan lancar membutuhkan minimal 45 orang, sekarang SDM yang ada hanya 15 orang, jadi hanya sepertiganya.. Jadinya ya masih jauh dari harapan. Bahkan kalau kami bekerja dari senin sampai minggu tujuh hari berturut-turut itu gak selesai, tidak cukup." (wawancara dengan Nuryanto, 18 April 2012).

Bagian intensifikasi dan ekstensifikasi ini memang memerlukan banyak SDM, mengingat tugas mereka untuk meneliti kebenaran SSPD apabila terjadi ketidakwajaran dan sering sekali ditugaskan untuk ke lapangan. Selain terbatasnya SDM, kualitas dari SDM itu sendiri masih kurang. Pegawai pajak yang dipekerjakan dalam bidang intensifikasi dan ekstensifikasi ini seharusnya memiliki latar belakang pendidikan pajak, akuntansi, hukum atau ekonomi yang sesuai dengan tugas bidang ini yakni lebih mengarah ke penelitian akan SSPD atau berkas-berkas BPHTB lainnya. Namun, pada kenyataannya bebarapa SDM dalam bidang ini merupakan pindahan dari kelurahan, seperti sekretaris kelurahan yang tidak memiliki latar belakang pendidikan mengenai pajak, keuangan, atau hukum. Dalam bidang intensifikasi dan ekstensifikasi ini seharusnya SDM yang dipekerjakan memiliki pemahaman yang baik akan peraturan-peraturan perpajakan yang mengerti betul akan kondisi perpajakan.

### 3. Penagihan

Seksi penagihan dalam melakukan pelaksanaan pemungutan BPHTB ini memiliki tugas untuk membuat Surat Keteapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPD KB) apabila terdapat kekurangan bayar oleh Wajib Pajak yang dilaporkan bidang pelayanan. Setelah membuat surat keputusan, bidang menagih pajak yang kurang bayar tersebut kepada Wajib Pajak. Kendala dalam pelaksanaan penagihan ini adalah belum adanya pengadilan pajak pada wilayah daerah Kota Depok, karena pengadilan pajak baru ada di pusat. Penagihan yang dilakukan selama ini masih pada tahap himbauan dan tidak pernah dilakukan penyitaan. Selain itu, ditambah Wajib Pajak pun ada yang membayar, ada pula yang tetap tidak mau membayar walaupun sudah dilakukan himbauan. Hal ini tentunya merugikan daerah karena ada penerimaan BPHTB yang tidak terhimpun.

Dalam hal pemungutannya, kendala-kendala pun dirasakan oleh Wajib Pajak. Lambannya proses validasi atau pengesahan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) menjadi salah satu hal yang dikeluhkan oleh Wajib Pajak dan notaris selaku orang yang mengurus transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan diantara Wajib Pajak. Lamanya proses transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan ini dikeluhkan Wajib Pajak kepada notaris yang mengurus transaksi *kliennya*. Notaris pun tidak bisa berbuat banyak dan hanya menunggu proses validasi diselesaikan oleh pihak aparat pajak daerah. Seperti yang dijelaskan sebelumnya, pihak daerah memang kekurangan SDM untuk melaksanakan pemungutan BPHTB. SDM yang tersedia hanya berjumlah 15 orang itupun tidak hanya untuk mengelola BPHTB, tetapi juga PBB. Sedangkan setiap harinya jumlah SSPD yang diterima oleh bidang pelayanan berjumlah kurang lebih 120 SSPD. Berdasarkan data tersebut, per harinya 1 orang akan menangani kurang lebih sekitar 8 SSPD. Hal tersebut dilakukan mulai diterima di bidang pelayanan hingga melakukan validasi/pengesahan. Keluhan akan lamanya proses validasi ini diutarakan pula oleh Wiwik Asriwahyuni Santosa selaku notaris pada wilayah kerja Depok yang menyatakan bahwa:

"permasalahan yang biasa dialami notaris ini yaa.. untuk menunggu validasi BPHTB memakan waktu yang lama ya.. Saya rasa lebih cepat saat masih dipegang oleh pusat. Tapi kita terus memantau pihak DISPENDA yaa biar cepat prosesnya. Soalnya kan kita mau transaksi jual beli ini cepat selesai, jadi yaa pihak DISPENDA harus lebih cepat kerjanya" (wawancara dengan Wiwik Asriwahyuni Santosa, 2 Juni 2012).

Dengan minimnya SDM juga membuat pihak daerah mengalami kesulitan untuk melakukan penelitian ke lapangan karena kekurangannya staf. Dengan kurangnya staf yang ditugaskan dalam melakukan verifikasi lapangan ini, dapat mengurangi potensi pajak yang seharusnya di dapat. Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, banyak permasalahan-permasalahan misalnya, terdapat ketidakwajaran di dalam SSPD sehingga mengharuskan penelitian ke lapangan. Dengan kurangnya staf yang ditugaskan membuat tidak semua penelitian ke lapangan ini dilakukan, walaupun dilakukan prosesnya akan lama.

Edward III (1980, p.148), mengajukan pendekatan masalah implementasi dengan terlebih dahulu mengemukakan dua pertanyaan pokok, yakni: (i) faktor apa yang mendukung keberhasilan implementasi perpajakan? Dan (ii) faktor apa yang menghambat keberhasilan implementasi kebijakan? Berdasarkan kedua pertanyaan tersebut dirumuskan empat faktor yang merupakan syarat utama keberhasilan proses implementasi, yakni komunikasi, sumber daya, sikap pelaksana (disposisi) dan struktur organisasi. Dalam pengimplementasian pendaerahan BPHTB di Kota Depok ini, salah satu faktor yang menjadi penghambat implementasi berdasarkan kriteria Edward III tersebut adalah terbatasnya Sumber Daya. Menurut Edward III, sumber daya meliputi empat komponen yaitu staf yang cukup (kuantitats dan kualitas), informasi yang dibutuhkan guna pengambilan keputusan, kewenangan yang cukup guna melaksanakan tugas atau tanggung jawab dan fasilitas yang dibutuhkan dalam pelaksanaan.

### 5.1.3. Faktor Pendukung Implementasi Pendaerahan BPHTB

Dalam implementasi pendaerahan BPHTB di Kota Depok ini, yang menjadi faktor pendukung yakni pembuatan dan penerbitan Peraturan Daerah yang sudah dilakukan sejak tahun 2010 oleh Pemerintah Daerah Kota Depok. Sejak diterbitkannya Undang-Undang PDRD no 28 Tahun 2009 yang mengatur bahwa BPHTB resmi dikelola oleh daerah mulai 1 Januari 2011, Pemerintah Daerah Kota Depok mulai membuat dan merancang Peraturan Daerah tentang BPHTB tersebut. Peraturan Walikota juga sudah diterbitkan pada tahun 2010 yang mana Peraturan Walikota tersebut berisi aturan tata cara dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kota Depok. Dengan penerbitan dan penetapan peraturan-peraturan tersebut, BPHTB sudah bisa dilaksanakan pemungutannya awal tahun 2011.

Selain pembuatan dan penetapan Peraturan Daerah serta Peraturan Walikota yang relatif cepat, hal lain yang mendukung implementasi pendaerahan BPHTB di Kota Depok ini adalah adanya kemauan dari pimpinan-pimpinan dalam mendorong kemajuan pengelolaan BPHTB. Walaupun masih banyak hambatan dari pelaksanaan pemungutan BPHTB ini, namun semangat para pelaksana pemungutan BPHTB ini cukup besar. Selain untuk memberikan pelayanan yang terbaik bagi Wajib Pajak dan untuk menggali potensi penerimaan daerah, kerja keras para pelaksana pemungutan pajak ini juga didasari oleh imbalan yang mereka terima dari negara. Hal tersebut diutarakan oleh Agus Hery selaku Kepala Seksi Pengolahan Data dan Informasi PBB & BPHTB DPPKA Kota Depok, yang menyatakan bahwa:

"Faktor pendukung ya semangat temen-temen sangat mendukung karena kalau kerja bagian pajak ini ada namanya insentif pajak, nah itu membuat temen-temen jadi semangat.. nahh itu faktor pendukung tuhh.. Jadi pada mau kerja keras sampai sore sampai malam." (wawancara dengan Agus Hery, 18 April 2012).

## 5.2. Analisis Implementasi Pendaerahan BPHTB di Kota Bekasi

### 5.2.1. Persiapan Implementasi Pendaerahan BPHTB Yang Telah Dilakukan

Sama halnya seperti implementasi pendaerahan BPHTB di Kota Depok, sebelum implementasi pendaerahan BPHTB dilakukan, Pemerintah Daerah Kota Bekasi tentunya juga melakukan persiapan-persiapan untuk memulai pelaksanaan pemungutan BPHTB. Persiapan-persiapan penting yang harus dilakukan oleh Pemerintah Daerah, yakni perumusan dan penetapan PERDA mengenai pemungutan BPHTB, penyusunan tata cara pemungutan BPHTB (SOP) dengan menerbitkan Peraturan Walikota/Bupati, menyiapkan Sumber Daya Manusia (SDM), menyediakan sarana dan prasarana yang digunakan untuk pelaksanaan pemungutan BPHTB, melakukan sosialisasi kepada seluruh pemangku kepentingan (notaris, PPAT, masyarakat), dan lain lain.

Sebelum pelaksanaan pemungutan BPHTB ini dilaksanakan sepenuhnya, Pemerintah Daerah harus menerbitkan Peraturan Daerah (PERDA) yang mengatur mengenai pelaksanaan pemungutan BPHTB ini. Dalam Undang-Undang PDRD No 28 Tahun 2009, Pemerintah Daerah yang memungut BPHTB dan PBB yang dilimpahkan itu harus ada PERDA terlebih dahulu. Apabila Pemerintah Daerah belum menerbitkan PERDA, maka pemungutan belum bisa dilaksanakan. Kota Bekasi sendiri telah selesai menyusun PERDA pada bulan maret tahun 2011 dengan PERDA No 03 tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Dari PERDA yang telah berlaku tersebut, diperjelas lagi ketentuan-ketentuannya di dalam Peraturan Walikota. Peraturan Walikota tersebut terbit dengan Peraturan Walikota No 8 A Tahun 2011 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah No 03 Tahun 2011 Mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Pada Peraturan Walikota itu dijabarkan tentang mekanisme pemungutan dan mekanisme *Standard Operating Prcedure* (SOP) yang terapkan dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB.

Kota Bekasi mulai memungut BPHTB sejak Februari 2011, meskipun PERDA baru diterbitkan Maret 2011. Pemungutan yang mulai dilaksanakan sebelum PERDA terbit ini sebelumnya sudah mendapat persetujuan dari Menteri Dalam Negeri dikarenakan adanya tuntutan dari masyarakat untuk segera memungut BPHTB. Namun, sebelum memungut, Pemerintah Daerah Kota Bekasi

tentunya telah mendapatkan Surat Keputusan dari Menteri Dalam Negeri untuk mulai memungut BPHTB pada Februari 2011. Hal tersebut seperti yang diutarakan oleh Arwani selaku koordinator seksi pelayanan dan penagihan BPHTB DISPENDA Kota Bekasi, yang menyatakan bahwa:

"Sebetulnya bulan Februari sudah mulai, walaupun PERDANYA baru maret. Kita sudah konsultasi ke Mendagri, jadi Keputusan Walikota itu untuk menjembatani antara PERDA belum selesai dengan adanya tuntutan dari masyarakat untuk memungut. Dasarnya adalah pelayanan terhadap masyarakat yang akan bertransaksi properti itu terhambat karena kita belum memungut. Maka akhirnya ada namanya Surat Keputusan Walikota mengenai masa transisi disitu memungut mulai tanggal 2 Februari dengan pertimbangan kita itu membuat apa namanya dasar hukumnya itu dari masa transisi itu. Jadi kekosongan PERDA tersebut akhirnya kita bikin Surat Keputusan Walikota". (wawancara dengan Arwani, 27 April 2012).

Berdasarkan hal tersebut, pelaksanaan pemungutan BPHTB bisa saja dilakukan walaupun PERDA belum terbit, namun dengan persyaratan tertentu yang telah disetujui oleh Mendagri yaitu misalnya dengan membuat Surat Keputusan Walikota mengenai masa transisi. Hal ini dilakukan untuk meminimalisir kekosongan pemungutan BPHTB yang apabila kekosongan tersebut berlangsung lama, maka akan menimbulkan *potential loss* bagi daerah karena belum bisa melaksanakan pemungutan BPHTB. Selain itu, Wajib Pajak juga tidak dapat bertransaksi properti dikarenakan belum ada aparat yang dapat melakukan pemungutan BPHTB.

Persiapan berikutnya yang perlu dilakukan oleh Pemerintah Daerah adalah dengan menyiapkan Sumber Daya Manusia (SDM) yang memadai dan terlatih untuk mendukung kelancaran dalam pemungutan BPHTB. Dalam rangka meningkatkan kualitas Sumber Daya Manusia (SDM) yang baik dan terlatih, Pemerintah Daerah Kota Bekasi bekerja sama dengan Pemerintah Pusat memberikan beberapa pelatihan kepada SDM yang akan berperan dalam pemungutan BPHTB ini. Pelatihan yang dilakukan yakni dengan mengadakan

diklat kepada para SDM yang akan terjun dalam melaksanakan pemungutan BPHTB. Diklat yang diselenggarakan ada dua macam, yaitu diklat internal dan diklat eksternal. Diklat internal dilakukan dengan mengadakan *house training* yang membahas mengenai segala macam perangkat peraturan untuk melaksanakan pemungutan BPHTB, pelatihan mengenai cara penelitian yang baik dan benar, pelatihan untuk melakukan verifikasi Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) yang baik, dan lain sebagainya. Untuk diklat eksternal, SDM tersebut akan dikirim ke berbagai tempat untuk mendapatkan pelatihan dan bimbingan mengenai pemungutan BPHTB. SDM tersebut dikirim ke Provinsi-provinsi untuk mengikuti pusklat dan sering pula mengikuti pusklat di Kementerian Keuangan. Hal ini serupa dengan yang diutarakan oleh Anang Adik Rustandi selaku Kepala Seksi Sinkronisasi Pajak Daerah Direktorat Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Kementerian Keuangan, menyatakan bahwa:

"Untuk Sumber Daya Manusia juga kita kemarin beberapa kali menyelenggarakan bimbingan teknis terkait dengan pengalihan BPHTB yang kerja sama dengan BPK juga, bekerja sama dengan Dirjen Pajak juga teruss sosialisasi kita laksanakan juga.. Kemarin itu sosialisasi ada 2, sosialisasi umum UU No 28 terus sekarang ini sedang disusun tentang pengalihan PBB dan BPHTB. Jadi, kita bersama dengan dewan, dengan Kementerian Dalam Negeri dan Direktorat Jenderal Pajak, kita bareng-bareng ke daerah-daerah mensosialisasikan itu untuk tahu persiapannya seperti apa sih, yang harus dipersiapkan dari awal seperti apa". (wawancara dengan Anang Adik Rustandi, 14 Mei 2012).

Kuantitas SDM pada DISPENDA Kota Bekasi bagian BPHTB sampai sekarang ini berjumlah 12 orang. DISPENDA Kota Bekasi sendiri sebenarnya ingin menambah jumlah staf dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB ini, namun karena BPHTB ini merupakan jenis pajak baru yang dipungut oleh daerah sehingga gedung yang digunakan untuk tempat bekerja dan pelayanan BPHTB belum terlalu besar. Terbatasnya infrastruktur pada gedung yang digunakan untuk pemungutan BPHTB ini membuat tidak cukupnya menampung kapasitas antara

Wajib Pajak dengan aparat pajak. Sehingga penambahan SDM belum bisa dilakukan sampai saat ini. Dengan terbatasnya jumlah SDM dalam pemungutan BPHTB ini membuat Wajib Pajak yang terlayani juga terbatas. Seperti yang diungkapkan oleh Arwani selaku koordinator seksi pelayanan dan penagihan BPHTB DISPENDA Kota Bekasi, yang menyatakan bahwa:

"Kalau kapasitas disini kita 1 hari sekitar 300 SSPD ya dengan 12 orang ini, jadi sebetulnya kita bisa sampai 500 SSPD yang dapat dilayani, jadi yaa kurang SDMnya.. Ya untuk tenaga ke lapangan juga kurang".  
(wawancara dengan Arwani, 27 April 2012).

Berdasarkan pengakuan Pak Arwani tersebut di atas, sebenarnya untuk melayani Wajib Pajak yang lebih banyak lagi bisa dilakukan dengan ditambahkan jumlah SDM. Namun, karena SDM yang tersedia masih terbatas, hal ini membuat pelayanan yang dilakukan juga sedikit lama karena terbatasnya SDM. Keterbatasan SDM tersebut tidak menghambat para pelaksana pemungutan BPHTB dalam melaksanakan tugasnya. Walaupun prosesnya lama, namun mereka semaksimal mungkin bekerja untuk melaksanakan pemungutan BPHTB ini. Dengan dibekali pelatihan atau diklat-diklat yang mereka ikuti, pelaksanaan pemungutan BPHTB ini tetap berjalan dengan baik sampai saat ini. Hal ini didorong dengan keinginan untuk menjalankan implementasi pendaerahan BPHTB dengan baik guna meningkatkan potensi penerimaan Pajak Daerah yang bersumber dari BPHTB.

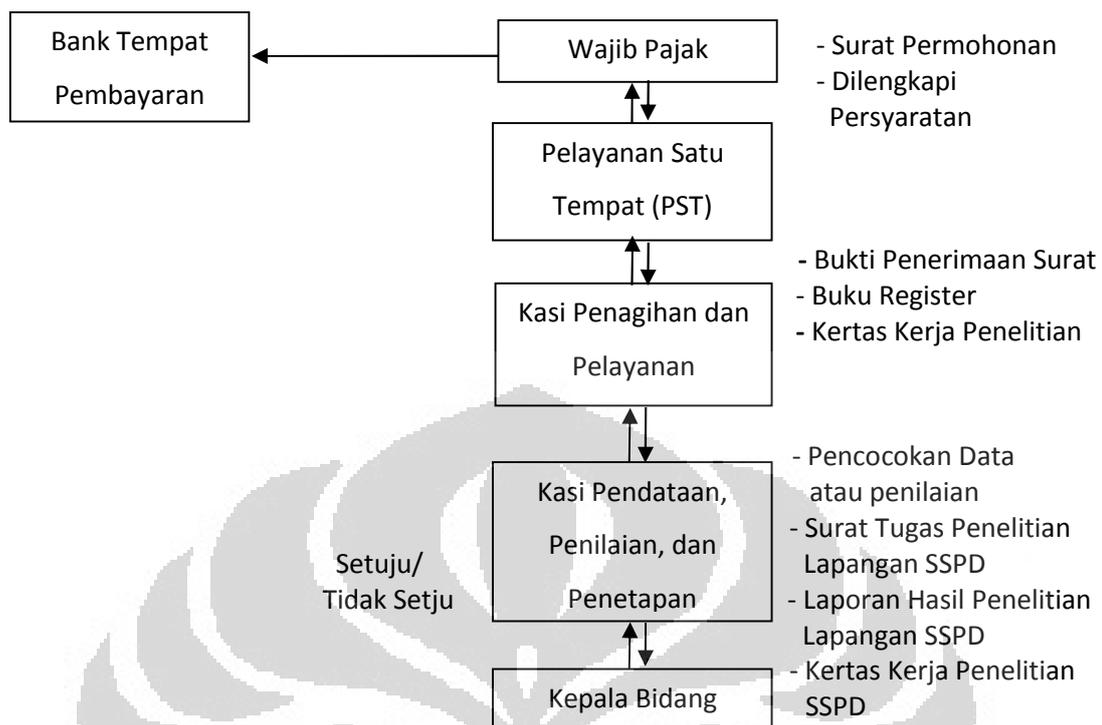
Hal yang tidak kalah penting dalam implementasi pendaerahan BPHTB ini adalah dengan mempersiapkan sarana dan prasarana yang memadai. Sarana dan prasarana yang tersedia pada DISPENDA Kota Bekasi dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB ini masih minimalis. Sarana yang digunakan seperti halnya gedung masih kecil, namun untuk prasarana seperti perangkat pembayaran sudah *online* ke Bank dan *software* perangkat lunaknya sudah tersedia bagus. Kekurangannya hanya pada sarana infrastruktur, yakni masih kecilnya gedung yang digunakan untuk pelayanan karena lahan yang tersedia juga masih terbatas. Keterbatasan gedung untuk bekerja dan melaksanakan pelayanan terhadap

pemungutan BPHTB ini seharusnya dibenahi untuk kedepannya, karena dengan kecilnya gedung pelayanan dapat menghambat aparat pajak untuk lebih banyak memberikan pelayanan kepada Wajib Pajak.

Selain itu, persiapan lainnya yang perlu dilakukan adalah sosialisasi terhadap notaris dan masyarakat. Sosialisasi yang telah dilaksanakan oleh aparat pajak (DISPENDA) adalah dengan mengundang notaris untuk mensosialisasikan mengenai pendaerahan BPHTB ini, selain itu aparat pajak juga melakukan penyebaran pamflet kepada notaris dan Wajib Pajak. Apabila aparat pajak, notaris, dan masyarakat dapat bekerja sama dengan baik dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB, pembayaran BPHTB, maupun transaksi properti, maka penerimaan yang didapat dari BPHTB ini akan maksimal pula.

#### **5.2.2. Pelaksanaan Pemungutan BPHTB di Kota Bekasi**

Pelaksanaan pemungutan BPHTB Kota Bekasi terdapat pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Bekasi. Dalam memungut BPHTB ini terdapat tiga seksi, yaitu seksi pendataan, penilaian dan penetapan atas PBB dan BPHTB, seksi penagihan dan pelayanan PBB dan BPHTB, dan seksi data dan informasi PBB dan BPHTB. *Standar Operating Procedure (SOP) Penelitian/Validasi SSPD BPHTB Kota Bekasi* dapat dilihat pada gambar 5.2. Berikut



**Gambar 5.2. Standar Operating Procedure (SOP)  
Penelitian/ Validasi SSPD BPHTB**

Sumber: Dinas Pendapatan Daerah Kota Bekasi

Tahapan pemungutan BPHTB di Kota Bekasi yang sesuai dengan *Standard Operating Procedure* (SOP) ini dimulai dari Wajib Pajak atau notaris yang menyerahkan berkas berupa surat permohonan yang telah dilengkapi persyaratan kepada Pelayanan Satu Tempat (PST) yang berada di bawah seksi pelayanan dan penagihan. Pada bagian PST di pelayanan, berkas yang diterima akan diregister. Register awal maksudnya nanti diberi kode bayar karena sistem yang digunakan sudah *online* dengan bank tempat pembayaran. Kode bayar inilah yang digunakan untuk melakukan pembayaran BPHTB yang terhutang di bank. Setelah melakukan pembayaran di Bank, Wajib pajak kembali datang ke kantor BPHTB bidang pelayanan untuk menyerahkan bukti pembayaran agar divalidasi. Apabila ada masalah saat validasi/pengesahan, seperti objek pajak tidak sesuai dengan kondisi faktual (luas tanah/ luas bangunan) atau harga transaksi tidak wajar/ jauh dibawah nilai pasar, maka berkas tersebut diberikan kepada seksi P3 (Pendataan, Penilai, dan Penetapan) untuk dilakukan pencocokan data/ penelitian

lapangan. Jika hasil penelitian terdapat indikasi kurang bayar, seksi P3 menuangkan hasil temuan tersebut ke dalam berita acara penelitian yang kemudian diberikan kepada Kepala Bidang untuk disetujui/ tidak disetujuinya. Apabila disetujui, berkas tersebut diberikan kepada seksi penagihan dan pelayanan untuk diterbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPD KB). Untuk seksi data dan informasi, bertugas menginput semua data ke dalam server. Data yang diterima oleh bagian pelayanan akan langsung masuk ke server yang ada di atasnya yaitu data informasi.

Apabila Wajib Pajak mengajukan permohonan untuk memperoleh pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB, maka Wajib Pajak tersebut harus mengajukan permohonan tertulis dalam Bahasa Indonesia kepada Walikota. Tanda penerimaan surat permohonan yang diberikan oleh aparat pajak pada DISPENDA Kota Bekasi yang ditunjuk akan menjadi tanda bukti penerimaan surat permohonan pengembalian kelebihan pembayaran. Kelebihan pembayaran BPHTB dikembalikan oleh Kepala DISPENDA dengan menerbitkan Surat Keputusan Pengembalian Kelebihan Pembayaran BPHTB (SKPKP BPHTB) berdasarkan SKPD LB BPHTB.

Dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB tentunya masih terdapat permasalahan atau kendala dalam pengimplementasiannya baik di kantor maupun lapangan. Permasalahan yang terjadi bisa berasal dari teknis maupun kondisi dari Wajib Pajak teknis maupun kondisi dari Wajib Pajak atau kondisi lapangan. Permasalahan atau kendala yang kerap muncul dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB ini pada tiap-tiap seksi yang menangani BPHTB adalah sebagai berikut:

#### **1. Pelayanan dan Penagihan**

Dalam melakukan pelayanan terhadap Wajib Pajak, permasalahan yang terjadi adalah karena kurangnya Sumber Daya Manusia (SDM) yang melakukan pelayanan terhadap Wajib Pajak. Terbatasnya SDM ini sedikit menghambat proses pelayanan terhadap Wajib Pajak. Banyak Wajib Pajak yang akhirnya tidak bisa terlayani karena sedikitnya loket yang digunakan untuk melakukan pelayanan, sedangkan Wajib Pajak yang antri lumayan banyak. Saat proses untuk verifikasi dan validasi pun membutuhkan waktu yang tidak singkat, seharusnya dalam sehari aparat pajak dapat menangani 500 Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD),

namun karena keterbatasan SDM aparat pajak hanya dapat menangani 300 SSPD. Keterbatasan SDM ini dikarenakan masih terbatasnya sarana infrastruktur yang digunakan, seperti gedung yang tidak begitu besar sehingga belum bisa menampung banyak SDM dalam melakukan pemungutan BPHTB ini. Selain itu, permasalahan lain yang kerap timbul dari segi Wajib Pajak adalah notaris dan Wajib Pajak yang masih belum paham antara harga transaksi dan NJOP. Hal ini seperti yang diungkapkan oleh Arwani selaku koordinator seksi pelayanan dan penagihan BPHTB DISPENDA Kota Bekasi, yang menyatakan bahwa:

"Masyarakat masih menganggap kalau NJOP itu adalah harga transaksi.. Padahal antara NJOP dan harga transaksi itu adalah hal yang berbeda, namun masyarakat masih menganggap kalau jual beli itu bayar pajak pakai NJOP... nah jadi ada *potential loss* disitu akibat pemahaman yang tidak benar. Selain itu juga ada ketidaksamaan dalam memahami Undang-Undang Pajak daerah itu dengan notaris terutama". (wawancara dengan Arwani, 27 April 2012).

## 2. **Pendataan, Penilaian, dan Penetapan**

Dalam menjalankan tugasnya, bagian pendataan, penilaian, dan penetapan ini dituntut untuk melakukan penelitian terhadap berkas-berkas atau SSPD yang dianggap ada masalah saat dilakukan validasi/ pengesahan. Apabila bidang pelayanan menemukan permasalahan pada SSPD atau berkas-berkas yang tidak wajar, maka SSPD tersebut akan dilimpahkan kepada bidang P3 untuk diteliti. Salah satu contoh masalah yang sering timbul misalnya terdapat bangunan yang berada di pinggir jalan, namun harga jualnya rendah, sehingga aparat pajak harus mengecek ke lapangan untuk meneliti "apakah bangunan yang berada di pinggir jalan tersebut wajar memiliki harga jual yang rendah". Apabila ada masalah seperti ini, tugas penelitian lapangan ini dilimpahkan terhadap seksi P3. Staf pada P3 ini ditugaskan ke lapangan untuk melakukan verifikasi ke lapangan karena pada kenyataannya di Bekasi ini banyak tanah-tanah yang harga pasarannya sudah tinggi, namun NJOPnya masih rendah. Hal tersebut membuat banyaknya Wajib Pajak atau notaris yang menentukan dasar harga transaksi itu dengan NJOP,

bukan dari harga jual beli asli. Hal tersebut dilakukan karena banyak NJOP yang lebih rendah nilainya dibandingkan harga transaksinya. Mengingat pengelolaan pemungutan BPHTB yang baru dilaksanakan selama kurang lebih 1 tahun ini, membuat aparat pajak daerah belum diberi kewenangan untuk melakukan penilaian dan pendataan NJOP. Sehingga harga NJOP yang ditetapkan masih sama dari tahun-tahun sebelumnya karena belum diperbarui oleh pusat. Jadi, banyak aparat pajak yang masih bingung karena BPHTB ini dikelola oleh daerah, namun penentuan harga NJOP masih dilakukan oleh pusat, sehingga bagian P3 ini perlu meneliti ke lapangan apabila ada ketidakwajaran yang dilakukan Wajib Pajak dalam menentukan harga transaksi dalam dasar pengenaan BPHTB.

### **3. Data dan Informasi**

Seksi data dan informasi BPHTB memiliki tugas, yaitu menyelenggarakan pengumpulan, pengolahan data dan informasi BPHTB. Seksi data dan informasi ini dalam menjalankan tugasnya lebih banyak menggunakan server dan komputer. Bidang pelayanan akan menginput data yang diterima dengan menggunakan server yang ada di atasnya yaitu data dan informasi. Terkadang ada pula kesalahan nama, luas tanah, atau luas bangunan yang diterima oleh bidang pelayanan. Dari bidang pelayanan akan dialihkan kepada seksi pendataan, penilaian, dan penetapan untuk diteliti kembali. Apabila sudah keluar hasil penelitian, nantinya seksi data dan informasi inilah yang membetulkan kesalahan yang terjadi. Kendala dalam proses data dan informasi ini adalah haya pada masalah jaringan yang mana jaringannya terkadang suka putus dan dapat menghambat pekerjaan dalam seksi data informasi ini.

Dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB ini, permasalahan dan kendala tidak hanya datang dari DISPENDA yang melayani Wajib Pajak. Permasalahan atau keluhan juga datang dari Wajib Pajak. Wajib Pajak banyak mengeluhkan proses pemungutan BPHTB yang lamban dan birokrasi yang rumit dari DISPENDA. Lambannya proses pemungutan BPHTB mulai dari antri untuk mendapatkan kode bayar hingga menunggu berkas yang sudah divalidasi membuat notaris selaku yang mengurus pembayaran BPHTB Wajib Pajak merasa

terbebani. Banyak notaris yang ingin proses pembayaran BPHTB ini lebih efektif dan efisien, karena mereka bertanggung jawab terhadap klien mereka yakni Wajib Pajak yang ingin transaksinya cepat diproses. Hal tersebut dipertegas oleh keluhan yang diutarakan oleh Evie Retnowati selaku notaris pada wilayah kerja Kota Bekasi, yang menyatakan bahwa:

"Nahh jadi mekanismenya itu Pertama daftar hadir, nanti ditulis siapa yang datang duluan ditulis nomor satu siapa, nomor dua siapa... Nahh sudah datang, nanti DISPENDA buka jam 8 atau setengah 9. Berkas yang bisa diproses dalam sekali pelayanan itu maksimal 5, itu termasuk untuk mendapatkan kode bayar sama untuk berkas yang mau divalidasi. Setelah itu ketika sudah dapat nomor, kita mengantri. Nahh itu ada catatannya, karena notaris ini banyak, di Bekasi ini jumlahnya ada seratusan itu gak mencakup semua, sedangkan jam kerja DISPENDA pelayanan sudah ditutup jam 3. Kalau kita dapat nomor 86, ternyata DISPENDA itu hanya mampu melayani hingga nomor 60. Bagaimana untuk nomor urut 60-85?! Padahal 85 itu kita mendapat nomor jam setengah 9 pagi, nahh bagaimana dengan kita ini karena begitu repotnya.." (wawancara dengan Evie Retnowati, 30 Mei 2012).

Tidak efisiennya proses pemungutan BPHTB ini dikarenakan jumlah Sumber Daya Manusia (SDM) yang masih terbatas, sehingga banyak Wajib Pajak yang tidak terlayani dalam melakukan pembayaran BPHTB. Kendala yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB ini memang karena masih sedikitnya SDM yang terjun dalam pemungutan BPHTB. Hal ini juga diakui baik dari pihak DISPENDA, notaris, maupun Wajib Pajak sendiri. Sedikitnya jumlah SDM ini berbanding terbalik dengan jumlah Wajib Pajak yang ingin dilayani dalam pembayaran BPHTB. Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, jumlah SDM yang menagani BPHTB di DISPENDA Kota Bekasi ini sebanyak 12 orang. Sedangkan setiap harinya jumlah SSPD yang diterima oleh bidang pelayanan berjumlah kurang lebih 300 SSPD. Berdasarkan data tersebut, per harinya 1 orang akan menangani kurang lebih sekitar 25 SSPD dari mulai diterima di bidang

pelayanan hingga proses validasi selesai. Hal ini tentunya dapat membuat proses pemungutan BPHTB agak terhambat. Selain itu, Wajib Pajak dan Notaris juga menginginkan tempat pembayaran yang satu atap mulai dari kantor DISPENDA dan bank tempat pembayaran berada dalam satu lingkungan agar lebih efektif dan efisien.

Selain masalah pelayanan yang lamban dan birokrasi yang rumit karena keterbatasan SDM, masalah lain yang dikeluhkan oleh notaris yang menangani BPHTB adalah rendahnya harga NJOP di Kota Bekasi. Tidak hanya aparat pajak daerah, namun banyak notaris yang mengeluhkan hal itu. Dengan rendahnya harga NJOP jauh di bawah harga transaksinya sendiri dapat membuat Wajib Pajak lebih ingin menggunakan NJOP sebagai harga transaksi untuk pengenaan BPHTB. Sebagai mitra negara, notaris ingin mengikuti prosedur yang telah ditentukan oleh undang-undang bahwa pengenaan BPHTB ini berdasarkan harga transaksi tentunya dengan syarat dimana harga transaksi berada diatas harga NJOP. Dengan menggunakan harga transaksi sebagai dasar pengenaan BPHTB dimana nilainya yang jauh diatas harga NJOP, penerimaan negara dari pemungutan BPHTB ini akan lebih meningkat. Akan tetapi, disisi lain Wajib Pajak menginginkan bayar pajak dengan nominal yang tidak terlalu besar, oleh karena itu banyak Wajib Pajak menggunakan NJOP sebagai dasar pengenaan BPHTB.

Untuk menghindari hal tersebut, aparat pajak seharusnya lebih aktif mengotrol aset-aset yang ada pada negara dengan mengecek lokasi-lokasi yang ada di daerahnya dan memperbaharui harga NJOP sesuai dengan kondisi bangunannya. Contoh kasus yang sering ditemukan di lapangan, misalnya ada sebuah rumah dengan luas tanah 200 meter, tapi di dalamnya ada kolam renang, taman, dll. Seharusnya dengan adanya fasilitas seperti itu dapat menjadikan nilai tambah pada harga NJOP. Namun, karena aparat pajak tidak memperbaharui dan meneliti kondisi lingkungan membuat harga NJOP tetap rendah walaupun bangunannya berdiri megah. Hal tersebut serupa dengan yang diutarakan oleh Evie Retnowati selaku notaris pada wilayah kerja Bekasi, yang menyatakan bahwa:

"Sekarang gini sebagai contoh.. Rumah keren yang ada di kemang pratama dengan rumah keren yang ada di Perum Perumnas itu beda dong. Kemang pratama lingkungannya elit.. Nah tapi NJOPnya kenapa sama. Nahh.. Disitulah dibedakan harusnya. Untuk membedakan itu kan harus tinjau lokasi.. Jadi aktiflah tinjau lokasinya. Itu kan untuk pemasukan ke negara." (wawancara dengan Evie Retnowati, 30 Mei 2012).

Belum adanya perbaharuan harga NJOP oleh pihak DISPENDA ini memang dikeluhkan oleh pihak notaris. Namun, disisi lain pihak DISPENDA belum bisa berbuat banyak terkait masalah pendataan dan penilaian harga NJOP. Permasalahan akan rendahnya harga NJOP ini memang dapat menimbulkan *potential loss* terhadap penerimaan BPHTB. Namun, aparat pajak daerah belum dapat berbuat banyak karena NJOP ini terkait dengan PBB yang mana PBB sendiri masih dikelola oleh Pemerintah Pusat. Jadi, kendala yang kerap timbul ini yakni Wajib Pajak yang banyak menggunakan harga NJOP dalam menentukan dasar pengenaan BPHTB, sedangkan harga NJOP di Bekasi ini masih jauh di bawah harga transaksi karena NJOP yang kurang diperbaharui atau dilakukan pendataan. Hal tersebut didukung oleh pernyataan yang diutarakan oleh Rudy Badruddin selaku staf Pelaksana PBB & BPHTB Dinas Pendapatan Daerah Kota Bekasi, yang menyatakan bahwa:

"Harga NJOP kita masih di bawah karena kurangnya pendataan... Kenapa kurang pendataan, karena idealnya di daerah seharusnya dilakukan pendataan, tapi butuh biaya besar kalau pendataan. Hal ini terkait oleh PBB kalau dalam penetapan NJOP, sedangkan PBB sendiri tahun kemarin masih dikelola pusat. Pendataan ini kan masih dipegang oleh pusat, SDM nya pun terbatas, tidak bisa menjangkau ke daerah-daerah kan kalau mereka. Karena anggaran kurang, jadi tidak semua daerah didata". (wawancara dengan Rudy Badruddin, 8 Mei 2012).

### 5.2.3. Faktor Pendukung Implementasi Pendaerahan BPHTB

Dalam implementasi pendaerahan BPHTB di Kota Bekasi ini, yang menjadi faktor pendukung yakni pembuatan dan penerbitan Peraturan Daerah yang sudah dilakukan sejak awal tahun 2011 oleh Pemerintah Daerah Kota Bekasi. Walaupun pelaksanaan pemungutannya terlambat karena Peraturan Daerah baru selesai awal tahun 2011, namun sejak Peraturan Daerah tersebut terbit, aparat pajak daerah Kota Bekasi langsung menjalankan amanat Undang-Undang PDRD no 28 Tahun 2009. Selain itu, Peraturan Walikota juga diterbitkan untuk mengatur tata cara pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kota Bekasi.

Faktor lain yang mendukung implementasi pendaerahan BPHTB di Kota Bekasi ini adalah dengan didaerharkannya BPHTB akan membuat lebih mudah aparat pajak dalam memungut pajaknya. Hal tersebut dikarenakan aparat pajak lebih mengetahui kondisi daerah yang menjadi wilayah kerjanya. Pernyataan tersebut serupa dengan yang diutarakan oleh Arwani selaku koordinator seksi pelayanan dan penagihan BPHTB DISPENDA Kota Bekasi, yang menyatakan bahwa:

"Kalau faktor pendukungnya kita itu udah tau BPHTB, lalu kita karena ini lokasi pajaknya di daerah kita, jadi kita lebih tahu ketimbang dulu waktu dikelola pusat kan tidak terlalu tau. Jadi kita lebih tau potensi yang bisa didapat dari BPHTB ini." (wawancara dengan Arwani, 27 April 2012).

### 5.3. Faktor yang Mempengaruhi Perbedaan Dalam Implementasi Pendaerahan BPHTB Pada Kota Depok dan Kota Bekasi

Dalam melaksanakan pemungutan BPHTB, tidak ada perbedaan yang signifikan antara pelaksanaan di Depok maupun yang di Bekasi. Kedua daerah tersebut sama-sama melaksanakan pemungutan pada awal tahun 2011, meskipun dengan bulan yang berbeda. Namun, terdapat perbedaan dalam penyusunan *Standard Operating Procedure* (SOP) dan tata cara pemungutan BPHTB karena masing-masing daerah memiliki kewenangan masing-masing sesuai Peraturan Daerah dan Peraturan Walikota yang telah ditetapkan. Pada intinya semua kegiatan yang dilakukan dalam pemungutan BPHTB ini sama antara kedua daerah, hanya saja tata cara pelaksanaannya berbeda. Seperti tujuan awal dari pendaerahan

BPHTB yang diinginkan oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah adalah untuk meningkatkan Penerimaan Asli Daerah (PAD) yang berasal dari BPHTB. Untuk mewujudkan peningkatan PAD ini pun, Aparat Pajak Daerah melakukan upaya yang maksimal dalam menghimpun potensi yang ada pemungutan BPHTB. Namun, karena pelaksanaan pemungutan BPHTB ini baru dilaksanakan 1 tahun oleh daerah, sehingga masih banyak hambatan-hambatan yang dihadapi.

Pada dasarnya, permasalahan-permasalahan yang dihadapi oleh Kota Depok dan Kota Bekasi dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB ini umumnya sama, yakni kurangnya kualitas dan kuantitas SDM, serta sarana pemungutan yang belum memadai. Untuk menambah jumlah SDM sebenarnya menjadi perhatian khusus Pemerintah Daerah, namun karena sarana yang tersedia belum memadai sehingga belum dapat menampung terlalu banyak pegawai terlebih lagi Wajib Pajak yang ingin melakukan pelayanan pun jumlahnya banyak setiap harinya. Dibutuhkan dana yang cukup untuk membangun sarana tempat pelayanan pemungutan BPHTB ini agar lebih memadai. Dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB ini banyak yang harus dibenahi oleh Pemerintah daerah agar pelaksanaan pemungutannya berjalan efektif dan efisien.

Namun, ada faktor yang mempengaruhi perbedaan dalam implementasi pendaerahan BPHTB di Kota Depok dan Kota Bekasi, yakni Kota Depok yang telah melaksanakan pemungutan PBB bersamaan dengan pemungutan BPHTB. Sedangkan, untuk Kota Bekasi, pelaksanaan pemungutan PBB baru dilaksanakan pada tahun 2013 mendatang. Dengan belum melaksanakan pemungutan PBB, maka Kota Bekasi belum memiliki kewenangan untuk menetapkan harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Hal ini tentunya menjadi masalah karena masih rendahnya harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kota Bekasi. Rendahnya NJOP memang menjadi permasalahan bagi daerah-daerah. Harga NJOP yang tidak sesuai dengan keadaan lingkungan dan jarang diperbaharui membuat Wajib Pajak lebih memilih NJOP untuk dijadikan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang nantinya dijadikan dasar pengenaan BPHTB. Dalam hal kewenangan penetapan harga NJOP ini. Kota Bekasi belum memiliki kewenangan penuh dalam mendata dan menilai harga NJOP berdasarkan kondisi keadaan tanah dan bangunan di masing-masing wilayah yang terdapat pada Kota Bekasi. Penetapan harga NJOP

berhubungan dengan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), sedangkan pemungutan PBB di Kota Bekasi masih dikelola oleh pihak pusat. Seperti yang tertuang dalam Undang-Undang PDRD No 28 Tahun 2009 pasal 182 ayat 1, yang menyebutkan bahwa "Menteri Keuangan bersama-sama dengan Menteri Dalam Negeri mengatur tahapan persiapan pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan sebagai Pajak Daerah dalam waktu paling lambat 31 Desember 2013". Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut, Kota Bekasi hingga saat ini belum mulai melakukan pemungutan PBB. Apabila PBB sudah dikelola sepenuhnya oleh Pemerintah Daerah Kota Bekasi, maka kewenangan atas penetapan harga NJOP sudah sepenuhnya dipegang oleh Pemerintah Daerah Kota Bekasi. Hal tersebut didukung oleh pernyataan yang diutarakan oleh Rudy Badruddin selaku staf Pelaksana PBB & BPHTB Dinas Pendapatan Daerah Kota Bekasi, yang menyatakan bahwa:

"Karena dulu masih dipegang oleh pajak pusat yaa jadi kita tidak ada kewenangan untuk mengetahui dasarnya penetapan NJOP, kita kan *given* sekarang sifatnya.. Namun, tahun depan sudah kewenangan kita. BPHTB dan PBB kan saling terkait, tapi yang diserahkan ke kita BPHTBnya dulu sedangkan PBB masih dipegang pajak pusat. Kan kita bingung sekarang BPHTB diserahkan sepenuhnya ke daerah, tapi yang menentukan harga NJOPnya itu masih kantor pusat. Kita disini hanya menjaring kegiatan BPHTBnya aja, jadi perlu verifikasi. BPHTBnya di daerah, tapi PBBnya di pusat karena kewenangan PBB di pusat kan kita tidak bisa ngerubah2.. Seperti itu jadi kendalanya." (wawancara dengan Rudy Badruddin, 8 Mei 2012).

Berbeda dengan Kota Bekasi, Pemerintah Daerah Kota Depok sudah mulai melakukan pemungutan terhadap PBB, sehingga aparat pajak terkait sudah memiliki kewenangan dalam penetapan harga NJOP. Meskipun telah memiliki kewenangan, namun pihak aparat pajak Kota Depok belum sepenuhnya meng-*update* harga NJOP pada tiap-tiap wilayah di Kota Depok. Penetapan harga NJOP baru dilakukan aparat pajak terhadap pengajuan-pengajuan yang diterima atas

bangunan-bangunan baru yang ada pada wilayah Kota Depok. Seperti halnya yang diutarakan oleh Nuryanto selaku Kepala Seksi Intensifikasi dan Eksentifikasi DPPKA Kota Depok berikut ini:

"sampai sekarang kita belum melakukan *update* harga NJOP, kecuali untuk pengajuan-pengajuan yang baru. Misalnya tanah kosong area luas dibangun menjadi perumahan. Apabila ada pengajuan baru atas unit-unit rumah itu, barulah kami menetapkan harga NJOPnya. Kita akan mencari informasi mengenai harga jual disitu. Kita belum melakukan pembaruan harga NJOP di semua wilayah Kota Depok karena ini kan ada kaitannya dengan PBB, sedangkan pemungutan PBB di Kota Depok ini masih pada tahap transisi pengalihan. (wawancara dengan Nuryanto, 18 April 2012).

Walaupun penetapan dan penilaian harga NJOP di Kota Depok baru dilakukan untuk pengajuan-pengajuan bangunan baru, namun hal tersebut dapat menimbulkan potensi penerimaan BPHTB yang lumayan besar mengingat banyak bangunan-bangunan baru atau perumahan yang dibangun di Kota Depok. Pemungutan atas BPHTB di Kota Depok juga semakin optimal. Kota Depok dan Kota Bekasi dimana harga tanah pada kedua daerah tersebut mengalami kenaikan tiap tahunnya, harus disetarakan dengan harga NJOP pada kedua daerah tersebut. Meskipun penetapan NJOP ini berkaitan erat dengan pemungutan PBB, namun akan menimbulkan efek juga terhadap pemungutan BPHTB. Priyono selaku Kepala Seksi PDRD Wilayah II Kementerian Dalam Negeri menyatakan bahwa:

"Jadi begini.. Suatu daerah akan lebih bisa mengoptimalkan penerimaan dari BPHTB maupun PBB ketika mereka sudah melakukan pemungutan PBB dan BPHTB bersamaan karena mereka sudah memiliki wewenang untuk menetapkan harga NJOP. Dengan mereka menetapkan harga NJOP yang sendiri itu akan lebih efisien nantinya". (wawancara dengan M.Priyono, 5 Juni 2012).

Berkaitan dengan hal tersebut, Eckert (1990, h.395) mengutarakan bahwa syarat yang mendukung pelaksanaan pemungutan pajak properti diantaranya, yaitu *Stability Overtime* (selalu stabil) dan *Explainabilty* (dapat diterangkan).

1. *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.

2. *Explainabilty* (dapat diterangkan)

Sebaiknya estimasi nilai properti dapat dijelaskan oleh aparat penilai dan harus dapat dimengerti dan dipahami oleh wajib pajak.

Meskipun masih banyak hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB setelah didaerahkan, namun Penerimaan Asli Daerah (PAD) yang berasal dari BPHTB ini mengalami kenaikan yang cukup signifikan baik di Kota Depok maupun Kota Bekasi. Penerimaan BPHTB yang terhimpun di Kota Depok, yakni sebesar Rp117.351.949.865, sedangkan penerimaan BPHTB pada Kota Bekasi, yakni sebesar Rp176.451.376.551. Namun, peningkatan penerimaan BPHTB ini tidak dapat diprediksi kenaikannya, karena BPHTB ini tidak sama halnya seperti PBB yang memang pajak atas tanah dan bangunan dihimpun tiap tahunnya. Sedangkan, pemungutan atas BPHTB ini tergantung sedikit banyaknya transaksi atas pengalihan hak yang terjadi. Setiap tahunnya tentu transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan ini berbeda-beda pada tiap-tiap daerah. Jumlah transaksi ini tergantung pula terhadap perekonomian Wajib Pajak. Kalau Wajib Pajak tingkat perekonomiannya tinggi, maka akan semakin banyak yang melakukan transaksi jual beli. Selain itu, semakin berkembang suatu daerah, maka harga tanah atau bangunan di daerah tersebut semakin naik pula. Hal ini tentunya dapat menjadi potensi yang cukup besar dalam penerimaan BPHTB. Walaupun masih banyak hambatan-hambatan yang dialami oleh Kota Depok dan Kota Bekasi dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB, namun Pemerintah Daerah sendiri telah melakukan segala macam upaya agar pelaksanaan pemungutan BPHTB ini dapat berjalan lancar.

Tabel 5.2. Perbandingan Implementasi Pendaerahan BPHTB di Kota Depok dan Kota Bekasi

		Kota Depok	Kota Bekasi
<b>Persiapan Pendaerahan BPHTB Yang Telah Dilakukan</b>	<b>Perumusan dan Penetapan PERDA</b>	Peraturan Daerah No 7 Tahun 2010 tentang PDRD Peraturan Walikota No 60 Tahun 2010 tentang Tugas, Wewenang, dan Tata Cara Pemungutan BPHTB Awal Pelaksanaan 2 Januari 2011	Peraturan Daerah No 3 Tahun 2011 tentang BPHTB  Peraturan Walikota No 8 A Tahun 2011 tentang Petunjuk Pelaksanaan PERDA No 3 Tahun 2011 Mengenai BPHTB  Awal Pelaksanaan Februari 2011
	<b>Sumber Daya Manusia</b>	15 Orang staf PBB dan BPHTB 5 Orang sedang masa orientasi	12 orang staf PBB dan BPHTB (PBB belum dilaksanakan)
	<b>Sarana dan Prasarana</b>	Sarana: Gedung Pelayanan Prasarana: Server, komputer, printer, sistem sudah online ke Bank Jabar	Sarana: Gedung Pelayanan Prasarana: Server, komputer, printer, sistem sudah online ke Bank
<b>Pelaksanaan Pemungutan BPHTB</b>	<b>Pelaksanaan</b>	Pelaksana dalam memungut BPHTB berada di bawah bidang pendapatan II DPPKA Kota Depok yang terbagi menjadi tiga seksi, yaitu seksi intensifikasi dan eksentifikasi PBB dan BPHTB, seksi penagihan PBB dan BPHTB, seksi pengolahan data dan informasi.  Tahapan pemungutan BPHTB dimulai dari Wajib Pajak atau Notaris (PPAT) yang menyerahkan berkas kepada bidang pelayanan yakni petugas loket input SSPD. Berkas tersebut kemudian diberikan tanda terima berkas validasi dan dicek kelengkapan berkasnya. Selanjutnya berkas-berkas yang ada didistribusikan ke seksi pengelolaan data dan informasi untuk diteliti	Pelaksana dalam memungut BPHTB ini terdapat tiga seksi, yaitu seksi pendataan dan penetapan atas PBB dan BPHTB, seksi penagihan dan pelayanan PBB dan BPHTB, dan seksi data dan informasi PBB dan BPHTB.  Tahapan pemungutan BPHTB di Kota Bekasi yang sesuai dengan <i>Standard Operating Procedure</i> (SOP) dimulai dari Wajib Pajak atau notaris yang menyerahkan berkas berupa surat permohonan yang telah dilengkapi persyaratan kepada Pelayanan Satu Tempat (PST) yang berada di bawah seksi pelayanan dan penagihan. Pada bagian PST di pelayanan, berkas yang diterima akan

	<p>kebenarannya. Apabila \ada berkas yang tidak lengkap, maka berkas tersebut dikembalikan lagi ke bidang pelayanan untuk diserahkan kembali kepada Wajib Pajak atau notaris bersangkutan. Saat petugas meneliti kebenaran berkas, bisa saja ditemukan pajak kurang bayar. Apabila ditemukan kurang bayar, maka berkas tersebut didistribusikan lagi kepada seksi penagihan untuk diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPD KB).</p> <p>Untuk Wajib Pajak yang mengajukan permohonan pengurangan dan restitusi karena lebih bayar, maka akan diserahkan ke seksi intensifikasi dan ekstensifikasi apabila diperlukan penelitian lapangan. Hasil dari penelitian lapangan tersebut akan dibuat ke dalam berita acara penelitian lalu dikeluarkanlah Surat Ketetapan Pajak Lebih Bayar (SKPD LB), yang nanti akan ditandatangani oleh Kepala Dinas.</p> <p>Berkas-berkas yang sudah selesai diteliti dan segala macam pembayaran BPHTB sudah dilakukan Wajib Pajak, selanjutnya diserahkan kepada Kepala Bidang untuk divalidasi dan dilakukan pengesahan. Setelah itu, berkas-berkas tersebut diberikan kepada bidang pelayanan untuk diserahkan kembali kepada Wajib Pajak atau Notaris yang bersangkutan.</p>	<p>diregister. Register awal maksudnya nanti diberi kode bayar karena sistem yang digunakan sudah <i>online</i> dengan bank tempat pembayaran. Kode bayar inilah yang digunakan untuk melakukan pembayaran BPHTB yang terhutang di bank.</p> <p>Setelah melakukan pembayaran di Bank, Wajib pajak kembali datang ke kantor BPHTB bidang pelayanan untuk menyerahkan bukti pembayaran agar divalidasi. Apabila ada masalah saat validasi/pengesahan, seperti objek pajak tidak sesuai dengan kondisi faktual (luas tanah/ luas bangunan) atau harga transaksi tidak wajar/ jauh dibawah nilai pasar, maka berkas tersebut diberikan kepada seksi P3 (Pendataan, Penilai, dan Penetapan) untuk dilakukan pencocokan data/ penelitian lapangan. Jika hasil penelitian terdapat indikasi kurang bayar, seksi P3 menuangkan hasil temuan tersebut ke dalam berita acara penelitian yang kemudian diberikan kepada Kepala Bidang untuk disetujui/ tidak disetujuinya.</p> <p>Apabila disetujui, berkas tersebut diberikan kepada seksi penagihan dan pelayanan untuk diterbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPD KB). Untuk seksi data dan informasi, bertugas menginput semua data ke dalam server. Data yang diterima oleh bagian pelayanan akan langsung masuk ke server yang ada di atasnya yaitu data informasi.</p> <p>Apabila Wajib Pajak mengajukan permohonan untuk memperoleh pengembalian kelebihan</p>
--	---	--

		<p>pembayaran BPHTB, maka Wajib Pajak tersebut harus mengajukan permohonan tertulis dalam Bahasa Indonesia kepada Walikota. Tanda penerimaan surat permohonan yang diberikan oleh aparat pajak pada DISPENDA Kota Bekasi yang ditunjuk akan menjadi tanda bukti penerimaan surat permohonan pengembalian kelebihan pembayaran. Kelebihan pembayaran BPHTB dikembalikan oleh Kepala DISPENDA dengan menerbitkan Surat Keputusan Pengembalian Kelebihan Pembayaran BPHTB (SKPKP BPHTB) berdasarkan SKPD LB BPHTB.</p>
<p><b>Kendala-kendala</b></p>	<p><b>1. Pengolahan Data dan Informasi</b>          Permasalahan yang sering muncul adalah masalah teknis, seperti kesalahan pada server dan komputer untuk melakukan pengelolaan data. Dalam seksi pengelolaan data dan informasi ini diperlukan Sumber Daya Manusia (SDM) yang tidak hanya memiliki latar pendidikan ekonomi, akuntansi, atau pajak, namun dibutuhkan pula SDM yang memiliki latar belakang pendidikan sarjana di bidang komputer agar lebih mudah mengatasi apabila ada jaringan-jaringan yang bermasalah.</p> <p><b>2. Intensifikasi dan Ekstensifikasi</b>          Permasalahan yang banyak terjadi adalah ditemukannya ketidakwajaran baik perhitungan, alamat yang dicantumkan, dll dalam SSPD. Selain itu, saat penelitian lapangan banyak penemuan tanah kosong atau bangunan rusak, yang mana tidak sesuai dengan apa yang dicantumkan WP di SSPD. Dalam menjalankan tugasnya, bagian intensifikasi dan</p>	<p><b>1. Data dan Informasi</b>          Kendala dalam proses data dan informasi ini adalah haya pada masalah jaringan yang mana jaringannya terkadang suka putus dan dapat menghambat pekerjaan dalam seksi data informasi ini.</p> <p><b>2. Pendataan, Penilaian, dan Penetapan</b>          Permasalahan yang sering timbul adalah apabila ditemukan SSPD atau berkas-berkas yang tidak wajar, maka SSPD tersebut akan dilimpahkan kepada bidang P3 untuk diteliti. Salah satu contoh masalah yang sering timbul misalnya terdapat bangunan yang berada di pinggir jalan, namun harga jualnya rendah, sehingga aparat pajak harus</p>

	<p>ekstensifikasi ini sangat membutuhkan SDM dengan jumlah banyak dan berkualitas yang mengerti betul hal-hal di bidang perpajakan. Namun, pada kenyataannya SDM yang menangani BPHTB di Kota Depok masih sangat sedikit. Untuk masalah pemakaian harga NJOP sebagai harga transaksi yang digunakan sebagai perhitungan BPHTB juga masih banyak dilakukan oleh Wajib Pajak. Hal ini dilakukan oleh WP karena harga NJOP yang ditetapkan masih jauh dibawah harga transaksi (harga tanah) yang dipasarkan di kota Depok. Meskipun telah memiliki kewenangan untuk menetapkan harga NJOP, namun pihak aparat pajak Kota Depok belum sepenuhnya meng <i>update</i> harga NJOP pada tiap-tiap wilayah di Kota Depok. Penetapan harga NJOP baru dilakukan aparat pajak terhadap pengajuan-pengajuan yang diterima atas bangunan-bangunan baru yang ada pada wilayah Kota Depok.</p> <p><b>3. Penagihan</b> Kendala dalam pelaksanaan penagihan ini adalah belum adanya pengadilan pajak pada wilayah daerah Kota Depok, karena pengadilan pajak baru ada di pusat. Penagihan yang dilakukan selama ini masih pada tahap himbauan dan tidak pernah dilakukan penyitaan. Selain itu, ditambah Wajib Pajak pun ada yang membayar, ada pula yang tetap tidak mau membayar walaupun sudah dilakukan himbauan. Hal ini tentunya merugikan daerah karena ada penerimaan BPHTB yang tidak terhimpun.</p>	<p>menecek ke lapangan untuk meneliti "apakah bangunan yang berada di pinggir jalan tersebut wajar memiliki harga jual yang rendah". Selain itu, staf pada P3 ini ditugaskan ke lapangan untuk melakukan verifikasi ke lapangan karena pada kenyataannya di Bekasi ini banyak tanah-tanah yang harga pasarannya sudah tinggi, namun NJOPnya masih rendah. Hal tersebut membuat banyaknya Wajib Pajak atau notaris yang menentukan dasar harga transaksi itu dengan NJOP, bukan dari harga jual beli asli. DISPENDA kota Bekasi belum memiliki kewenangan untuk melakukan pendataan dan penelitian harga NJOP. Penetapan harga NJOP berhubungan dengan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), sedangkan pemungutan PBB di Kota Bekasi masih dikelola oleh pihak pusat.</p> <p><b>3. Pelayanan dan Penagihan</b> Permasalahan yang terjadi adalah karena kurangnya Sumber Daya Manusia (SDM) yang melakukan pelayanan terhadap Wajib Pajak. Terbatasnya SDM ini sedikit menghambat proses pelayanan terhadap Wajib Pajak. Keterbatasan SDM ini dikarenakan masih terbatasnya sarana infrastruktur yang digunakan, seperti gedung yang tidak begitu besar sehingga belum bisa menampung banyak SDM dalam melakukan pemungutan BPHTB ini.</p>
--	---	---

<p><b>Faktor Pendukung</b></p>	<p>1. Pembuatan dan penerbitan Peraturan Daerah yang sudah dilakukan sejak tahun 2010 oleh Pemerintah Daerah Kota Depok. Pemerintah Daerah Kota Depok juga membuat dan merancang Peraturan Daerah tentang BPHTB tersebut. Peraturan Walikota juga sudah diterbitkan pada tahun 2010 yang mana Peraturan Walikota tersebut berisi aturan tata cara dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kota Depok.</p> <p>2. Faktor lain yang mendukung implementasi pendaerahan BPHTB di Kota Depok ini adalah adanya kemauan dari pimpinan-pimpinan dalam mendorong kemajuan pengelolaan BPHTB. Walaupun masih banyak hambatan dari pelaksanaan pemungutan BPHTB ini, namun semangat para pelaksana pemungutan BPHTB ini cukup besar.</p>	<p>1. Pembuatan dan penerbitan Peraturan Daerah yang sudah dilakukan sejak awal tahun 2011 oleh Pemerintah Daerah Kota Bekasi. Selain itu, Peraturan Walikota juga diterbitkan untuk mengatur tata cara pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kota Bekasi.</p> <p>2. Faktor lain yang mendukung implementasi pendaerahan BPHTB di Kota Bekasi ini adalah dengan didaerhkannya BPHTB akan membuat lebih mudah aparat pajak dalam memungut pajaknya. Hal tersebut dikarenakan aparat pajak lebih mengetahui kondisi daerah yang menjadi wilayah kerjanya.</p>
<p><b>Faktor yang mempengaruhi perbedaan implementasi pendaerahan BPHTB di Kota Depok dan Kota Bekasi</b></p>	<p>Kota Depok yang telah melaksanakan pemungutan PBB bersamaan dengan pemungutan BPHTB. Aparat pajak terkait sudah memiliki kewenangan dalam penetapan harga NJOP. Meskipun telah memiliki kewenangan, namun pihak aparat pajak Kota Depok belum sepenuhnya meng-<i>update</i> harga NJOP pada tiap-tiap wilayah di Kota Depok. Penetapan harga NJOP baru dilakukan aparat pajak terhadap pengajuan-pengajuan yang diterima atas bangunan-bangunan baru yang ada pada wilayah Kota Depok.</p>	<p>Pelaksanaan pemungutan PBB di Kota Bekasi baru dilaksanakan pada tahun 2013 mendatang. Dengan belum melaksanakan pemungutan PBB, maka Kota Bekasi belum memiliki kewenangan untuk menetapkan harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Hal ini tentunya menjadi masalah karena masih rendahnya harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kota Bekasi. Harga NJOP yang tidak sesuai dengan keadaan lingkungan dan jarang diperbaharui membuat Wajib Pajak lebih memilih NJOP untuk dijadikan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang nantinya dijadikan dasar pengenaan BPHTB.</p>

Sumber: Diolah Oleh Penulis

## **BAB 6**

### **SIMPULAN DAN SARAN**

#### **6.1. Simpulan**

Dari hasil analisa dan penjelasan yang telah dikemukakan pada bab-bab sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa:

##### **6.1.1. Impelementasi Pendaerahan BPHTB di Kota Depok**

1. Hal-hal yang terkait dengan persiapan yang telah dilakukan oleh Pemerintah Daerah kota Depok, yaitu:
  - a. Awal pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kota Depok dilakukan pada 1 Januari 2011. Yang menjadi dasar pelaksanaan pemungutan BPHTB adalah dengan ditetapkannya Peraturan Daerah No. 07 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah, serta Peraturan Walikota No. 60 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
  - b. Penyediaan Sumber Daya Manusia (SDM) yang mana dari awal pelaksanaan pemungutan BPHTB hingga saat ini berjumlah 15 orang PNS dan 5 orang sedang melakukan masa orientasi. Jumlah ini tidak hanya untuk mengelola BPHTB, namun PBB juga karena pemungutan PBB sudah dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kota Depok.
  - c. Penyediaan sarana dan prasarana berupa gedung tempat pelayanan, *server*, komputer, printer, dan sistem yang sudah *online* ke Bank Jabar
2. Dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kota Depok masih terdapat kendala-kendala dalam proses pelaksanaannya terkait dengan masalah Sumber Daya Manusia, sarana pemungutan BPHTB, rendahnya harga NJOP, dan lain-lain.

##### **6.1.2. Impelementasi Pendaerahan BPHTB di Kota Bekasi**

1. Hal-hal yang terkait dengan persiapan yang telah dilakukan oleh Pemerintah Daerah kota Depok, yaitu:
  - a. Awal pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kota Bekasi dilakukan pada 2 Februari 2011. Yang menjadi dasar pelaksanaan pemungutan

BPHTB adalah dengan ditetapkannya Peraturan Daerah No. 03 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

- b. Penyediaan Sumber Daya Manusia (SDM) yang mana dari awal pelaksanaan pemungutan BPHTB hingga saat ini berjumlah 12 orang PNS. Jumlah ini masih diutamakan dalam mengelola BPHTB, karena Pemerintah Daerah Kota Bekasi belum melaksanakan pemungutan PBB.
  - c. Penyediaan sarana dan prasarana berupa gedung tempat pelayanan, *server*, komputer, printer, dan sistem yang sudah *online* ke Bank.
2. Dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kota Bekasi masih terdapat kendala-kendala dalam proses pelaksanaannya terkait dengan masalah Sumber Daya Manusia, sarana pemungutan BPHTB, rendahnya harga NJOP, dan lain-lain.

#### 6.1.3. Faktor Yang Mempengaruhi Implementasi Pendaerahan BPHTB di Kota Depok dan Kota Bekasi

Kota Depok yang telah melaksanakan pemungutan PBB bersamaan dengan pemungutan BPHTB, sehingga aparat pajak terkait sudah memiliki kewenangan dalam penetapan harga NJOP. sedangkan, pelaksanaan pemungutan PBB di Kota Bekasi baru dilaksanakan pada tahun 2013 mendatang. Dengan belum melaksanakan pemungutan PBB, maka Kota Bekasi belum memiliki kewenangan untuk menetapkan harga Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

#### 6.2. Saran

Pada dasarnya, implementasi pendaerahan BPHTB pada Kota Depok maupun Kota Bekasi adalah sama dalam hal persiapan yang telah dilakukan, pelaksanaan pemungutan, serta kendala-kendala yang dihadapi. Hanya saja yang membuat berbeda adalah waktu penerbitan Peraturan Daerah, awal mulai pelaksanaan pemungutan BPHTB, kuantitas dan kualitas SDM, serta stuktur organisasi pada tiap-tiap kantor pelayanan. Adapun saran yang dapat peneliti berikan adalah:

1. Sebaiknya Pemerintah Daerah Kota Depok dan Kota Bekasi menambah jumlah SDM untuk melakukan pengelolaan BPHTB, karena dengan minimnya SDM seperti saat ini dapat menghambat proses pelaksanaan pemungutan BPHTB. Selain itu, Pemerintah Daerah diharapkan juga dapat membuat prosedur pemungutan yang lebih efektif dan efisien sehingga birokrasi pemungutan berbelit-belit yang selama ini dikeluhkan notaris dan Wajib Pajak dapat teratasi.
2. Harga (Nilai Jual Objek Pajak) NJOP juga sebaiknya rutin di*Update* oleh para pelaksana pajak daerah, karena rendahnya harga NJOP ini membuat banyak Wajib Pajak yang enggan memakai harga transaksi asli sebagai (Nilai Perolehan Objek Pajak) NPOP. Penggunaan NJOP sebagai dasar pengenaan BPHTB dapat menimbulkan *potential loss* terhadap penerimaan BPHTB. Oleh karena itu, dengan didaerhkannya BPHTB menjadi pajak daerah, Pemerintah Daerah memiliki wewenang dalam penetapan harga NJOP dan penetapannya tersebut harap disesuaikan dengan kondisi tanah dan bangunan yang ada.
3. Dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB ini diharapkan adanya kerja sama yang baik antara pimpinan, petugas pelaksana pemungutan, notaris, dan Wajib Pajak dalam hal semua proses yang terkait dalam pemungutan BPHTB agar implementasinya dapat berjalan lancar dan dapat meningkatkan Penerimaan Asli Daerah (PAD).

## DAFTAR PUSTAKA

### **Buku:**

- Bratakusumah, Deddy Supriady, & Solihin, Dadang. (2001). *Otonomi Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama
- Bird, Richard M. (2000). *Taxation in Developing Countries Fourth Edition (terjemahan)*. Baltimore and London : The John Hopkins University Press
- Davey, Kenneth. (1988). *Pembiayaan Pemerintahan Daerah: Praktek-Praktek Internasional dan Relevansinya Bagi Dunia Ketiga*. Jakarta: UI-Press
- Dye, Thomas R. (1981). *Understanding Public Policy, Englewood chief (Edisi Revisi)*. New Jersey: Practice- Hall inc
- Dunn, William N. (1992). *Analisa Kebijaksanaan Publik*. Yogyakarta: PT. Hanindita
- \_\_\_\_\_. (2000). *Pengantar Analisis Kebijakan Publik Edisi Kedua*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press
- Eckert J.K., Gloudemans, R.J., and Almy R.R. (1990). *Property Appraisal and Assessment Administration*. IAOO Chicago.
- Edward III, Goerge C. (1980). *Public Policy Implementing*. Jai Press Inc: London, England
- Grindle, Merilee S. (1980). *Politics and Policy Implementation in The Third World*. New Jersey: Princeton University Press
- Inu , Kencana Syafiie. (2006). *Ilmu Administrasi Publik*. Jakarta: PT Rineka Cipta
- Irawan, Prasetya. (2006). *Penelitian Kualitatif dan Kuantitatif untuk Ilmu-Ilmu Sosial*. Jakarta: Departemen Ilmu Administrasi FISIP UI
- Kountur, Ronny. (2007). *Metode Penelitian Untuk Penyusunan Skripsi Dan Tesis*. Jakarta: Penerbit PPM
- Mardiasmo. (2008). *Perpajakan: Edisi Revisi*. Yogyakarta: Andi
- Nugroho, Dr. Riant. (2011). *Public Policy*. Jakarta: PT. Elex Media Komputindo
- Neuman, Lawrence. (2003). *Social Research Methods: Qualitative and Quantitative Approaches*. Boston: Allyn and Bacon Peason Education, inc.
- \_\_\_\_\_. (2007). *Social Research Methods: Qualitative and Quantitative Approaches*. Boston: Allyn and Bacon Peason Education, inc
- Quade, E.S. (1984). *Analysis For Public Decisions*. New York: Elsevier Science Publisher
- R. Mansury. (1996). *Pajak Penghasilan Lanjutan*. Jakarta: Indonesia-Hill
- \_\_\_\_\_. (2002). *Pajak Penghasilan Lanjutan Pasca Reformasi*. Jakarta: Yayasan Pengembangan dan Penyebaran Pengetahuan Perpajakan
- Sarwono, Jonathan. (2006). *Metodologi Penelitian Kuantitatif dan Kualittaif*. Yogyakarta: Graha Ilmu
- Sidik, Machfud. (2002). *Perimbangan Keuangan Pusat Dan Daerah Sebagai Pelaksanaan Desentralisasi Fiskal (Antara Teori dan Aplikasinya di Indonesia)*. Yogyakarta

- \_\_\_\_\_. (2004). *Bunga Rampai Desentralisasi Fiskal*. Jakarta: Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah Departemen Keuangan Republik Indonesia
- Slamet Soelarno. (1993). *Administrasi Pendapatan Daerah (dalam terapan)*, Buku I. Jakarta
- Soeharno. (2003). *Pajak Properti di Indonesia*. Jakarta: Perpustakaan Nasional
- Tjip, Ismail. (2005). *Pengaturan Pajak Daerah di Indonesia*. Jakarta: PT Yellow Mediatama
- Wahab, H. Solichin Abdul. (2008). *Pengantar Analisis Kebijakan Publik*.
- Wibawa, Samodra. (1994). *Kebijakan Publik*. Jakarta: Intermedia
- Winarno, Budi. (2009). *Kebijakan Publik Teori, Proses, dan Studi Kasus, Edisi revisi*. Jakarta: Media Pressindo
- Yin, Robert K. (1996). *Studi Kasus: Desain dan Metode (penerjemah: M.Djauzi Mudzakir)*. Jakarta: PT. Raja Grafindo

#### **Karya Akademis:**

- Soryadie, Enna. (2003). *Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Propinsi DKI Jakarta*. Skripsi FISIP Universitas Indonesia.
- Syahroni, Ahmad. (2011). *Analisis Implementasi Pemberian NPOPTKP Terkait Dengan Pelaksanaan Pemungutan BPHTB Di Provinsi DKI Jakarta*. Skripsi FISIP Universitas Indonesia.
- Abdala, Taufiq Umar. (2009). *Analisis Kesiapan Administrasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Berdasarkan Undang-Undang No 28 Tahun 2009 (Studi Kasus Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta)*. Skripsi FISIP Universitas Indonesia.
- Tiyanty, Tiara Wismar. (2011). *Kebijakan Pendaerahan PBB Sektor Perdesaan dan Perkotaan*. Disertasi FISIP Universitas Indonesia.

#### **Lainnya :**

##### **Peraturan Perundang-Undangan**

- Republik Indonesia. *Undang-undang No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*
- \_\_\_\_\_. *Peraturan Daerah Kota Depok No. 07 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah*
- \_\_\_\_\_. *Lembaran Daerah Kota Bekasi, Peraturan Daerah Kota Bekasi No. 03 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*
- \_\_\_\_\_. *Peraturan Walikota Depok No. 60 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*
- \_\_\_\_\_. *Peraturan Walikota Bekasi No. 08 A Tahun 2011 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah No. 03 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*

\_\_\_\_\_. *Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri No. 186/PMK.07/2010 mengenai Tahapan Persiapan Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Sebagai Pajak Daerah*

**Website:**

Anwar Syahdat, Anang Adik Rustandi, (2011). Tinjauan Pelaksanaan Pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Menjadi Pajak Daerah. <http://www.djpk.depkeu.go.id>, diakses pada tanggal 14 Maret 2012.

Eddy Wahyudi. (2010). Mulai 1 Januari 2011 BPHTB Telah Resmi Menjadi Pajak Daerah. <http://www.ekonomi.kompasiana.com>, diakses pada 23 Desember 2011.

Kota Depok Mulai Kelola Sendiri PBB dan BPHTB. (2012). <http://depoknews.com>, diakses pada tanggal 31 Maret 2012.

Pemkot Bekasi Minta DPRD Segera Sahkan PERDA BPHTB. (2010). <http://www.bnisecurities.co.id>, diakses pada tanggal 9 Januari 2012.



## DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Wulan Clara Kartini  
Tempat Tanggal Lahir : Jakarta, 21 April 1990  
Alamat : Jl.Kikir No 66/50 RT/RW 007/004, Kel. Kayu Putih, Kec. Pulogadung, Jakarta Timur 13210  
Nomor HP : 085694401006/ 021-4721325  
Email : wulanclarakartini@yahoo.com  
Nama Orang Tua: Ayah : H. Nuzvaria, S.E  
Ibu : Hj. Dona Helmira  
Riwayat Pendidikan Formal:  
Tahun 1994-1996 : TK Aisyah 21, Jakarta Timur  
Tahun 1996-2002 : SD Muhammadiyah 24, Jakarta Timur  
Tahun 2002-2005 : SMP Muhammadiyah 31, Jakarta Timur  
Tahun 2005-2008 : SMA Negeri 68, Jakarta Pusat  
Tahun 2008-sekarang : S1 Reguler Program Studi Administrasi Fiskal FISIP Universitas Indonesia.

## PEDOMAN WAWANCARA

### Direktorat Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Kementerian Keuangan

1. Sasaran dan tujuan kebijakan pendaerahan BPHTB
2. Persiapan apa saja yang dilakukan dalam rangka pendaerahan BPHTB
3. Pembinaan apa saja yang dilakukan dalam rangka pendaerahan BPHTB
4. Tanggapan mengenai implementasi pendaerahan BPHTB secara umum di daerah-daerah.
5. Tanggapan mengenai pengaruh implementasi pendaerahan BPHTB terhadap penerimaan daerah secara umum dibandingkan saat masih dikelola oleh Pemerintah Pusat
6. Hal-hal apa saja yang harus dilakukan dan dikaji ulang oleh Pemerintah Daerah dalam implementasi pendaerahan BPHTB

## PEDOMAN WAWANCARA

### **Direktorat Pendapatan Daerah dan Investasi Daerah, Direktorat Jenderal Keuangan Daerah, Kementerian Dalam Negeri**

1. Sasaran dan tujuan kebijakan pendaerahan BPHTB
2. Persiapan apa saja yang dilakukan dalam rangka pendaerahan BPHTB
3. Tanggapan mengenai implementasi pendaerahan BPHTB secara umum di daerah-daerah.
4. Hal-hal apa saja yang harus dilakukan dan dikaji ulang oleh Pemerintah Daerah dalam implementasi pendaerahan BPHTB

## PEDOMAN WAWANCARA

### **Bidang BPHTB Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Depok**

1. Informasi tentang persiapan PERDA dan PERWAL terkait implementasi pendaerahan BPHTB
2. Kuantitas dan kualitas SDM yang tersedia.
3. Kondisi sarana prasarana dalam implementasi pendaerahan BPHTB.
4. Informasi tentang *Standard Operating Procedure* (SOP) yang mengatur tugas dan wewenang dalam implementasi pendaerahan BPHTB
5. Informasi tentang tahapan-tahapan dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB beserta kendala-kendalanya
6. Faktor pendukung dalam implementasi pendaerahan BPHTB

## PEDOMAN WAWANCARA

### **Bidang BPHTB Dinas Pendapatan Daerah Kota Bekasi**

1. Informasi tentang persiapan PERDA dan PERWAL terkait implementasi pendaerahan BPHTB
2. Kuantitas dan kualitas SDM yang tersedia.
3. Kondisi sarana prasarana dalam implementasi pendaerahan BPHTB.
4. Informasi tentang *Standard Operating Procedure* (SOP) yang mengatur tugas dan wewenang dalam implementasi pendaerahan BPHTB
5. Informasi tentang tahapan-tahapan dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB beserta kendala-kendalanya
6. Faktor pendukung dalam implementasi pendaerahan BPHTB

## PEDOMAN WAWANCARA

### Notaris Wilayah Kerja Kota Depok dan Kota Bekasi

1. Informasi mengenai sosialisasi dan pembinaan apa saja yang diberikan Pemerintah Daerah kepada notaris atau Wajib Pajak terkait implementasi pendaerahan BPHTB
2. Tanggapan mengenai didaerahkannya BPHTB menjadi Pajak Daerah
3. Permasalahan apa saja yang dihadapi dalam proses pelaksanaan pemungutan BPHTB
4. Harapan yang diinginkan notaris atau Wajib Pajak untuk pelaksanaan pemungutan BPHTB kedepannya

**Hasil Wawancara**

Pewawancara: Wulan Clara Kartini

Informan: Kepala Seksi Pengolahan Data dan Informasi PBB & BPHTB,

Direktorat Pajak Daerah dan Retribusi Daerah,

Kementerian Keuangan : Anang Adik Rustandi

Senin, 14 Mei 2012, Gedung Radius Prawiro, Kementerian Keuangan

---

W: Apa yang menjadi sasaran dan tujuan kebijakan pendaerahan BPHTB ini pak?

A: Kita melihat bahwa pertama kan sumber-sumber penerimaan daerahnya, kita melihat dari struktur APBDnya.. Selama ini kita kan melihat bahwa banyak daerah, bahkan hampir semua daerah itu kan mendukung APBDnya.. Kita melihat dari struktur APBDnya, itu kan didominasi oleh daerah-daerah tersebut. Makanya kita mau merubah struktur hmm.. apa namanyaaaa..aa..gimana supaya daerah itu APBDnya lebih bisa berkembang dan lebih besar. Salah satunya dengan dibuatnya UU 28 tahun 2009. Eheemm.. Jadi gini kan makanya untuk memperbesar APBD atau memperkuat aaa penerimaan daerah, kita menerbitkan UU No 28 yang salah satunya disitu ada pendaerahan PBB dan BPHTB. Terus kalau ditanya "Apa sihh.. Kenapa sihh kok yang didaerahkan PBB dan BPHTB?" nahh itu maksud dan arah tujuannya yang pertama, itu kan kriteria pajaknya yang *immobile*, keterkaitan antara wajib pajak dan pajaknya seperti apa, terus dari sisi akuntabilitas.. Selain itu juga kan PBB dan BPHTB, data yang terkait dengan objek pajaknya apa, nilai tanahnya berapa, itu kan yang banyak mengetahui daerah bersangkutan. Dari mulai data-data yang terkait dengan objek pajaknya, siapa pemilik objek pajak, berapa nilai tanah itu kan lebih cenderung Pemerintah Daerah yang tahu.

Makanya kita melihat selama ini kan untuk penerimaan PBB dan BPHTB selama ini kan dalam pemungutan PBB dan BPHTB... Aaa saya tidak berpikir negatif ya, tapi kan di wilayah rumah saya sendiri di Depok, saya membeli tanah 5 tahun yang lalu, sampai sekarang itu NJOP tidak berubah padahal nilai tanahnya sekarang sudah naik 3x lipat. Itu artinya apa.. Depok aja yang dekat ke Gatot Subroto, dekat ke kantor DJP pusat... Untuk *update* penetapan NJOPnya tidak ada, apalagi dengan daerah-daerah terpencil, itu artinya apa.. Jadi disitu kan potensi pajak yang mencerminkan PBB dan BPHTBnya itu kan bisa loss 2-3 kali lipat, makanya ini kan agar bisa tidak lepas dari kriteria pajak yang masuk ke kas daerah itu makanya kita mendaerahkan pajak tersebut... Karena dari situ kita anggap bahwa dengan potensi sekian bisa menyumbang penerimaan daerah agar tidak tergantung dari pusat. Karena BPHTB kan balik lagi ke daerah yang bersangkutan, karena kalau dari struktur APBD itu kan tidak masuk ke PAD tapi masuk ke dana lain-lain karena pusat yang mentransfer. Sekarang kita mau merubah, dengan didaerhkannya BPHTB, dengan potensi yang benar-bener real mencerminkan penerimaan yang sesungguhnya dan itu bisa ke penerimaan daerah. Digunakan untuk apa, nanti pengawasannya kan jadi lebih mudah, artinya gini.. Dulu kan pembayar pajak BPHTB tidak tahu, sebenarnya kita membayar pajak untuk apa sih.. Kita kan tahu kalau akan masuk ke DJP pusat pajaknya, kalau sekarang kan hasilnya untuk daerah, kontribusinya untuk daerah kan.. Pelayanan publiknya jadi bagus, transportasinya jadi bagus, penerangan jalan lebih enak, kesehatan juga.. Jadi keterkaitan antara pembayar pajak dengan pajak yang dia bayar itu akuntabilitasnya searah dengan kebijakan pendaerahan BPHTB, selain untuk penerimaan daerah.

W: Persiapan apa saja yang dilakukan oleh Pemerintah Pusat dalam rangka pendaerahan BPHTB ini?

## Lampiran 6 lanjutan

A: Sebenarnya udah banyak ya langkah-langkah kita. Pertama itu.. Ituu kalau masalah detailnya terkait dengan langkah-langkah kesiapan tugas dan tanggung jawab Pemerintah Pusat itu ada dalam Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri. Mungkin mbaknya udah punya kali ya? Itu udah ada semua Peraturan-peraturannya?

W: Belum ada pak hehee..

A: Ya.. Ini saya ambilkan ya.. Nahh ini dia PMKnya, jadi bisa baca disini ya untuk persiapan yang dilakukan. Jadi bisa lewat ya biar bisa ke pertanyaan selanjutnya hehee

W: Iya pak

W: Bagaimana pembinaan yang dilakukan oleh Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah dalam pendaerahan BPHTB ini pak?

A: Ada beberapa hal yaa terkait dengan persiapan.. Dulu itu awalnya sebelum pengalihan, sebelum 1 Januari 2011, kita untuk percepatan pemungutan BPHTB itu kita memberikan semua peraturan-peraturan yang terkait yang dulu dipungut oleh Pemerintah Pusat itu peraturannya seperti apa, seperti apa SOPnya, kita *copy* jadi satu *disc* ditambah lagi dengan peraturan daerahnya, surat edarannya, dasar pemungutannya, terus kita tambahkan lagi Peraturan Kepala Daerahnya, Peraturan Walikotanya, kita berikan ke seluruh kabupaten untuk menjadi dasar mereka awalnya untuk menetapkan Peraturan Walikota sebagai dasar pemungutan. Untuk Sumber Daya Manusia juga kita kemarin beberapa kali menyelenggarakan bimbingan teknis terkait dengan pengalihan BPHTB yang kerja sama dengan BPK juga, bekerja sama dengan Dirjen Pajak juga terus sosialisasi kita

laksanakan juga.. Kemarin itu sosialisasi ada 2, sosialisasi umum UU No 28 terus sekarang ini sedang disusun tentang pengalihan PBB dan BPHTB. Jadi, kita bersama dengan dewan, dengan Kementerian Dalam Negeri dan Direktorat Jenderal Pajak, kita bareng-bareng ke daerah-daerah mensosialisasikan itu untuk tahu persiapannya seperti apa sih, yang harus dipersiapkan dari awal seperti apa.. Sekarang kan karena BPHTB sudah mulai dipungut mulai tahun 2011, kita konsen di PBB. Daerah itu harus mempersiapkan seperti apa saja, yang perlu dilakukan apa aja nahh itu yang kemarin kami lakukan. Kalau BPHTB kemarin kita sudah melaksanakan langkah-langkah seperti itu. Kalau BPHTB ini kan pemungutan cenderung lebih mudah dibandingkan dengan PBB. Pemungutannya kan *self assessment*, artinya kan wajib pajak bisa dimungkinkan untuk memungut itu, dalam artian kan kita tinggal menunggu saja wajib pajak membayar. Kan semua peraturannya sudah ada, formulirnya sudah ada, cara perhitungannya seperti ini, cara penetapan prosesnya seperti ini nahh mereka bayar, kita tinggal menerima pembayaran mereka. Kalau PBB kan beda lagi detailnya lebih banyak.

W: Apa yang menjadi dasar penetapan NPOPTKP ini pada tiap-tiap daerah, dalam pendaerahan BPHTB ini pak? Karena seperti yang diketahui, sejak didaerhkannya BPHTB ini NPOPTKPnya kan dinaikan menjadi lebih besar dibandingkan saat masih dikelola pusat, seperti misalnya DKI jakarta yang 80 juta, maupun daerah-daerah lain seperti bekasi atau depok yang 60 juta. Nahh itu yang menjadi dasar penetapan itu apa pak?

A: Sebenarnya kalau terkait dengan NPOPTKP di UU No 28 Tahun 2009 kan sudah ditetapkan. Seperti ini di pasal 87 ayat 4, pada daerah-daerah NPOPTKPnya ditetapkan paling rendah 60 juta. Itu artinya apaa.. Artinya daerah tidak bisa menetapkan NPOPTKP lebih rendah dari pada 60 juta.

Daerah mau menetapkan lebih dari 60 juta juga tidak masalah, itu 60 juta kan nilai yang paling rendah yang bisa ditetapkan oleh daerah, artinya kalau dibawah 60 juta tidak terkena BPHTB. Jadi kalau daerah menetapkan lebih dari 60 juta itu ada di UU No 28 Tahun 2009 pasal 87 ayat 4. Jadi selama dia gak di bawah itu ya tidak apa-apa.

W: Bagaimana untuk daerah-daerah terpencil kan paling rendah NPOPTKnya 60 juta juga pak, itu sesuai tidak pak mengingat harga tanah di sana yang murah? Apakah penerimaan BPHTB mereka tidak menurun kalau seperti itu pak?

A: Yaa... Mau gak mau.. Terima gak terima itu sudah ditetapkan oleh undang-undang. Itu kita pertama sudah melakukan koordinasi dengan kemenperat. Kerena kebanyakan daerah terpencil itu harga tanahnya yang masih murah di bawah 60. Makanya dalam hal ini kemenperat mensosialisasikan dengan kita mengenai program mereka. Dalam penyusunan UU No 28 Tahun 2009 itu NPOPTKnya kalau bisa 60 juta karena untuk melindungi wajib pajak yang seharusnya kena jadi tidak dikenakan pajak. Yang kedua kita juga sudah koordinasi dengan kemenperat BPN terkait dengan kepemilikan rumah dengan subsidi. Berdasarkan dengan peraturan kemenperat itu rumah bersubsidi dengan nilai 55 juta adalah kurang pas. Ketika mereka disubsidi, rumah kok dikenakan pajak makanya kita sepakat penetapan NPOPTKP minimal 60 juta, itu untuk mengimbangi wajib pajak yang memiliki nilai tanah di bawah 50 juta. Kalau dikaitkan dengan daerah yang terpencil banyak yang BPHTBnya kehilangan gara-gara harga tanah dibawah NPOPTKP memang secara rinci kita kan punya data penerimaan BPHTB di indonesia tahun 2011 itu memang banyak daerah-daerah yang penerimaan BPHTBnya menurun. Namun, secara nasional sebelum dipungut oleh Pemerintah Daerah, itu Pemerintah Pusat 7,8 sekiaan, kalau

sekarang saat dikelola oleh Pemerintah Daerah menjadi 8,4. Artinya secara keseluruhan sebenarnya gak berpengaruh banyak, tapi kalau kita lihat secara detail itu di purworejo, di sukoharjo, daerah jawa sendiri pun banyak yang kehilangan BPHTB. Tapi kita mengakomodir untuk dalam hal ini. Jadi sinkronisasi dengan wewenang kebijakan, perlindungan terhadap... Biar terakomodir, sinkron dengan peraturan, subsidi 55 juta itu makanya kita ambil 60 juta. Naik turunnya harga tanah kan juga tergantung dengan tingkat perekonomian masyarakat di daerah juga. Kita sudah melakukan kajian juga, sebenarnya ini kan potensi sebesar 8,4 itu kan sesungguhnya artinya kebanyakan transaksi di daerah pake NJOP, NJOPnya apakah sering diupdate atau tidak, kita gak tau kan. Seperti yang saya cerita tadi ya harga tanah di depok naik menjadi 3 kali lipat, itu artinya kan kalau kita hitung-hitung secara kasar... Artinya 60 juta itu tidak berpengaruh terlalu banyak, apalagi setelah didaerahkan, daerah punya kewenangan untuk menyesuaikan NJOP terhadap objek pajak pada daerah-daerah mereka sendiri itu kan kedepannya kan..

W: Bagaimana tanggapan bapak mengenai implementasi BPHTB yang telah dilaksanakan selama 1 tahun ini sejak menjadi Pajak Daerah pak?

A: Secara keseluruhan sih ada beberapa hambatan. Yang pertama itu banyak daerah-daerah yang terlambat melakukan penerbitan PERDA BPHTB. Itu artinya apaa... Jadi keterlambatan penerbitan PERDA itu membuat daerah tidak dapat memungut BPHTB. Contohnya ada di beberapa daerah kan mulai pelaksanaan BPHTB itu menurut undang-undang adalah 1 Januari 2011, tapi karena pertauran daerah mereka terlambat.. Jadi rentang antara januari sampai maret, april, atau mei ini kan ada kekosongan. Saya bukan bilang kekosongan peraturan, tapi kekosongan dasar hukum dalam pemungutan BPHTB.. Bukan berarti tidak bisa mungut, tapi mungutnya

harusnya pakai peraturan, namun dasar hukumnya tidak ada. Jadi daerah tersebut bebas BPHTB, karena syarat pemungutan karena pengalihan hak kan harus ada dasar hukumnya. Januari sampai maret itu jadinya mereka tidak bisa memungut, padahal potensinya banyak. Banyak dari beberapa daerah yang menerbitkan PERDANYA terlambat. Terus yang kedua terkait dengan pelayanan.. Ini kan dasar untuk pengalihan BPHTB diatur oleh peraturan daerah, tapi mereka belum mengatur peraturan yang terkait dengan masa transisi. Masa transisi itu apa sebenarnya? Masa transisi itu terkait dengan tunggakan pelayanan yang dulu sebelum dialihkan menjadi Pajak Daerah masih ada permohonan-permohonan banding, permohonan peninjauan kembali, terkait dengan pembayaran BPHTB yang belum selesai kan... Ketika itu dialihkan kan dulunya DJP tidak ada kewenangan lagi untuk memungut BPHTB kan, untuk sementara ini juga tidak ada peraturan masa transisi. Terus yang ketiga itu terkait dengan NPOPTKP.. Jadi kan ketika seseorang pertama dia melakukan transaksi pasti dikenakan NPOPTKP, nah banyak daerah yang mempersepsikan bahwa pengurangan NPOPTKP itu dilakukan hanya satu kali saja oleh wajib pajak, jadi ketika dia bertransaksi BPHTB yang kedua kali mereka berpikir tidak dikurangkan lagi dengan NPOPTKP. Kann kalau kita melihat dari pajak terutang nya dari BPHTB, kan pajak terutang itu adalah pajak yang dikenakan pada saat peralihan. Jadi ketika dia melakukan transaksi lagi, artinya dia kan wajib pajaknya udah gugur dia bukan wajib pajak lagi, tapi kalau dia membeli lagi melakukan transaksi, dia akan menjadi wajib pajak lagi artinya akan dikurangkan lagi dengan NPOPTKP. Pada intinya kan seperti itu, jadi banyak daerah yang mepersepsikan bahwa ketika salah satu wajib pajak saat transaksi pertama dikenakan NPOPTKP dan yang kedua tidak dikenakan lagi itu perhitungannya misalnya nilai 100 juta , tidak dikurangkan 60 juta lagi malah langsung dikali tarif. Nah terkait dengan permasalahan-permasalahan itu, terkait dengan penyusunan PERDA yang

## Lampiran 6 lanjutan

terlamabat kita sudah beberapa kali mengingatkan melalui peraturan kementerian keuangan kalau sebelum januari 2011, kita sudah menghimbau kepada Pemerintah Daerah daerah bahwa harus menyusun PERDA mengenai BPHTB itu kita sampaikan. Terus kita juga memberitahu implikasinya apa saja kalau menetapkan atau kalau tidak menetapkan.. Tapi tetap saja ada beberapa daerah yang masih terlambat, sampai sekarang pun masih ada dari beberapa daerah yang belum menetapkan. Artinya belum menetapkannya pun masuk akal, contohnya seperti ini, dilihat dari penerimaan sebelum didaerahkan, potensinya kecil kan karena realisasi penerimaannya memang kecil, jadi mereka berpikiran kalau "ngapain sih kita memungut, toh juga kita mungut di sini juga NPOPTKPnya tinggi.. Dulu aja ketika NPOPTKPnya masih 5 juta-20 juta, penerimaan yang mereka dapat tidak besar, malah ada yang dapat nol".. Kalau dilihat dari sisi manajemen perpajakan, dengan apa yang kita dapat dengan biaya yang kita keluarkan untuk pemungutan BPHTB ini sebanding atau tidak.. Kalau tidak sebanding dan tidak ada potensinya ya untuk apa.. Lagian ketika kita membuat peraturan terkait dengan pajak, terkait dengan retribusi, kan kita ada rencana penerimaan awalnya dulu. Ada lagi daerah yang sudah dibantu, tapi tetap sulit dalam penerbitan PERDA ini. Intinya adalah bahwa pelayanan itu terkait dengan PERDA yang belum selesai akan diselesaikan dengan direktorat jenderal pajak. Artinya ketika ada prosesi ntah itu penerimaan, ntah itu pembayaran.. Pembayaran itu bukan maksudnya yang hutang ya mbak, kalau hutang itu umpamanya ada uang masuk, namun kurang bayar. Lalu ketika ada piutang yaitu kelebihan bayar, nah ini akan diambil dari APBN, nanti akan diperhitungkan atau dikompensasikan dengan dana bagi hasil pajak yang akan dibagikan ke daerah. Artinya cuma Pemerintah Pusat yang dapat menangani karena dipungut oleh Pemerintah Pusat, lalu dibagikan ke daerah. Jadi akan ditalangi dulu oleh APBN lalu dikompensasi oleh APBD.

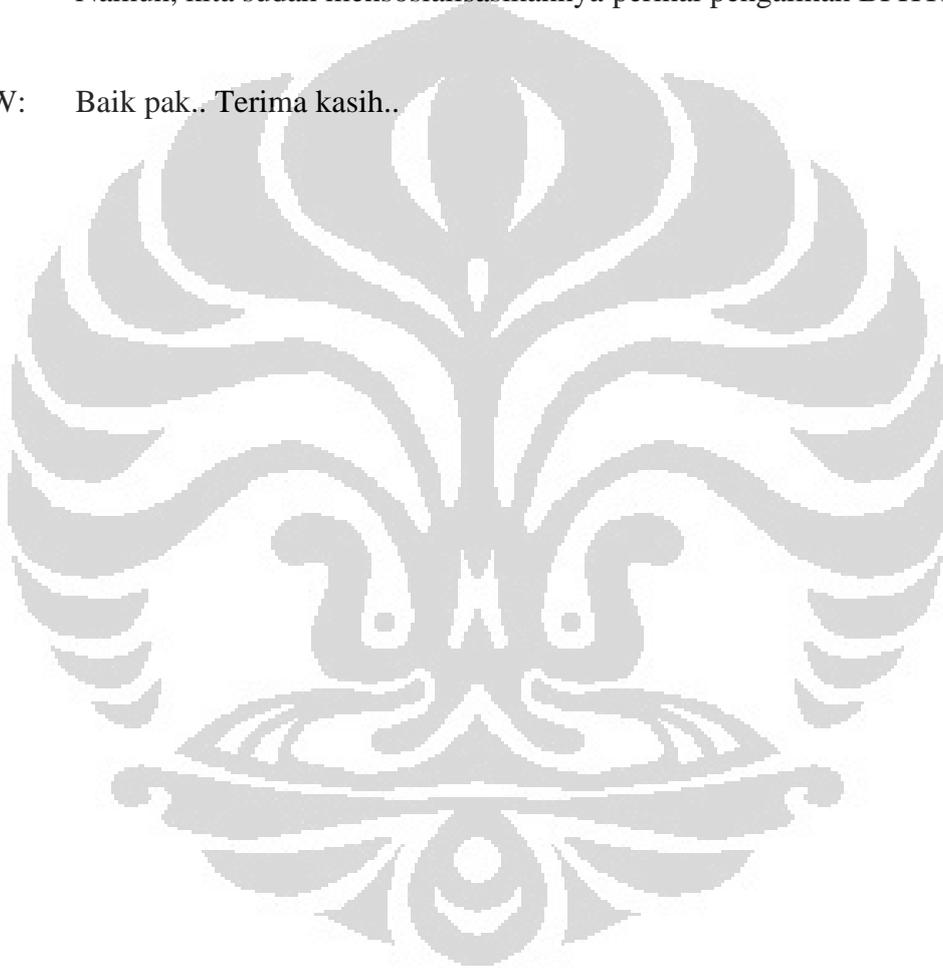
## Lampiran 6 lanjutan

- W: Bagaimana tanggapan bapak mengenai penerimaan-penerimaan yang didapat oleh daerah setelah pendaerahan BPHTB ini dibanding saat masih dikelola oleh Pemerintah Pusat?
- A: Memang kalau diliat secara detail ya ada yang naik drastis, ada juga yang turun. Tapi *overall* dari seluruh Indonesia dibanding yang dulu dengan sekarang itu ada kenaikan.
- W: Apa saja hal-hal yang harus dilakukan dan dikaji ulang oleh Pemerintah Pusat terkait dengan pendaerahan BPHTB ini pak?
- A: Mungkin kalau saya melihat itu pemerintah sebagai pembuat kebijakan, melihat yang paling *urgent* pada saat ini adalah membuat dasar hukum untuk penyelesaian tunggakan pelayanan BPHTB tahun 2010 yakni sebelum pengalihan pada tahun 2011. Tapi kalau yang lain saya melihat tidak ada yang permasalahana yang terlalu besar ya..
- W: Oh jadi kebanyakan tunggakan pajak pada masa transisi pendaerahan BPHHTB ini belum bisa ditagih pak?
- A: Jadi terkait dengan hasil putusan pengadilan atau hasil putusan mahkamah agung yang terkait dengan peninjauan kembali atau keberatan banding itu belum dapat diselesaikan. Makanya itu sekarang hal-hal yang *urgent* yang harus diselesaikan. Kalau yang lain itu yang terkait dengan NPOPTKP itu kalau gak salah ada sih mau kita sosialisasi "NPOPTKnya kok segitu?" ada juga persepsi daerah yang "dulu kita itu penerimaanya besar, tapi sekarang kok kecil?" nahh.. Mereka itu tidak melihat ketika dipungut pusat lalu dibagikan itu kan Pemerintah Pusat mempertimbangkan keseimbangan fiskal. Sekarang ini saat dikelola oleh Pemerintah Daerah itu

## Lampiran 6 lanjutan

real masuk kepada Penerimaan Asli Daerah. Nah daerah banyak yang berpikir "lebih enak yang kemarin, kita tidak ngapa2in tapi dapat penerimaan BPHTB, tapi sekarang kita harus turun langsung". Nah makanya itu hanya sebuah persepsi dari masing-masing daerah saja. Namun, kita sudah mensosialisasikannya perihal pengalihan BPHTB ini.

W: Baik pak.. Terima kasih..



**Hasil Wawancara**

Pewawancara: Wulan Clara Kartini

Informan: Kepala Seksi PDRD Wilayah II,  
Direktorat Jenderal Keuangan Daerah,  
Kementerian Dalam Negeri : M.Priyono

Selasa, 5 Juni 2012, Gedung G, Kementerian Dalam Negeri

---

- W: Apa yang menjadi sasaran dan tujuan kebijakan pendaerahan BPHTB ini pak?
- P: Awalnya diterbitkan UU No 28 Tahun 2009 yang mana BPHTB ini dialihkan dari Pajak Pusat menjadi Pajak Daerah itu pertama adalah karena teorinya ya.. Lalu yang kedua itu karena pada dasarnya bahwa pelaksanaan pemungutan BPHTB selama ini sudah melibatkan teman-teman di daerah,, kalau tidak salah kan sudah ada PMK nya. Dan yang ketiga, terkait dengan ingin menaikkan kapasitas fiskal di daerah.. Seperti itu..
- W: Persiapan apa saja yang dilakukan oleh Pemerintah Pusat dalam rangka pendaerahan BPHTB ini?
- P: Jadi kalau persipannya ya kita dari sisa regulator bersama-sama dengan Kementerian Keuangan sudah menyusun ya Peraturan Bersama mengenai persiapan tahapan pengalihan-pengalihan. Disitu diatur mengenai tahapan-tahapan persiapan apa saja yang akan dilaksanakan Pemda terkait pengalihan BPHTB.. Memang di peraturan BPHTB ada beberapa pengaturan yang mungkin terlupakan, seperti pengaturan terkait dengan retitusi. Ketika BPHTB dialihkan, ternyata masih ada hutang pajak yang belum diselesaikan itu belum diatur siapa yang akan memungut BPHTB

pada masa transisi. Karena memang sejak awal UU No 28 Tahun 2009 PDRD ini tidak *men-design* adanya pengalihan PBB dan BPHTB untuk mengatur masalah hutang pajak ini dipungut oleh siapa. Namun, sekarang sudah dibuat penyusunan Undang-Undangnya, dan saat ini sedang dilakukan proses penyelesaian.

W: Apa yang menjadi dasar penetapan NPOPTKP ini pada tiap-tiap daerah, dalam pendaerahan BPHTB ini pak? Karena seperti yang diketahui, sejak didaerhkannya BPHTB ini NPOPTKPnya kan dinaikan menjadi lebih besar dibandingkan saat masih dikelola pusat, seperti misalnya DKI Jakarta yang 80 juta, maupun daerah-daerah lain seperti Bekasi atau Depok yang 60 juta. Nahh itu yang menjadi dasar penetapan itu apa pak?

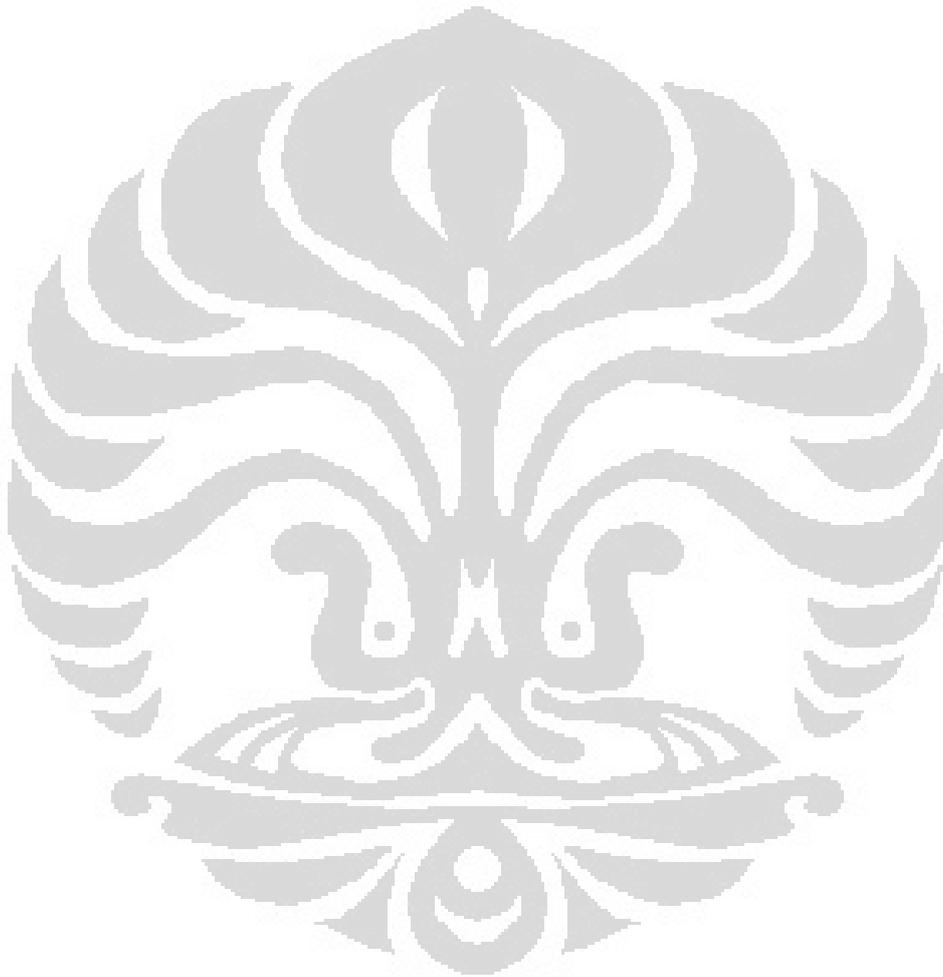
P: Dulu saat penyusunan UU No 28 Tahun 2009 ini memang sudah disampaikan oleh teman-teman Kementerian Keuangan (DJP) bahwa dulu itu diatur oleh Peraturan Pemerintah, lalu Peraturan Pemerintah mengatur per regional,, dulu itu kan ada yang 10 juta, 15 juta, dan ada yang 20 juta. Kemudian karena ingin memberikan keringanan dan kemudahan kepada masyarakat, akhirnya dibuatlah NPOPTKP itu 60 juta. Dan itu pun sudah sesuai dengan pemberian keringanan untuk RSS (Rumah Sangat Sederhana) sebesar 55 juta. Salah satunya juga untuk mengakomodir dari BPN bahwa selama ini objek tanah di manapun bangunan di Indonesia ini belum didaftarkan. Sehingga dengan NPOPTKP sebesar 60 juta, harapannya masyarakat itu membalik nama objeknya yang mereka peroleh akan menjadi ringan kan dengan NPOPTKP sebesar 60 juta. Karena kan selama ini masih banyak ya dijumpai tanah-tanah yang sifatnya memperoleh dari waris, secara administrasi negara kan belum tercatat ya di BPN meskipun itu diakui, permasalahannya itu karena mereka belum tercatat registrasi pendaftaran di BPN.

## Lampiran 7 lanjutan

- W: Bagaimana tanggapan bapak mengenai implementasi BPHTB yang telah dilaksanakan selama 1 tahun ini sejak menjadi Pajak Daerah pak?
- W: Yaa.. Secara keseluruhan sudah baik ya. Sebetulnya BPHTB ini kan tidak begitu ada kesulitan ya karena sifatnya hanya menuggu saja. Ya.. Mungkin kalau ada masalah keluhan-keluhan karena SDM yang masih kurang, sarana yang belum memadai dan lain sebagainya itu wajar ya.. Karena daerah baru mengelola PBB dan BPHTB ini. Tapi, dengan mereka sudah mengelola PBB dibarengi dengan BPHTB, mereka sudah dapat memiliki kewenangan ya dalam menetapkan harga NJOP. Daerah akan menaikkan harga NJOP dan nantinya pemasukan akan BPHTB ini akan lebih optimal. Jadi begini.. Suatu daerah akan lebih bisa mengoptimalkan penerimaan dari BPHTB maupun PBB ketika mereka sudah melakukan pemungutan PBB dan BPHTB bersamaan karena mereka sudah memiliki wewenang untuk menetapkan harga NJOP. Dengan mereka menetapkan harga NJOP yang sendiri itu akan lebih efisien nantinya. Misalnya mbak rumahnya dimana?
- W: Rawamangun pak..
- P: Di daerah rawamangun mungkin NJOPnya sekitar mmm... Belum sampai harga *real* per meter harga tanah sekarang kan..? Pasti beluumm. Nah dibandingkan dengan harga tanah ketika saat akan dijual itu kan pasti akan lebih tinggi. KPP dulu menetapkan belum sesuai dengan harga *real* karena KPP juga keterbatasan karena yang diurus kan tidak hanya PBB dan BPHTB saja. Nah sekarang kan sudah dipungut oleh Pemda, nanti kan informasi-informasi di sekeliling itu akan lebih mudah didapat dari lurah atau camat, kemudian akan ada penambahan bangunan dari IMB (Izin mendirikan Bangunan) yang diterbitkan akhirnya NJOP dari bangunan bisa

bertambah, sehingga akan lebih optimal. Nah.. Karena lebih optimal, harga NJOP BPHTB akan naik pula.

W: Oke pak.. Terima kasih banyak...



**Hasil Wawancara**

Pewawancara: Wulan Clara Kartini

Informan: 1. Kepala Seksi Pengolahan Data dan Informasi PBB & BPHTB,

DPPKA Kota Depok : Plt. Agus Hery W. S.Si.

2. Kepala Seksi Intensifikasi dan Eksentifikasi PBB & BPHTB,

DPPKA Kota Depok : Nuryanto, SE

Rabu, 18 April 2012, Gedung PBB&BPHTB DPPKA Kota Depok

---

W: Begini Pak, Berdasarkan UU No 28 tahun 2009, dijelaskan bahwa BPHTB sepenuhnya akan menjadi Pajak Daerah dan mulai dilaksanakan 1 Januari 2011. Bagaimana persiapan Peraturan Daerah Kota Depok itu sendiri sebagai syarat awal pemungutan BPHTB di Kota Depok ini?

H: Kalau saat itu Perda, aaa...begitu keluar UU No 28 tahun 2009, DPPKA Kota Depok menyusun Perda Pajak Daerah. Perda Pajak Daerah itu mengatur semua pajak yang diatur pada UU No 28 tahun 2009 tersebut, termasuk BPHTB dan PBB. Perda terbit tahun 2010, perda No 7 tahun 2010. Bulannyaaa..aa..bulannyaa.. Sebelum Juli yah yang jelas. Nah teruus, kalau pelaksanaanya sendiri Peraturan Walikotanya, saat itu disusun akhr-akhir tahun 2010, Perwal BPHTB No 60 tahun 2010 tentang BPHTB. Naahh.. Di Perwal itu sudah mengatur tata cara pelaksanaan BPHTB, jadi kita tidak membuat SOP lagi. Jadi pelaksanaan BPHTB ini berdasarkan Perda No 7 tahun 2010 dan Perwal No 60 tahun 2010, hanya itu aja yang dipakai. Kalau pun perlu hal-hal yang lebih rinci yang belum diatur, biasanya nanti akan diterbitkan Surat Edaran dari Kepala Dinas.

W: Bagaimana dengan kuantitas dan kualitas SDM yang ada dari awal pemungutan BPHTB sampai saat sekarang pak?

- H: Awal memungut terus terang masih kosong, gak ada. Saya baru masuk juga maret, pertengahan maret, tepatnya tgl 8 maret 2011 padahal pelayanan BPHTB sudah mulai dilaksanakan dari awal Januari 2011. Saat itu yang melaksanakan cuma Kepala Bidang Pendapatan 1 yang dijabat oleh Pak Helmy, dibawahnya ada Pak Sarmadi, yakni Kepala Seksi Penagihan Bidang Pendapatan 2, terus yang ngelola cuma 3 orang, yaitu Pak Adi Baskara, Pak Sofyan, Pak Imron. Itu sampe bulan maret, bulan maret saya masuk.. Pak Nuryanto masuk terus stafnya belum tambah, tapi ada CPNS yang ditempatkan, magang disini.. Aaa.. Masa orientasi ya..masa orientasi itu yang dipakai untuk mengelola BPHTB. Sistem juga masih manual, baru mulai maret pakai excel, terus baru online Mei 2011. Itu kuantitas yaa.. Kalo kualitas yaa sebelumnya sudah dilakukan pemagangan. Dulu itu Pak Agung , Pak Adi Baskara, Pak Imron itu udah dari KPP, cuma itu aja berbekal dari mereka.
- W: Dengan minimnya SDM ini, apakah ada kendala yang dihadapi dalam pemungutan BPHTB ini pak?
- H: Kalau BPHTB ini kan sistemnya *self assessment*.. Karena *self assessment*, mereka menghitung sendiri, mereka bayar sendiri, jadi ga terkendala pembayarannya. Cuma setelah pembayaran itu selesai kan disahkan oleh kita ya.. Divalidasi itu disahkan.. Nahh karena minimnya tenaga saat itu, yaaah jadi waktu penyelesaiannya lama, 1 mingguan lebih lah. Kalau sekarang SDMnya kitaa.. PNS sudah 15.. aaaa..total 20, tapi non PNS 5, tugasnya tidak hanya BPHTB.. Namun PBB juga.
- W: Bagaimana dengan kondisi sarana prasarana dalam pemungutan BPHTB ini pak?

## Lampiran 8 lanjutan

- H: Kalau sarana prasarana, sekarang *server* udah punya, komputer sudah ada, terus sistemnya juga sudah *online* ke Bank Jabar, terus printer untuk validasi juga sudah ada..Ya sudah lumayanlah. Untuk sekarang ini tinggal peningkatan SDMnya, kan seharusnya kita pengennya BPHTB begitu diterima oleh bagian pelayanan sehari dapat selesai, seperti pajak kendaraan bermotor ya.. Sehari selese. Tapi kalau itu kita lakukan, pasti wajib pajak yang akan nunggu diluar banyak, gak mungkin kalau sehari begitu.. Belum lagi PBB. Nanti bakal numpuk, kan nunggu untuk hasil validasinya lama, kalau sehari nanti numpuk. Kalo sekarang yaa 3 hari lah selesai, masuk tanggal 16, nanti kita proses baru tanggal 19 bisa diambil.
- W: Seperti bapak utarakan tadi kan kendala terletak kepada kurangnya SDM, selain itu ada kendala lain tidak pak dalam pemungutan BPHTB ini?
- H: Minimnya SDM, terus pengetahuan yang baru, teruss yaa... Masyarakat sekarang nilai kejujurannya sudah rendah, jadi harga transaksi itu biasanya disembunyikan, yang muncul itu harga NJOP. Harga NJOP juga kita gak punya datanya, kan datanya semua kita dari aplikasi pembaca NJOP PBB itu pakai aplikasi pembaca. Tiap bulannya dari KPP ngasih data NJOP PBB beserta perubahan-perubahannya, lalu dari aplikasi itu kita baca. Cuma yaa ga tiap bulan hehee..
- W: Bagaimana dengan tugas dan wewenang masing-masing pelaksana dalam pemungutan BPHTB ini? Apakah sudah sesuai dengan Peraturan Walikota pak?
- H: Yaa sudah sih sudah sesuai. Ya kan secara organisasi di Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan, PBB dan BPHTB ada di Bidang Pendapatan 2. Disitu ada seksi pengolahan data dan informasi, seksi intensifikasi &

## Lampiran 8 lanjutan

eksentifikasi, dan seksi penagihan. Pelayanan BPHTB itu dibawah dari seksi pengolahan data dan informasi, awalnya mulai berkas BPHTB diterima, lalu dicek kelengkapan berkasnya, terus diteliti kebenaran perhitungan BPHTBnya, diverifikasi nah itu ada di bawah bidang pengolahan data dan informasi, di pelayanan. Validasi dilakukan oleh Kepala Bidang. Cuma ketika penelitian kan mungkin ada.. Ada berkas yang perlu dilakukan verifikasi di lapangan, nah kalo itu dilakukan oleh bidang intensifikasi dan eksentifikasi, nah dia akan menugaskan stafnya ke lapangan lalu membuat berita acara penelitian. Hasil penelitiannya apa.. Kalau hasil penelitiannya kurang bayar, nanti akan dilemparkan ke seksi penagihan. Seksi penagihan akan mengeluarkan surat ketetapan kurang bayar untuk menagih kekurangannya. Terus kalo ada yang mengajukan restitusi ato kelebihan pembayaran BPHTB itu akan masuk ke pelayanan, nanti akan dicek kelengkapan berkasnya, kalau perlu dilakukan penelitian di lapangan nanti akan dilakukan oleh seksi intensifikasi dan eksentifikasi, membuat berita acara penelitian, lalu dikeluarkanlah surat ketetapan pajak lebih bayar, terus surat keputusan pengembalian kelebihan pembayaran yang nanti akan ditandatangani oleh Kepala Dinas.. Itu yang dilakukan oleh seksi intensifikasi dan eksentifikasi. Nanti kalau itu semua telah jadi, bidang pelayanan yang akan menyampaikan Surat Keputusannya itu. Bidang Pendapatan 2 dari Surat Keputusan itu membuat nota dinas ke Badan Pengelolaan Keuangan Daerah (BPKD) untuk dilakukan pembayaran. Ada Surat Perintah Membayar Kelebihan Pembayaran (SPMKP) kasih ke BPKD nah itu yang mengangani BPKD, lalu diberikan ke perbendaharaan. BPKD dijabat oleh Kepala Dinas Pendapatan Keuangan Daerah.

- W: Setelah didaerahkan ini, NPOPTKP menjadi 60 juta ya pak dibanding dulu saat dikelola pusat hanya 30 juta. Bagaimana pengaruhnya terhadap penerimaan BPHTB di depok ini pak?
- H: Kalau dari sisi keadilan dalam masyarakat di Kota Depok 60 juta itu sudah cukup adil lah.. Rumah dibawah 60 juta banyak, diatas 60 juta juga banyaak.. Yaa presentasenya 50:50 laahh.. Tapi kalau 60 juta sudah pas. Cuma kalau 60 juta ditetapkan di daerah-daerah kecil di Kabupaten Kuningan misalnya, atau di Tasikmalaya, yang di daerah-daerah kecil gak adil juga kan tanah disana murah-murah. Penerimaannya BPHTB yang diterima pemerintah daerah relatif samalaah.. Kan kalau bagi hasil tidak diterima penuh, kalau sekarang diterima penuh. Yaaa lebih banyak sekarang karena diterima sendiri..
- W: Dari masing2 seksi, seperti seksi pengolahan data dan informasi, seksi intensifikasi dan eksentifikasi, serta seksi penagihan tersebut, kendala-kendala apa saja yang timbul dalam masing-masing bidang tersebut saat pemungutan BPHTB ini pak?
- H: Yaa adaa kendalanya.. Hahaaha.. Apalagi kalo intensifikasi dan eksentifikasi banyak tu kerjaannya mulai dari pendataan, penilaian, terus bagaimana dia meningkatkan pendapatan pajak itu.. banyak deh kalau bagian intensifikasi dan eksentifikasi. Selain itu, kalau kendalanya yaa.. Kurang dari segi SDMnya itu, kualitasnya agak kurang, dari latar belakang pendidikannya.. Kalau SDM itu kan dituntut harus serba bisa semua jadi yang di Dinas Pendapatan itu latar belakangnya orang pajak, orang keuangan, atau orang ekonomi itu belum tentu.. bisa aja dari sekretaris kelurahan dipindah kesini untuk menangani pajak.. Bisa juga sarjana hukum, nah karena ga ada spesifikasinya. Kalau misalnya di KPP, jelas dia

dari sekolahnya sudah disiapkan untuk menangani pajak itu, tidak kayak kita.. Nah kita harus lebih banyak belajar. Orang KPP kan sekolahnya udah pajak ya spesialisasinya. Kalau untuk bidang pelayanan itu kan tidak perlu membutuhkan latar pendidikannya harus pajak begitu yaa.. Yang penting sabar, bisa komunikasi dengan orang, latar belakang pendidikannya apapun bisa masuk. Kalo pengolahan data dan informasi itu larinya ke sistem informasi, sistem informasi larinya ke komputer, nahh disini ga ada sarjana komputer, jadi yaa.. Belajar sendiri lahh.. Disini kita banyak rekanan, konsultan yang membantu kita. Kalau SDMnya yang berkualitas pemahamannya tinggi di bagian pajak itu bagian intensifikasi dan ekstensifikasi. Intensifikasi dan ekstensifikasi itu seharusnya memahami peraturan-peraturan perpajakan. Kalau penilaian itu kan susah, nahh itu dilakukan oleh bagian intensifikasi dan ekstensifikasi. Selain itu, untuk bidang penagihan kendalanya karena sedikitnya staff aja. Terus pengadilan pajak kan gak ada ya.. kalau ditagih tidak bayar, nanti kan dibawa ke pengadilan pajak, tapi pengadilan pajaknya tidak ada. Pengadilan pajak kan adanya di pusat, di daerah tidak ada. Jadi selama ini jarang dilakukan penagihan pajak. Penagihan itu lebih ke himbauan jarang dilakukan penyitaan, paling hanya berupa himbauan. Wajib pajak sendiri walaupun sudah diberikan himbauan ada yang bayar, ada juga yang tetep nekat gak bayar hehehee.. Yang tidak bayar itu kan nanti jadinya hutang pajak.

H: Untuk lebih jelas mengenai tahapan intensifikasi dan ekstensifikasi, langsung saja ditanyakan kepada kepala seksi intensifikasi dan ekstensifikasinya. Mari saya antar ke Pak Nuryanto...

W: Ohh iya pak.. Terima kasihh

## Lampiran 8 lanjutan

W: Begini Pak, saya ingin menanyakan mengenai bidang intensifikasi dan ekstensifikasi ini dalam pemungutan BPHTB. Bagaimana perlakuan dari bidang ini dalam memungut BPHTB pak?

N: Intensifikasi dan ekstensifikasi itu ke saya yaa.. Bagi yang perlu dibayar segera dibayar itu cukup di kantor yang meyakinkan yang sertifikatnya ada lengkap gitu yaa.. Tapi kalo BPHTB saya tidak terlalu terlibat ya kecuali permohonan pengembalian ya.. restitusi itu ke saya. BPHTB itu restitusi, pengurangan aaa.. Restitusi dan pengurangan. Pengurangan yang dari pelayanan pasti ke saya langsung dikasih catatan untuk dilakukan penelitian ke lapangan. Sebenarnya pengurangan umumnya veteran, pensiunan, kemudian kami juga mengacu pada kebijakan pimpinan bahwa pengurangan ini hanya diberikan kepada pihak yang tidak mampu. Ada pensiunan, tapi pensiunan kepala dinas gitu, pensiunan pejabat tinggi itu tidak diberi karena pemberian pengurangan hanya untuk yang tidak mampu dengan diklarifikasi ke lapangan, setelah itu dibuat berita acara di laporan akhir penelitian langsung dibuatkan Surat Keputusan ke Kepala Dinas.. Kalau Surat Keputusannya selesai baru Wajib Pajak itu membayar. Tapi sebelum ada keputusan pengurangan, Wajib Pajak membayar sesuai yang dia minta.. Misalnya Wajib Pajak meminta pengurangan 25%, nah yang 75% dibayar dulu.. Kan nanti kalau diminta 25% kan pas ya. Setelah itu kalau sudah dibayar, baru divalidasi. Untuk yang kedua itu restitusi. Untuk restitusi itu sama ya awalnya dari pelayanan lalu ke intensifikasi dan ekstensifikasi, lalu dibuat surat ke BPN agar peralihan hak ini tidak diproses ya. Kalau restitusi ini kan berarti batal ya.. Misalnya batal transaksi kan tidak boleh diproses kan untuk meyakinkan sampai ketemu Wajib Pajaknya, datang, diberikan berita acara, laporan akhir penelitian, kemudian dibikinkan surat ketetapan kelebihan pembayaran pajak, kemudian diberikan surat keputusan pengembalian kelebihan pembayaran

nah setelah itu diproses di bagian sub bagian keuangan nanti pencairannya disana, setelah itu yaa sudah selesai proses di saya begituu.

W: Apa saja kendala dalam bagian intensifikasi dan ekstensifikasi ini pak?

N: Yaa.. Kadang2 di lokasi penelitian yang diterima itu tidak diketemukan oleh siapapun, misalnya yang ditemui itu tanah kosong. Transaksi kan yang tau itu notaris sama pembeli dan penjual. Diajukan oleh pembeli alamat jauh misalnya di medan, ya kita kesulitan disitu.. Ditelepon tidak diangkat, dihubungin tidak bisa.. Ya jadi agak kesulitan. Menemui orang yang berkompoten memberikan informasi, yaa disitu kesulitannya. Yang kedua kurangnya tenaga disini, dari jumlahnya masih kurang. Kan standar pelayanan di bidang PBB dan BPHTB untuk berjalan lancar ini minimal 45 orang, sekarang sekitar 15 jadi hanya sepertiganya jadinya ya masih jauh dari harapan. Bahkan kalau kami bekerja dari senin sampai minggu tujuh hari berturut-turut itu gak selesai, tidak cukup.

W: Kalau untuk penetapan NJOP di Kota Depok ini sendiri apakah sudah dilakukan peng *Update*-an pak? Soalnya setau saya harga NJOP di Kota Depok ini masih rendah, sedangkan harga tanah di Depok semakin meningkat..

N: Di tahun 2012 ini Pemda Depok belum ada kebijakan merubah NJOP. Ketika PBB ditetapkan pada awal tahun 2012, NJOP yang digunakan masih yang diberikan oleh KPP Pratama. Jadi tahun 2011-2012 tidak ada kenaikan. Namun, setelah menjadi pajak daerah tahun 2012 ini, tarifnya berubah.. Kalau yang di bawah NJOP 1 miliar itu kalau dulu 0,1% sekarang 0,125%. Untuk NJOP diatas 1 miliar, dulu 0,2% sekarang 0,25%. Makanya untuk ketetapan di tahun ini mengalami kenaikan 25%

dibandingkan tahun 2011. Namun, sampai saat sekarang daerah belum meng*Update* NJOP kecuali kalau ada pengajuan-pengajuan yang baru. Misalnya tanah kosong areal luas dijadikan perumahan, kan ada pengajuan baru atas unit-unit rumah itu.. Nah kami baru menetapkan berdasarkan informasi tersebut. Kami mencari informasi semaksimal mungkin harga jual disitu. Harga jual misalnya 300 juta ya lalu dikurang-kurangi sekitar 20% untuk bayar BPHTB, bayar PPh final, bayar PPN juga.. Kurang lebih 20% dan ditentukan luas tanahnya berapa begitu.. Baru kami tetapkan harga NJOP di daerah tersebut berapa. Tahun depan juga sepertinya belum ada perintah untuk *update* harga NJOP. Tapi kami yaa.. Siap-siap lah.. Hehee..

W: Di Kota Depok ini kan harga tanah semakin lama semakin naik pak, namun dengan harga NJOP yang rendah karena belum di-*update* akan membuat Wajib Pajak cenderung memakai harga NJOP sebagai Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang mana akan dijadikan sebagai DPP BPHTB. Bagaimana dengan potensi BPHTB yang diterima karena hal tersebut pak?

N: Untuk masalah itu, kita tetapkan persyaratan untuk validasi BPHTB, diantaranya dengan melihat SPR (Surat Pesanan Rumah) atau brosur mengenai keadaan rumah yang bersangkutan. Kalau nanti memang susah juga.. Nanti kita minta bukti KPR nya, kemudian kita juga mengunduh dari *website* mereka kan.. Diunduh semua lalu kita *print*. Kita lakukan validasi pada harga tidak sesuai tersebut, lalu kita minta Wajib Pajak untuk merubah atau langsung terbitkan SKPD Kurang Bayar. Secara umum kita belum melakukan perubahan harga NJOP, namun secara khusus kita tetapkan pada area yang baru dibangun.

W: Baik Pak.. Terima Kasih

**Lampiran 8 lanjutan**

W: Selain itu pak, apa saja faktor pendukung dan faktor penghambat dalam implementasi BPHTB ini setelah didaerahkan pak?

N: Kalau faktor pendukung yaa adanya kemauan dari pimpinan-pimpinan dalam mendorong pengelolaan BPHTB. Seperti pak Kepala Dinas untuk mendorong kemajuan BPHTB ini. Kalau hambatannya yahh kendala-kendala seperti tadi.. SDM, sarana prasarana, nahh ya latar belakang pendidikan juga, yaa lebih banyak hambatannya sih hehehe. Faktor pendukung ya semangat temen-temen sangat mendukung karena kalau kerja bagian pajak ini ada namanya insentif pajak, nah itu membuat temen-temen jadi semangat.. nahh itu faktor pendukung tuh.. Jadi pada mau kerja keras sampai sore sampai malam hehee..

W: Baik pak.. Terima kasih..

**Hasil Wawancara**

Pewawancara: Wulan Clara Kartini

Informan: Koordinator Seksi Penagihan dan Pelayanan PBB & BPHTB,

DISPENDA Kota Bekasi: Arwani.

Jumat, 27 April 2012, DISPENDA Kota Bekasi

Informan: Staf Pelaksana PBB & BPHTB

DISPENDA Kota Bekasi: Rudy Badruddin

Jumat, 8 Mei 2012, DISPENDA Kota Bekasi

---

W: Begini pak saya mau bertanya, dengan ditetapkannya UU PDRD No 28 tahun 2009 mengenai pendaerahan pemungutan BPHTB yang mulai dilakukan pada 1 Januari 2011. Bagaimana persiapan Peraturan Daerah Kota Bekasi itu sendiri sebagai syarat awal pemungutan BPHTB di Kota Bekasi ini?

A: Yang pertama persiapannya kita itu sebelum diimplementasikan, kita menyusun perdanya dulu, karena kalau belum ada Perda tidak boleh memungut BPHTB. Dalam UU PDRD No 28 tahun 2009, Pemda yang memungut BPHTB dan PBB yang dilimpahkan itu harus ada Peraturan Daerah terlebih dahulu. Nahh berdasarkan amanat UU No 28 tahun 2009 itu pada bulan maret tahun 2011 telah selesai penyusunan Perda No 3 tahun 2011 tentang BPHTB, dari Perda yang telah berlaku kita perjelas lagi ketentuan-ketentuannya di dalam Peraturan Walikota. Di Peraturan Walikota itu dijabarin tentang mekanisme pemungutan dan mekanisme SOP BPHTB yang kita terapkan disini gitu. Peraturan Walikotanya No 8A tahun 2011.

W: Kalau di Bekasi sendiri pelaksanaan BPHTB mulai dilaksanakan sejak kapan pak?

A: Sebetulnya bulan Februari sudah mulai, walaupun Perdanya baru maret. Kita sudah konsultasi ke Mendagri, jadi Walikota itu untuk menjembatani antara Perda belum selesai dengan adanya tuntutan dari masyarakat untuk memungut. Dasarnya adalah pelayanan terhadap masyarakat yang akan bertransaksi properti itu terhambat karena kita belum memungut. Maka akhirnya ada namanya Surat Keputusan Walikota mengenai masa transisi disitu memungut mulai tannga 2 Februari dengan pertimbangan kita itu membuat apa namanya dasar hukumnya itu dari masa transisi itu. Jadi kalau di pusat itu ada namanya Perpu, nah kita mungkin karena tidak mengenal Perpu karena kekosongan Perda kan akhirnya kita bikin Surat Keputusan Walikota.

W: Bagaimana dengan kuantitas dan kualitas SDM yang ada dari awal pemungutan BPHTB sampai saat sekarang pak?

A: Kualitasnya pertama kita ada diklat, diklat itu ada internal dan eksternal. Kalau eksternal kita kirim tu ke Provinsi, kita kirim staf-staf kita lalu kita kirim juga ke Pusdiklat Kementrian Keuangan. Lalu kita adakan juga yang internal, adakan *house training*.. ada namanya yang berkaitan dengan perangkat peraturan, ada juga yang masalah teknis seperti bagaimana cara penelitian, cara verifikasi SSPD segala macem. Kalau kuantitasnya saat ini ada 12 staf. Kalau kualitasnya yaa standard hahaha...

W: Kalau dari kuantitas itu kan masih sedikit ya pak, nah ada kendala tidak pak karena sedikitnya SDM ini terhadap pemungutan BPHTB?

A: Kendalanya, yaa karena infrastrukturnya yang terbatas, gedung kita yang masih kecil jadi tidak cukup menampung kapasitas antara Wajib Pajak yang ada dan aparat pajak. Kita sebenarnya mau nambah SDMnya, tapi karena kapasitas tempat kerjanya kan, jadi belum bisa nambah SDM karena infrastruktur sarana. Jadi rasio antara Wajib Pajak dan fiskusnya itu masih kecil. Selain itu, karena terbatasnya SDM, jadi Wajib Pajak yang terlayani juga terbatas. Kalau kapasitas disini kita 1 hari sekitar 300 SSPD ya dengan 12 orang ini, jadi sebetulnya kita bisa sampai 500 SSPD yang dapat dilayani, jadi yaa kurang apa yaa.. Ya untuk tenaga ke lapangan juga kurang.

W: Bagaimana dengan kondisi sarana prasarana dalam pemungutan BPHTB ini pak?

A: Yaa kalau sarana dan prasarana memang kita masih minimalis, gedungnya juga belum memadai masih kecil, tapi kalau sarana yang seperti perangkat pembayaran terus dengan Bank sistem *online*, *software* perangkat lunaknya kita sudah tersedia bagus. Yang kurangnya yaitu sarana infrastrukturnya karena kecilnya gedung pelayanan, terus integrasi tempat pelayanan dengan pembayaran kan harus dekat itu, nah kita belum karena terbatasnya lahan.

W: Untuk sistem *online* itu sendiri, dari awal pemungutan bulan Februari itu sudah sistem *online* pak?

A: Sudaah.. Dari mulai pemungutan sudah online.

W: Bagaimana dengan tugas dan wewenang masing-masing pelaksana dalam pemungutan BPHTB ini? Apakah sudah sesuai dengan Peraturan Walikota pak?

A: Kalau tugas dan wewenang itu sudah sesuai dengan Peraturan Walikota Nomor 8 A itu. Cuma Peraturan Walikota itu belum dibuat juknisnya, kita sekarang masih dalam tahapan penyusunan. Bagaimana pelayanan BPHTB dari mulai penelitian SSPD BPHTB sampai dengan pemeriksaan, retitusi, pendataan, penilalian sudah kita jalani tapi masih sebatas Peraturan Walikota. Dari Peraturan Walikota tersebut diturunkan lagi menjadi juknis dan SOP begitu. SOPnya sudah ada tapi belum disahkan karena mesti ada keputusan walikota.

W: Bagaimana dengan tahapan dalam pelaksanaan BPHTB untuk bidang pelayanan dan penagihan ini pak?

A: BPHTB ini *self assessment* kan, maka pada tahap awal ini tidak ada mekanisme penagihan kan sebetulnya, penagihan ada kalau ada penelitian lebih lanjut. Jadi kalau SSPD itu sudah diteliti misalnya ada indikasi kurang bayar, nanti diteliti dan kalau memenuhi syarat terbit SKPDKB baru dilakukan penagihan. Jadi pada tahap awal tidak ada tahap penagihan, tahap penagihan itu ada pada saat tindakan lanjutan. Ketika diindikasikan setoran pajak itu kurang atau ada denda yang harus dibayarkan karena pelanggaran seperti itu..

W: Kendala dalam pelaksanaan bidang pelayanan dan penagihan itu sendiri apa saja pak?

## Lampiran 9 lanjutan

- A: Kendalanya yaa notaris dan Wajib Pajak masih belum paham antar harga transaksi dan NJOP. Masyarakat masih menggagap kalau NJOP itu adalah harga transaksi.. Padahal antara NJOP dan harga transaksi itu adalah hal yang berbeda sedangkan masih masyarakat masih menganggap kalau jual beli itu bayar pajak pakai NJOP... nah jadi ada *potential lost* disitu akibat pemahaman yang tidak benar. Selain itu juga ada ketidaksamaan dalam memahami Undang-Undang Pajak daerah itu dengan notaris terutama.
- W: Apa saja upaya yang sudah dilakukan untuk mengatasi kendala tersebut pak?
- A: Untuk mengatasinya kita sudah melakukan sosialisasi ke masyarakat. Kita belum secara tahap masal sosialisasinya, seperti ke media massa, disiarkan ke televisi, atau media cetak gitu kita belum. Kita baru pada tahap audiensi dengan notaris, terus pemberian pamflet kepada Wajib Pajak seperti itu..
- W: Dengan dilakukan upaya tersebut seperti yang telah bapak jelaskan, apakah ada pengaruhnya terhadap pemahaman Wajib Pajak dan notaris itu sendiri?
- A: Kalau berkurang sudah, tapi kalau benar-benar hilang belum. Kita ada edukasi kepada Wajib Pajak dan notaris bahwa pemerintah itu dalam Undang-Undang Pajak Daerah itu seperti itu. Kan masih proses, kita juga baru melaksanakannya setahun jadi kita memaklumi karena itu masih baru, banyak peraturan yang berubah semenjak didaerahkan, maka kita masih tetap memberi edukasi terus.
- W: Dengan didaerahkan pelaksanaan pemungutan BPHTB ini, bagaimana dengan penerimaan BPHTB di Bekasi ini dibandingkan saat masih dikelola oleh pusat pak?

## Lampiran 9 lanjutan

- A: Yaa jelas meningkat.. Waktu kita bagi hasil saja kan terhimpun 96 miliar pada tahun 2010. Saat didaerahkan pada tahun 2011 itu menjadi 176 miliar, jadi naik berapa persen tuh.. Mmm sekitar 50% lebih..
- W: Berdasarkan Perda Kota Bekasi mengenai BPHTB ini NPOPTKP saat didaerahkan menjadi 60 juta, sedangkan saat dikelola pusat NPOPTKP 30 juta ya pak. Bagaimana pengaruhnya terhadap penerimaan BPHTB?
- A: Kalau misalnya NPOPTKPnya masih 30 juta pasti penerimaannya lebih dari 176 miliar, cuma walaupun NPOPTKPnya naik saat bagi hasil kan 20% dapatnya sedangkan saat didaerahkan 100% jadi kalau dibilang naik ya naik penerimaannya, tapi potensi yang didapat harusnya bisa lebih meningkat kalau NPOPTKPnya tetap 30 juta. Kenaikan NPOPTKP ini kalau saya lihat tidak mempengaruhi orang dalam bertransaksi properti, karena orang bertransaksi itu tidak dihalangi oleh ini aaa.. Dengan naiknya NPOPTKP menjadi 60 juta, Karena dasarnya orang transaksi itu bukan pajak sih karena memang ada kemampuan mereka membeli, terus lokasi dan yang beli kan belum tentu orang bekasi kann.. bisa aja orang luar karena kebetulan lokasinya bagus, jadi tidak ada pengaruhnya.. Properti ini kan akan jalan terus dilakukan orang untuk bertransaksi jadi tidak pengaruh.
- W: Apa saja faktor pendukung dan faktor penghambat dalam implementasi BPHTB ini setelah didaerahkan pak?
- A: Kalau faktor pendukungnya kita itu udah tau BPHTB, lalu kita karena ini lokasi pajaknya di daerah kita, jadi kita lebih tahu ketimbang dulu waktu dikelola pusat kan tidak terlalu tau. Jadi kita lebih tau potensi yang bisa didapat dari BPHTB ini. Kalau faktor penghambatnya ya masyarakat masih

terbawa pada NPOPTKP lama yang 30 juta itu terus juga perbandingan antar daerah kan NPOPTKPNya berebda-beda, contoh Bekasi 60 juta sedangkan Jakarta 80 juta. NPOPTKP Jakarta lebih besar pengurangannya.. Bisa aja nanti pada suka transaksi di Jakarta. jadi tergantung kemudahan yang diberikan oleh masing-masing daerah dalam pemungutan BPHTB ini, kalau suatu daerah memberikan kemudahan bisa saja orang-orang lebih suka transaksi disitu. Regulasi juga bisa menjadi faktor penghambat.

W: Ohh begitu.. Baik pak. Kalau untuk tahapan data dan informasi, serta tahapan penetapan, pendataan, dan penilaian BPHTB bagaimana pak?

A: Kalau untuk itu lebih jelasnya silahkan tanya ke bagiannya saja langsung. Bisa dengan menghubungi pak rudi.

W: Oke baik pak. Terima kasih banyak...

W: Saya mau bertanya pak mengenai awal tahapan pemungutan BPHTB dari mulai Wajib Pajak sampai kepada para pelaksana itu bagaimana pak, serta apa saja pak kendala-kendala dalam tiap tahapan tersebut?

R: Yaa jadi awalnya itu Wajib Pajak datang ke pelayanan. Nahh.. Di pelayanan itu nanti Wajib Pajak menyerahkan berkas untuk diregister, register awal maksudnya nanti diberi kode bayar karena sistem kita ini udah *online* dengan bank tempat pembayaran dengan BPN juga sudah *online*, jadi di sini saat Wajib Pajak menyerahkan berkas langsung diregister di depan, dimasukan input datanya nanti keluar kode bayar. Kode bayar ini nanti yang akan dibawa ke bank tempat pembayaran nanti bank tersebut yang akan memasukkan kode ini.. Masukannya sebanyak kode ini aja berapa digitnya, setelah itu nanti keluar datanya lalu diliat oleh bank..

## Lampiran 9 lanjutan

Misalnya bayar 10 juta, nanti kan dapat tanda lunas dari bank jadi nanti balik lagi kesini untuk divalidasi. Kalau divalidasi ada masalah misalkan dengan perkiraan kita ada ketidakwajaran misalkan "ini kok bangunan di tepi jalan tapi harganya rendah" nanti kita cek ke lapangan. Jadi dari pelayanan berkasnya diberikan kepada bidang penetapan, penilaian, dan pendataan nanti bidang ini yang ke lapangan. Jadi bidang P3 yang ke lapangan.. Kita perlu verifikasi ke lapangan karena kenyataan di Bekasi ini banyak tanah-tanah yang harga pasarannya sudah tinggi meningkat, tapi NJOPnya masih rendah gitu, jadi kita mesti sesuaikan dengan verifikasi ke lapangan. Kadang kan kita.. Hampir semua Wajib Pajak kebanyakan itu menggunakan NJOP, padahal NJOP itu kan bukan dasar menentukan harga transaksinya gitu kan.. Kadang kala mereka Wajib Pajak dia pakai NJOP gitu karena lebih rendah dari harga transaksi, makanya kita perlu verifikasi ke lapangan. Harga NJOP kita masih di bawah karena kurangnya pendataan... Kenapa kurang pendataan, karena idealnya di daerah seharusnya didata itu idealnya yaah, tapi butuh biaya besar kalau pendataan. Hal ini terkait oleh PBB kan kalau dalam penetapan NJOP, sedangkan PBB sendiri tahun kemarin masih dikelola pusat. Pendataan ini kan masih dipegang oleh pusat, SDMnya pun terbatas, tidak bisa menjangkau ke bawah kan kalau mereka. Karena anggaran kurang, jadi tidak semua daerah didata. Ini kan semua kaitanya jadi ke PBB, jadi karena PBB masih dikelola pusat, pendataan NJOP masih dilakukan oleh pusat untuk tanah di Bekasi kecamatan A, B, C, D, E, nantinya akan dijadikan dasar pengenaan BPHTB gitu.. BPHTB kan dilihat dari harga transaksi, tapi apabila tidak diketahui baru NJOP. Nahh nanti di tahun 2013 sendiri saat PBB dikelola daerah kita masih mendata, barulah tahun 2014 itu udah produk daerah. Jadi gitu ya kendalanya itu karena Wajib Pajak yang banyak menggunakan harga NJOP, sedangkan harga NJOP kita ini masih jauh di bawah harga transaksi, karena pendataan yang kurang itu jadi NJOP masih dibawah,

## Lampiran 9 lanjutan

kalau di DKI Jakarta harga NJOP dan harga transaksi ga bedah jauh dia.. Jadi gak masalah kalau pakai harga NJOP juga gitu. Kalau di Bekasi jauh sekali dibawah harga transaksi.

Jadii gitu yaahh.. Karena dulu masih dipegang oleh pajak pusat yaa jadi kita ga ada kewenangan untuk mengetahui dasarnya penetapan NJOP, kita kan *given* nih sekarang sifatnya.. Dikasih terus kita tagih sebesar ini karena yang mengatur semua masih kantor pajak yang saat ini yaahh.. Tapi nanti tahun depan sudah kewenangan kita. BPHTB dan PBB kan saling terkait, tapi yang diserahkan ke kita BPHTBnya dulu sedangkan PBB masih dipegang pajak pusat, jadi dasar pemungutan PBB itu dari BPHTB sebenarnya. Kan kita bingung sekarang BPHTB diserahkan sepenuhnya ke daerah, tapi yang menentukan harga NJOPnya itu masih kantor pusat. Kita disini hanya menjaring kegiatan BPHTBnya aja, jadi perlu verifikasi. BPHTBnya di daerah, tapi PBBnya di pusat karena kewenangan PBB di pusat kan kita gak bisa ngerubah2 gitu.. Seperti itu jadi kendalanya. Setelah cek di lapangan, kita buat berita acara sedangkan ada pertimbangan bahwa di lapangan suka berbeda dengan apa yang telah dilaporkan. Di lapangan misalnya luas tanahnya... semua penginputan disini lari ke server di atas bagian Data dan Informasi. Jadi data informasi untuk perbaikan di depan bagian pelayanan langsung masuk ke server yang ada di atasnya yaitu data informasi.. Sama fungsi mungkin semua jumlah yang bertransaksi ada semua di komputer, mungkin suka ada kesalahan nama, nanti yang memberitahu ada kesalahan nama itu dari pihak pelayanan. Dari pihak pelayanan dioper ke bagian P3 untuk dicek lagi bener gak salah namanya, kalau benar nanti dibuatkan Surat Keputusan setelah Surat Keputusan keluar nanti diberikan ke bagian Data dan Informasi untuk diganti namanya. Kalau di bagian Data dan Informasi ini kendalanya paling hanya masalah jaringan aja, kadang-kadang kan putus gitu..

W: Apa saja upaya-upaya yang telah dilakukan untuk mengatasi kendala-kendala dalam pemungutan BPHTB tersebut pak?

R: Sebenarnya upayanya yaa itu tadi kalo ada data yang mencurigakan nanti kita atasi. Wajib Pajak ini kan sebenarnya masih banyak yang memakai NJOP bukan harga transaksi. Misalkan mbaknya aaa.. Beli tanah 100 juta, tapi NJOPnya masih 20 juta gitu dalam undang-undang kan disebutkan apabila harga transaksi tidak diketahui, makan NJOP yang dipakai kan.. Banyak masyarakat masih menggunakan NJOP, namun ada juga masyarakat yang tidak mau. Jadi verifikasi lapangan ini dilakukan kalau ada kasus yang masih menggunakan harga NJOP bukan transaksi. Kalau untuk bagian Data dan Informasi apabila ada masalah jaringan kita tinggal perbaiki aja di *back up* setiap hari, jadi kalau ada kerusakan kita masih ada simpan datanya. Kalau perbaikannya lama misalnya sampai 7 hari nanti kita minta kebijakan bank untuk bisa menerima dulu secara manual, kalau sudah bisa nanti kita sinkronkan lagi ke dalam sistem jadi tidak menghambat Wajib Pajak dalam membayar BPHTB.

W: Apakah kendala-kendala dalam pemungutan BPHTB tersebut berpengaruh terhadap penerimaan BPHTB pak?

R: Oohh jelas berpengaruh... Seperti yang telah saya bilang tadi, kalau tidak ada verifikasi lapangan kita akan dibohongi oleh Wajib Pajak gitu. Sejak BPHTB ini dipungut oleh daerah, penerimaannya meningkat. Tahun kemaren aja 2010, saat masih dikelola oleh pusat penerimaannya 96 miliar, nah saat kita memungut 176 miliar.. Ada peningkatan laah. Tapi itu tidak bisa menjadi indikator karena BPHTB itu tidak bisa diprediksi, tidak kayak PBB. Kalau PBB kan tanahnya ada nih.. Misalnya tanah di bekasi ada 10, tanah itu tidak bakal hilang gitu, tanahnya tetap 10. Jadi gitu.. Dan ini akan

terus meningkat. Dengan 10 objek pajak nilai rupiahnya 10 juta, tahun depan misalkan naik NJOPnya menjadi 20 juta, tapi tanahnya tidak bakal hilang gitu. Lain kalau BPHTB, kalau BPHTB misalnya transaksi ada 10 nih misalnya, tapi belum tentu kan tahun depan ada 10 transaksi lagi hehee gitu. Jadi tergantung jumlah transaksi, jumlah transaksi tergantung terhadap perekonomian Wajib Pajak. Kalau Wajib Pajak tingkat perekonomiannya tinggi kan akan semakin banyak yang melakukan transaksi jual beli.. Jadi gitu tergantung transaksinya. Nah jadi indikator apakah setelah dikelola daerah jadi meningkat, nah itu tergantung situasinya ya. Kalau dari segi upaya meningkat, tapi mbak bisa lihat kalau upaya kita kan meningkat tapi transaksinya menurun gitu, nah itu tidak bisa meningkatkan realisasinya kan. Misalkan ada orang yang beranggapan "wah setelah dikelola daerah, penerimaan BPHTB jadi menurun" nahh itu tidak bisa dijadikan acuan gitu karena balik lagi tergantung transaksinya. Kalau dari pemerintah daerah sendiri segala macam upaya sudah dilakukan, karena ini kan pajak baru yang ditangani daerah ya. Kebetulan tahun 2011 kemaren itu banyak transaksi gitu jadi bagus. Jadii... Gitu ya mbak.. kita masih melakukan sosialisasi.. upaya-upaya juga kita lakukan, namun tergantung harga transaksi, harga transaksi itu juga tergantung perekonomian masyarakat jadi meningkatka jual beli. Mungkin nanti pada suatu saat ada titik jenuh nanti.. Sekarang meningkat karena banyak jual beli, tapi besok-besok kan mungkin saja gak kan, masa nanti habis dijual lagi kan hahahaha.. Bekasi ini lagi berkembang, setiap daerah yang sedang berkembang akan meningkat jual belinya.

W: Baik pak.. Terima kasih banyak..

**Hasil Wawancara**

Pewawancara: Wulan Clara Kartini

Informan: Notaris : Wiwik Asriwahyuni Santosa, S.H

Jumat, 30 Mei 2012, Kantor Notaris, Bekasi

---

W: Mulai Januari 2011, BPHTB kan sudah menjadi Pajak Daerah dimana Pemerintah daerah yang berperan dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB ini. Apakah ada sosialisasi atau pembinaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah terhadap notaris-notaris mengenai pendaerahan BPHTB ini?

Wi: Pembinaannya dengan cara dilakukan penyuluhan-penyuluhan ya oleh Pemda. Mereka mensosialisasikan perihal pemungutan BPHTB ini kepada kami selaku notaris dan juga kepada Wajib Pajak..

W: Pendaerahan BPHTB ini kan baru satu tahun diimplementasikan.. Apakah untuk pemungutannya lebih efektif dan efisien saat dipungut oleh Pemerintah Pusat atau saat ini yang dipungut oleh Pemerintah Daerah? Bagaimana tanggapan ibu dengan didaerhkannya BPHTB menjadi Pajak Daerah?

Wi: Kalau saya lihat sudah lumayanlah DISPENDA itu melaksanakan pemungutan BPHTB ini. Dengan didaerhkannya BPHTB ini kan dapat membangun Kota Depok menjadi lebih baik lagi dan maju lagi. Karena penerimaan dari BPHTB ini kan untuk kesejahteraan masyarakat juga ya.. Uangnya dapat digunakan untuk peningkatan kesehatan, pembangunan, infrastruktur yang lebih baik, dll. Yaa.. Saya sangat mendukung ya dengan didaerhkannya BPHTB ini menjadi Pajak Daerah, tetapi juga harus

dibarengi oleh pihak DISPENDA itu sendiri dalam melakukan pemungutan BPHTB, melakukan pelayanan terhadap masyarakat juga mesti lebih ditingkatkan.

W: Permasalahan apa saja yang biasanya dialami Wajib Pajak dalam pembayaran BPHTB ini atau saat transaksi tanah dan atau bangunan?

Wi: Permasalahan yang biasa dialami notaris ini yaa.. untuk menunggu validasi BPHTB memakan waktu yang lama ya.. Saya rasa lebih cepat saat masih dipegang oleh pusat. Tapi kita terus memantau pihak DISPENDA yaa biar cepat prosesnya. Soalnya kan kita mau transaksi jual beli ini cepat selesai, jadi yaa pihak DISPENDA harus lebih cepat kerjanya. Soalnya terkadang kita nita selaku notaris kan mengurus transaksi *klien* kami yaa.. Terkadang kita juga gak enak kalau prosesnya terlalu lama. *Klien* kita ini kan ada yang mau prosesnya selesai dengan cepat.. Tapi kita selaku notaris juga gak bisa berbuat apa-apa hanya menunggu dari pihak DISPENDA. Waktu itu kami pernah menunggu sampai 1 minggu.. Itu kan lama sekali yaa.. Ya jadi untuk proses validasi itu harap lebih dipercepat lah prosesnya.. Jadi kita tidak perlu menunggu waktu yang lama.

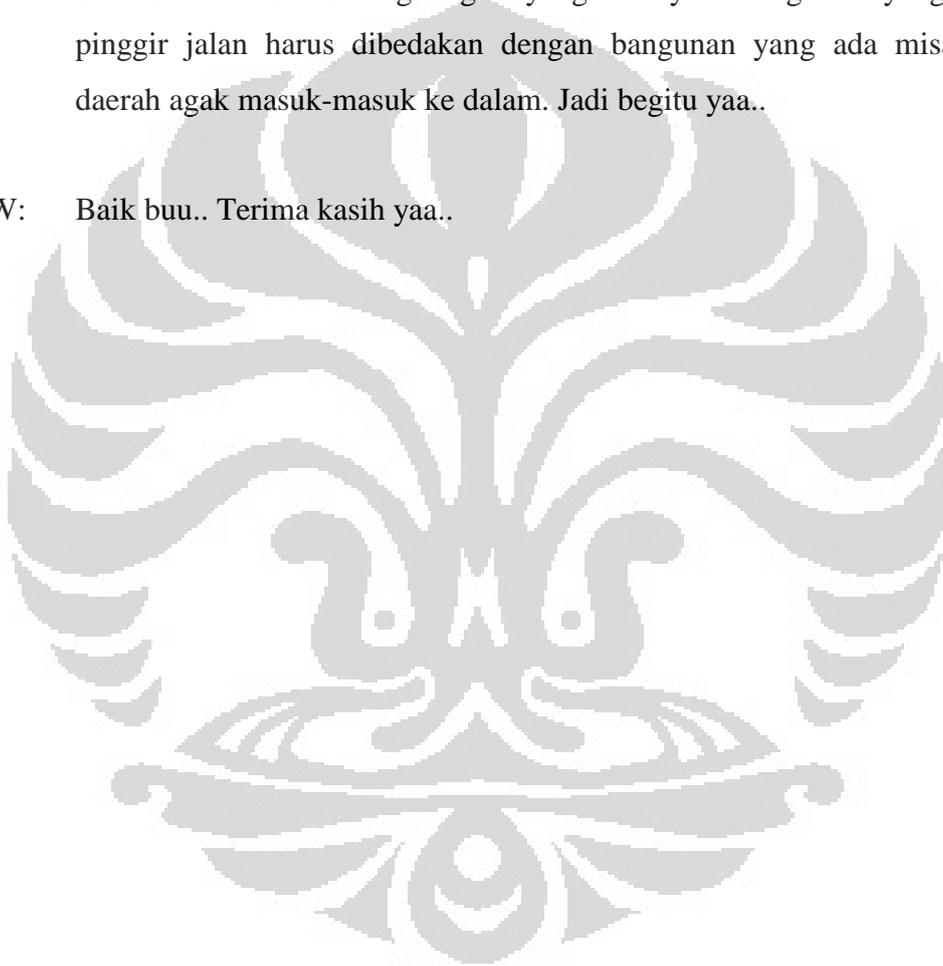
W: Apakah harapan yang diinginkan kepada DISPENDA dalam pemungutan BPHTB ini?

Wi: Yaa.. Harapannya ya itu tadi ya.. Kita ingin DISPENDA itu lebih cepat kerjanya sehingga transaksi jual beli dapat cepat selesai. Jadi kami selaku notaris juga sama-sama enak lah dengan *klien* kita. Kalau cepat diproses kan cepat selesai, nah *klien* kami itu juga tidak perlu menunggu lama. Satu hal lagi, untuk harga NJOP harus rutin ya diperbaharui.. Karena kan kita pusing juga kalau ada *klien* yang ingin menggunakan harga NJOP sebagai

## Lampiran 10 lanjutan

nilai transaksi untuk BPHTB, karena rendah itu NJOPnya. Namun, ya saya kan maunya mengikuti prosedur ya pakai nilai transaksi itu sendiri atau ya dikurang-kurangi dikit lahh, tapi ya bagaimana dengan *klien* kami.. Susah jadinya kan kita. Jadi tolonglah untuk rutin dilakukan pembaharuan NJOP berdasarkan kondisi lingkungan yang ada ya.. Bangunan yang ada di pinggir jalan harus dibedakan dengan bangunan yang ada misalnya di daerah agak masuk-masuk ke dalam. Jadi begitu yaa..

W: Baik buu.. Terima kasih yaa..



**Hasil Wawancara**

Pewawancara: Wulan Clara Kartini

Informan: Notaris : Evie Retnowati, S.H

Jumat, 30 Mei 2012, Kantor Notaris, Bekasi

---

W: Mulai Januari 2011, BPHTB kan sudah menjadi Pajak Daerah dimana Pemerintah daerah yang berperan dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB ini. Apakah ada sosialisasi atau pembinaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah terhadap notaris-notaris mengenai pendaerahan BPHTB ini?

E: Mungkin setau saya.. Tempo hari memang ada penyuluhan dari Pemda ya... Tapi kebetulan karena ketidakhadiran saya, jadi tidak *matching* waktunya. Mereka memberikan undangan, tapi karena saya sudah ada janji dengan pihak bank berarti kan tidak pas waktunya. Kalaupun kita kirimkan orang, nanti kurang pas yahh.. Tapi tidak apa2, yang penting kita kan berjalan sesuai dengan prosedur yang ada.

W: Pendaerahan BPHTB ini kan baru satu tahun diimplementasikan.. Apakah untuk pemungutannya lebih efektif dan efisien saat dipungut oleh Pemerintah Pusat atau saat ini yang dipungut oleh Pemerintah Daerah? Bagaimana tanggapan ibu dengan didaerharkannya BPHTB menjadi Pajak Daerah?

E: Ini kalau saya, saya dukung deh yang namanya keinginan DISPENDA untuk menggairahkan BPHTB masuk ke rekening daerah itu memang sudah menjadi tanggung jawab kita bersama yaa.. Supaya ini kan demi pembangunan daerah kita juga. BPHTB itu kan masuk APBD, nah

sedangkan kalau PPh sudah jelas ya ada pembagian antara pusat sama daerah, nah jadi itu memang untuk mengencangkan mengenai BPHTB itu memang dari awal kita sebagai notaris sudah komitmen untuk membantu negara. Kita ini kan pejabat negara yang cari duit sendiri, karena kan kita tidak digaji sama pemerintah... Yaa kita mencari klien, kemudian kita juga menghimpun dana perpajakan yaa, jadi sebenarnya kita ini notaris-notaris dan PPAT adalah mitra dari negara.

W: Permasalahan apa saja yang biasanya dialami Wajib Pajak dalam pembayaran BPHTB ini atau saat transaksi tanah dan atau bangunan?

E: Selama ini, untuk pembayaran BPHTB kita kan membayar melalui bank nomor satu itu ya.. Tapi sebelumnya, supaya pemasukan ke negara betul-betul diterima dengan baik oleh pihak DISPENDA ya sesuai dengan ketentuan perpajakan yang terbaru ini ya, nahh.. Kita harus benar-benar masuk ke rekening negara dan betul-betul ada kode bayar. Dan disitulah kita pegawai notaris dituntut untuk.. Aduhh subhanallaah... Pagi-pagi kita sudah ngantri.. Terus terang aja deh,, nomor urut 1 sampai nomor urut 10 itu di bawah jam 6 harus sudah sampai DISPENDA. Itu terus terang ya sebenarnya kalau kita mau efisiensi jangan seperti itu, karena kasian juga kan pegawai yang rumahnya jauh.. Repot sekali. Seperti tadi notaris, baru terjadi transaksi jual beli, berarti "saya mau transaksi jual beli ruko" okee "transaksi berapa?" "transaksi 350 juta" "nah pajak penjual sekiaan.. Pajak pembeli sekiaan.." nah kemudian kita sudah komitmen "kapan mau tanda tangan" "hari sabtu" sedangkan hari ini adalah hari rabu.. Kamis jumat 2 hari ini insya allaah kekejar pembayaran pajaknya. Cuma nantinya staff saya ini kerjanya ekstra pagi-pagi sudah datang, jadi pelayanan DISPENDA buka jam 8, tapi jam stengah 7 jam 7 kita sudah nongkrong di DISPENDA yang kantornya berdekatan dengan kantor imigrasi. Nah itu

## Lampiran 11 lanjutan

kita hanya untuk mengisi daftar hadir.. Nahh jadi mekanismenya kita cerita yaa.. Pertama itu daftar hadir, nanti ditulis siapa yang datang duluan ditulis nomor satu siapa.. Nomor dua siapa... Kalau kita datang jam 6 aja itu udah nomer 10, nah mereka itu antriannya sudah siap dengan *file-file* yang validasi, yang mau kode bayar register.. Oke deh semuanya kita jalanin, itu perjuangan kita notaris dateng pagi-pagi ke DISPENDA. Nahh udah dateng, nanti DISPENDA buka jam 8 atau setengah 9, sementara kita sudah dateng dari jam 6 atau setengah 7.. Tapi kita mau gak mau yaa.. Kalau gak gitu nanti kita gak dapat nomer. Makin lama ambil nomer antrian, nanti malah berkas kita yang gak diproses. Jadi perjuangan dari pagi itulah notaris-notaris untuk mengirim pegawainya datang ke DISPENDA setempat. Setelah daftar, kemudian loket dibuka dimulai dipanggil dari antrian nomer 1. Nanti ditanya "berapa berkas yang mau dimasukkan?" berkas yang bisa diproses dalam sekali pelayanan itu maksimal 5, itu termasuk untuk mendapatkan kode bayar sama untuk berkas yang mau divalidasi. Jadi 5 berkas dibatasi untuk 1 orang dengan catatan kita hari ini datang untuk membayar BPHTB berarti kita mendapatkan kode bayar kan nah itu pertama, berkas yang lain itu kemarin kita sudah bayar dan ingin minta divalidasi nahhh jadi kan numpuk pada satu hari itu. Misalnya validasi 2 berkas BPHTB, terus minta kode bayar 3 berkas.. Nahh itu udah maksimal kan 5 berkas. Untuk masuk ke dalam pemberian nomer kode bayar itu juga ada persyaratan-persyaratannya, jadi berkas itu semuanya harus sudah dilengkapi.. Ada surat kuasa penjual, ada surat kuasa pembeli, nah kemudian ada juga surat kuasa untuk melaporkan segala macam nahh itu untuk PPh final mungkin ya.. Jadi dari awal pegawai notaris udah dibebani pekerjaan seperti itu nahh kita sebagai notaris yaudah kita jalanin, karena ini untuk kepentingan akte kita juga dan untuk kepentingan negara. Setelah itu ketika sudah dapat nomor, kita mengantri. Nanti antrian untuk berkas kode bayar sama berkas validasi nanti antriannya berlainan karena kode

## Lampiran 11 lanjutan

bayar di loket sini, dan untuk validasi di loket sana. Nahh itu ada catetannya, karena notaris ini banyak, di Bekasi ini jumlahnya ada seratusan itu gak mencakup semua, sedangkan jam kerja DISPENDA pelayanan sudah ditutup jam 3. Kalau kita dapat nomer 86, ternyata DISPENDA itu hanya mampu melayani hingga nomor 60.. Nahh bagaimana untuk nomor urut 60-85?! Padahal 85 itu kita mendapat nomor jam setengah 9 pagi, nahh bagaimana dengan kita ini karena begitu repotnya.. Misalnya dari kita menyiapkan 2 orang untuk gantian, yang satu ke bank bayar pajak, yang satu nongkrong di kantor DISPENDA untuk jagain nomer supaya nanti kalau sudah bayar kita minta nomer lagi... Sementara bayar pajak itu kan ke bank BTN... Kita masukin jam berapa kalau misalnya pagi-pagi sekali bisa tapi kan kode bayar harus juga dimasukkan dulu ke bank, kecuali kemarin kita sudah dapat kode bayar nahh kita bayarnya ke bank besoknya lagi. Naahh begitu.. Jadi tata cara kerjanya terlalu bertele-tele, gak efektif, gak efisien.. Terus terang ajaa.. Buang-buang waktu kenapa harus begini, kenapa gak *computerize* aja... Kan yang paling penting tujuan utamanya masuk data pertama, kedua uang masuk negara.. Itu aja sebenarnya. Ini gak efisien... Dari awal diliat udah gak efisien yah. Nah Wajib Pajak kan gak mau tau yaa.. Mereka mau cepata-cepat selesai kan.. Nah kita harus bagaimana... Nahh ini saya terus terang sampai bilang "bisa gak sih jalur untuk validasi ini, jalur untuk kode bayar dipersingkat hanya 5 menit udah gak buang waktu disitu" kadang saya liat pegawai-pegawai notaris masih di sana sampai jam stengah 5 jam 6 masih penuh untuk nunggu sampai validasi keluar. Jadi jam 3 itu tutup loketnya gak nerima lagi. Kan yang kebagian dipanggil kecewa sudah nunggu lama-lama. Sampai-sampai ada ibu notaris yang gak percaya terus telepon pegawainya "kenapa kok lama banget di kantor DISPENDA? Apa aja yang dikerjain?" saya bilang ke ibu notaris itu, kebetulan saya ada di sana "coba ibu dateng ke kantor DISPENDA, coba ibu liat kerjaan staf disana kayak

## Lampiran 11 lanjutan

gimana" repot sekali prosesnya.. Belum dengan resiko kita membawa uang banyak untuk disetor ke bank.. Nahhh sekarang tolong deh kalau bisa dipangkas itu segala birokrasi yang bertele-tele.. Kapan kita mau maju.. Apa gunanya penyuluhan kalau kayak gitu proses yang berlaka-liku ya kaan.. Penyuluhan itu begini begini.. Udah dipangkas aja birokrasinya, yang penting kan sudah ada bukti bayarnya.. Nahh itu. Sekarang kalau mau diefisiensikan itu tambah pegawai. Masa loket di pelayanannya cuma ada 3-4 orang. Melayani notaris di Bekasi ini ada berapa ratus.. Emangnya setiap hari gak ada akte?! Kan ada yang bawa 5 berkas ada yang bawa 3 berkas, tapi orang yang melayani cuma 4.. Jadi tolong bantulah notaris ini, karena notaris ini mitra negara lahh.. Sekarang kalau kita serahkan ke klien kita Wajib Pajak apa ngerti dia.. Gak ngerti... Bakal pusing tujuh keliling.. Harus siapin apa.. Berkas-berkas yang disiapin apa aja.. Apa yang harus diisi... Bagaimana.. Nahh itu.

Selain itu, ada juga ya masalah dengan harga NJOP.. NJOP ini kan gabungan antara tanah dan bangunan. Nah sebenarnya NPOP itu berdasarkan yang telah ditetapkan pada edaran ini pakai harga transaksi.. Malah ada kasus yahh harga transaksi itu lebih besar dari NJOP, jadi kita pakai harga transaksi tapi itupun dipermasalahkan.. Kita disuruh bikin surat pernyataan, disuruh kasih bukti kuitansinya dari pihak penjual.. Begitu ribetnya coba.. Begitu rumitnya kelengkapan yang harus dilengkapi. Sebenarnya orang pajak itu punya kewajiban untuk mengotrol aset-aset yang ada pada negara. Misalnya PBB jangan dicetak-cetak aja, dilihat misalnya ada bangunan yang roboh, rumah kosong, ada yang bilang luas tanahnya 200 meter tapi ada kolam renang,, itu kan nilai tambah. Disitulah harusnya jeli orang pajaknya,, diperiksa dulu. Jadi tolonglah NJOP jangan dipukul rata.. Dilihatlah lokasinya.. Itu aset negara loh.. Jadi orang pajak jangan hanya diam.. Naikin NJOPnya dengan melihat ke lapangan keadaan lingkungannya. Sekarang gini sebagai contoh.. Rumah keren yang ada di

kemang pratama dengan rumah keren yang ada di Perum Perumnas itu beda dong.. Kemang pratama lingkungannya elit.. Nah tapi NJOPnya kenapa sama. Nahh.. Disitulah dibedakan harusnya. Untuk membedakan itu kan harus tinjau lokasi.. Jangan dipukul rata semuanya.. Jadi aktiflah tinjau lokasinya. Itu kan untuk pemasukan ke negara. Kita kan sebagai notaris mau memberikan BPHTB yang terbaik untuk negara, kan penerimaan negara itu untuk kepentingan masyarakat juga.. Untuk kesejahteraan masyarakat, buat membangun sarana infrastruktur yang lebih baik lagi, dll. Tapi mesti aktif juga orang pajak untuk membidik mana yang NJOPnya besar, mana yang rendah. Jangan jomplang.. Harga transaksi misalnya miliaran, NJOP 500 juta... Nah rugi negara. Nah jadi tolong deh orang pajak ini tinjau lokasi,, minta sama BPN petanya.. Nilainya disesuaikan deh NJOP itu kok ada orang jual beli 1 miliar , kok bisa transaksi dibikin 300 juta,, nah gimana tuh yang 700 jutanya itu.. Bisa masuk ke kas negara kok itu 5%nya.

W: Apakah harapan yang diinginkan kepada DISPENDA dalam pemungutan BPHTB ini?

E: Kalau saya bilang mendingan satu atap ya.. Jadi istilahnya kalau saya bilang.. Oke Pemerintah daerah tidak masalah seperti yang sekarang ini.. Tapi tolonglah dipangkas birokrasinya, kalau misalnya tetap ingin prosesnya seperti itu ditambah pegawainya dan dibikin sistem yang hanya 1 menit atau 2 menit sudah selesai. Nahh jangan dibatasi maksimal 5 berkas, nanti antri ambil nomer kode bayar lagi, ngambil itu lagi.. kan birokrasinya terlalu rumit. Untuk validasi ada tempatnya, untuk kode bayar ada lagi.. Kan ribet. Syukur-syukur kalau itu nyambung dengan banknya, jadi bayar pun gak usah dari sini,, lari lagi kesana,, balik lagi kesini.. Kasian loohh. Sekarang gimana caranya inilah teknik pembayarannya

dipersingkat, yang tadinya mesti muter-muter begini kalau bisa satu tempat aja. Kita notaris ini dituntut bekerja cepat oleh klien kita, tapi dari DISPENDANYA sendiri malah dipersulit kaann.. Jadi sebenarnya masih banyak keluhan-keluhan dari kita. Kan intinya yang penting uang pajaknya masuk kas negara, tapi kok ribet amat gitu persyaratan-persyaratan yang harus dilengkapi. Nahh karena jumlah pegawai DISPENDA itu yang sedikit kan jadi seperti belum siap untuk melaksanakan pemungutan BPHTB berdasarkan peraturan undang-undang.

W: Baik bu.. Terima Kasih Banyak..

