



---

## **ANALISIS PERTUMBUHAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DAN KONTRIBUSINYA TERHADAP PAJAK DAERAH**

**Tri Harjawati**

Universitas Islam Negeri (UIN) Syarif Hidayatullah Jakarta, Indonesia

Email: [dtri\\_1808@yahoo.com](mailto:dtri_1808@yahoo.com)

---

Naskah diterima: 2 Mei 2016, direvisi: 29 Mei 2016, disetujui: 20 Juni 2016

---

### **Abstract**

*The purpose of this study is to determine the level of income and growth of BPHTB in Tangerang Selatan City, and determine the factors that influence the growth, as well as knowing how much BPHTB contribution to the local tax in Tangerang Selatan City. The method of this research is quantitative descriptive methods, with survey, interviews, documentation, and literature as data acquisition techniques. The results showed that factors affecting the growth of local tax revenue BPHTB in the city of Tangerang Selatan is the activity of the community's economy, economic growth and improvement of the investment climate both regionally and nationally, for ease of administration and maintenance of the procedural status of the land from PPJB to AJB, optimizations to socialize and dissemination of regulations to government officials, the legal and correct collection of the proposed tax object, and close supervision of the executive apparatus of BPHTB collection. Contributions of BPHTB Tax to Income Tax in Tangerang Selatan City can be said to be effective because it increases regional tax revenue each year.*

*Keywords: BPHTB; contributions; local taxes; autonomous regions; local regulations*

### **Abstrak**

Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana tingkat pendapatan dan pertumbuhan BPHTB di Kota Tangerang Selatan, dan mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi pertumbuhan tersebut, serta mengetahui berapa besar kontribusi BPHTB terhadap pajak daerah di Kota Tangerang Selatan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode deskriptif kuantitatif, dengan teknik perolehan data yaitu survei, wawancara, dokumentasi, dan studi literatur. Hasil penelitian menunjukkan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi pertumbuhan pendapatan pajak daerah BPHTB di Kota Tangerang Selatan yaitu aktifitas perekonomian masyarakat, pertumbuhan ekonomi dan peningkatan iklim investasi baik regional maupun nasional, kemudahan administrasi dan prosedural untuk pengurusan status tanah dari PPJB menjadi AJB, pengoptimalan untuk mensosialisasikan dan diseminasi peraturan kepada aparat pemerintahan, pendataan yang benar terhadap objek pajak yang diusulkan, serta pengawasan yang ketat terhadap aparaturnya pelaksana pemungutan BPHTB. Kontribusi pajak BPHTB terhadap penerimaan pajak daerah di Kota Tangerang Selatan bisa dikatakan efektif karena bisa meningkatkan penerimaan Pajak Daerah tiap tahunnya.

**Kata kunci:** BPHTB; kontribusi; pajak daerah; daerah otonom; peraturan daerah

**Pengutipan:** Hajarwati, T. (2016). Analisis Pertumbuhan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Kontribusinya Terhadap Pajak Daerah. *SOSIO DIDAKTIKA: Social Science Education Journal*, 3(1), 2016, 50-61. doi:10.15408/sd.v3i1.3797.

**Permalink/DOI:** <http://dx.doi.org/10.15408/sd.v3i1.3797>

## A. Pendahuluan

Berdasarkan pertimbangan efisiensi dan dalam upaya menata kembali sistem perpajakan nasional yang dikaitkan dengan pelaksanaan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal, maka dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, Pajak BPHTB dialihkan menjadi pajak daerah Kabupaten/Kota. Berdasarkan Peraturan Direktorat Jendral Pajak Nomor: PER-47/PJ/2010 tertanggal 22 Oktober 2010 ditegaskan kembali bahwa mulai tanggal 1 Januari 2011, BPHTB berubah menjadi pajak daerah. Artinya Pemerintah Kabupaten/Kota mulai tahun 2011 dapat mengelola sepenuhnya pengenaan Pajak BPHTB dan menjadikannya sebagai Pajak Daerah. Dengan pengalihan ini diharapkan BPHTB akan menjadi salah satu sumber PAD yang cukup potensial bagi daerah tertentu, dibandingkan dari keseluruhan penerimaan pajak-pajak daerah selama ini ada. Namun, apakah pengelolaan BPHTB di wilayahnya akan dilaksanakan atau tidak tergantung dari masing-masing daerah.

Berdasarkan hasil survei yang dilakukan di seluruh Kabupaten/ Kota yang ada di Indonesia pada tahun 2009, tentang jumlah penerimaan BPHTB per Kabupaten/ Kota yang ada di Indonesia, maka jika dianalisa lebih jauh menunjukkan bahwa jumlah penerimaan BPHTB per Kabupaten/Kota yang nilai ketetapannya diatas 2 miliar rupiah berjumlah 189 (38,4%) sisanya sejumlah 303 Kabupaten/ Kota penerimaan BPHTB nya dibawah 1 miliar rupiah. Artinya dengan asumsi biaya investasi PBB-P2 dan BPHTB sebesar 1-1,5 miliar rupiah dan biaya operasional sekitar 1 miliar rupiah per tahun, maka dalam waktu dekat, kecil kemungkinan daerah tersebut akan memungut BPHTB. Masalah ini yang menjadi *concern* Menteri Keuangan Agus Martowardojo, dalam keterangan pers di kantornya, Jalan Wahidin, Jakarta, Selasa, 28 Desember 2010 seperti dilansir oleh Vivanews.com, karena menurutnya akan terjadi *potential loss* bagi negara apabila sebagian daerah tidak memungut pajak ini.<sup>1</sup>

Agar pemungutan BPHTB bisa berjalan dengan baik, Pemerintah Daerah yang bersangkutan harus terlebih dahulu memiliki

Peraturan Daerah (Perda) yang mengaturnya, jika tidak memiliki Perda maka Pemerintah Daerah tidak boleh memungut BPHTB. Dengan demikian, masyarakat yang membeli properti di daerah yang belum memiliki Perda, maka masyarakat tersebut tidak perlu membayar pajak BPHTB tersebut. Masyarakat juga perlu menyadari bahwa ke depannya akan terjadi keberagaman sistem dan pola pemungutan BPHTB di 492 Kabupaten/Kota, dimana di setiap Pemda diberikan kebebasan untuk mengelola sesuai dengan kemampuannya.

Menurut hasil survei kesiapan daerah yang dilakukan oleh Kemenkeu per tanggal 23 Desember 2010 dari 492 daerah yang akan memungut BPHTB, terdapat sekitar 160 daerah yang sudah siap memungut pajak BPHTB (indikator kesiapan adalah Perda sudah siap). Sisanya sebanyak 108 daerah sedang dalam proses penyiapan Perda dan 224 daerah masih belum ada informasi. Persoalan yang mungkin akan timbul dari proses *devolusi* ini antara lain dari segi kemampuan aparat daerah terutama dalam penentuan basis pajak dan pelayanan masyarakatnya. Selain itu, terbuka kemungkinan kecilnya kemauan politik daerah untuk mengenakan tarif yang memadai dan/atau menerapkan sanksi yang keras terkait langsung dengan kepentingan politik penguasa di daerah tersebut.

Hal lain yang memiliki kemungkinan dapat menjadi masalah adalah masih terbatasnya pengalaman daerah dalam pengembangan sistem informasi dan pengembangan infrastruktur penunjang. Kesulitan-kesulitan itu pula yang barangkali menyebabkan sebagian daerah masih lebih suka kalau pajak ini tetap menjadi pajak pusat sementara daerah cukup menunggu bagiannya saja.

Kota Tangerang Selatan adalah salah satu kota di Provinsi Banten, Indonesia. Kota ini diresmikan oleh Menteri Dalam Negeri Indonesia, Mardiyanto, pada 29 Oktober 2008. Wilayah ini merupakan pemekaran dari Kabupaten Tangerang, yang awalnya muncul keinginan dari warga di wilayah selatan untuk mensejahterakan masyarakat karena warga merasa kurang diperhatikan Pemerintah Kabupaten Tangerang sehingga banyak fasilitas terabaikan. Jumlah penduduk di wilayah ini

<sup>1</sup> Agus Martowardojo (2012) *Menkeu Berharap Penerimaan Pajak 2013 Naik 16 Persen*. Data tersedia pada <http://www.tempo.co/read/news/2012/08/17/087424181/Menkeu-Berharap-Penerimaan-Pajak-2013-Naik-16-Persen>. Diakses pada tanggal 21 Oktober 2013

lebih dari satu juta jiwa, sehingga memenuhi syarat untuk menjadi daerah otonom.

Wilayah ini mulai mengoptimalkan pembangunan daerah dalam segala aspek pada tahun 2009, misalnya pembangunan jalan, kesehatan, pendidikan, kesejahteraan sosial, perumahan, rumah sakit, pusat pembelanjaan, pariwisata, dll. Oleh karena itu, diperlukan anggaran yang sangat besar untuk pembangunan wilayahnya. Dengan demikian pemda Tangerang Selatan akan berusaha untuk meningkatkan pendapatan daerahnya salah satunya yaitu pajak BPHTB. Namun apakah pemungutan BPHTB bisa optimal dilakukan oleh pemerintah Kota Tangsel ataukah tidak, mengingat masih mudanya usia Kota ini. Dengan demikian, penulis tertarik untuk mengkaji lebih dalam tentang tingkat pertumbuhan BPHTB dan kontribusinya terhadap pajak daerah di Kota Tangsel.

Tujuan dari penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana tingkat pendapatan dan pertumbuhan BPHTB di Kota Tangerang Selatan pada tahun 2011, 2012 dan 2013, serta untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi pertumbuhan tersebut, dan berapa besar kontribusi BPHTB terhadap pajak daerah di Kota Tangerang Selatan.

## B. Landasan Teori

### 1. Pengertian Pajak Daerah

Pengertian Pajak Daerah menurut UU Nomor 28 tahun 2009, yang selanjutnya disebut Pajak, adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>2</sup> Sedangkan menurut Darwin, Pajak daerah yaitu iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada pemerintah daerah tanpa balas jasa langsung yang dapat ditunjuk, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>3</sup>

Penerimaan pajak daerah digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah. Pajak daerah mempunyai peran ganda yaitu sebagai sumber pendapatan daerah (*Budgetair*) dan sebagai alat pengatur perekonomian daerah (*regulerend*). Ditinjau dari fungsi *budgetair*, pajak adalah alat untuk mengumpulkan dana yang nantinya akan digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran pemerintah. Sedangkan dilihat dari fungsinya sebagai pengatur (*regulerend*), pajak digunakan sebagai alat untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu yang letaknya di luar bidang keuangan dan fungsi mengatur ini banyak ditujukan kepada sektor swasta.<sup>4</sup>

### 2. Kriteria Umum Pajak Daerah

Menurut Davey dalam bukunya Darwin menyatakan bahwa untuk menilai potensi pajak sebagai penerimaan daerah diperlukan beberapa kriteria yaitu kecukupan dan elastisitas, pemerataan, kemampuan administratif dan penerimaan politis.<sup>5</sup>

Dalam hal ini harus ada kejelasan untuk daerah mana pajak tersebut diterapkan dan bagaimana cara pemungutannya guna mencegah usaha-usaha penghindaran pajak dari wajib pajak; objek pajak tidak mudah dialihkan dari satu daerah ke daerah lainnya; tidak boleh dipaksakan untuk daerah-daerah yang kurang kapasitas administrasinya.

### 3. Administrasi Pajak Daerah

Ada beberapa hal yang perlu dipertimbangkan apakah suatu pajak dapat secara efektif digali dalam arti dikenakan, dinilai, atau dipungut oleh daerah dibandingkan dengan pemerintah pusat, yaitu :

- a. Pengenaan Pajak dan Tarif oleh Daerah
- b. Perbedaan dalam Objek Tarif
- c. Pengenaan dan Pemungutan oleh Daerah
- d. Pemungutan Pajak Secara Efektif
- e. Pemberian Hasil Pajak untuk Daerah
- f. Hubungan antara Objek yang dikenakan Pajak

<sup>2</sup> Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta.

<sup>3</sup> Darwin, *Pajak Daerah & Retribusi Daerah*, Jakarta: Mitra Wacana Media, 2010). h. 68.

<sup>4</sup> Waluyo. *Perpajakan Indonesia*, Buku 1 dan buku 2 Edisi 10. Jakarta: Salemba Empat, 2011.

<sup>5</sup> *Lok.cit*, Darwin. h.34

#### 4. Jenis dan Tarif Pajak Daerah

Jenis dan tarif pajak untuk daerah Tingkat I diatur dengan peraturan pemerintah dan penetapannya seragam di seluruh Indonesia. Sedangkan untuk daerah Tingkat II, jenis dan tarif pajaknya ditetapkan oleh peraturan daerah masing-masing dan peraturan daerah tentang pajak tidak dapat berlaku surut. Karena daerah harus memperhatikan sumber pendapatan asli daerah yang terlihat sangat bervariasi. Jenis dan tarif Pajak Daerah diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009.

#### 5. Pengertian BPHTB

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Sedangkan Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Adapun hak atas tanah dan atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan.

#### 6. Subjek dan Objek Pajak BPHTB

Siahaan menyatakan bahwa pada pengenaan Pajak BPHTB, subjek pajak dan Wajib Pajak merujuk pada diri orang atau badan yang sama, dimana subjek dan Wajib Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan.<sup>6</sup>

Sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menjelaskan Pajak BPHTB dikenakan kepada peristiwa hukum atau perbuatan hukum atas transaksi/peralihan haknya yang meliputi pemindahan hak dan pemberian hak baru.<sup>7</sup> Adapun yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, yaitu sebagai berikut:

<sup>6</sup> Siahaan, Marihot P. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Edisi Revisi. (Jakarta: PT. Raja, 2010). h.587.

<sup>7</sup> Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*. Jakarta.

tanah, termasuk tanaman di atasnya; tanah dan bangunan; serta bangunan. Yang dimaksud dengan bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan atau perairan.

#### 7. Dasar Pengenaan dan Tarif Pajak BPHTB

Siahaan menyatakan bahwa dasar pengenaan Pajak BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). NPOP yang dimaksud terdiri atas dua, yaitu harga transaksi dan nilai pasar.<sup>8</sup> Harga transaksi adalah harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Sedangkan, nilai pasar adalah harga rata-rata dari transaksi jual beli secara wajar yang terjadi di sekitar letak tanah dan atau bangunan.

Besaran Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan paling rendah sebesar Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak. Dalam hal perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga, NPOPTKP ditetapkan paling rendah sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Tarif Pajak BPHTB ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen) dan ditetapkan dengan peraturan daerah Kabupaten/Kota yang bersangkutan.

#### 8. Perhitungan Pajak BPHTB

Dasar Pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang dapat dibagi atas 3 (tiga) jenis, yaitu : Harga Transaksi, Nilai Pasar, dan Harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang, apabila haknya diperoleh melalui lelang.<sup>9</sup> Di samping itu, terdapat suatu persyaratan dalam menentukan NPOP yaitu dalam hal NPOP merupakan harga transaksi atau nilai pasar tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan hak, maka dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP PBB. Hal ini mengandung arti bahwa apabila NPOP (harga transaksi atau nilai pasar) lebih tinggi dari NJOP PBB pada tahun terjadinya perolehan, maka yang menjadi dasar pengenaan

<sup>8</sup> *Ibid*, Siahaan, h.588.

<sup>9</sup> *Lok.cit*, Darwin, h.142.



BPHTB adalah NPOP.

Dalam menentukan besarnya BPHTB terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif yang besarnya ditetapkan dengan peraturan Daerah dengan ketentuan paling tinggi sebesar 5% dengan dasar pengenaan (NPOP). Namun besarnya NPOP terlebih dahulu dikurangi dengan batas tidak kena pajak yang disebut Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP).

Untuk menentukan batas nilai perolehan tidak kena pajak yang disebut Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), maka ditetapkan melalui Peraturan Pemerintah (PP) No. 113 Tahun 2000 kemudian ditindaklanjuti dengan Keputusan Menteri Keuangan (KMK) No.516/KMK.04/2000 tanggal 14 Desember 2000 tentang Tata Cara Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB. Berikut ini rumus BPHTB yang di kemukakan oleh Siahaan:

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= \text{Tarif Pajak} \times \text{Dasar Pengenaan Pajak} \\ &= \text{Tarif Pajak} \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \end{aligned}$$

10

## 9. Kontribusi Pemungutan BPHTB

Dalam penelitian ini, konteks kontribusi merupakan seberapa besar sumbangan penerimaan BPHTB dalam pos Pendapatan Asli Daerah Kota Tangerang Selatan. Diharapkan dengan semakin tinggi kontribusi penerimaan BPHTB maka akan semakin besar pula PAD Kota Tangerang Selatan. Untuk mengetahui bagaimana dan berapa besar kontribusi BPHTB terhadap PAD, maka dapat digunakan rumus sebagai berikut yang kemudian hasilnya dikombinasikan melalui Tabel 1 untuk mengklasifikasikan kriteria kontribusi.<sup>11</sup>

$$\text{Kontribusi BPHTB} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan BPHTB}}{\text{Realisasi Penerimaan PAD}} \times 100\%$$

Tabel 1. Klasifikasi Kriteria Kontribusi Persentasi Kriteria

Persentasi	Kriteria
0,00%-10%	Sangat Kurang
10,10%-20%	Kurang
20,10%-30%	Sedang
30,10%-40%	Cukup Baik
40,10%-50%	Baik
Diatas 50%	Sangat Baik

Sumber : Tim Litbang Depdagri-Fisipol UGM 1991

## C. Metode Penelitian

Populasi dari penelitian ini adalah seluruh instansi/dinas/bagian yang terdapat dalam lingkup Pemerintahan Kota Tangerang Selatan. Sampel dari penelitian ini adalah Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPKAD) Kota Tangerang Selatan, untuk data laporan penerimaan BPHTB tahun 2011-2013, sedangkan BAPPEDA Kota Tangerang Selatan untuk laporan penerimaan pajak daerah dari tahun 2011 dan 2012.

Teknik yang digunakan dalam penelitian ini adalah survei pada Dinas Pendapatan Kota Tangerang Selatan & DPPKAD Kota Tangerang Selatan yang merupakan objek penelitian untuk mendapatkan data yang diperlukan. Untuk penguatan data, peneliti melakukan wawancara langsung yaitu dengan percakapan langsung serta tanya jawab dengan pihak Dinas Pendapatan Kota Tangerang Selatan dan mendapatkan data berupa Daftar Penerimaan Pajak Daerah\_Kota Tangerang Selatan tahun 2011-2012. Wawancara langsung juga dilakukan dengan pihak DPKAD Kota Tangerang Selatan bagian BPHTB dan mendapatkan data daftar penerimaan BPHTB tahun 2011-2013. Sedangkan alat pengumpulan Data terdiri dari Lembar wawancara dan *draft* isian.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode deskriptif kuantitatif. yaitu menganalisis data yang telah terkumpul, kemudian data diolah dengan menghitung data-data yang berbentuk kuantitatif berdasarkan analisis penerimaan BPHTB dan kontribusi yang kemudian diinterpretasikan hasil data perhitungan tersebut untuk memecahkan masalah yang diteliti yang akhirnya akan menarik kesimpulan dari pengolahan data tersebut.

10 *Lok.cit*, Siahaan, h.591-592

11 Yulia Anggara Sari. *Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Daerah di Kota Bandung*. Dalam Jurnal Wacana Kinerja, 2010, (13)2.

## D. Hasil Penelitian Dan Pembahasan

### 1. Penerimaan Pajak Daerah

Keuangan Pemerintah Kota Tangerang Selatan bersumber dari Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah, Sektor keuangan negara sejak tahun 2000 dihitung berdasarkan tahun kalender yang berakhir pada bulan Desember. Dalam menjalankan fungsinya sebagai penyedia layanan publik, Pemerintah Kota Tangerang Selatan mempunyai dua sumber penganggaran, yaitu yang berasal dari pendapatan asli daerah (PAD) dan bantuan transfer dari Pemerintah Provinsi Banten (bagi hasil pajak) maupun Pemerintah Pusat (DAU, DAK, Dana Otonomi Khusus dan bagi hasil pajak dan SDA). Komponen pendapatan tersebut berikut alokasi penggunaannya disusun dalam sebuah sistem yang disebut anggaran pendapatan dan belanja daerah (APBD).

Pada tahun 2011, sumber pendapatan Pemerintah Kota Tangerang Selatan bersumber dari Pendapatan Asli Daerah 28%, Dana Perimbangan 43%, dan Pendapatan lain-lain yang sah 29%.<sup>12</sup> Dari data di atas, maka terlihat sumber pendapatan Pemerintah Kota Tangerang Selatan masih mengandalkan dana perimbangan, baik DAU, DAK, maupun bagi hasil pajak/bagi hasil bukan pajak.

Sumber pajak dan retribusi daerah yang dipungut oleh pemerintah Kota Tangerang Selatan menyebabkan meningkatnya peranan PAD dalam memenuhi kebutuhan pembiayaan pemerintahan dan pembangunan di Kota Tangerang Selatan. Menurut UU No. 34 Tahun 2000 Tentang pajak dan Retribusi Daerah, pemerintah kabupaten/kota diberi kewenangan untuk memungut tujuh jenis pajak, yaitu: pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak reklame, pajak penerangan jalan, pajak mineral bukan logam (galian golongan C), dan pajak parkir. Pemerintah Kota Tangerang Selatan atas persetujuan Kemendagri sebenarnya masih dapat menggali potensi pajak lainnya selama memenuhi beberapa kriteria, diantaranya pajak tersebut tidak memberikan dampak ekonomi yang negatif dan memperhatikan aspek keadilan dan kemampuan masyarakat.

PAD Kota Tangerang Selatan mengalami kenaikan dari tahun 2010-2011 yaitu dari 131,500 milyar rupiah menjadi 420,663 milyar rupiah. Dan 2011-2012 yaitu 420,663 milyar rupiah menjadi 576,305 milyar rupiah. Berikut Datanya :

Tabel 2. Rincian Pendapatan Kota Tangerang Selatan Tahun Anggaran 2010-2011 (dalam .000 Rp)

Pendapatan	2010	2011	2012
Pendapatan	918.193.484	1.494.990.971	1.701.879.043,682
a. Pendapatan asli daerah	131.500.021	420.663.049	576.304.771,00517
b. Dana perimbangan	535.764.378	634.793.926	65.144.659,971
- DAU + DAK	240.799.082	470.508.972	520.002.767
- Bagi hasil pajak dan SDA	294.965.296	164.284.954	190.042.283,150
c. Lain-lain Pendapatan yang Sah	250.929.085	439.533.996	23.795.965,94017
- Transfer pemerintah Provinsi	190.255.235	287.988.357	287.820.099,51883
- Dana Penyesuaian (Pusat)	33.773.885	149.045.674	83.820.000
- Pendapatan Hibah	26.899.965	2.499.965	43.820.000

Sumber: DP2KAD Kota Tangerang Selatan

<sup>12</sup> BPS Kota Tangerang Selatan. (2012). *Kota Tangerang Selatan dalam Angka 2012*. Katalog 1102001.3674

## 2. Penerimaan BPHTB

Tabel 3. Penerimaan BPHTB Per Bulan Kota Tangerang Selatan Tahun 2011-2013

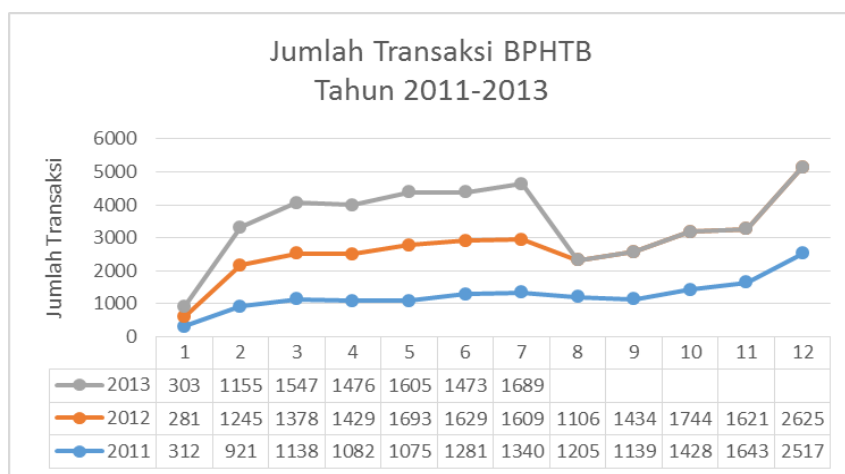
Bulan	Tahun 2011		Tahun 2012		Tahun 2013	
	Transaksi	Nilai	Transaksi	Nilai	Transaksi	Nilai
Januari	312	387892572	281	3670174049	303	4001555263
Februari	921	17594300664	1245	17508567928	1155	18108195761
Maret	1138	19383112825	1378	19115370475	1547	27150274481
April	1082	13744685694	1429	22863438384	1476	28261416799
Mei	1075	13770598961	1693	28808013108	1605	36785366607
Juni	1281	17169212029	1629	33081322933	1473	37953517770
Juli	1340	25803602481	1609	34245585334	1689	39373706608
Agustus	1205	23216044427	1106	17906022246		
September	1139	17845566826	1434	27250046914		
Oktober	1428	23065073027	1744	31671019788		
November	1643	35264729473	1621	34233357034		
Desember	2517	47840136787	2625	56518939490		
JUMLAH	15081	255084955766	17794	326871857683	9248	191634033289

Sumber : Dinas Pendapatan dan Pengelolaan dan Aset Daerah Kota Tangerang Selatan, 2013

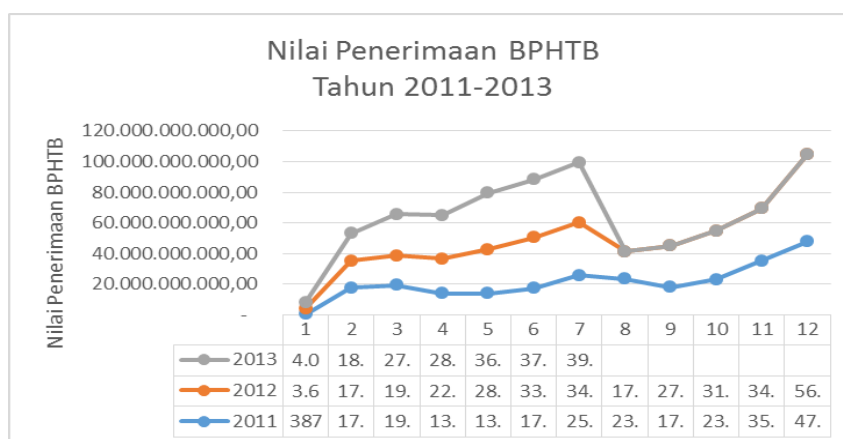
## 3. Jumlah Transaksi BPHTB dan Penerimaan BPHTB

Berikut ini merupakan gambaran penerimaan BPHTB per bulan setiap tahunnya dilihat dari jumlah transaksi tiap bulan dan nilai penerimaan BPHTB tiap bulan mulai dari tahun 2011 sampai dengan bulan Juli tahun 2013 :

Grafik 1. Jumlah Transaksi BPHTB Tahun 2011-2013



Grafik 2. Penerimaan BPHTB Tahun 2011-2013



#### 4. Tingkat Pertumbuhan Penerimaan BPHTB

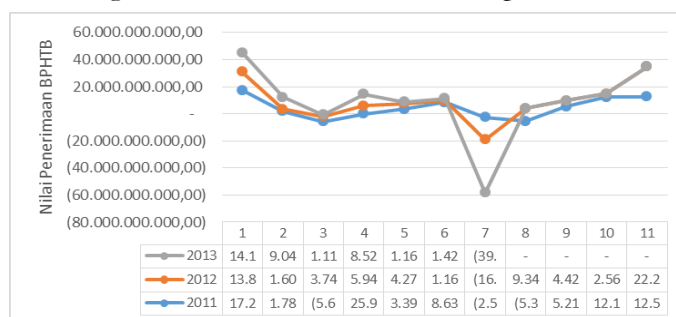
Untuk menganalisis tingkat pertumbuhan penerimaan BPHTB, maka dilakukan analisis pertumbuhan tiap bulan dalam tahun yang sama. Tujuannya untuk mengetahui pertumbuhan selama tahun 2011, 2012 dan 2013. Berikut Tabel dan Grafik untuk mengetahui tingkat pertumbuhan nilai penerimaan BPHTB per bulan mulai tahun 2011-2013 :

Tabel 4. Perbandingan Nilai Penerimaan BPHTB Per Bulan Tahun 2011-2013

Bulan	Tahun 2011		Tahun 2012		Tahun 2013	
	Selisih	%	Selisih	%	Selisih	%
Des-Jan	17,206,408,092	4435.87	-3,652,661,606,121	-99.52	14,106,640,498	352.53
Jan-Feb	1,788,812,161	10.17	1,606,802,547	9.18	9,042,078,720	49.93
Feb-Mart	-5,638,427,131	-29.09	3,748,067,909	19.61	1,111,142,318	4.09
Mart-Aprl	25,913,267	0.19	5,944,574,724	26.00	8,523,949,808	30.16
Mei-Jun	3,398,613,068	24.68	4,273,309,825	14.83	1,168,151,163	3.18
Jun-Jul	8,634,390,452	50.29	1,164,262,401	3.52	1,420,188,838	3.74
Jul-Ags	-2,587,558,054	-10.03	-16,339,563,088	-47.71		
Ags-Sept	-5,370,477,601	-23.13	9,344,024,668	52.18		
Sept-Okt	5,219,506,201	29.25	4,420,972,874	16.22		
Okt-Nov	12,199,656,446	52.89	2,562,337,246	8.09		
Nov-Des	12,575,407,314	35.66	22,285,582,456	65.10		

Sumber : Hasil Pengolahan Data, 2013

Grafik 3. Tingkat Pertumbuhan BPHTB Tiap Bulan Tahun 2011-2013



#### 5. Tingkat Pertumbuhan Jumlah Transaksi BPHTB

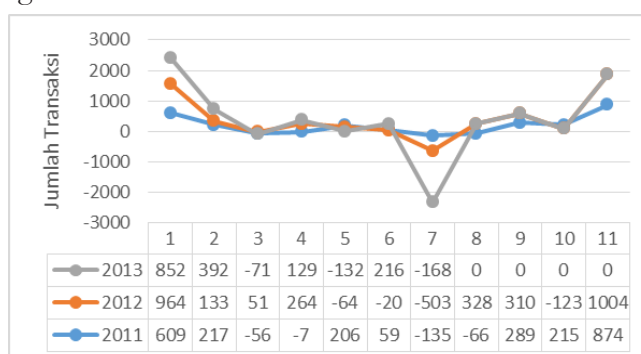
Berikut Tabel dan Grafik tentang tingkat pertumbuhan transaksi BPHTB per bulan :

Tabel 5. Perbandingan Jumlah Transaksi BPHTB Per Bulan Tahun 2011-2013

Bulan	Tahun		
	2010	2011	2012
Jan-Feb	609	964	852
Feb-Mart	217	133	392
Mart-Apr	-56	51	-71
Apr-Mei	-7	264	129
Mei-Juni	206	-64	-132
Jun-Jul	59	-20	216
Jul-Agst	-135	-503	-1689
Agst-Sept	-66	328	0
Sept-Okt	289	310	0
Okt-Nov	215	-123	0
Nov-Des	874	1004	0

Sumber : Hasil Pengolahan Data, 2013

Grafik 5. Tingkat Pertumbuhan Transaksi BPHTB Per Bulan Tahun 2011-2013





## 6. Analisis Kontribusi BPHTB terhadap Pajak Daerah

Analisis kontribusi adalah suatu alat analisis yang digunakan untuk mengetahui seberapa besar kontribusi yang dapat disumbangkan dari penerimaan Pajak BPHTB terhadap penerimaan Pajak Daerah di Kota Tangerang Selatan dengan cara membandingkan antara realisasi penerimaan Pajak BPHTB terhadap penerimaan Pajak Daerah.

Tabel 6. Realisasi penerimaan BPHTB & Pajak Daerah

Tahun Anggaran	Realisasi Pajak BPHTB (Rupiah)	Realisasi PAD (Rupiah)	Kontribusi (%)	Kriteria
2011	255.084.955.766,00	420.663.049.000,00	60,64	Sangat Baik
2012	326.871.857.683,00	576.304.771.005,17	56,72	Sangat Baik

Sumber: Hasil Pengolahan Data, 2013

Dalam rangka melaksanakan pemungutan BPHTB, Pemerintah Kota Tangerang Selatan, telah menerbitkan Perda No. 7 Tahun 2011 tentang BPHTB. Pelaksanaan kegiatan yang selama ini dilakukan sebagai upaya untuk mendukung optimalisasi pemungutan BPHTB, antara lain :

- Mengadakan sosialisasi dan diseminasi peraturan yang terkait dengan pemungutan BPHTB.
- Permintaan laporan bulanan kepada DPPKAD, Notaris/PPAT, Satuan Kerja Perangkat Daerah terkait, dan Kantor Pertanahan atas realisasi dan transaksi yang terjadi yang berakibat pada kewajiban masyarakat dan badan hukum untuk membayar BPHTB kepada pemerintah daerah.
- Melakukan koordinasi kepada instansi terkait terhadap para pihak yang telah dan akan memperoleh hak atas tanah dan bangunan baik berupa hak milik, hak pakai, hak pengelolaan, dan hak guna usaha.
- Pengadaan dan penyediaan sarana dan prasarana administrasi untuk mendukung kegiatan intensifikasi pemungutan BPHTB.

- Peningkatan sumber daya aparatur melalui pengiriman pejabat dan staf terkait untuk mengikuti pendidikan dan pelatihan, bimbingan teknis, sosialisasi, dan *workshop* yang diselenggarakan oleh Pemerintah Provinsi Banten dan Kementerian Keuangan.
- Pendataan dan verifikasi lapangan atas obyek pajak baik tanah maupun bangunan yang diusulkan oleh masyarakat atau badan hukum sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- Melakukan monitoring, pengawasan, dan evaluasi terhadap kinerja aparatur pelaksana pemungutan BPHTB secara berkala.

Berdasarkan data penelitian, bahwa penerimaan BPHTB tahun 2011-2012 mengalami peningkatan baik dilihat dari segi jumlah transaksi yaitu 2.713 maupun nilai penerimaan BPHTB yaitu sebesar Rp 71.786.901.917,00. Jika dilihat dari jumlah transaksi, tahun 2011 terjadi sebanyak 15.081 transaksi penerimaan BPHTB dan tahun 2012 terjadi sebanyak 17.794 transaksi penerimaan BPHTB. Jika diprosentasikan, maka terjadi peningkatan sekitar 17,99%. Sedangkan jika dilihat dari nilai penerimaan BPHTB, tahun 2011 menerima sebanyak Rp 255.084.955.766,00 dan tahun 2012 menerima sebanyak Rp 326.871.857.683,00. Jika diprosentasikan, maka terjadi peningkatan sebanyak 28,14%.

Sedangkan dilihat dari kontribusinya terhadap PAD Kota Tangerang selatan yaitu termasuk kriteria "Sangat Baik". Hal ini ditunjukkan dengan perolehan nilai kontribusi tahun 2011 sebesar 60,64% dan 2012 yaitu sebesar 56,72%. Hal ini dikarenakan, makin giatnya pemerintah Kota Tangerang Selatan untuk mensosialisasikan status tanah dan diberikan kemudahan administrasi & prosedural untuk perubahan data dari PPJB menjadi AJB, sehingga optimalisasi dari penerimaan pajak bisa optimal. Namun jika dilihat dari perkembangan persentase tingkat kontribusi antara tahun 2011 dan 2012 mengalami penurunan sebesar 3,92%. Hal ini disebabkan masih dalam tahap peralihan ke UU No. 28 tahun 2009, untuk semua aspek. Terlepas dari itu semua, Kota Tangerang Selatan

telah berhasil mengoptimalkan penerimaan pajak daerah dari segi BPHTB.

Pertumbuhan yang terjadi pada penerimaan BPHTB ini tidak terlepas dari potensi, dinamika, dan aktifitas perekonomian masyarakat, juga didorong oleh pertumbuhan ekonomi dan peningkatan iklim investasi baik regional maupun nasional. Selain itu, Kota Tangerang Selatan sebagai daerah otonom baru (berdiri akhir 2008) sedang giatnya melakukan pembangunan dan penyediaan infrastruktur dan aksesibilitas yang dapat menunjang perekonomian masyarakat, tentunya akan berdampak pada peningkatan investasi di kalangan pengusaha maupun masyarakat yang memerlukan transaksi dan pengalihan hak kepemilikan lahan/tanah maupun bangunan.

Hal ini diperkuat oleh pernyataan staf BP2T Kota Tangerang Selatan yang menyatakan bahwa Izin pendirian bangunan pertama kali dikeluarkan pada tahun 2009 atas nama Suwito Gunawan untuk membangun Gudang, tertanggal 29 September 2009 yang terbit pada tanggal 11 Januari 2010 dengan nomor pendaftaran 647/01-BP2T/2011 Kelurahan Bakti Jaya Kecamatan Setu. Sedangkan untuk apartemen pendaftaran baru dilakukan tahun 2011 dan SK perizinan baru keluar tahun 2012.

Dari data di atas, maka jelaslah bahwa pengembangan bangunan di wilayah Tangerang Selatan efektifnya dimulai tahun 2010, dan transaksi jual belinya efektifnya di pertengahan tahun 2010-2011. Sedangkan menurut staf DPPKAD Kota Tangerang Selatan mengatakan bahwa tahun 2009-2010 merupakan masa transisi pemekaran wilayah dari Kota Tangerang sehingga pengelolaan BPHTB masih minim. Pengelolaan BPHTB mulai berjalan tahun 2011-2013 dengan dikeluarkannya surat ketetapan walikota yang mengatur tentang teknik pelaksanaan pajak daerah termasuk BPHTB. Selain itu, pertengahan tahun 2010 mulai dilakukan pembaharuan tentang surat kepemilikan tanah yang tadinya PPJB dirubah menjadi AJB dan efektif pelaksanaannya di tahun 2011. Hal ini menyebabkan bertambahnya jumlah penerimaan BPHTB. Jumlah penerimaan BPHTB ini, didominasi oleh pemindahan tangan atau jual beli tanah & bangunan lama yang berasal dari perkampungan atau non

perumahan bukan dari kepemilikan baru yang berasal dari perumahan. Hal ini disebabkan mulai menurunnya luas lahan yang digunakan untuk perumahan.

Ada beberapa kendala yang dihadapi dalam implementasi pemungutan BPHTB sebagai pajak daerah baik secara internal maupun eksternal, misalnya masalah TI dan infrastruktur penunjang. Pemerintah pusat tidak dalam posisi menyerahkan infrastrukturnya ke daerah sehubungan dengan *devolusi*, karena berbagai alasan. Oleh karena itu, teknologi informasi yg dapat dipakai untuk mengelola BPHTB-PBB P2 bisa menggunakan *oracle* dan teknologi IT mutakhir lainnya, untuk itu pemda perlu mendalami lebih jauh mengenai hal ini.<sup>13</sup> Pemda perlu mendidik SDM nya secara khusus mengenai masalah ini, karena di Indonesia baru Ditjen Pajak yang memakai teknologi ini. Masalah infrastruktur lainnya yang ada di daerah yaitu terbatasnya jaringan komunikasi data yang ada, sehingga untuk bisa akses atau berhubungan secara nasional dengan *payment on line system* seperti yang ada selama ini tidak tersedia.

Masalah selanjutnya yaitu pada masa awal peralihan, akan terjadi penurunan kualitas pelayanan termasuk lamanya pelayanan karena masih diperlukan waktu pembelajaran bagi pemda sendiri. Untuk itu, terus ditingkatkan optimalisasi peningkatan mutu SDM yang ada di lingkungan pemda sehingga SDM yang ada bisa mengetahui dengan jelas prosedur yang baik tentang BPHTB sehingga kualitas layanan bisa menjadi lebih baik. Selain itu, masalah lainnya adalah tentang masih banyaknya tanah yang ada di wilayah Tangerang Selatan yang belum memiliki kejelasan status tanah, hal ini menyebabkan belum bisa ditagihnya pajak BPHTB. Sesuai dengan yang dikemukakan oleh Heru, bahwa akan terhutang BPHTB jika ada perbuatan jual beli tanah bersertifikat, yang dilakukan secara otentik.<sup>14</sup> Sebaliknya tidak akan terhutang BPHTB manakala: 1) jual beli tanah bersertifikat dengan akta di bawah tangan, 2) jual

<sup>13</sup> Eddi Wahyudi (2010). *Mulai 1 Januari 2011 BPHTB telah Resmi menjadi Pajak Daerah*. Tersedia pada <http://eddiwahyudi.com/2010/12/31/mulai-1-januari-2011-bphtb-telah-resmi-menjadi-pajak-daerah/#comments>. Diakses pada tanggal 8 November 2013

<sup>14</sup> Heru Supriyanto (2013). *Artikel. Rahasia di Balik PBB P2 dan BPHTB*. Data tersedia pada <http://www.bppk.depkeu.go.id/webpajak/index.php/artikel/ok-pbb/1080-rahasia-di-balik-pbb-p2-a-bphtb>. Diakses pada tanggal 11 November 2013

beli tanah girik walaupun akta otentik apalagi, dan 3) jual beli tanah girik dengan akta di bawah tangan. Dengan demikian jelaslah, harus dibuat aturan mengenai pengaturan status tanah yang bersertifikat dan diberikan kemudahan bagi masyarakat untuk memproses perubahan status tersebut agar penerimaan pajak BPHTB bisa di optimalkan.

## E. Penutup

Berdasarkan hasil olah data temuan penelitian disimpulkan sebagai berikut:

1. Tingkat pendapatan pajak BPHTB di Kota Tangerang Selatan paling tinggi pada tahun 2012 yaitu sebesar Rp 326.871.857.683,00. Sedangkan jika dilihat pertahunnya maka jumlah pendapatan BPHTB tertinggi tahun 2011 dan tahun 2012 ada di bulan Desember yaitu sebesar Rp 47.840.136.787,00 dan Rp 56.518.939.490,00 sedangkan tahun 2013 ada di bulan Juli yaitu sebesar Rp 39.373.706.608,00 Sedangkan pendapatan pajak paling rendah ada pada tahun 2011 yaitu sebesar Rp 255.084.955.766,00. Jika dilihat pertahunnya maka jumlah pendapatan BPHTB terendah tahun 2011, 2012 dan 2013 ada di bulan Januari yaitu sebesar Rp 387.892.572,00, Rp 3.670.174.049,00, dan Rp 4.001.555.263,00.
2. Tingkat pertumbuhan pendapatan pajak BPHTB di Kota Tangerang Selatan pada tahun 2011-2012 dan 2012-2013, yaitu jika dilihat dari segi penerimaan BPHTB maka nilai kenaikan tertinggi ada di bulan Januari tahun 2012 yaitu sebesar 7571,74%. Sedangkan nilai penurunan tertinggi ada di bulan Februari tahun 2012 yaitu sebesar 99,52%. Jika dilihat dari jumlah transaksi BPHTB, maka kenaikan tertinggi jumlah transaksi ada di bulan Desember tahun 2012 yaitu sebesar 1.004%. Sedangkan penurunan jumlah transaksi tertinggi ada di bulan Januari tahun 2013 yaitu sebesar 2.236%.
3. Faktor-faktor yang mempengaruhi pertumbuhan pendapatan pajak daerah BPHTB di Kota Tangerang Selatan yaitu potensi, dinamika, dan aktifitas

perekonomian masyarakat, juga didorong oleh pertumbuhan ekonomi dan peningkatan iklim investasi baik regional maupun nasional, kemudahan administrasi dan prosedural untuk pengurusan status tanah dari PPJB menjadi AJB, pengoptimalan untuk mensosialisasikan dan diseminasi peraturan kepada aparat pemerintahan di Wilayah Kota Tangerang Selatan sehingga bisa secara tegas dan disiplin melakukan pemungutan BPHTB, pendataan yang benar terhadap objek pajak yang diusulkan, serta pengawasan yang ketat terhadap aparat pelaksana pemungutan BPHTB.

4. Kontribusi Pajak BPHTB terhadap Penerimaan Pajak Daerah di Kota Tangerang Selatan untuk tahun 2011 dan tahun 2012 yaitu sebesar 60,64% dan 56,72% masuk dalam kriteria "Sangat baik". Namun jika dibandingkan Antara persentase kontribusi tahun 2011 mengalami penurunan pada tahun 2012, yaitu sekitar 3,92%. Tetapi terlepas dari itu semua, Kontribusi Pajak BPHTB terhadap Penerimaan Pajak Daerah di Kota Tangerang Selatan bisa dikatakan efektif karena bisa meningkatkan penerimaan Pajak Daerah tiap tahunnya.

## F. Daftar Pustaka

- Agus Martowardojo. 2012. *Menkeu Berharap Penerimaan Pajak 2013 Naik 16 Persen*. Data tersedia pada <http://www.tempo.co/read/news/2012/08/17/087424181/Menkeu-Berharap-Penerimaan-Pajak-2013-Naik-16-Persen>. Diakses pada tanggal 21 Oktober 2013
- BPS Kota Tangerang Selatan. 2012. *Kota Tangerang Selatan dalam Angka 2012*. Katalog 1102001.3674
- BPS Kota Tangerang Selatan. 2013. *Kota Tangerang Selatan dalam Angka 2013*. Katalog 1102001.3674
- Darwin. 2010. *Pajak Daerah & Retribusi Daerah*. Jakarta : Mitra Wacana Media.
- DPPKAD Kota Tangerang Selatan. *Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah*. Pemerintah Kota Tangerang Selatan.

- Eddi Wahyudi. 2010. *Mulai 1 Januari 2011 BPHTB telah Resmi menjadi Pajak Daerah*. Tersedia pada <http://eddiwahyudi.com/2010/12/31/mulai-1-januari-2011-bphtb-telah-resmi-menjadi-pajak-daerah/#comments>. Diakses pada tanggal 8 November 2013
- Heru Supriyanto. 2013. Artikel. *Rahasia di Balik PBB P2 dan BPHTB*. Data tersedia pada <http://www.bppk.depkeu.go.id/webpajak/index.php/artikel/ok-pbb/1080-rahasia-di-balik-pbb-p2-a-bphtb>. Diakses pada tanggal 11 November 2013
- Republik Indonesia. *Undang-undang Republik Indonesia nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah*. Jakarta
- Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 Tentang Pemerintahan Daerah*. Jakarta.
- Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan*. Jakarta.
- Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta.
- Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*. Jakarta.
- Sari, Anggara Yulia. 2010. *Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Daerah di Kota Bandung*. *Jurnal Wacana Kinerja* Volume 13 No.2.
- Siahaan, Marihot P. 2010. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Edisi Revisi. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.
- Undang-undang Pajak Lengkap Tahun 2011. 2011. Jakarta : Mitra Wacana Media.
- Waluyo. 2011. *Perpajakan Indonesia*, Buku 1 dan buku 2 Edisi 10. Jakarta : Salemba Empat.