



PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DALAM PENINGKATAN PENDAPATAN ASLI DAERAH DI KABUPATEN SUMENEP

Enza Resdiana
Universitas Wiraraja Madura
enza.resdiana@gmail.com

ABSTRAK

Self assessment system ini dilakukan agar dapat memaksimalkan realisasi penerimaan pendapatan asli daerah yang dapat berpengaruh terhadap penerimaan asli daerah kabupaten sumenep. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana sistem pemungutan self assessment system dalam meningkatkan penerimaan Pendapatan Asli Daerah sektor Pajak BPHTB. Sedangkan metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif, dengan Teknik analisis data dilakukan melalui beberapa tahap mulai dari reduksi data, penyajian data, sampai penarikan kesimpulan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa prosedur self assessment system BPHTB yang ada di Kabupaten Sumenep mempermudah wajib pajak dalam melakukan pendaftaran dan perhitungan kewajiban membayar pajak serta berkontribusi terhadap peningkatan pendapatan asli daerah, meskipun ada kendala dalam proses pelaporan dimana masih kurang sadarnya wajib pajak melapor setelah pembayaran pajak BPHTB sehingga proses perekapan dan pelaporan menunggu rekening koran atau pelaporan transaksi dari bank. Tapi semua itu dapat teratasi dengan kecakapan dan kesigapan petugas pajak BPHTB dalam pengimputan laporan sehingga kecepatan penyajian data realisasi pendapatan asli daerah dapat tersaji dengan realtime dan akurat.

Kata Kunci : BPHTB, self-assessment system, pendapatan asli daerah.

ABSTRACT:

This self-assessment system is carried out in order to maximize the realization of local revenue which can affect the original revenue of Sumenep Regency. The purpose of this study was to find out how the self-assessment system collection system in increasing the revenue of the Regional Original Income Tax sector BPHTB. While the method used in this study is qualitative research, with data analysis techniques carried out through several stages ranging from data reduction, data presentation, to drawing conclusions. The results show that the BPHTB self-assessment system procedure in Sumenep Regency makes it easier for taxpayers to register and calculate the obligation to pay taxes and contribute to increasing local revenue, although there are obstacles in the reporting process where taxpayers are still not aware of reporting after paying BPHTB taxes. so that the process of recording and reporting is waiting for a checking

account or transaction reporting from the bank. But all of that can be overcome with the skill and alertness of BPHTB tax officers in submitting reports so that the speed of presentation of data on the realization of regional original income can be presented in real time and accurately.

Keywords: *BPHTB self-assessment system, local revenue.*

PENDAHULUAN

Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan suatu kewajiban agar pemerintah daerah tidak lagi bergantung terhadap pendanaan yang diperoleh dari pemerintah pusat dan mengoptimalkan desentralisasi. Salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah dari sektor pajak daerah. Dan salah satu jenis pajak yang sangat potensial bagi penerimaan pendapatan asli daerah (PAD) adalah bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB)¹. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu pajak obyektif atau pajak kebendaan dimana pajak terutang didasarkan pertama-tama pada apa yang menjadi obyek pajak baru kemudian memperhatikan siapa yang menjadi subjek pajak. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah atau bangunan yaitu perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan².

Dasar pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada hakekatnya didasari oleh pemikiran bahwa tanah dan/atau bangunan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan dasar yang berupa papan, juga sebagai komoditas strategis serta alat investasi yang menguntungkan, yang memberikan keuntungan ekonomis bagi yang memperoleh hak atas tanah, sehingga sudah sewajarnya kalau penerima hak atas tanah dan/atau bangunan itu memberikan kontribusi kepada negara dengan jalan membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)³.

Berdasarkan penjelasan umum Undang-Undang Bea Perolehan Hak Atas

¹ MARIHOT PAHALA SIAHAAN. (2010). *Kompilasi Peraturan Di Bidang BPHTB, Panduan Dalam Penyusunan Aturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Tentang BPHTB*, Graha Ilmu, Yogyakarta,

² ADIMAS WAHYU WIDAYAT. (2016). Analisis Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Proses Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kebumen, *Jurnal Lex Renaissance*, Vol. 1 No. 2, pp 166-181

³ RONAL RAVIANTO DAN AMIN PURNAWAN. (2017). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System. *Tesis*. Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung.

Tanah dan Bangunan (BPHTB) baru, pengenaan pajak apapun termasuk Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) harus dengan memperhatikan azas-azas keadilan, azas kepastian hukum, azas legalitas dan kesederhanaan serta didukung oleh system administrasi perpajakan yang memudahkan wajib pajak memenuhi kewajibannya. Dalam penjelasan umum Undang-Undang tersebut juga dinyatakan bahwa dengan berpegang pada azas-azas keadilan, kepastian hukum, legalitas dan kesederhanaan, maka Undang-Undang nomor 20 tahun 2000 tentang perubahan terhadap Undang-Undang nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)⁴.

Pemungutan pajak masih dilakukan dengan metode Official Assessment System yakni pemungutan pajak dimana segala sesuatunya dilakukan oleh aparatur perpajakan. Kewenangan menentukan besarnya pajak yang tertuang berada dipihak fiskus (pemungutan pajak)⁵. Dalam sistem ini, wajib pajak bersifat pasif dan hanya menunggu pihak fiskus kapan akan memeriksa dan menentukan besarnya pajak terutang yang harus dibayarkan. Dengan keadaan seperti ini membuat wajib pajak harus mempunyai waktu yang cukup luang untuk bertemu dengan aparatur pajak⁶. Penerapan Official Assessment System juga mengakibatkan pengetahuan wajib pajak terhadap kewajiban mereka menjadi sangat minim, karena aktivitas perpajakan yang cenderung dilakukan oleh aparatur perpajakan. Keadaan seperti terus berlanjut sehingga menimbulkan kejenuhan bagi wajib pajak sehingga muncul penghindaran akan pembayaran pajak. Sebagai akibatnya, akan menurunkan pendapatan terutama dari sektor pajak.⁷

Salah satu kabupaten yang sudah menerapkan model pemungutan Self Assessment System, yaitu Kabupaten Sumenep, melalui Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD), terutama pada pemungutan Pajak BPHTB. Penentuan besaran pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak tergantung pada Zona Nilai Tambah (ZNT), sedangkan Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) bertugas hanya sebagai kontrol sesuai atau tidaknya

⁴ Rahayu, Siti, Kurnia. Dr, SE., M.Ak.,Ak.,CA. (2017). *Perpajakan (Konsep dan Aspek Formal)*. Rekayasa Sains. Jakarta.

⁵ Siahaan, Marihot, Pahala, S.E., M.T. (2010). *Pajak Daerah & Retribusi Daerah*. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta

⁶ Suandy, Erly. (2008). *Hukum Pajak*. Salemba Empat. Jakarta.

⁷ Soemitro, Rochmat. (2006). *Asas dan Dasar Perpajakan 3*. Eresco. Bandung.

besaran harga transaksi di pasaran dengan Zona Nilai Tambah (ZNT), karena jika tidak sesuai maka dikhawatirkan akan ada temuan kurang bayar pada peraturan Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar (SKPKB).

Namun pelaksanaan Self Assessment System dalam pemungutan BPHTB oleh Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPPKAD) Kabupaten Sumenep masih terdapat kendala. Salah satunya adalah masih banyak wajib pajak yang kurang mengetahui tata cara pembayaran, dari mulai penghitungan pajak, pengisian formulir BPHTB sampai pembayarannya ke Bank yang ditunjuk.

TEORI DAN HIPOTESIS

Pengertian Pajak

Secara umum pajak adalah pungutan dari masyarakat oleh negara (pemerintah) berdasarkan undang-undang yang bersifat dapat dipaksakan dan terutang oleh yang wajib membayarnya dengan tidak mendapat prestasi kembali (kontra prestasi/balas jasa) secara langsung, yang hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran negara dalam penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan⁸. Hal ini menunjukkan bahwa pajak adalah pembayaran wajib yang dikenakan berdasarkan undang-undang yang tidak dapat dihindari bagi yang berkewajiban dan bagi mereka yang tidak mau membayar pajak dapat dilakukan paksaan⁹. Menurut Soemitro¹⁰ bahwa "Pajak adalah iuran rakyat kepada Kas Negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontra prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum".

Sistem Pemungutan Pajak

Menuru¹¹ sistem pemungutan pajak di Indonesia terdiri dari 3 (tiga) macam, antara lain :

a) *Official Assessment System*

Dimana wewenang pemungutan pajak sepenuhnya ada pada fiskus. Utang pajak timbul kalau ada Surat Ketetapan Pajak (SKP), dilaksanakan sampai pada tahun 1967.

b) *Semi Self Assessment System*

⁸ Brotodihardjo,R,Santoso.(1999). *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*. Bandung. Eresco.

⁹ Halim, Abdul. (2002). *Pendapatan Asli Daerah*. Erlangga. Jakarta.

¹⁰ Ibid

¹¹ Siti Kurnia Rahayu. (2017). *Perpajakan Konsep dan Aspek Formal*, Bandung: Rekayasa Sains

Wewenang pemungutan ada pada Wajib Pajak dan Fiskus. Pada awal tahun pajak Wajib Pajak menaksir dahulu berapa pajak yang akan terutang untuk satu tahun pajak, kemudian mengangsurnya. Akhir tahun pajak, pajak terutang sesungguhnya ditentukan fiskus. Dilaksanakan di Indonesia pada periode 1968-1983.

c) *Self Assessment System*

Wewenang sepenuhnya untuk menentukan besar pajak ada pada Wajib Pajak. Wajib pajak aktif menghitung, memperhitungkan, menyetor dan melaporkan sendiri pajaknya. Fiskus tidak ikut campur tangan dalam penentuan besarnya pajak terutang selama Wajib Pajak tidak menyalahi peraturan yang berlaku. Dilaksanakan secara efektif pada tahun 1984 atas dasar perombakan perundang-undangan perpajakan pada tahun 1983.

Secara definitif, *Self Assessment System* adalah suatu sistem perpajakan yang memberi kepercayaan kepada Wajib Pajak untuk memenuhi dan melaksanakan sendiri kewajiban dan hak perpajakannya. Adapun kewajiban yang perlu dilakukan oleh Wajib Pajak menurut sistem ini, antara lain :

1. Mendaftarkan diri di kantor Pelayanan Pajak

Wajib Pajak mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan di ke Kantor Pelayanan Pajak (KKP) untuk memperoleh Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)

2. Menghitung Pajak Oleh Wajib Pajak

Menghitung pajak penghasilan adalah menghitung besarnya pajak terutang yang dilakukan pada setiap akhir tahun pajak, dengan cara mengalikan tarif pajak dengan dasar pengenaan pajaknya.

3. Pembayaran pajak dilakukan sendiri oleh Wajib Pajak

a) membayar pajak

1. membayar sendiri pajak yang terutang
2. melalui pemotongan dan pemungutan pihak lain
3. pemungutan PPN oleh pihak penjual atau oleh pihak yang ditunjuk pemerintah
4. pembayaran pajak-pajak lainnya : PBB, BPHTB, Bea meterai

b) melaksanakan pembayaran pajak

pembayaran pajak dapat dilakukan di Bank-Bank Pemerintah maupun Swasta dan Kantor Pos dengan menggunakan Surat Setoran Pajak (SSP) atau melalui elektronik (*e-payment*).

c) pemotongan dan pemungutan pajak

jenis pemotongan/pemungutan adalah PPh pasal 21, 22, 23, 26, PPh final pasal 4 (2), PPh pasal 15 dan PPN dan PPnBM.

4. Pelaporan dilakukan Wajib Pajak

Menetapkan sendiri jumlah pajak yang terutang melalui pengisian SPT (Surat Pemberitahuan) dengan baik dan benar. Pelaporan pajak disampaikan ke KKP atau KP4 dimana Wajib Pajak terdaftar.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka ciri *Self Assessment System* adalah sebagai berikut :

1. Wajib Pajak (dapat dibantu oleh Konsultan Pajak) melakukan peran aktif dalam melaksanakan kewajiban perpajakannya
2. Wajib Pajak adalah pihak yang bertanggung jawab penuh atas kewajiban perpajakannya sendiri
3. Pemerintah dalam hal ini Instansi Perpajakan melakukan pembinaan, penelitian dan pengawasan terhadap pelaksanaan kewajiban perpajakan bagi Wajib Pajak, melalui pemeriksaan pajak dan penerapan sanksi pelanggaran dalam bidang pajak sesuai peraturan yang berlaku.

d) *Withholding System*

Merupakan sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga untuk memungut besarnya pajak yang terutang. Pihak ketiga yang telah ditentukan akan melapor kepada fiskus. Pada system ini fiskus dan WP bersifat tidak aktif. Fiskus hanya bertugas mengawasi pelaksanaan pemungutan yang dilakukan oleh pihak ketiga. Dilaksanakan secara efektif sejak 1984.

Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu pajak obyektif atau pajak kebendaan dimana pajak terutang didasarkan pertama-tama pada apa yang menjadi obyek pajak baru kemudian memperhatikan siapa yang menjadi subjek pajak. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah atau bangunan yaitu perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.¹² Mengatakan

¹² Ilyas, Wirawan B., Richard Burton.(2013).*Hukum Pajak* Edisi 5 : Salemba Empat, Jakarta

bahwa Obyek dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang dapat berupa tanah (termasuk tanaman di atasnya), dan bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan terjadi karena adanya peralihan hak yang meliputi peristiwa hukum dan perbuatan hukum yang terjadi antara orang atau badan hukum sebagai subyek hukum oleh Undang-Undang dan peraturan hukum yang berlaku diberikan kewenangan untuk memiliki hak atas tanah dan bangunan. Jenis-jenis hak atas tanah yang peralihannya haknya dapat dikenai pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), antara lain :

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Bangunan
- c. Hak Guna Usaha
- d. Hak Pakai
- e. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun
- f. Hak Pengelolaan

Dalam Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Nilai Perolehan Objek Kena Pajak ditetapkan sebagai dasar perhitungan pajak. Dengan demikian NPOPKP merupakan basis pajak pada Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Tarif pajak yang digunakan untuk menghitung besarnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang adalah tarif tunggal. Peraturan Daerah Kabupaten Sumenep Nomor. 8 Tahun 2011 Pasal 5 Tentang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan menetapkan bahwa tarif pajak ditetapkan sebesar 5%. Dengan demikian besarnya tarif pajak yang digunakan untuk menetapkan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang ditetapkan sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP), sebagai berikut :

Pajak terutang = Tarif Pajak x Basis Pajak

BPHTB terutang = Tarif Pajak x NPOPKP, 5% x NPOPKP

Dengan demikian yang menjadi dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang ditentukan sebesar harga transaksi. Namun apabila nilai NPOP (nilai transaksi) ternyata lebih rendah dari Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB), maka yang menjadi dasar pengenaan pajak adalah nilai pada Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB).

METODE

Penelitian ini menggunakan penelitian kualitatif, analisis data yang digunakan yaitu model Miles dan Huberman, di mana analisis data dalam penelitian kualitatif dilakukan dengan tiga tahap yaitu reduksi, penyajian data dan penarikan kesimpulan¹³. dimana dalam menentukan fokus didasarkan pada tingkat kebaruan informasi yang akan diperoleh dari situasi sosial (lapangan). Kebaruan informasi itu berupaya memahami secara lebih luas dan mendalam tentang situasi sosial, tetapi juga ada keinginan untuk menghasilkan hipotesis atau ilmu baru dari situasi sosial yang diteliti¹⁴. Agar penelitian ini nantinya dapat mengarah pada permasalahan dan tidak menyimpang dari arah maksud dan tujuan penelitian maka fokus kajian yang akan diteliti haruslah mengetahui dan memahami pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sumenep Nomor. 20 Tahun 2019 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Oleh karena itu yang menjadi fokus dalam penelitian ini yaitu sesuai dengan pendapat Siti Kurnia¹⁵, yang menyatakan bahwa kewajiban yang perlu dilakukan oleh Wajib Pajak menurut Self Assessment System yaitu :

- a. Mendaftarkan diri di kantor Pelayanan Pajak Kabupaten Sumenep
- b. Menghitung Pajak Oleh Wajib Pajak
- c. Pembayaran pajak dilakukan sendiri oleh Wajib Pajak
- d. Pelaporan dilakukan Wajib Pajak

HASIL DAN PEMBAHASAN

Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Sumenep merupakan salah satu Satuan Kerja (Satker) di lingkungan Pemerintah Kabupaten Sumenep yang dalam perjalanannya telah banyak mengalami perubahan baik kelembagaan maupun namanya. Pada Tahun 2019 Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset memiliki sebanyak 87 Pegawai. Pada bab metode penelitian telah disimpulkan, bahwasannya fokus penelitian ini adalah mengenai kewajiban yang perlu dilakukan oleh Wajib Pajak menurut *Self Assessment System*

¹³ Moleong, J. Lexi, (2007). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Edisi II, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung.

¹⁴ Sugiyono. (2009). *Metode Penelitian Administrasi Edisi Revisi Dilengkapi Dengan Metode R&D*. Alfabeta. Bandung.

¹⁵ Ibid

dalam hal pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sumenep Nomor. 20 Tahun 2019 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Sumenep yang merupakan unsur pelaksana otonomi daerah bidang Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset yang dipimpin oleh Kepala Badan yang berkedudukan dibawah dan bertanggung jawab kepada Bupati melalui Sekretaris Daerah, yang mempunyai tugas membantu Bupati dalam Penyelenggaraan Kewenangan bidang Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset, dalam hal pengelola pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan di Kabupaten Sumenep.

Pelaksanaan Self Assessment System dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Dalam penelitian ini penulis menitik beratkan pada pelaksanaan self assessment system sebagai salah satu system pemungutan pajak yang memiliki ciri tersendiri yaitu wewenang menentukan besar pajak. Sehingga wajib pajak dituntut berperan serta dalam penghitungan, pembayaran serta pelaporan. Dalam pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dengan system self assessment di Kabupaten Sumenep dengan Ketentuan mengenai dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak, sebagaimana disebutkan di dalam pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2019 belum sepenuhnya berjalan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku di Kabupaten Sumenep. untuk perhitungan yang seharusnya menggunakan Nilai Perolehan Obyek Pajak yang sebenarnya sebagai dasar penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan belum bisa diterapkan.

Dalam pelaksanaan pemungutan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) di Kabupaten Sumenep dengan sistem self assessment, belum sepenuhnya berjalan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Wajib pajak belum menggunakan Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) yang sebenarnya sebagai dasar penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Ini merupakan kecenderungan Wajib Pajak dalam penghidaran Pajak. Apabila harga pasar atau nilai transaksi lebih tinggi dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), maka Wajib Pajak akan menyampaikan bahwa harga Transaksi sesuai dengan NJOP. Demikian

juga apabila Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) lebih rendah dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), wajib pajak akan berusaha menghindarinya. Sehingga dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tidak lagi berdasarkan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), melainkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Dalam proses pelaksanaan pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan belum berjalan dengan baik ini dilihat dari adanya prosedur pemungutan yang belum sesuai dengan Prosedur yang berlaku yaitu pada Prosedur Pembayaran. Wajib pajak membayar pajak terutanganya kepada notaris atau PPAT, yang seharusnya wajib pajak membayar pajak terutanganya langsung kepada bank yang ditunjuk Pemkab. Ini yang perlu di perhatikan oleh pemerintah daerah agar proses pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan berjalan dengan baik sesuai dengan peraturan yang berlaku. Secara umum proses pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Sumenep sebagai berikut.

Mendaftarkan Diri di Kantor Pelayanan Pajak Kabupaten Sumenep

Syarat utama untuk mengeluarkan akta di notaris adalah sudah terbitnya SSPD BPHTB disertai kelengkapan lain yakni fotocopy SPPT yang sesuai dengan luas tanah, foto copy Kartu Keluarga penjual dan pembeli serta fotocopy KTP suami istri penjual dan pembeli sehingga wajib pajak wajib mengurus Pajak BPHTB terlebih dahulu di kantor BPPKAD Kabupaten Sumenep. Sesampainya di kantor BPPKAD wajib pajak mengisi blangko dan administrasi lainnya yang pastinya dalam pengisiannya di dampingi petugas Pajak BPHTB agar prosesnya tepat dan cepat. Atau secara umum diketahui banyak masyarakat yakni dengan cara datang ke notaris atau PPAT, maka apabila dengan cara tersebut PPAT atau Notaris akan menjelaskan prosedur dan proses pendaftaran pajak BPHTB. Dengan adanya informasi tersebut maka pilihan ada di tangan masyarakat atau wajib pajak, wajib pajak mau mendaftar sendiri ke kantor pelayanan pajak dan retribusi daerah BPPKAD Kabupaten Sumenep atau menyerahkan semua pendaftarannya kepada notaris / PPAT sehingga yang mengurus semua adalah Petugas PPAT.

Setelah itu wajib pajak secara normal dan sesuai prosedur akan menerima hasil SSPD 1 (Satu) hari setelahnya. Contohnya apabila wajib pajak melakukan pendaftaran pada hari senin maka berkas yang masuk ke kantor BPPKAD akan diproses hari itu juga dan petugas pajak melakukan verifikasi lapangan setelah itu diproses validasi

oleh petugas pendataan dan hasilnya akan keluar dihari berikutnya, tetapi terkadang ada juga hambatan yang menyebabkan proses keluarnya SSPD terhambat, misalnya hujan atau antrian verifikasi yang banyak sehingga memerlukan waktu yang sedikit lebih lama dari prosedur tapi semua itu dapat dimaklumi wajib pajak karena mereka mengetahui banyaknya permohonan validasi yang sedang di proses. Seperti yang pernah diutarakan petugas pajak bapak Ahmad Riyadi yang mengatakan “bahwa secara prosedur normal pengurusan SSPD atau pendaftaran BPHTB memakan waktu cuma 1 (satu) hari, ini terbilang sangat cepat dibanding kabupaten lainnya yang menggunakan sistem self assessment, tapi ada satu atau dua wajib pajak yang mungkin SSPD BPHTBnya tidak terbit dalam 1 (satu) hari karena beberapa hal, bisa hujan, atau kendala teknis lainnya yang mungkin memperlambat proses verifikasi”.

Menghitung Pajak Oleh Wajib Pajak

Kecenderungan adanya upaya menghindari pajak adalah merupakan factor pendorong wajib pajak untuk memberikan keterangan mengenai Nilai Perolehan Obyek Pajak yang tidak sesuai dengan nilai perolehan sebenarnya. Sehingga dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dipakai oleh PPAT/Notaris adalah Nilai Zona Tanah, dengan mengacu pada Nilai Jual ObyekPajak (NJOP) yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT). Sesuai dengan keputusan Bupati Sumenep Nomor : 188/409/KEP/435.013/2015. Adapun tarif pengenaan BPHTB bagi pembeli atau yang memperoleh hak terhadap semua transaksi peralihan tanah adalah sebesar 5%. Dengan perhitungan: Nilai Perolehan dikurangi Nilai Perolehan Tidak Kena Pajak (NPTKP) untuk wilayah sebesar Rp. 60.000.000,- kali tarif 5%. Sebagai contoh sebuah transaksi dengan nilai perolehan sebesar Rp. 200.000.000,-. BPHTB yang harus dibayar adalah = Rp. 200.000.000, - Rp. 60.000.000,- = Rp. 140.000.000,- x 5% = Rp7.000.000,-.

Di samping itu, bagi penjual atau pihak yang mengalihkan dikenakan Pajak Penghasilan atas penjualan tanah dan bangunan dengan tarif sebesar 5%,sehingga dengan nilai perolehan Rp. 200.000.000,- maka penjual akan dikenakan PPh sebesar =200.000.000,- x 5% = Rp. 10.000.000,-.Berdasarkan data dan keterangan yang diperoleh dalam pelaksanaan jual beli, pada umumnya pihak-pihak penjual dan pembeli akan datang ke kantor PPAT Notaris yang sudah dikenal atau dalam memilih PPAT Notaris yang dikenal oleh sanak saudara atau teman, setidaknya berdasarkan informasi dari orang yang sudah dipercaya. Hal ini berkaitan dengan unsur kepercayaan antara para

pihak dengan PPAT notaris yang bersangkutan, karena dengan PPAT Notaris yang sudah dikenal tentu akan lebih memberikan jaminan keamanan dan ketenangan bagipara pihak, dalam arti kelancaran proses dalam peralihan jual beli sampai dengan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan, bahkan termasuk dalam hal pembayaran pajak yang berhubungan dengan jual beli, sampai balik nama atas nama pembeli.

Pajak jual beli tanah pada dasarnya ada dua yaitu pajak penjual atau pajak penghasilan karena penjualan (PPh) bagi penjual, dan pajak pembeli karena memperoleh hak atas tanah dan bangunan yang disebut dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pada umumnya masyarakat tidak mengetahui adanya kewajiban membayar pajak peralihan baik BPHTB bagi pembeli maupun PPh bagi penjual, bahkan ada sebagian pihak yang melakukan transaksi jual beli sampai dengan selesainya proses pendaftaran hingga menjadi atas nama pembeli, pihak-pihak tidak mengetahui kalau penjual dan pembeli ada kewajiban pembayaran pajak tersebut, sekalipun pajak dimaksud sebenarnya telah dibayar oleh PPAT Notaris atau stafnya, karena umumnya segala pengurusan diserahkan kepada PPAT Notaris.

Hal ini sebenarnya yang perlu penyadaran dan pemberian pemahaman kepada masyarakat adanya kewajiban pembayaran pajak baik bagi penjual maupun pembeli. Ketidaktahuan masyarakat tentang kewajiban pembayaran pajak tersebut, termasuk nilai dasar yang digunakan untuk menghitung pajak termasuk BPHTB maupun tarifnya. Pada umumnya walaupun sebagian masyarakat mengetahui adanya kewajiban pembayaran pajak tersebut, tetapi mereka tahunya nilai yang digunakan sebagai dasar perhitungan BPHTB adalah Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (NJOP PBB dalam SPPT PBB) tahun yang bersangkutan.

Hal tersebut juga disampaikan oleh notaris Inayah, bahwasanya “masih banyak masyarakat yang belum mengetahui proses dan alur Jual beli termasuk pertanggung jawaban pajak BPHTB, sehingga kebanyakan masyarakat menyerahkan dan dan mempercayakan semua pengurusan berkas-berkasnya kepada Notaris, sehingga banyak ditemui staf Notaris atau Notaris itu sendiri yang datang ke kantor BPPKAD untuk melakukan proses perhitungan dan pengajuan validasi BPHTB”

Pembayaran Pajak Dilakukan Sendiri Oleh Wajib Pajak

Setelah wajib pajak menerima SSPD BPHTB di kantor Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Sumenep, maka wajib pajak biasanya berkonsultasi dulu

kepada notaris atau bisa langsung dibayar di bank jatim yakni bank yang sudah ditunjuk Pemerintah Kabupaten Sumenep sebagai rekanan untuk menerima pembayaran Pajak BPHTB. Proses pembayaran ke bank jatim hanya memerlukan waktu 15 menit apabila antrian diloket tidak sedang penuh, sehingga wajib pajak dengan mudah dan gampang menyetorkan kewajiban pajak BPHTB. Atau apabila wajib pajak tidak punya waktu untuk membayar bisa juga dengan mewakilkan staff notaris untuk membayar ke bank jatim, bank jatimpun sudah banyak unitnya, disetiap kecamatan di kabupaten sumenep hampir bisa ditemukan kantor unit bank jatim juga bisa dengan langsung setelah memperoleh SSPD yang sudah divalidasi bisa membayar di bank jatim depan kantor BBPKAD Kabupaten Sumenep sehingga pembayaran bisa dengan langsung dilaksanakan.

Pelaporan Dilakukan Wajib Pajak

Pada hakikat dan dalam peraturan yang berlaku seharusnya wajib pajak melaporkan pembayaran kewajiban terutang yang sudah tertuang dalam lembar SSPD BPHTB yang telah disetorkan di bank jatim kepada petugas BPHTB yang ada di kantor BPPKAD Kabupaten Sumenep, sehingga berbekal laporan slip setoran tersebut petugas dapat merekap realisasi SSPD yang telah di bayar atau terlunasi. Tetapi pada kenyataannya kebanyakan wajib pajak tidak melaporkan bahwa kewajiban Pajak BPHTB nya sudah terlunasi sehingga petugas BPHTB BPPKAD Kabupaten Sumenep harus menunggu hingga keesokan harinya untuk merekap pembayaran yang telah terlunasi dari laporan rekening koran harian yang dikeluarkan Bank Jatim dan setiap hari dilaporkan kepada bendahara penerimaan BPPKAD Kabupaten Sumenep.

Atau juga pembayaran kewajiban pajak BPHTB tersebut dibayarkan di lain hari atau lain bulan sehingga merepotkan sistem perekapan dan pelaporan realisasi BPHTB, ditemukan juga dilapangan bahwa pelunasan pembayaran pajak BPHTB dilakukan sampai berganti tahun sehingga pada saat pemeriksaan di sistem pertanahan hal tersebut tergolong "kurang bayar" sehingga wajib pajak harus ke kantor BPPKAD lagi untuk mengurus SSPD KB. Hal tersebut selaras seperti yang dikatakan Bapak Drs. Mohammad Ramadhan. Selaku Kepala Bidang Pendataan, Penetapan dan Pengendalian BPPKAD Kabupaten Sumenep sebagai berikut : "hendaknya masyarakat yang sudah mengajukan permohonan dan sudah divalidasi Pajak BPHTBnya segera melakukan pembayaran ke Bank Jatim dan segera melaporkan hasil pembayaran tersebut sehingga petugas kami dapat dengan cepat merekap dan

melaporkan realisasi pajaknya dan dari situ ketahuan hasilnya dengan cepat sehingga kita bisa dengan cepat pula berinovasi dan tau kendala kendala apa yang ada dalam pembayaran sehingga meningkatkan pelayan kita juga laporan dari masyarakat tersebut juga bisa dijadikan acuan untuk target pajak BPHTB ditahun berikutnya dan dari kecepatan data tersebut juga dari pajak yang lumayan besar ini bisa dimanfaatkan daerah dengan sebaik baiknya. Dari rakyat oleh rakyat dan untuk rakyat begitu konsep pajak”.

Adapun realisasi BPHTB itu sendiri terhadap PAD Kabupaten sumenep cukup memberikan kontribusi yang signifikan terhadap peningkatan pendapatan asli daerah. Seperti yang diutarakan Bapak Drs. Mohammad Ramadhan. selaku Kepala Bidang Pendataan, Penetapan dan Pengendalian BPPKAD Kabupaten Sumenep sebagai berikut: “ realisasi pendapatan dari sektor pajak BPHTB setiap tahunnya meningkat, ini perlu kita apresiasi dan terus kembangkan agar penerimaan pajak dari BPHTB terus melampaui target yang telah ditentukan. Dan kita meskipun terus meningkat dan melampaui target, kita tidak berpuas diri, kita terus melakukan inovasi dan terobosan yang akan berimpact pada peningkatan penerimaan Pajak BPHTB setiap tahunnya ” Hal tersebut dibuktikan dengan tabel dibawah ini :

Tabel V.1 Target dan Realisasi BPHTB Terhadap Realisasi Pendapatan dari Sektor Pajak Daerah (2015-2019)

NO. TAHUN	TARGET BPHTB (Rp)	REALISASI BPHTB (Rp)	PRESENTASE (%)	REALISASI	PRESENTASE (%)
				PENDAPATAN DARI SEKTOR PAJAK DAERAH (Rp)	
1. 2015	931.000.000	1.037.955.450	111,48	16.288.376.559	6,37
2. 2016	826.365.572	1.255.203.500	151,89	17.736.010.382	7,07
3. 2017	1.639.000.000	4.204.704.675	256,54	24.095.356.184	17,45
4. 2018	5.896.000.000	8.451.663.800	143,34	31.136.634.729	27,14
5. 2019	5.500.000.000	8.479.322.250	154,16	33.549.325.944	25,27
Rata-rata	14.792.365.572	23.428.849.675	63,13	122.805.703.798	19,07

Sumber Data : Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kab. Sumenep, tahun 2019.

Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui bahwa target BPHTB pada tahun 2015 sebesar Rp. 931.000.000 (Sembilan ratus tiga puluh satu juta rupiah) sedangkan realisasinya Rp. 1.037.955.450 (Satu milyar tiga puluh tujuh juta sembilan ratus lima

puluh lima ribu empat ratus lima puluh rupiah), jadi realisasi penerimaan BPHTB tahun 2015 tersebut 111,48% jauh melampaui target yang telah ditentukan, sedangkan apabila disandingkan dengan pendapatan dari semua sektor pajak yakni sebesar Rp.16.288.376.559 (Enam belas milyar dua ratus delapan puluh delapan juta tiga ratus tujuh puluh enam ribu lima ratus lima puluh sembilan) realisasi BPHTB berkontribusi sebesar 6,37%.

Sedangkan target BPHTB pada tahun 2016 mengalami penurunan sebesar Rp. 826.365.572 (Delapan ratus dua puluh enam juta tiga ratus enam puluh lima ribu lima ratus tujuh puluh dua rupiah) sedangkan realisasinya tambah meningkat di angka Rp. 1.255.203.500 (Satu milyar dua ratus lima puluh lima juta dua ratus tiga ribu lima ratus), jadi realisasi penerimaan BPHTB tahun 2016 tersebut 151,89% jauh melampaui target yang telah ditentukan, sedangkan apabila disandingkan dengan pendapatan dari semua sektor pajak yakni sebesar Rp.17.736.010.382 (Tujuh belas milyar tujuh ratus tiga puluh enam juta sepuluh ribu tiga ratus delapan puluh dua) realisasi BPHTB tetap berkontribusi sebesar 6,37%. Dan pada tahun 2017 target BPHTB mengalami peningkatan yang cukup besar yakni Rp. 1.639.000.000 (Satu milyar enam ratus tiga puluh sembilan juta) sedangkan realisasinya masih jauh melampaui target yaitu sebesar Rp. 4.204.704.675 (Empat milyar dua ratus empat juta tujuh ratus empat ribu enam ratus tujuh puluh lima), jadi realisasi penerimaan BPHTB tahun 2017 tersebut 256,54% jauh melampaui target yang telah ditentukan, sedangkan apabila disandingkan dengan pendapatan dari semua sektor pajak yakni sebesar Rp.24.095.356.184 (Dua puluh empat milyar sembilan puluh lima juta tiga ratus lima puluh enam ribu seratus delapan puluh empat) realisasi BPHTB tetap banyak berkontribusi yakni sebesar 17,45%.

Pada tahun 2018 target BPHTB mengalami peningkatan lagi yang cukup besar yakni Rp. 5.896.000.000 (Lima milyar delapan ratus sembilan puluh enam juta) sedangkan realisasinya masih jauh melampaui target yaitu sebesar Rp. 8.451.663.800 (Delapan milyar empat ratus lima puluh satu juta enam ratus enam puluh tiga ribu delapan ratus), jadi realisasi penerimaan BPHTB tahun 2018 tersebut 143,34% jauh melampaui target yang telah ditentukan, sedangkan apabila disandingkan dengan pendapatan dari semua sektor pajak yakni sebesar Rp.31.136.634.729 (Tiga puluh satu milyar seratus tiga puluh enam juta enam ratus tiga puluh empat ribu tujuh ratus dua puluh sembilan) realisasi BPHTB tetap banyak berkontribusi yakni sebesar 27,14%.

Sedangkan pada tahun 2019 target BPHTB mengalami sedikit penurunan yakni Rp. 5.500.000.000 (Lima milyar lima ratus juta) sedangkan realisasinya masih jauh melampaui target yaitu sebesar Rp. 8.479.322.250 (Delapan milyar empat ratus tujuh puluh sembilan juta tiga ratus dua puluh dua ribu dua ratus lima puluh), jadi realisasi penerimaan BPHTB tahun 2019 tersebut 154,16% jauh melampaui target yang telah ditentukan, sedangkan apabila disandingkan dengan pendapatan dari semua sektor pajak yakni sebesar Rp.33.549.325.944 (Tiga puluh tiga milyar lima ratus empat puluh sembilan juta tiga ratus dua puluh lima ribu sembilan ratus empat puluh empat) realisasi BPHTB tetap banyak berkontribusi yakni sebesar 25,27%.

Sedangkan pendapatan terbesar terjadi pada tahun 2017 yaitu sebesar Rp.4.204.704.675,- melebihi dari yang ditargetkan sebesar Rp.1.639.000.000,-. Namun persentase realisasi terhadap PAD terbesar terjadi pada Tahun 2018 sebesar 27,14%. Jika kita melihat realisasi rata-rata BPHTB jika dibandingkan target yang ditentukan cukup besar yakni 19,07 %, kenyataan ini menunjukkan bahwa pajak daerah dari tahun 2015-2019 dari sektor BPHTB memberikan peranan yang juga cukup besar yaitu sebesar 19,07% terhadap Pendapatan Asli Daerah.

KESIMPULAN

Pelaksanaan Self Assessment System di Kabupaten Sumenep dapat diambil kesimpulan bahwa Proses pendaftaran wajib pajak BPHTB di Kabupaten Sumenep relatif mudah, bisa langsung datang ke kantor BPPKAD Perhitungan pajak oleh wajib pajak itu sendiri bisa dibantu oleh petugas BPPKAD yang ada di loket layanan pajak dan retribusi sedangkan untuk Pembayaran pajak bisa dengan mudah dilakukan sendiri oleh wajib pajak di bank yang telah ditunjuk oleh pemerintah Kabupaten Sumenep yakni Bank Jatim, Kurang sadarnya wajib pajak terhadap pelaporan kewajiban yang telah dibayarkan di bank jatim kepada petugas BPPKAD membuat proses perekapan dan pelaporan realisasi pajak BPHTB sedikit mengalami hambatan karena harus menunggu rekening koran yang dikeluarkan oleh bank jatim untuk melakukan proses pencatatan realisasi pajak BPHTB. Untuk itu, Di era yang serba digital ini sebaiknya BPPKAD Kabupaten Sumenep menyediakan halaman web atau aplikasi pendaftaran dan penghitung Pajak BPHTB sehingga proses perhitungan tidak harus dilakukan di kantor BPPKAD atau Notaris tapi bisa juga dilakukan dirumah.

SARAN

Setelah melakukan penelitian ada beberapa saran yang dapat diberikan peneliti agar pelaksanaan Self Assessment System di Kabupaten Sumenep berjalan lebih efektif, diantaranya yaitu:

1. Proses pendaftaran wajib pajak BPHTB bias dilaksanakan lebih mudah dengan menggunakan dan memanfaatkan teknologi.
2. Di era yang serba digital ini sebaiknya BPPKAD Kabupaten Sumenep menyediakan halaman web atau aplikasi pendaftaran dan penghitung Pajak BPHTB sehingga proses perhitungan tidak harus dilakukan di kantor BPPKAD atau Notaris tapi bisa juga dilakukan dirumah.
3. Lebih memberikan edukasi serta pemahaman lebih menarik agar wajib pajak lebih antusias dalam membayar pajak.

REFERENSI

- Adimas Wahyu Widayat.(2016). Analisis Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Proses Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kebumen, *Jurnal Lex Renaissance*, Vol. 1 No. 2, pp 166-181
- Brotodihardjo,R,Santoso.(1999). *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*. Bandung. Eresco.
- Halim, Abdul. (2002). *Pendapatan Asli Daerah*. Erlangga. Jakarta.
- Ilyas, Wirawan B., Richard Burton.(2013).*Hukum Pajak Edisi 5 : Salemba Empat*, Jakarta
- Marihot Pahala Siahaan. (2010). *Kompilasi Peraturan Di Bidang BPHTB, Panduan Dalam Penyusunan Aturan Pelaksanaan Peraturan Daerah Tentang BPHTB*, Graha Ilmu, Yogyakarta,
- Moleong, J. Lexi, (2007). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Edisi II, PT. Remaja Rosdakarya, Bandung.
- Rahayu, Siti, Kurnia. Dr, SE., M.Ak.,Ak.,CA. (2017). *Perpajakan (Konsep dan Aspek Formal)*. Rekayasa Sains. Jakarta.
- Ronal Ravianto dan Amin Purnawan. (2017). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System. *Tesis*. Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung.
- Siahaan, Marihot, Pahala, S.E., M.T. (2010). *Pajak Daerah & Retribusi Daerah*. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta
- Siti Kurnia Rahayu. (2017). *Perpajakan Konsep dan Aspek Formal*, Bandung: Rekayasa Sains

- Soemitro, Rochmat. (2006). *Asas dan Dasar Perpajakan 3*. Eresco. Bandung.
- Suandy, Erly. (2008). *Hukum Pajak*. Salemba Empat. Jakarta.
- Sugiyono. (2009). *Metode Penelitian Administrasi Edisi Revisi Dilengkapi Dengan Metode R&D*. Alfabeta. Bandung.