

**STRATEGI BADAN PELAYANAN PAJAK DAERAH KOTA MALANG
DALAM MENGOPTIMALKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH MELALUI
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
(Studi Implementasi Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010
Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan)**

Dewi Citra Larasati dan M. N. Romi. A.S

Program Studi Ilmu Administrasi Negara, FISIP, Universitas Tribhuwana Tungadewi

e-mail : ceetra_221286@yahoo.com

***Abstract:** Acquisition the property tax has called BPHTB and PBB-P2 from central government to local government as implementation of decentralitation. This research used qualitative approach. The government of Malang City (BP2D) was creating the debirocracy policy. Other policy has using to accelerated property tax is Delivery Order, One Day Service, arrangement price land, collaboration with Notary Association, and appeal to developers. Tax blank (BPHTB form) is given for free to the implementing party of property. Strategic of BP2D Malang was impact to increase property tax (BPHTB) seventy percent within five years.*

***Keyword :**Property Tax, Own-Source Revenue, Tax service*

Abstrak: Pengalihan Pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah merupakan suatu bentuk tindak lanjut kebijakan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Beberapa strategi yang telah dijalankan oleh BP2D Kota Malang adalah sebagai berikut: Debirokratisasi dan penghapusan Verifikasi Lapangan (Verlap), serta melakukan inovasi seperti *delivery order, one day service*, penyusunan database harga transaksi berdasarkan zona tanah, melakukan kerjasama dengan IPPAT dan Notaris, melakukan himbuan kepada para Pengembang Ruko/Perumahan dalam setiap terjadi transaksi atas tanah dan bangunan. Selain itu BP2D memberikan form BPHTB secara gratis kepada pihak yang akan melakukan transaksi pertanahan. Strategi yang dijalankan oleh BP2D telah membawa dampak yang signifikan terhadap realisasi pendapatan BPHTB setiap tahunnya.

Kata Kunci : Pajak Bumi dan Bangunan, Pendapatan Asli Daerah, Pelayanan Pajak

PENDAHULUAN

Undang-Undang Republik Indonesia nomor 9 tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, menjelaskan bahwa segala urusan pemerintah pusat didelegasikan kepada pihak pemerintah daerah. Saat ini, setiap pemerintah daerah yang berada di Negara Kesatuan Republik Indonesia diberi kewenangan untuk merencanakan, melaksanakan, mengawasi, mengendalikan dan mengevaluasi kebijakan-kebijakan daerah. Pengelolaan rumah tangga daerah bertumpu pada kinerja dan kemampuan daerah yang bersangkutan. Secara umum, pemberian kewenangan tersebut bertujuan untuk melaksanakan penyelenggaraan otonomi daerah, dan tujuan khususnya adalah peningkatan kesejahteraan rakyat, pemerataan dan keadilan, demokrasi dan penghormatan terhadap budaya lokal serta memperhatikan potensi dan keanekaragaman. Atas dasar itu, pemerintahan daerah diberikan kewenangan yang luas, nyata dan bertanggung jawab kepada daerah, sehingga memberi peluang kepada daerah

agar leluasa mengatur dan melaksanakan kewenangannya atas prakarsa sendiri sesuai dengan kepentingan masyarakat setempat dan potensi setiap daerah dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD), itulah yang disebut dengan desentralisasi fiskal.

Era desentralisasi fiskal, menempatkan pajak sebagai salah satu sumber penerimaan potensial yang digunakan pemerintah sebagai sumber pembiayaan dalam menyelenggarakan roda pemerintahan. Hal ini, diperkuat dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD). Sejak UU PDRD secara resmi berlaku pada 1 Januari 2010, Pemerintah Daerah harus segera berbenah dalam menghadapi tantangan pengelolaan beberapa pos-pos pajak yang sebelumnya dikelola Pemerintah Pusat untuk diserahkan kepada Pemerintah Daerah, khususnya pos Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Pedesaan dan Perkotaan atau yang lebih populer dengan istilah PBB-P2. Dijelaskan dalam Undang-Undang PDRD pasal 182 ayat 1, bahwa kewenangan pemungutan PBB-P2 dialihkan kepada masing-masing Pemerintah Daerah di seluruh Indonesia dengan batas waktu 1 Januari 2014. (*sumber: <http://www.pajak.go.id/content/pengalihan-pbb-perdesaan-dan-perkotaan?lang=en>, diakses tanggal 27 Mei 2018*)

Pengalihan pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah merupakan suatu bentuk tindak lanjut kebijakan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal. Bentuk kebijakan tersebut dituangkan ke dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Hal ini adalah titik balik dalam pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan. Dengan pengalihan ini maka kegiatan proses pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan/penagihan dan pelayanan PBB-P2 akan diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah (Kabupaten/Kota).

BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Yang dimaksud dengan 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 (Siahaan, Marihot P, 2016:579). Dasar hukum pemungutan BPHTB pada suatu kabupaten / kota adalah sebagaimana berikut :

- 1) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah,
- 2) Peraturan Daerah kabupaten/kota yang mengatur tentang BPHTB,
- 3) Keputusan Bupati/Walikota yang mengatur tentang BPHTB sebagai aturan pelaksana peraturan daerah tentang BPHTB pada kabupaten/kota yang dimaksud (Siahaan, Mariot P, 2016:581)

Karena itu untuk dapat dipungut pada suatu daerah, pemerintah kabupaten dan kota harus terlebih dahulu menerbitkan Peraturan Daerah tentang BPHTB yang menjadi landasan hukum operasional dalam teknis pelaksanaan pengenaan dan pemungutan BPHTB di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan.

Di Kota Malang, BPHTB telah menjadi domain penerimaan Pemerintah Daerah, sehingga 100% penerimaan BPHTB langsung masuk ke dalam Pendapatan Asli Daerah (PAD). Mengingat potensi penerimaan BPHTB sangat besar dalam menunjang PAD dan masih banyak ditemuinya masalah di lapangan terkait pelaksanaannya. Oleh karena itu, Pemerintah Kota Malang menerbitkan Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Peraturan Walikota Malang

Nomor 55 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pembayaran, Penyetoran dan Tempat Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagai landasan hukum teknis pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kota Malang. Dengan adanya legalitas hukum yang menaungi tersebut, maka akan mempermudah kerja dan langkah Perangkat Daerah pemungut BPHTB dalam hal ini adalah Badan Pelayanan Pajak Daerah (eks. Dinas Pendapatan Daerah). Maka terget penerimaan BPHTB untuk Penerimaan Asli Daerah Kota Malang bisa dioptimalkan.

Ternyata dalam pelaksanaannya, Badan Pelayanan Pajak Daerah menemui beberapa permasalahan dalam proses pemungutan BPHTB di Kota Malang, antara lain : ditemukannya beberapa berkas-berkas masuk pengurusan BPHTB yang masih palsu, ditemukannya beberapa transaksi yang dilakukan masyarakat masih dibawah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), sehingga harga transaksi yang dilakukan, Tanah dan atau bangunan yang dilaporkan tidak sesuai, seperti data yang diajukan hanya tanah kosong sesuai SPPT PBB tetapi kondisi sudah berubah dimana sudah ada bangunannya, Adanya berkas BPHTB yang kurang bayar dikarenakan transaksi dilaksanakan sudah lama tetapi baru mengurus BPHTB dan beberapa permasalahan lainnya (Badan Pelayanan Pajak Daerah Kota Malang, April 2018)

Oleh karena itu, penelitian ini akan membahas mengenai Strategi Badan Pelayanan Pajak Daerah Kota Malang Mengoptimalkan Pendapatan Asli Daerah melalui Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Adapun kajian pustaka yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori yang nantinya akan digunakan untuk mempertajam analisis data. Dalam penelitian ini menggunakan teori mengenai Strategi. Strategi diawali dari dan populer di lingkungan militer. Secara etimologi, strategi sebagai teknik dan taktik dapat diartikan pula sebagai kiat. Strategi dalam manajemen, berarti kiat atau cara dan taktik utamayang dirancang secara sistematis dalam melaksanakan fungsi manajemen, terarah pada tujuan strategi organisasi (Sedarmayanti, 2016: 115). Menurut Sedarmayanti (2016:44) strategi adalah rencana jangka panjang perusahaan mengenai bagaimana perusahaan akan menyeimbangkan kekuatan dan kelemahan, kesempatan eksternal dan ancaman yang dihadapi untuk menjaga keuntungan kompetitif. Sedangkan kumpulan keputusan dan tindakan yang menghasilkan perumusan dan penerapan strategi, di desain untuk mencapai sasaran organisasi disebut sebagai manajemen strategis (Pearce dan Robinson dalam Sedarmayanti, 2016:46)

Konsep utama dalam strategi ada 3 hal yaitu : 1) Keunggulan Kompetitif, strategi generik yang dapat digunakan oleh organisasi untuk mendapatkan keunggulan kompetitif. Terdiri dari : a. Inovasi, menjadi prosedur unik; b. Kualitas, menyampaikan barang dan jasa berkualitas tinggi kepada pelanggan; kepemimpinan biaya, hasil dari kebijakan yang direncanakan bertujuan pada “pengelolaan pengurangan pengeluaran” 2) Kapabilitas khusus, karakteristik yang tidak dapat atau sulit ditiru pesaing. 3) Kesesuaian Strategi, untuk memaksimalkan keunggulan kompetitif perusahaan, maka harus menyesuaikan kapabilitas dan sumber daya yang ada dengan peluang yang tersedia di dalam lingkungan eksternal (Sedarmayanti, 2016:45)

Menurut Undang-Undang nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, Desentralisasi adalah penyerahan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Pusat kepada daerah otonom berdasarkan asas otonomi. Asas Otonomi adalah prinsip dasar penyelenggaraan Pemerintah Daerah berdasarkan Otonomi Daerah. Otonomi Daerah adalah hak, wewenang dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan

Pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia. Untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri, maka Pemerintah daerah memerlukan perangkat daerah untuk menjalankan asas otonomi. Hal ini seperti yang dijelaskan dalam Undang-Undang ini dalam pasal 208 ayat 1, dimana dijabarkan bahwa Kepala Daerah dan DPRD dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan dibantu oleh perangkat daerah. Dalam pasal selanjutnya 209 ayat 2 menyebutkan bahwa Perangkat Daerah kabupaten/kota terdiri atas : a) Sekretariat daerah, b) sekretariat DPRD, c) Inspektorat, d) dinas, e) badan, dan f) kecamatan.

Badan Pelayanan Pajak Daerah dibentuk dengan berpedoman kepada Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 7 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah, perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi, serta Tata Kerja Badan Pelayanan Pajak Daerah. Diturunkan ke dalam Peraturan Walikota Malang nomor 48 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Badan Pelayanan Pajak Daerah. Di Pasal 2 ayat (1) Badan Pelayanan Pajak Daerah merupakan Perangkat Daerah yang melaksanakan fungsi penunjang urusan pemerintahan di bidang keuangan khususnya pemungutan Pajak Daerah. Pembentukan Badan Pelayanan Pajak Daerah adalah wujud desentralisasi fiskal daerah. Dengan adanya Badan Pelayanan Pajak Daerah diharapkan mampu untuk mendukung dalam mengoptimalkan sektor penerimaan daerah. Menurut Undang-Undang nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah pasal 285, Sumber Pendapatan Daerah terdiri dari : 1) Pendapatan Asli Daerah, meliputi : pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan lain-lain pendapatan daerah yang sah. 2) Pendapatan transfer dan 3) lain-lain pendapatan daerah yang sah.

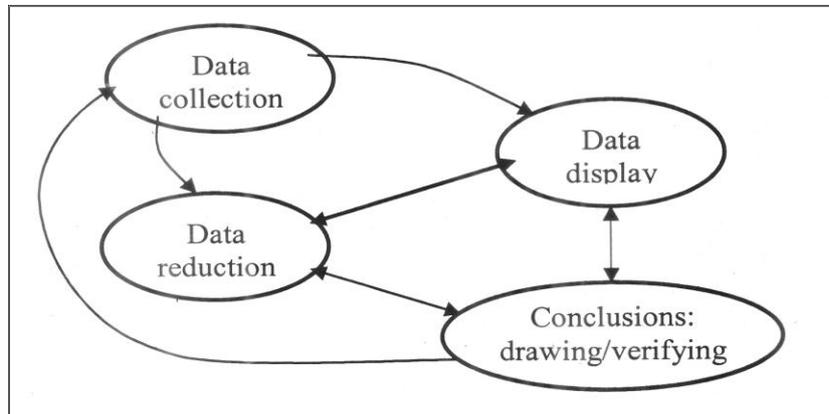
METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif. Menurut Moleong (2015:6) penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subyek penelitian seperti perilaku, persepsi, motivasi, tindakan, dan lain-lain, secara holistik dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode ilmiah. Penelitian kualitatif lebih peka dan dapat menyesuaikan diri dengan kondisi di lapangan, sehingga urutan kegiatan dapat berubah-ubah tergantung kondisi dan gejala-gejala yang ditemukan. Oleh sebab itu, sumber data utama dalam penelitian kualitatif ialah kata-kata dan tindakan, selebihnya adalah data tambahan seperti dokumen dan lain-lain (Lofland dan Lofland dalam Moleong, 2015:157). Berdasarkan cara memperoleh data yang diperlukan, penelitian ini, jenis datanya dibagi menjadi empat diantaranya yaitu : kata-kata dan Tindakan, Sumber Tertulis, Foto, dan data Statistik

Sedangkan untuk teknik pengumpulan data, penelitian ini menggunakan model triangulasi teknik, berarti peneliti menggunakan teknik pengumpulan data yang berbeda-beda untuk mendapatkan data dari sumber yang sama. Peneliti menggunakan observasi partisipatif, wawancara mendalam, dan dokumentasi untuk sumber data yang sama secara serempak (Sugiyono, 2015:83). Setelah memperoleh data, maka perlu adanya upaya yang dilakukan dengan cara bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari, dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain (Bogdan & Biklen dalam Moleong (2015:248).

Pada penelitian ini, peneliti menggunakan analisis data model Miles dan Huberman dalam Sugiyono (2015:91), yang menyatakan bahwa aktivitas dalam analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus-menerus sampai tuntas, sehingga datanya sudah jenuh. Aktivitas dalam analisis data, yaitu: *data reduction*, *data display*, *conclusion drawing/verification*. Aktivitas tersebut akan ditunjukkan pada gambar berikut:

Komponen dalam Analisis Data



Sumber : Sugiyono (2015 : 92)

PEMBAHASAN

Berdasarkan namanya, BPHTB adalah pajak atas perolehan hak tanah dan/atau bangunan. BPHTB timbul karena adanya suatu kegiatan pendaftaran tanah, baik yang didasarkan oleh suatu alat bukti karena adanya peristiwa hukum (seperti : waris karena kematian) maupun oleh karena adanya perbuatan hukum (seperti : hibah, jual beli dan lain sebagainya). Peristiwa hukum adalah semua kejadian atau fakta yang terjadi dalam kehidupan masyarakat yang mempunyai akibat hukum. Undang-Undang nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi menjelaskan pengenaan BPHTB dengan tegas dinyatakan bahwa yang menjadi objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yaitu perolehan hak atas tanah dan tanaman di atasnya, perolehan hak atas tanah dan bangunan, dan perolehan hak atas bangunan (Siahaan, Mariot P, 2016:583).

Undang-Undang nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi, menjelaskan bahwa BPHTB telah menjadi sumber pendapatan daerah. BPHTB tidak mutlak ada pada seluruh daerah kabupaten/kota yang ada di Indonesia. Karena berhubungan dengan kewenangan pemerintah daerah masing-masing untuk mengenakan atau tidak mengenakan suatu jenis pajak. Jikalau pemerintah daerah ingin memungut BPHTB, maka perlu diterbitkan terlebih dahulu peraturan daerah tentang BPHTB yang akan menjadi landasan hukum operasional pelaksanaan di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan. Kota Malang telah memiliki Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Peraturan Daerah ini mengatur berbagai hal yang terkait dengan pengelolaan Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, kewajiban dan hak pihak-pihak yang berkepentingan dalam pemungutan pajak, serta sanksi administratif maupun sanksi pidana bagi pihak-pihak yang tidak melaksanakan atau melanggar ketentuan dalam Peraturan Daerah ini. Hal ini dimaksudkan agar dengan beralihnya pengelolaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dari Pemerintah Pusat ke Pemerintahan Daerah, pengelolaannya lebih berdaya guna dan

berhasil guna, sehingga dapat mendukung visi Pemerintah Kota Malang. Dalam Teknis pelaksanaan nyapun di lapangan, Pemerintah Kota Malang telah mengaturnya dalam beberapa Peraturan Walikota Malang sebagaimana berikut :

1. Peraturan Walikota Malang Nomor 55 tahun 2010 tentang Tata Cara Pembayaran, Penyetoran dan Tempat Pembayaran BEA Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan,
2. Peraturan Walikota Malang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Tata Cara Penelitian dan Pemeriksaan BEA Perolehan hak Atas Tanah dan Bangunan,
3. Peraturan Walikota Malang Nomor 5 Tahun 2011 tentang Tata Cara Penagihan BEA Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan,
4. Peraturan Walikota Malang Nomor 105 Tahun 2012 Tentang Tata Cara Pengembalian Kelebihan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan,
5. Perwal Nomor 82 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pengurangan dan Keringanan BPHTB.

Dengan adanya peraturan yang mengatur mengenai BPHTB, maka Pemerintah Kota Malang bisa melakukan penagihan terhadap BPHTB, dan hasilnya nanti akan menjadi salah satu sumber pendapatan daerah. Mengingat besarnya jumlah objek pajak dan beragamnya pengetahuan wajib pajak untuk melaksanakan kewajiban dalam mendaftarkan objek pajak yang dimilikinya, untuk itu dalam tertib administrasi dan meningkatkan penerimaan pendapatan serta mengurangi loss potensial BPHTB. Maka perhitungan tarif BPHTB tidak hanya berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) saja, namun melihat dua komponen lainnya yaitu : nilai transaksi dan harga pasar. Sesuai Peraturan Walikota Malang Nomor 55 tahun 2010 tentang Tata Cara Pembayaran, Penyetoran dan Tempat Pembayaran BEA Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, pasal 2 menyebutkan bahwa dasar pengenaan BPHTB adalah NPOP (Nilai Perolehan Objek Pajak). NPOP adalah besaran nilai/harga objek pajak yang dipergunakan sebagai dasar pengenaan pajak. NPOP dibagi menjadi tiga dasar yaitu :a) harga Transaksi : yaitu jual beli, penunjukan pembeli dalam lelang; b) Nilai Pasar, yaitu : tukar menukar, hibah, pemberian hak baru, hibah wasiat, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha. c) NJOP PBB, apabila NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP PBB. Khusus untuk nilai pasar perlu adanya penafsiran harga yang lebih mutakhir dalam penentuannya.

Alur Proses pemungutan dan penetapan BPHTB dilakukan oleh pemerintah daerah, dalam Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pasal 13 diatur sebagaimana berikut :

1. Pemungutan Pajak dilarang diborongan.
2. Setiap Wajib Pajak wajib membayar Pajak yang terutang berdasarkan surat ketetapan pajak atau dibayar sendiri oleh Wajib Pajak berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan.
3. Wajib Pajak yang memenuhi kewajiban perpajakan berdasarkan ketetapan Kepala Daerah dibayar dengan menggunakan SKPD (Surat Ketetapan Pajak Daerah) atau dokumen lain yang dipersamakan.
4. Dokumen lain yang dipersamakan sebagaimana dimaksud pada point (3), berupa karcis dan nota perhitungan.
5. Wajib Pajak yang memenuhi kewajiban perpajakan sendiri dibayar dengan menggunakan SPTPD (Surat Pemberitahuan Tagihan Pajak Daerah), SKPDKB

(Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar) dan/atau SKPDKBT (Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan).

Surat Setoran Pajak Daerah yang selanjutnya disebut SSPD adalah bukti pembayaran atau penyetoran pajak yang telah dilakukan dengan menggunakan formulir atau telah dilakukan dengan cara lain ke Kas Daerah. Tata cara penerbitan SSPD, SKPDKB, dan SKPDKBT diatur dalam Peraturan Walikota Malang Nomor 55 tahun 2010 tentang Tata Cara Pembayaran, Penyetoran dan Tempat Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, pasal 10 sebagaimana berikut :

1. Setiap Wajib Pajak wajib mengisi SSPD BPHTB
2. SSPD BPHTB wajib diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani oleh Wajib Pajak.
3. SSPD BPHTB wajib disampaikan kepada Kepala Badan Pelayanan Pajak Daerah (eks : Dinas Pendapatan Daerah)
4. SSPD BPHTB digunakan untuk melakukan pembayaran/penyetoran BPHTB yang terutang dan sekaligus berfungsi sebagai SPTPD.
5. BPHTB yang terutang wajib dibayar oleh Wajib Pajak atau Kuasanya dengan menggunakan SSPD BPHTB
6. SSPD BPHTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri dari 6 (enam) rangkap, yaitu :
 - a. Lembar ke-1, untuk Wajib Pajak;
 - b. Lembar ke-2, untuk PPAT/PPAT Sementara/Kantor Lelang sebagai arsip;
 - c. Lembar ke-3, untuk Kantor Pertanahan sebagai lampiran permohonan pendaftaran;
 - d. Lembar ke-4, untuk Dinas Pendapatan Daerah sebagai lampiran permohonan penelitian SSPD BPHTB;
 - e. Lembar ke-5, untuk Bank yang ditunjuk/Bendahara Penerimaan sebagai arsip.
 - f. Lembar ke-6, untuk Bank yang ditunjuk/Bendahara Penerimaan sebagai laporan kepada Dinas Pendapatan Daerah.

Sehingga jika disimpulkan sebenarnya mekanisme pembayaran BPHTB sangatlah mudah, Wajib Pajak melalui notarisnya mengisi formulir SSPD untuk mendapatkan ketetapan bayar. Selanjutnya wajib pajak dapat melakukan pembayaran di Bank Jatim dengan cara setoran tunai, cek/bilyet giro, RTGS dan kliring kemudian wajib pajak akan menerima Nomor Transaksi Penerimaan Daerah (NTPD) sebagai bukti bayar BPHTB.

Ternyata dalam pelaksanaannya di lapangan, di temui beberapa kendala yang dihadapi dalam proses pemungutan BPHTB yaitu

1. Ditemukannya beberapa berkas-berkas masuk pengurusan BPHTB yang masih palsu. Hal ini terjadi karena ulah beberapa oknum yang ingin meraup keuntungan. Pemalsuan itu biasanya ditemukan adanya pemalsuan stempel (stempel Bank Jatim dan stempel BPHTB), pemalsuan tanda tangan Kabid P3, bahkan adanya ketidaksinkronan antara nomor yang tertera di berkas SSPD dengan nomer validasi register di database BP2D.
2. Ditemukannya beberapa transaksi yang dilakukan masyarakat masih dibawah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), sehingga harga transaksi yang dilakukan kurang wajar. Hal ini dilakukan masyarakat untuk mengurangi besaran nilai pengenaan BPHTB. Padahal telah dijelaskan dengan detail dalam Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Pasal

7 ayat 1 dan 2 Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah NPOP. NPOP adalah besaran nilai/harga objek pajak yang dipergunakan sebagai dasar pengenaan pajak. NJOP adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti. Jika NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan. Dalam hal NJOP Pajak Bumi dan Bangunan belum ditetapkan pada saat terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, maka NJOP Pajak Bumi Bangunan dapat dikeluarkan oleh BP2D dan bersifat hanya untuk sementara.

3. Adanya berkas BPHTB yang kurang bayar dikarenakan transaksi dilaksanakan sudah lama tetapi baru mengurus BPHTB. Tanah dan atau bangunan yang dilaporkan tidak sesuai, seperti data yang diajukan hanya tanah kosong sesuai SPPT PBB tetapi kondisi sudah berubah dimana sudah ada bangunannya. Masyarakat merasa enggan melakukan proses administrasi BPHTB, dengan berbagai alasan. Sehingga saat akan melakukan pengurusan akta jual beli atau pengurusan sertifikat atau pemindahan hak, barulah mengurus kembali menggunakan SSPD BPHTB tahun pajak yang lama sehingga terjadilah istilah kurang bayar. Contohnya sebagaimana berikut ini : Seorang Wajib Pajak menyampaikan SSPD BPHTB pada tahun pajak 2011. Dalam jangka waktu 5 (lima) tahun, ternyata dari hasil pemeriksaan SSPD BPHTB tidak benar. Atas pajak yang terutang yang kurang bayar tersebut, BP2D menerbitkan SKPKDB ditambah dengan sanksi administratif. Wajib tersebut apabila dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sesudah pajak yang terutang ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang, Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan SKPKDBT.
4. Adanya beberapa pelanggaran yang dilakukan oleh Notaris / PPAT / PPATS terhadap peraturan perundang-undangan yaitu :
 - a. Melakukan penandatanganan akta peralihan mendahului pembayaran pajak BPHTB. Hal ini, sering terjadi di kalangan Notaris / PPAT / PPATS padahal dalam peraturan sudah tertuang dengan jelas, bahwa wajib pajak harus membayar terlebih dahulu BPHTB ke Bank yang ditunjuk. Namun, banyak kasus yang terjadi, Wajib Pajak belum membayar BPHTB sudah ditandatangani terlebih dahulu akta peralihannya, sehingga banyak Notaris / PPAT / PPATS harus terkena sanksi berupa denda sebesar Rp. 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.
 - b. Melakukan pelaporan pembuatan akta peralihan kepada BP2D paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya. Masih rendahnya kepatuhan Notaris / PPAT / PPATS terhadap peraturan utamanya dalam hal tertib pelaporan setiap transaksi yang ditangani perbulan menyebabkan banyak Notaris / PPAT / PPATS yang harus terkena sanksi berupa denda sebesar Rp. 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan

Dari banyaknya permasalahan yang muncul di lapangan, BP2D membuat beberapa strategi yang dilaksanakan untuk mengoptimalkan Pendapatan Asli Daerah melalui Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan antara lain :

1. Debirokratisasi dan penghapusan Verifikasi Lapangan (Verlap), adalah penyederhanaan persyaratan administrasi dan proses pengurusan BPHTB. Di dalam Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Peraturan Walikota Malang Nomor 5 tahun 2011 tentang Tata cara penagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dijelaskan proses pengurusan BPHTB melakukan kegiatan penelitian atas SSPD yang disampaikan Wajib Pajak. Penelitian SSPD dilakukan dalam 5 tahapan, namun dengan adanya debirokratisasi maka Wajib Pajak hanya menyerahkan 4 persyaratan yaitu fotokopi KTP Wajib pajak, Surat pernyataan yang ditandatangani diatas materai mengenai kebenaran data yang diberikan, SSPD BPHTB. Dan Menghapus verifikasi lapangan. Jika terdapat ketidaksinkronan antara SSPD dan basis data di BP2D maka akan dilakukan penelitian lapangan sederhana. Namun jika semua data telah valid maka akan diberikan pengesahan dalam bentuk stempel
2. *Delivery Order*, artinya BP2D siap mengantar dan mengambil berkas dari dan ke Notaris / PPAT / PPATS.
3. *One Day Service*, artinya BP2D siap memberikan pelayanan dan pemrosesan BPHTB dalam waktu satu hari (bisa ditunggu), dengan catatan semua persyaratan yang ada telah dipenuhi oleh Wajib pajak, semua data yang diserahkan valid dan sesuai dengan database yang ada di kantor BP2D, tidak memiliki tunggakan pajak selama 5 tahun terakhir.
4. Penyusunan database harga transaksi berdasarkan zona tanah. Dengan adanya database tersebut maka akan menjadi acuan dan rujukan harga pasar suatu wilayah.
5. Melakukan Silaturahmi dengan IPPAT dan Notaris. Silaturahmi ini dilakukan secara rutin setiap tahun oleh BP2D dengan Ikatan Pembuat Akta Tanah (IPPAT) dan notaris. Pertemuan ini dilaksanakan bergantian di kantor notaris ataupun di Kantor Pemkot Malang untuk melakukan diskusi menyatukan persepsi tentang BPHTB, mengkomunikasikan hal-hal yang berhubungan dengan BPHTB, mensosialisasikan beberapa hal dalam peraturan mengenai BPHTB. Diharapkan dengan adanya silaturahmi rutin ini dapat membuat sinergi yang baik antara Pemkot Malang dengan IPPAT dan Notaris.
6. Melakukan himbauan kepada para Pengembang Ruko/Perumahan agar setiap terjadi transaksi atas tanah dan bangunan untuk segera melakukan pemrosesan BPHTB.
7. BP2D menyampaikan Form SSPD BPHTB secara gratis kepada notaris, PPAT, PPATS, REI, APPERSI, pengembang ruko dan masyarakat dengan harapan Wajib Pajak dapat dengan mudah mengisi formulir SSPD

Strategi yang dijalankan tersebut, telah membawa dampak yang signifikan terhadap realisasi BPHTB dari target yang telah ditetapkan setiap tahunnya. Hal ini dapat dilihat dari tabel berikut ini :

TAHUN	TARGET	REALISASI
2013	86 Milyar	100 Milyar
2014	100 Milyar	102 Milyar
2015	100 Milyar	111 Milyar

REFORMASI

ISSN 2088-7469 (*Paper*) ISSN 2407-6864 (*Online*)

Volume 8 Nomor 1 (2018)

2016	109 Milyar	145 Milyar
2017	135 Milyar	170 Milyar

Sumber : Kantor BP2D Kota Malang, Mei 2018

KESIMPULAN

Beberapa strategi yang telah dijalankan oleh BP2D Kota Malang adalah sebagai berikut 1) Debirokratisasi dan penghapusan Verifikasi Lapangan (Verlap), 2) *Delivery Order*, 3) *One Day Service*, 4) Penyusunan database harga transaksi berdasarkan zona tanah, 5) Melakukan Silaturahmi dengan IPPAT dan Notaris, 6) Melakukan himbuan kepada para Pengembang Ruko/Perumahan agar setiap terjadi transaksi atas tanah dan bangunan untuk segera melakukan pemrosesan BPHTB, dan 7)BP2D menyampaikan Form SSPD BPHTB secara gratis kepada notaris, PPAT, PPATS, REI, APPERSI, pengembang ruko dan masyarakat. Strategi yang dijalankan oleh BP2D telah membawa dampak yang signifikan terhadap realisasi pendapatan BPHTB setiap tahunnya.

Untuk mengoptimalkan realisasi pendapatan pada tahun-tahun selanjutnya. Sebaiknya BP2D bisa merealisasikan program BPHTB online bekerjasama dengan beberapa stakeholder yang berkepentingan dan terlibat. Dengan demikian, pengurusan BPHTB akan semakin mudah dan meminimalkan penyimpangan dan rekayasa di lapangan, serta dapat mensinergikan dengan berbagai pihak.

DAFTAR PUSTAKA

31 Jurus Dispenda Kota Malang

40 Jurus BP2D (Badan Pelayanan Pajak Daerah) Kota Malang

Pahala, Mariot Siahaan, 2016. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Depok : PT. Raja Grafindo Persada.

Peraturan Walikota Malang Nomor 55 tahun 2010 tentang Tata Cara Pembayaran, Penyetoran dan Tempat Pembayaran BEA Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan,

Peraturan Walikota Malang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Tata Cara Penelitian dan Pemeriksaan BEA Perolehan hak Atas Tanah dan Bangunan,

Peraturan Walikota Malang Nomor 5 Tahun 2011 tentang Tata Cara Penagihan BEA Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan,

Peraturan Walikota Malang Nomor 105 Tahun 2012 Tentang Tata Cara Pengembalian Kelebihan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Perwal Nomor 82 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pengurangan dan Keringanan BPHTB.

Undang-Undang Pemerintahan Daerah, 2015. Bandung : Fokusindo Mandiri

Undang-Undang nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi

Winarno, Budi. 2016. *Kebijakan Publik Era Globalisasi*. Yogyakarta : Center of Academic Publishing Service (CAPS).