



PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DI KABUPATEN SAMOSIR

Silvia Christina Panggabean
 Dinas Pendapatan, Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Samosir
 e-mail: scp_pgbn@yahoo.co.id

Abstrak

Pelaksanaan pemungutan BPHTB setelah menjadi pajak daerah diharapkan akan menjadi salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah yang cukup potensial bagi daerah, dibandingkan dari keseluruhan penerimaan pajak-pajak daerah yang telah ada selama ini. Namun dalam pelaksanaannya, pemungutan BPHTB setelah menjadi pajak daerah menyebabkan pendapatan daerah dari BPHTB menjadi menurun, sehingga diperlukan kajian yang lebih mendalam untuk perbaikan kedepannya. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan pemungutan BPHTB setelah menjadi pajak daerah di Kabupaten Samosir. Berkenaan dengan penelitian ini, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif yang berfokus pada permasalahan yang diuraikan pada bab I tesis ini. Sedangkan teknik pengumpulan data dalam penelitian ini, penulis menggunakan wawancara semi terstruktur, observasi dan kajian dokumentasi. Pemerintah Pusat perlu merevisi Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 dengan memberikan keleluasaan kepada pemerintah daerah dalam menetapkan NPOPTKP dan Pemerintah Daerah dapat meningkatkan pendapatan dengan melakukan intensifikasi dan ekstensifikasi.

Kata Kunci: Pajak Daerah, Pendapat Asli Daerah, Pemerintah Kabupaten Samosir.

Implementation of the Land and Building Acquisition Tax (BPHTB) Collection at Samosir District

Abstract

After being a local tax, BPHTB collection is expected to be one of the most potential local revenue sources, compared to other revenues from local taxes hitherto. Surprisingly, after BPHTB becomes a local tax, the local revenues from BPHTB decreases. Thus, it attracts the researcher to conduct a research for better implementation in the future. This research aimed to analyze the implementation of BPHTB collection after being a local tax in Samosir District. It employed a descriptive, qualitative method. The data were collected through semi-structured interviews, observations, and documentary reviews. The Central Government needs to revise Law No. 28 Year 2009 to provide more flexibility to local governments in setting NPOPTKP and The Local government can increase local revenues by intensification and extensification.

Keywords: local tax, local revenues, local government of Samosir District.

A. PENDAHULUAN

Penerimaan negara dari pajak ternyata memiliki bagian yang terbesar diantara penerimaan lainnya. Ini dapat dilihat dalam tabel berikut ini:

Tabel 1. Realisasi Penerimaan Negara Tahun 2013 (dalam triliun rupiah)

Uraian	2013	%
I PENDAPATAN DALAM NEGERI	1.425,0	99,69
1. Penerimaan Perpajakan	1.072,1	75,00
2. Penerimaan Negara Bukan Pajak	352,9	24,69
II PENERIMAAN HIBAH	4,5	0,31
Jumlah	1.429,5	100

Sumber : Kementerian Keuangan
 (<http://www.kemenkeu.go.id>)

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa penerimaan negara dari pajak memiliki persentase terbesar yaitu 75% dari seluruh penerimaan negara tahun 2013. Akan tetapi kondisi ini tidak sama

seperti di Kabupaten Samosir. Dalam realisasi penerimaan di Kabupaten Samosir pada tahun 2013, penerimaan terbesar berasal dari dana perimbangan yaitu sebesar 87,88%.

Dalam rangka peningkatan penerimaan negara dari sektor pajak, pemerintah berupaya menggali potensi pajak secara intensif dan ekstensif. Salah satunya dengan terbitnya Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dengan adanya Undang-Undang No.28 Tahun 2009 ini, Pemerintah Daerah kini mempunyai 4 (empat) tambahan Sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang terdiri dari 1 (satu) jenis pajak baru, 2 (dua) pajak pengalihan dari pemerintah pusat dan 1 (satu) pajak pengalihan dari pemerintah provinsi. Jenis pajak baru yang merupakan sumber PAD adalah pajak sarang burung wallet. Tambahan pajak yang berasal dari provinsi adalah pajak air tanah, sedangkan tambahan pajak yang berasal dari pusat adalah

Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Data dari Kementerian Keuangan berikut ini

menunjukkan realisasi penerimaan BPHTB beberapa daerah dengan kategori perubahan penerimaan tinggi (>100%), normal (0-100%) dan rendah (<100%) setelah pengalihan BPHTB.

Tabel 2. Realisasi Penerimaan BPHTB Tahun 2010-2011

NO	Daerah	Penerimaan BPHTB		Perubahan (%)	Keterangan
		2010	2011		
1.	Kab. Kutai Barat	521.920.000	8.110.587.556	1.453,99	Kategori Tinggi
2.	Kab. Way Kanan	168.390.978	2.020.447.550	1.099,85	Kategori Tinggi
3.	Kab. Hulu Sungai Selatan	495.557.887	5.160.680.027	941,39	Kategori Tinggi
4.	Kab. Tanjung Jabung Barat	443.549.675	3.727.334.328	740,34	Kategori Tinggi
5.	Kab. Lombok Utara	596.388.324	3.962.154.890	564,36	Kategori Tinggi
6.	Kab. Sorong	1.484.577.100	2.920.598.940	96,73	Kategori Normal
7.	Kab. Pati	6.513.059.133	12.543.202.742	92,59	Kategori Normal
8.	Kab. Lebak	2.443.780.250	4.509.364.192	84,52	Kategori Normal
9.	Kab. Gianyar	13.122.308.000	23.555.449.913	79,51	Kategori Normal
9.	Kab. Gianyar	13.122.308.000	23.555.449.913	79,51	Kategori Normal
10.	Kota Pekanbaru	40.743.083.985	68.670.971.803	68,55	Kategori Normal
11.	Kab. Kerinci	150.953.884	500.000	-99,67	Kategori Rendah
12.	Kab. Sarolangun	4.014.985.757	539.450.321	-86,56	Kategori Rendah
13.	Kab. Bungo	328.960.804.265	74.946.134.964	-77,22	Kategori Rendah
14.	Kab. Bungo	4.183.687.716	1.142.300.813	-72,70	Kategori Rendah
15.	Kab. Timur Tengah Selatan	240.589.947	65.755.100	-72,67	Kategori Rendah

Sumber : DJPK, Kementerian Keuangan (www.djpk.depkeu.go.id)

Data di atas menunjukkan bahwa beberapa daerah sudah langsung melampaui besaran penerimaan BPHTB tahun 2010, sedangkan beberapa daerah lagi mengumpulkan lebih rendah dari besaran penerimaan BPHTB tahun 2010. Daerah yang peningkatan penerimaan BPHTB diatas 100% mampu melaksanakan pengalihan BPHTB sehingga dapat meningkatkan penerimaan PAD. Sebaliknya ada juga daerah yang belum mampu melaksanakan pengalihan BPHTB dengan baik, ini dapat dilihat dari penerimaan BPHTB mereka yang menurun dari penerimaan tahun 2010. Di Kabupaten Samosir penerimaan BPHTB setelah dialihkan ke daerah menjadi lebih rendah.

Pengalihan BPHTB di Kabupaten Samosir dilaksanakan pada tahun 2011 dengan disyahnkannya Peraturan Daerah Kabupaten Samosir No. 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada tanggal 8 November 2011. Kelembagaan yang ditunjuk dalam pemungutan BPHTB berada pada Dinas Pendapatan, Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Samosir yaitu bidang pendapatan.

Pemerintah Kabupaten Samosir dalam menetapkan Perda tentang BPHTB ini menggambarkan ketidaksiapan pemerintah daerah Kabupaten Samosir dalam menjalankan fungsi pemungutan BPHTB. Fenomena yang

menunjukkan ketidaksiapan pemerintah daerah Kabupaten Samosir dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB diantaranya adalah sumber daya aparatur yang masih terbatas baik dari kuantitas maupun kualitas. Dari segi kuantitas sumber daya aparatur yang ada pada bidang pendapatan Dinas Pendapatan, Keuangan dan Aset

Daerah Kabupaten Samosir relatif sedikit dengan jumlah personil 10 orang PNS dan 4 orang pegawai honorer. Aparatur tersebut tidak hanya melayani proses pemungutan BPHTB. Dari segi kualitas, aparatur yang ada belum mampu dalam penentuan basis pajak. Sarana dan prasarana yang dipergunakan dalam mendukung dan menunjang pelaksanaan pemungutan BPHTB sebagai pajak daerah adalah dengan mengoptimalkan sarana yang tersedia pada bidang pendapatan dengan kondisi yang sangat terbatas. Disamping itu data dan sistem teknologi informasi yang belum memadai, sehingga proses pendataan, verifikasi data dan pelayanan belum sesuai dengan harapan masyarakat.

Biaya yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah dalam pengalihan BPHTB dan PBB-P2 (karena kedua jenis pajak ini tidak dapat dipisahkan satu sama lain, meski untuk PBB-P2 masih ada waktu sampai dengan tahun 2014) sangat tinggi. Ini dapat dilihat dalam tabel berikut ini :

Tabel 3. Biaya Pungut BPHTB dan PBB-P2 Kabupaten Samosir Tahun 2011-2013

Tahun	Jenis Biaya	Jumlah (Rp.)
2011	Intensifikasi dan ekstensifikasi pendapatan daerah	135.211.000,00
	Updating Subjek/Objek PBB	277.884.600,00
	Penyusunan naskah akademis draf rancangan peraturan daerah tentang pajak dan retribusi daerah (PBB-P2 dan BPHTB)	387.738.875,00
2012	Intensifikasi dan ekstensifikasi pendapatan daerah	166.225.000,00
	Updating Subjek/Objek PBB-P2	288.847.400,00
	Sosialisasi penyuluhan BPHTB	85.837.600,00
2013	Pengadaan Sarana dan Prasarana Pengelolaan PBB-P2 dan BPHTB	928.100.000,00
	Intensifikasi dan ekstensifikasi pendapatan daerah	192.200.000,00
	Lanjutan Updating Subjek/Objek PBB-P2	112.129.800,00
	Survey dan penetapan nilai jual objek pajak PBB-P2	754.247.000,00
	Total	3.328.421.275,00

Sumber : Laporan Keuangan Kabupaten Samosir

Tabel 3 di atas menggambarkan penghitungan biaya pungut BPHTB diatas masih terlihat begitu tambun karena belum bisa dipisahkan dari biaya pungut PBB-P2.

Selama pelaksanaan pemungutan BPHTB di

Kabupaten Samosir dapat dilihat perubahan penerimaan daerah dari BPHTB yang diterima oleh Kabupaten Samosir saat dipungut pusat sampai pada saat dialihkan ke daerah seperti pada tabel 4 berikut ini.

Tabel 4. Anggaran dan Realisasi BPHTB Kabupaten Samosir Tahun 2009-2013

No.	Tahun	Target (Rp.)	Realisasi (Rp.)
1.	2009	3.009.792.531,00	2.500.726.001,00
2.	2010	3.122.827.828,00	2.772.254.009,00
3.	2011	0,00	0,00
4.	2012	0,00	520.461.731,00
5.	2013	50.000.000,00	133.687.250,00

Sumber : Laporan Keuangan Kabupaten Samosir

Tabel 4 di atas menggambarkan penurunan penerimaan BPHTB yang cukup drastis dari tahun 2010 sampai tahun 2013. Sampai dengan tahun 2012 penerimaan BPHTB masih merupakan bagi hasil dari pemerintah pusat walaupun perda BPHTB Kabupaten Samosir sudah ada diakhir tahun 2011. Hal ini disebabkan karena Perda BPHTB tidak langsung diberlakukan melainkan memberi tenggang waktu selama 1 (satu) tahun untuk mensosialisasikan perda tersebut ke masyarakat. Perda BPHTB mulai efektif berlaku tanggal 1 Januari 2013. Selama tahun pertama pelaksanaan Perda BPHTB menjadi pajak daerah, Kabupaten Samosir menerima realisasi pendapatan BPHTB sebesar Rp. 133.687.250,- dari yang dianggarkan sebesar Rp. 50.000.000,-. Ini berarti realisasi BPHTB lebih besar 267% dari yang dianggarkan. Tetapi jika dibandingkan dengan realisasi BPHTB pada saat di pungut oleh pusat terjadi penurunan yang drastis. Tahun 2012 adalah tahun terakhir Kabupaten Samosir mendapat bagi hasil BPHTB dari pusat

yaitu Rp, 520.461.731,- . Jika dibandingkan dengan realisasi BPHTB tahun 2013 terjadi penurunan sebesar 389,31%. Ada kemungkinan bahwa penurunan ini terjadi karena pemerintah daerah belum mampu melaksanakan pemungutan ini atau mungkin karena potensi BPHTB di Kabupaten Samosir rendah. Atas dasar diatas, maka perlu dilakukan penelitian terhadap pelaksanaan pemungutan BPHTB setelah menjadi pajak daerah.

B. LANDASAN TEORITIS

Pengertian BPHTB menurut Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 adalah : "BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Yang dimaksud perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan".

Tujuan utama dari pengalihan BPHTB ini menurut Direktorat Jenderal Perimbangan

Kuangan Kementerian Keuangan Republik Indonesia (www.djpk.depkeu.go.id) adalah penguatan kemampuan pajak daerah (*local taxing power*), untuk mendukung peningkatan kemampuan fiskal daerah. Pendapat ini didukung oleh Rahmadoni (Halim, 2014:295) bahwa "...BPHTB merupakan salah satu komponen pajak yang dapat dijadikan sebagai sumber penerimaan dan peningkatan pendapatan asli daerah". Selain itu juga untuk mengefektifkan pengelolaannya BPHTB (Halim, 2014:294). Pengelolaan BPHTB ini lebih efektif dikelola oleh pemerintah daerah karena pemerintah daerah lebih memahami karakteristik daerahnya dan mengetahui apa yang terbaik yang akan dilakukan bagi masyarakatnya, sehingga dialihkannya BPHTB diharapkan dapat meningkatkan pelayanan kepada wajib pajak menjadi lebih baik, efektif, efisien dan akuntabel.

Pemungutan BPHTB saat ini didasarkan pada dasar hukum yang jelas dan kuat sehingga harus dipatuhi oleh masyarakat dan pihak terkait. Untuk dapat melakukan pemungutan BPHTB pada suatu kabupaten/kota adalah sebagai berikut:

- a) Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- b) Peraturan daerah kabupaten/kota yang mengatur tentang BPHTB.
- c) Keputusan bupati/walikota yang mengatur BPHTB sebagai aturan pelaksanaan peraturan daerah tentang BPHTB pada kabupaten/kota.

Terdapat 3 (tiga) pilar utama penopang keberhasilan manajemen keuangan publik yaitu manajemen pendapatan, manajemen belanja dan manajemen pembiayaan. (Mahmudi, 2010:14). Dalam proses pembangunan daerah hal yang sangat penting adalah pendapatan daerah. Pasca otonomi daerah masalah yang dihadapi adalah ketergantungan pemerintah daerah terhadap dana perimbangan dari pemerintah pusat. Hal ini disebabkan oleh masih lemahnya kemampuan pemerintah daerah dalam mengelola potensi yang ada di daerah sehingga belum dapat meningkatkan pendapatan asli daerah. Untuk itu dibutuhkan manajemen pendapatan agar setiap daerah dapat memaksimalkan pendapatan untuk membiayai kegiatan pemerintahan dan pelayanan publik, manajemen pendapatan meliputi Potensi pendapatan, Objek, subjek dan wajib pajak, Penentuan harga/tarif tarif pelayanan, Administrasi pendapatan, Pengawasan.

BPHTB merupakan salah satu jenis pendapatan dari pajak yang kini pemungutannya dikelola oleh pemerintah daerah. Untuk itu daerah diharapkan mampu untuk menggali potensi, mengidentifikasi objek, subjek dan wajib pajak BPHTB, menentukan tarif BPHTB, dan melaksanakan administrasi perpajakan serta

melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan pemungutan BPHTB.

1. Potensi BPHTB

Menurut Mahmudi (2010: 48) mengatakan bahwa:

"Potensi adalah sesuatu yang sebenarnya sudah ada, hanya belum didapat atau diperoleh ditangan. Untuk mendapatkan atau memperolehnya diperlukan upaya-upaya tertentu, misalnya untuk potensi sumber daya alam tambang perlu upaya eksplorasi dan eksploitasi, untuk potensi pajak perlu dilakukan upaya pajak (*tax effort*). Karena potensi tersebut masih tersembunyi, maka perlu diteliti besarnya potensi pendapatan yang ada".

Berdasarkan pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa potensi unggulan daerah adalah kekuatan yang dimiliki oleh suatu daerah untuk menghasilkan sejumlah penerimaan bagi daerah tersebut. Secara umum ada dua cara untuk mengupayakan peningkatan pajak dalam upaya meningkatkan pendapatan asli daerah secara maksimal (Kustiawan dan Solikin, 2005) yaitu:

- a) Intensifikasi pendapatan daerah adalah suatu tindakan atau usaha-usaha untuk memperbesar penerimaan dengan cara melakukan pemungutan yang lebih giat, ketat dan teliti. Upaya intensifikasi akan mencakup aspek kelembagaan, aspek ketatalaksanaan, dan aspek personalianya.
- b) Ekstensifikasi pendapatan daerah adalah usaha-usaha untuk menggali sumber-sumber pendapatan asli daerah yang baru, namun dalam upaya ekstensifikasi ini khususnya yang bersumber dari pajak daerah dan retribusi daerah tidak boleh bertentangan dengan kebijaksanaan pokok nasional.

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa intensifikasi dapat dilakukan dengan cara menghitung potensi seakurat mungkin, sehingga target penerimaan bisa mendekati potensinya. Sedangkan dengan ekstensifikasi dilakukan dengan cara mengadakan penggalan sumber-sumber obyek penerimaan ataupun dengan menjangkau wajib pajak baru.

Untuk mengetahui potensi sumber PAD dibutuhkan tentang analisis perkembangan (Kustiawan dan Solikin, 2005) yaitu:

a. Kondisi awal suatu daerah

Keadaan struktur ekonomi dan sosial suatu daerah sangatlah menentukan:

- 1) Besar kecilnya keinginan pemerintah daerah untuk menetapkan pungutan. Hal ini disebabkan karena struktur ekonomi dan sosial suatu masyarakat menentukan tinggi rendahnya tuntutan akan adanya pelayanan publik dalam kuantitas dan kualitas tertentu. Pada masyarakat

berbasis pertanian (agraris) misalnya, tuntutan akan ketersediaan fasilitas pelayanan publik dalam kualitas dan kuantitatif akan lebih rendah dari pada tuntutan pada masyarakat industri.

2) Kemampuan masyarakat untuk membayar segala pungutan yang ditetapkan oleh pemerintah daerah. Karena perbedaan pada struktur ekonomi dan sosialnya, kemampuan membayar akan lebih tinggi di masyarakat industri daripada masyarakat agraris. Kondisi awal daerah mencakup pengetahuan tentang:

- a) Komposisi industri
- b) Struktur sosial, politik dan institusional
- c) Kemampuan administrasi, kejujuran dan integritas dari cabang-cabang perpajakan pemerintah.
- d) Tingkat ketidakmerataan dalam distribusi pendapatan.

b. Tingkat inflasi

Inflasi akan meningkatkan penerimaan PAD yang penetapannya didasarkan pada omzet penjualan, misalnya pajak hotel dan restoran.

Beberapa aspek yang perlu dianalisa untuk mengetahui potensi penerimaan BPHTB di Kabupaten Samosir, pertama keadaan ekonomi dan sosial Kabupaten Samosir. Hal ini ditunjang dengan letak Kabupaten Samosir yang termasuk terpencil dan tingkat aksesibilitas yang rendah. Kedua, kemampuan dan kepatuhan masyarakat untuk membayar segala pungutan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten Samosir. Ketiga, tingkat inflasi.

2. Objek, subjek dan wajib pajak BPHTB

Dalam Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 menyatakan bahwa objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang meliputi, Pemindahan hak karena jual beli; tukar menukar; hibah; hibah wasiat; waris; pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain; pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan; penunjukan pembeli dalam lelang; pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap; penggabungan usaha; peleburan usaha; pemekaran usaha; atau hadiah. Dan Pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak; atau di luar pelepasan hak.

Menurut Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 pasal 86, yang menjadi subjek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan, sementara itu, yang menjadi wajib pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Ini menggambarkan bahwa dalam pengenaan BPHTB, subjek dan wajib pajak BPHTB sama yaitu berada pada diri orang atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan.

3. Penentuan harga/tarif tarif pelayanan

Penentuan harga/tarif pelayanan berkaitan erat dengan biaya untuk menghasilkan pelayanan, sehingga perlu diidentifikasi dan dihitung secara cermat dan akurat komposisi antara biaya tetap dengan biaya variabel. Pemerintah dalam menentukan tarif pelayanan perlu menekan biaya pelayanan agar mampu memberikan pelayanan publik yang murah dan berkualitas.

C. METODE

Ada beberapa metode dalam menentukan harga/tarif pelayanan publik menurut Mahmudi (2010:192), yaitu:

a. *Gross margin pricing*

Penentuan harga dengan metode *gross margin pricing* dilakukan dengan cara menambahkan persentase tertentu diatas harga pokok produk yang dibeli.

b. *Full cost pricing*

Metode *full cost pricing* adalah penentuan harga jual dengan mempertimbangkan seluruh jenis biaya, baik biaya tetap maupun biaya variabel, untuk menghasilkan barang atau jasa. Harga jual ditetapkan dengan cara menghitung semua biaya untuk membuat produk barang atau jasa ditambah persentase keuntungan dan biaya operasi.

c. *Direct cost pricing*

Dengan metode *direct cost pricing* harga jual ditetapkan dengan memperhitungkan biaya variabel saja. Metode ini juga dikenal dengan nama *marginal income pricing* karena hanya memperhitungkan biaya yang berhubungan secara proporsional dengan volume/penjualan sehingga menghasilkan tambahan pendapatan (*marginal income*).

d. *Time and material pricing*

Dalam metode *time and material pricing* ini harga jual atau tarif pelayanan ditentukan dari upah tenaga kerja langsung, biaya bahan baku, dan bahan penolong yang digunakan untuk menghasilkan pelayanan ditambah dengan margin tertentu untuk menutup biaya *overheard* dan memperoleh laba.

e. *Subsidized cost pricing*

Metode *subsidized cost pricing* adalah penentuan harga jual dengan mempertimbangkan seluruh biaya dikurangi dengan subsidi yang diberikan. Metode ini sering dilakukan pemerintah, misalnya dalam penentuan harga jual transportasi kereta api kelas ekonomi, harga bensin, listrik untuk penduduk miskin dan sebagainya.

f. *Target pricing*

Target pricing adalah penentuan harga barang atau pelayanan publik yang sudah ditentukan terlebih dahulu, sehingga biaya

harus ditekan melalui efisiensi.

g. *Marginal cost pricing*

Dalam metode *marginal cost pricing* harga jual atau tarif yang dipungut harus sama dengan biaya untuk melayani tambahan konsumen (*marginal cost*). Metode ini memperhatikan biaya operasi variabel dan biaya overheard semi variabel yang terjadi ditambah dengan biaya penggantian atas asset modal yang sudah usang, dan biaya penambahan modal asset untuk meningkatkan kapasitas produksi yang digunakan untuk memenuhi tambahan permintaan.

Untuk pelayanan publik tertentu, pemerintah dapat menetapkan diferensiasi harga pelayanan publik. Diferensiasi harga ini harus memenuhi prinsip bahwa mereka yang menikmati pelayanan lebih baik atau lebih banyak harus membayar lebih tinggi.

Tarif BPHTB menurut Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 ditetapkan paling tinggi 5% (lima persen) dan ditetapkan dengan peraturan daerah/kota daerah yang bersangkutan. Ini berarti setiap daerah diberikan keleluasaan untuk menetapkan tarif BPHTB yang dipandang sesuai dengan kondisi masing-masing daerah asalkan tidak lebih dari 5%.

a. **Administrasi perpajakan**

Menurut Rahman (2010:183), administrasi perpajakan dapat dilihat dari:

“Administrasi pajak dalam arti luas dapat dilihat sebagai fungsi, sistem, lembaga, dan manajemen publik, sedangkan administrasi pajak dalam arti sempit adalah penatausahaan dan pelayanan terhadap kewajiban-kewajiban dan hak-hak wajib pajak, baik penatausahaan dan pelayanan tersebut dilakukan di kantor fiskus maupun di kantor wajib pajak. Yang termasuk dalam penatausahaan (*clerical work*) adalah pencatatan (*recording*), penggolongan (*classifying*) dan penyimpanan (*filing*)”.

Berdasarkan penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa administrasi perpajakan memegang peranan yang sangat penting dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat agar mau memenuhi kewajiban perpajakannya.

Menurut Gunadi (Rahman, 2010:211);

“Administrasi perpajakan dituntut bersifat dinamik sebagai upaya peningkatan penerapan kebijakan perpajakan yang efektif. Kriteria sisibilitas administrasi menuntut agar sistem pajak baru meminimalisir biaya administrasi (*administrative cost*) dan biaya kepatuhan (*compliance cost*) serta menjadikan administrasi pajak sebagai bagian dari kebijakan pajak”.

Dari penjelasan diatas dapat dilihat bahwa administrasi perpajakan harus dibuat secara efisien

dan efektif agar dapat meningkatkan kepatuhan para pembayar pajak/wajib pajak dapat melaksanakan ketentuan perpajakan secara seragam untuk penerimaan maksimal dengan biaya yang optimal.

b. **Pengawasan Keuangan Daerah**

Pengertian pengawasan keuangan daerah seperti yang dikemukakan oleh Baswir (Soleh dan Rochmansjah, 2010:129) bahwa:

“Pengawasan keuangan daerah adalah segala tindakan untuk menjamin agar pengelolaan keuangan daerah berjalan sesuai dengan tujuan, rencana, dan aturan-aturan yang telah digariskan”.

Dari definisi diatas dapat disimpulkan bahwa pengawasan dapat membantu seseorang dalam pencapaian tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya karena tujuan pengawasan adalah untuk menilai apakah pelaksanaan kegiatan yang sesungguhnya telah sesuai dengan apa yang seharusnya, bukan untuk mencari-cari kesalahan.

Pengawasan keuangan daerah menurut Soleh dan Rochmansjah (2010:130) mempunyai tujuan sebagai berikut:

- 1) Untuk menjamin agar APBD yang telah disusun benar-benar dapat dijalankan.
- 2) Untuk menjamin agar kegiatan pengumpulan penerimaan dan pengeluaran daerah sesuai dengan anggaran yang telah ditetapkan.
- 3) Untuk menjamin agar pelaksanaan APBD benar-benar dapat dipertanggungjawabkan.

Dari penjelasan diatas dapat dilihat bahwa yang menjadi objek pengawasan keuangan daerah yang utama adalah Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). Dimana pengawasan dilakukan untuk menjamin agar pengumpulan penerimaan daerah dan pengeluaran daerah tidak menyimpang dari rencana yang telah ditetapkan dalam APBD.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif. Analisis data yang dilakukan bersifat induktif berdasarkan fakta-fakta yang dikemukakan, kemudian dikonstruksikan dalam sebuah pembahasan kajian.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini, penulis menggunakan wawancara semi terstruktur, observasi dan kajian dokumentasi. Peneliti melakukan pengujian keabsahan data dengan menggunakan teknik Triangulasi (*triangulate*), baik triangulasi sumber maupun triangulasi teknik. Data diolah dan dijadikan informasi sebagai bahan dasar dalam menganalisis permasalahan penelitian secara kualitatif. Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini mengacu pada konsep analisa data yang diberikan oleh Miles dan Huberman (1994:12) yaitu: “*data reduction, data display and conclusion drawing/verification*”.

D. HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Kabupaten Samosir terbentuk tanggal 18 Desember 2003 berdasarkan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Samosir dan Kabupaten Serdang Bedagai di Provinsi Sumatera Utara. Kemudian oleh Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia pada tanggal 7 Januari 2004 diresmikan pembentukan Kabupaten Samosir sebagai salah satu kabupaten baru di Provinsi Sumatera Utara.

Dinas Pendapatan, Keuangan dan Asset Daerah adalah unsur penunjang Pemerintah Daerah yang dipimpin oleh seorang Kepala Dinas yang dalam melaksanakan tugas berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Bupati melalui Sekretaris Daerah Kabupaten Samosir, sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Bupati Samosir Nomor 27 Tahun 2008 tentang Rincian Tugas Pokok dan Fungsi Masing-masing Jabatan pada Dinas Pendapatan, Keuangan dan Asset Daerah Kabupaten Samosir.

Visi Dinas Pendapatan, Keuangan dan Asset Daerah Kabupaten Samosir adalah:

"Terwujudnya Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah Secara Tertib, Transparan, dan Bertanggungjawab". Guna memberikan arah dan tujuan yang fokus terhadap program kegiatan pengelolaan pendapatan, keuangan dan asset daerah, maka ditetapkan misi sebagai berikut:

- Meningkatkan Pendapatan Daerah yang mampu membiayai pembangunan yang didukung oleh efektivitas kebijakan daerah;
- Mewujudkan Sistem dan Prosedur Pengelolaan Keuangan daerah yang berkualitas;
- Mewujudkan Sistem dan Prosedur Pengelolaan

Asset Daerah yang berkualitas.

Pelaksanaan BPHTB di Kabupaten Samosir ditandai dengan terbitnya Peraturan Daerah No. 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bangunan yang disahkan pada tanggal 8 November 2011. Selain Perda No. 9 Tahun 2011 ada 2 peraturan lain yang mendukung pelaksanaan pemungutan BPHTB yaitu:

- Peraturan Bupati Samosir No. 28 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Samosir.
- Peraturan Bupati No. 12 Tahun 2014 tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan di Kabupaten Samosir.

1. Potensi BPHTB di Kabupaten Samosir

Terkait dengan potensi BPHTB di Kabupaten Samosir ditemukan dua fenomena yang bertolak belakang, yang pertama adalah potensi BPHTB setelah dipungut oleh daerah masih sangat kecil. Ini terjadi karena transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan masih sangat jarang dan nilai transaksi rata-rata yang terjadi di Kabupaten Samosir masih dibawah 60 juta. Kedua, potensi BPHTB meningkat karena daerah masih dalam tahap pembangunan sehingga transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan makin meningkat. Disamping itu, pemerintah daerah dapat mengawasi pelaksanaan pemungutannya.

Potensi BPHTB pada saat dipungut oleh pemerintah pusat dapat dilihat dari tabel 5 berikut ini:

Tabel 5. Potensi BPHTB Kabupaten Samosir Tahun 2009-2010

No.	Tahun	Bagi Hasil dari BPHTB (64%)	Bagi Hasil BPHTB Bagian pusat yang dikembalikan ke daerah (20%)	Total Realisasi BPHTB
1	2009	25.664.362,-	2.475.061.639,-	2.500.726.001,-
2	2010	17.259.904,-	2.754.994.105,-	2.772.254.009,-

Sumber : Dinas Pendapatan, Keuangan dan Asset Daerah Kab. Samosir

Potensi BPHTB setelah dipungut oleh Kabupaten Samosir berdasarkan data dari Dinas Pendapatan, Keuangan dan Asset Daerah Kabupaten Samosir, Badan Pertanahan Nasional

(BPN) Kabupaten Samosir dan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dilihat dalam tabel 6 berikut ini:

Tabel 6. Potensi BPHTB Kabupaten Samosir Tahun 2013

No.	Transaksi/ Perbuatan Hukum	Subjek Pajak	Kena Pajak	Tidak Kena Pajak (Nihil)	Besarnya BPHTB (Rp.)
1.	Jual Beli	50	17	33	95.172.250,-
2.	Waris	3	1	2	1.000.000,-
3.	Hibah	4	4	0	6.915.000,-
4.	Hak Guna Bangunan	1	1	0	30.600.000,-
	Jumlah	58	23	35	133.687.250,-

Sumber : BPN, Notaris/PPAT, Dinas Pendapatan, Keuangan, dan Asset Daerah Kab. Samosir

Dari data di atas dapat dilihat bahwa pendapatan BPHTB pada tahun 2013 yang berhasil dipungut oleh Dinas Pendapatan, Keuangan dan Asset Daerah Kabupaten Samsir adalah Rp. 133.687.250,- yang diperoleh dari 58

subjek pajak yang 23 diantaranya dikenai pajak sedangkan sisanya sebesar 35 tidak dikenai pajak.

Sedangkan potensi BPHTB sampai dengan Juni 2014 dapat dilihat dalam tabel 7 berikut ini:

Tabel 7. Potensi BPHTB Kabupaten Samsir s/d Juni 2014

N o.	Transaksi/ Perbuatan Hukum	Subjek Pajak	Kena Pajak	Tidak Kena Pajak (Nihil)	Besarnya BPHTB (Rp.)
1.	Jual Beli	22	9	13	54.060.000,-
2.	Waris	0	0	0	0,-
3.	Hibah	13	0	13	0,-
4.	Lelang	2	2	0	12.650.000,-
	Jumlah	37	11	26	66.710.000,-

Sumber : BPN, Notaris/PPAT, Dinas Pendapatan, Keuangan, dan Asset Daerah Kab. Samsir

Dari tabel 7 di atas dapat dilihat bahwa pendapatan BPHTB sampai dengan Juni 2014 yang berhasil dipungut Dinas Pendapatan, Keuangan dan Asset Daerah Kabupaten Samsir adalah Rp. 66.710.000,- yang diperoleh dari 37 subjek pajak yang 11 diantaranya dikenai pajak sedangkan sisanya sebesar 26 tidak dikenai pajak.

Dari penjelasan di atas, peneliti menganalisis bahwa pada saat BPHTB dipungut oleh pemerintah pusat, pendapatan BPHTB yang diterima oleh pemerintah daerah berdasarkan Undang-Undang No. 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah, pasal 12 ayat 4 diatur dengan pola distribusi 16 % untuk daerah provinsi yang bersangkutan, 64 % untuk daerah kabupaten dan kota penghasil, dan 20 % bagian pemerintah pusat dari penerimaan BPHTB dan dibagikan dengan porsi yang sama besar untuk seluruh kabupaten dan kota. Sedangkan saat dikelola oleh daerah, semua pendapatan BPHTB akan masuk kedalam kas pemerintah daerah.

Dengan pola distribusi di atas maka peneliti dapat menghitung secara matematik potensi BPHTB pada tahun 2009 dan 2010 sebagai berikut:

- 1) Tahun 2009 Kabupaten Samsir menerima Rp. 25.664.362,- atau 64% dari yang dihasilkan, jadi sebenarnya potensi BPHTB yang dihasilkan oleh Kabupaten Samsir jika dihitung secara matematik adalah Rp. 40.100.566,- ($100/64 \times \text{Rp. } 25.664.362,-$).
- 2) Tahun 2010 Kabupaten Samsir menerima Rp. 17.259.904 atau 64% dari yang dihasilkan, jadi sebenarnya potensi BPHTB yang dihasilkan oleh Kabupaten Samsir jika dihitung secara matematik adalah Rp. 26.968.600,- ($100/64 \times \text{Rp. } 17.259.904,-$).

Sedangkan potensi BPHTB setelah dipungut

sendiri oleh Kabupaten Samsir untuk tahun 2013 adalah Rp. 133.687.250,- dan sampai dengan Juni 2014 adalah Rp. 66.710.000,-.

Potensi BPHTB setelah dipungut oleh Kabupaten Samsir mengalami peningkatan. Namun pendapatan BPHTB setelah dipungut oleh daerah menjadi rendah. Ini disebabkan karena daerah tidak lagi menerima 20% bagian pemerintah pusat dari penerimaan BPHTB dan dibagikan dengan porsi yang sama besar untuk seluruh kabupaten/kota yang jumlahnya lebih besar dari bagian dari daerah kabupaten/kota penghasil. Kondisi inilah yang menyebabkan banyak daerah kabupaten/kota lebih suka jika pajak ini tetap menjadi pajak pusat sementara daerah cukup menunggu bagian saja.

Dari analisis di atas dapat diambil kesimpulan bahwa rendahnya pendapatan BPHTB setelah dipungut oleh Pemerintah Kabupaten Samsir tidak disebabkan karena potensi BPHTB, tetapi lebih disebabkan karena Pemerintah Kabupaten Samsir tidak lagi menerima 20% bagian pemerintah pusat dari penerimaan BPHTB yang dibagikan dengan porsi yang sama besar untuk seluruh kabupaten/kota.

Untuk meningkatkan pendapatan BPHTB pemerintah pusat diharapkan memberikan bantuan kepada daerah dengan penerimaan BPHTB sangat rendah. Akan tetapi jenis bantuan yang diberikan tidak berupa uang/dana melainkan bantuan yang mengarah kepada perbaikan kondisi internal seperti pelatihan untuk meningkatkan kapasitas Sumber Daya Aparatur, pelatihan untuk peningkatan kualitas data, pendampingan untuk merumuskan mekanisme kerja sama dengan notaris/PPAT, BPN dan lain-lain, pelatihan untuk pemanfaatan teknologi, serta pendampingan untuk perumusan regulasi, SOP dan Program. Dengan begitu pemerintah daerah dapat

mengurangi ketergantungan dana yang diberikan oleh pemerintah pusat.

Untuk mengatasi penurunan pendapatan pemerintah daerah juga dapat melakukan ekstensifikasi. Ekstensifikasi dapat dilakukan dengan menggali sumber pendapatan yang baru yang belum ada di Samosir seperti pajak air tanah. Pemanfaatan air tanah ini sudah banyak dilakukan oleh penduduk namun sampai sekarang belum ada pajak yang dipungut.

2. Objek, Subjek dan Wajib Pajak BPHTB

Objek, subjek dan wajib pajak BPHTB pada saat dipungut oleh pemerintah pusat tidak berbeda dengan yang dipungut oleh daerah. Namun dalam hal yang berhubungan dengan objek, subjek dan wajib pajak BPHTB, terdapat perbedaan pada pengenaan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Perbedaan tersebut dapat dilihat dalam tabel 8 berikut ini:

Tabel 8. Perbedaan NPOPTKP

No.	UU No. 20 Tahun 2000 (dipungut pemerintah pusat)	UU No. 28 Tahun 2009 (dipungut pemerintah daerah)
1.	<u>Paling banyak</u> Rp. 300 juta untuk waris dan hibah wasiat	<u>Paling rendah</u> Rp. 300 juta untuk waris dan hibah
2.	<u>Paling banyak</u> Rp. 60 juta selain untuk waris dan hibah wasiat	<u>Paling rendah</u> Rp. 60 juta selain untuk waris dan hibah wasiat

Sumber: Diolah Peneliti.

Perbedaan diatas sangat berpengaruh pada pendapatan BPHTB yang akan dipungut. Penetapan NPOPTKP menurut Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 untuk Pemerintah Kabupaten Samosir masih terlalu tinggi, sehingga tidak dapat menjangkau wajib pajak yang kecil dan dasar pajaknya menjadi berkurang. Akibatnya pendapatan BPHTB menjadi menurun.

Dari peraturan BPHTB yang ada selama ini terjadi multi tafsir/ketidakjelasan mengenai NPOPTKP apabila transaksi pengalihan hak lebih dari satu objek pada tanggal yang sama/bulan yang sama/tahun yang sama. Seharusnya, jika seorang wajib pajak pada saat yang sama memperoleh hak atas tanah dan bangunan lebih dari satu objek pada tanggal yang sama/bulan yang sama/tahun yang sama maka hanya akan diberikan NPOPTKP satu kali saja untuk semua transaksi.

Tetapi yang terjadi di Kabupaten Samosir NPOPTKP diberikan untuk setiap transaksi walaupun transaksi pengalihan hak lebih dari satu objek pada tanggal yang sama/bulan yang sama/tahun yang sama. Ini tentu sangat merugikan bagi daerah yang harga tanahnya masih relatif rendah karena pendapatan BPHTB menjadi rendah.

Dapat disimpulkan bahwa perbedaan NPOPTKP saat dipungut oleh pemerintah pusat dengan saat dipungut daerah dan ketidakjelasan pemberian NPOPTKP untuk pengalihan hak lebih dari satu objek mengakibatkan pendapatan BPHTB menjadi lebih rendah.

Untuk mengatasi rendahnya pendapatan BPHTB yang disebabkan perbedaan NPOPTKP dan ketidakjelasan pemberian NPOPTKP ini, disarankan:

- 1) Pemerintah Pusat perlu merevisi Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 dengan memberikan keleluasaan kepada pemerintah daerah dalam menetapkan NPOPTKP setinggi-tingginya Rp. 60.000.000,- atau bisa juga dengan menetapkan NPOPTKP per klaster sesuai dengan kesamaan karakteristik masing-masing daerah.
- 2) Pemerintah Daerah perlu merevisi peraturan daerah dengan memperjelas batasan waktu terkait dengan penetapan NPOPTKP untuk tanggal yang sama/bulan yang sama/tahun yang sama saat memperoleh hak atas tanah dan bangunan lebih dari satu objek hanya akan diberikan NPOPTKP satu kali.

3. Penetapan Tarif BPHTB

Dalam bagian ini, dibahas beberapa hal yang berhubungan dengan penetapan tarif yaitu:

- a. Penetapan Tarif
- b. Dasar Pengenaan BPHTB
- c. BPHTB Terhutang untuk Waris dan Hibah Wasiat.

a. Penetapan Tarif

Saat BPHTB dipungut oleh pemerintah pusat, tarif BPHTB yang ditetapkan dalam Undang-Undang BPHTB adalah 5%. Setelah dipungut oleh daerah, tarif yang berlaku di Kabupaten Samosir adalah 5%. Penetapan tarif BPHTB 5% tersebut didasarkan atas kesepakatan antara legislatif dan eksekutif dengan memperhitungkan transaksi yang terjadi di Kabupaten Samosir sangat sedikit.

Dalam menentukan tarif pajak, diperlukan kajian tertentu agar tarif yang ditetapkan nantinya tidak terlalu tinggi atau terlalu rendah. Penentuan

tarif BPHTB di Kabupaten Samosir sebesar 5% hanya mempertimbangkan faktor politik yaitu keberterimaan secara politik atas kebijakan tarif tersebut. Sedangkan menurut teori, dalam penentuan tarif, ada hal yang perlu dipertimbangkan yaitu:

- 1) *Kepadatan penduduk*. Daerah yang padat penduduknya menggambarkan tingginya persaingan untuk mendapatkan tanah dan bangunan yang menyebabkan harga akan meningkat. Peningkatan harga ini merupakan sumber utama peningkatan penerimaan BPHTB. Hal inilah yang menjadi penyebab mengapa penerimaan BPHTB di perkotaan jauh lebih tinggi dibanding penerimaan BPHTB di Kabupaten.
- 2) *Pertumbuhan ekonomi*. Penerimaan BPHTB berkaitan dengan seberapa baik pemerintah menjalankan program ekonominya. Pertumbuhan ekonomi yang tinggi hanya akan terjadi jika investasi meningkat. Sementara investasi hanya akan meningkat jika daerah tersebut memahami potensinya, mampu mengefisienkan birokrasi, menyediakan infrastruktur, menciptakan keamanan dan melahirkan regulasi yang membuat daerah menjadi lebih menarik.
- 3) *Biaya yang dikeluarkan untuk menghasilkan pelayanan*. Biaya yang dikeluarkan dalam rangka pemungutan BPHTB juga harus diperhitungkan. Jangan sampai penerimaan BPHTB lebih rendah dari biaya pemungutannya. Sampai saat ini biaya pemungutan BPHTB terlihat begitu besar, hal ini disebabkan karena belum bisa dipisahkan dari biaya pemungutan PBB.

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa penetapan tarif BPHTB di Kabupaten Samosir belum mempertimbangkan hal-hal tersebut di atas. Hal ini disebabkan karena Sumber Daya Aparatur yang dimiliki oleh Kabupaten Samosir belum memiliki kemampuan yang memadai untuk mempertimbangkan hal di atas sebagai dasar penetapan tarif. Tarif BPHTB 5% ini belum dapat meningkatkan pendapatan BPHTB.

Untuk meningkatkan pendapatan BPHTB, disarankan agar penentuan tarif BPHTB sebaiknya dilakukan dengan memanfaatkan lembaga/ organisasi yang dapat melakukan kajian khusus untuk pemilihan tarif yang akan digunakan dengan mempertimbangkan hal yang telah dijelaskan di atas.

Dalam menentukan harga/tarif pelayanan ada beberapa metode yang dapat dipakai yaitu : *gross margin pricing, full cost pricing, direct cost pricing, time and material pricing, subsidized cost pricing, target pricing, marginal cost pricing* (Mahmudi : 2010). Untuk penetapan tarif BPHTB di Kabupaten Samosir ini lebih mengarah

kepada *target pricing*, dimana penentuan tarif pelayanan sudah ditentukan terlebih dahulu sehingga biaya yang dikeluarkan harus ditekan melalui efisiensi. Ini terjadi karena adanya kebijakan pemerintah yang mewajibkan penyediaan layanan publik menjual harga pelayanan pada tingkat tertentu.

b. Dasar Pengenaan BPHTB

Untuk menghitung besarnya BPHTB perlu ditetapkan dasar pengenaan pajak. Dasar pengenaan BPHTB saat dipungut oleh pemerintah pusat adalah harga transaksi, nilai pasar dan NJOP PBB. Setelah dipungut oleh daerah, dasar pengenaan BPHTB yang berlaku di Kabupaten Samosir adalah harga pasar ditambah NJOP dibagi dua. Harga pasar diperoleh melalui penelitian/ verifikasi lapangan yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan setiap kali ada pengajuan berkas penghitungan BPHTB. Kebijakan dasar pengenaan BPHTB ini dibuat karena wajib pajak masih berusaha untuk menghindari pajak dengan merahasiakan harga transaksi sebenarnya dan NJOP PBB yang ada sekarang masih kecil.

Menurut analisis peneliti, dasar pengenaan BPHTB yang diterapkan di Kabupaten Samosir telah melanggar Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 dan Perda No. 9 Tahun 2011. Dimana dalam peraturan tersebut dasar pengenaan BPHTB adalah harga transaksi, nilai pasar dan NJOP PBB. Sementara dasar pengenaan yang dipakai dalam perhitungan BPHTB di Kabupaten Samosir adalah harga pasar ditambah NJOP PBB dibagi 2 (dua).

Menurut analisis peneliti hal ini disebabkan oleh:

- 1) Tingkat kesadaran wajib pajak masih rendah, ini dapat dilihat dari:
 - a) Masyarakat yang ada di Kabupaten Samosir kebanyakan bekerja disektor pertanian.
 - b) Tingkat pendidikan penduduk di Kabupaten Samosir masih rendah.

Dengan keadaan ini sangat mungkin jika kebanyakan penduduk Kabupaten Samosir tidak memiliki pengetahuan yang memadai tentang pentingnya pajak sehingga mereka masih cenderung untuk menghindarinya dengan tidak mencantumkan harga transaksi yang sebenarnya, atau mencabut dokumen pengalihan hak karena menurut mereka pajak yang dikenakan terlalu tinggi.

- 2) NJOP PBB yang telah ditetapkan dengan Peraturan Bupati Samosir sangat rendah. Peneliti menemukan NJOP terendah untuk tanah adalah Rp. 3.500/m² dan NJOP tertinggi adalah Rp. 243.000/m². Sedangkan harga pasar dilapangan sudah mengalami peningkatan yang pesat antara Rp. 500.000/ m² sampai dengan Rp. 1.600.000/ m².

Menurut peneliti, perbedaan antara NJOP PBB yang telah ditetapkan dengan NJOP yang ada dilapangan sudah terlalu jauh dan tidak mencerminkan harga rata-rata yang wajar. Karena menurut Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 pasal 1 ayat 40 menyatakan bahwa:

“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”.

Dari pengertian diatas dapat diartikan bahwa NJOP yang ada harus diperoleh dari harga rata-rata dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Keadaan tersebut tentu akan membuat banyak transaksi yang terjadi di Kabupaten Samosir tidak kena pajak karena NJOP yang telah ditetapkan dengan Peraturan Bupati terlalu kecil sehingga pendapatan BPHTB menjadi rendah. Kalaupun pada akhirnya Dinas Pendapatan, Keuangan dan Asset Daerah Kabupaten Samosir, melakukan survei ke lapangan setiap kali ada pengajuan perhitungan BPHTB, hal tersebut merupakan pemborosan baik dari segi waktu maupun dari segi biaya yang dikeluarkan. Karena setiap dilakukan survei tentu akan ada biaya yang dikeluarkan, sementara semua yang disurvei itu belum tentu menghasilkan pajak. Ditambah lagi jika dikemudian hari frekwensi pengalihan hak yang terjadi sangat banyak maka akan memerlukan waktu yang lama dan pegawai yang banyak pula untuk melakukan survey. Hal ini bertentangan dengan salah satu syarat pemungutan pajak yaitu pungutan harus efisien, dimana biaya-biaya yang dikeluarkan dalam rangka pemungutan pajak harus diperhitungkan. Jangan sampai pajak yang diterima lebih rendah daripada biaya pemungutan pajak tersebut.

Untuk itu NJOP PBB yang ada harus mencerminkan nilai pasar yang wajar dari objek pajak yang diperoleh agar dasar pengenaan BPHTB sesuai dengan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 dan Perda No. 9 Tahun 2011. Apabila wajib pajak berniat untuk mengecilkan harga transaksi atau nilai pasar dengan tujuan untuk mengecilkan BPHTB yang terhutang, maka dapat diatasi dengan caramenggunakan NJOP PBB sebagai pembanding terhadap harga pasar atau harga transaksi. Demikian pula jika nilai pasar tidak diketahui maka tidak ada halangan bagi wajib pajak untuk menghitung atau membayar BPHTB yang terhutang. Karena dapat menggunakan NJOP PBB sebagai dasar pengenaan BPHTB.

Dapat disimpulkan bahwa dasar pengenaan BPHTB yang berlaku di Kabupaten Samosir telah

melanggar Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 dan Perda No. 9 Tahun 2011 sehingga banyak transaksi yang terjadi di Kabupaten Samosir tidak kena pajak karena NJOP yang telah ditetapkan dengan Peraturan Bupati terlalu kecil dan kesadaran wajib pajak masih rendah sehingga wajib pajak belum mau mencantumkan nilai transaksi yang sebenarnya. Keadaan ini membuat pendapatan BPHTB menjadi rendah.

Agar dasar pengenaan BPHTB sesuai dengan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 dan Perda No. 9 Tahun 2011, disarankan:

- a) Melakukan sosialisasi yang terencana dan terus menerus untuk meningkatkan kesadaran wajib pajak. Sosialisasi ini dapat menggunakan beragam media komunikasi termasuk media sosial yang dapat menjangkau semua kalangan. Ketika masyarakat merasa pajak itu merupakan bagian dalam kehidupan mereka maka secara otomatis kesadaran tentang pajak akan lahir. Dan ketika tingkat kesadaran ini berbuah keinginan untuk berbuat sesuatu bagi negara, kepatuhan pajak secara sukarela akan terwujud.
- b) Jika yang menjadi masalahnya adalah NJOP PBB yang ada sekarang sangat rendah maka ada baiknya Dinas Pendapatan, Keuangan dan Asset Daerah Kabupaten Samosir melakukan penilaian kembali (*appraisal*) terhadap objek pajak PBB agar NJOP PBB mendekati harga pasar bukan dengan melakukan survey ke lapangan untuk mendapatkan harga pasar setiap ada pengajuan perhitungan BPHTB. Dalam melakukan penilaian kembali (*appraisal*), hendaknya pemerintah daerah bekerja sama dengan pihak ketiga yang dapat melakukan penilaian dengan baik dan objektif. Sehingga penilai yang ada merupakan orang-orang yang mampu mengestimasi nilai atas suatu properti dengan berpedoman pada teori penilaian serta aturan yang ada. Sehingga NJOP PBB yang dihasilkan dapat mencerminkan nilai wajar dari harga rata-rata jual beli.

c. BPHTB Terhutang untuk Waris dan Hibah Wasiat

Pada saat dipungut oleh pemerintah pusat, BPHTB terhutang untuk waris dan hibah wasiat adalah 50% dari BPHTB yang seharusnya terhutang (PP No. 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan BPHTB Karena Waris dan Hibah Wasiat). Sedangkan pada saat dikelola oleh Kabupaten Samosir BPHTB terhutang untuk waris dan hibah wasiat tidak ada pengurangan sebesar 50% . Alasan tidak adanya perlakuan khusus buat waris dan hibah wasiat oleh Pemerintah Kabupaten Samosir adalah belum ada

daerah yang menerapkannya dan daerah tidak mau pendapatan BPHTB menjadi menurun.

Contohnya, seorang anak memperoleh warisan dari ayah kandungnya sebidang tanah dan bangunan di atasnya dengan nilai pasar sebesar Rp. 500.000.000,- dimana NJOP PBB Rp. 450.000.000,- dan NPOPTKP Rp. 300.000.000,- maka besarnya BPHTB terhutang pada saat dipungut oleh pemerintah pusat adalah sebagai berikut:

NPOP	:Rp. 500.000.000,-
NPOPTKP	:Rp. 300.000.000,-
NPOPKP	:Rp. 200.000.000,-
BPHTB yang seharusnya terhutang	:Rp. 10.000.000,-
(5% x Rp. 200.000.000,-)	
BPHTB yang terhutang	:Rp. 5.000.000,-
(50% x Rp. 10.000.000,-)	

Sedangkan besarnya BPHTB terhutang pada saat keluarnya Peraturan Daerah No. 9 Tahun 2011 adalah sebagai berikut:

NPOP	:Rp. 500.000.000,-
NPOPTKP	:Rp. 300.000.000,-
NPOPKP	:Rp. 200.000.000,-
BPHTB yang terhutang	:Rp. 10.000.000,-
(5% x Rp. 200.000.000,-)	

Dari perhitungan di atas, dapat dilihat bahwa BPHTB terhutang untuk waris dan hibah wasiat saat dipungut pemerintah pusat adalah Rp. 5.000.000,- sedangkan BPHTB terhutang untuk waris dan hibah wasiat saat dipungut daerah adalah Rp. 10.000.000,-.

Dari sini dapat dilihat, dengan tidak berlakunya PP No. 111 Tahun 2000 akan menyebabkan pendapatan BPHTB yang akan diterima berbeda dapat meningkat sebesar Rp. 5.000.000,- Namun di Kabupaten Samosir sendiri hal ini belum berpengaruh pada pendapatan BPHTB. Dari data yang ada menunjukkan bahwa pendapatan BPHTB dari transaksi waris dan hibah wasiat masih nihil karena transaksi yang ada masih dibawah NPOPTKP.

Dalam kasus di atas, dapat dianalisis beberapa aspek. Pertama, ditinjau dari latar belakang diterbitkannya PP No.111 Tahun 2000 ini, perolehan hak karena waris adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan oleh ahli waris dari pewaris yang berlaku setelah pewaris meninggal dunia. Saat pewaris meninggal dunia pada hakekatnya telah terjadi pemindahan hak dari pewaris kepada ahli waris. Pemindahan hak karena waris ini merupakan objek pajak dan mengingat ahli waris memperoleh hak secara cuma-cuma maka adalah wajar apabila perolehan

hak karena waris tersebut termasuk objek pajak yang dikenakan pajak.

Demikian juga dengan hibah wasiat, pada umumnya penerima hibah wasiat adalah orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga dengan pemberi hibah wasiat atau orang pribadi yang tidak mampu. Disamping orang pribadi, penerima wasiat juga merupakan badan yang biasanya mempunyai kegiatan pelayanan kepentingan umum di bidang sosial, keagamaan, pendidikan, kesehatan dan kebudayaan, yang semata-mata tidak mencari keuntungan. Oleh karena ahli waris dan penerima hibah wasiat memperoleh hak secara cuma-cuma maka untuk lebih memberikan rasa keadilan, besarnya pengenaan BPHTB karena waris dan hibah wasiat adalah 50% dari BPHTB yang seharusnya terhutang.

Kedua, ditinjau dari asas keadilan dan kesamaan (*equality and equity*) yang dikemukakan oleh Adam Smith. Asas ini menyatakan bahwa pembagian tekanan pajak di antara subjek pajak masing-masing hendaknya dilakukan seimbang dengan kemampuannya, yaitu seimbang dengan penghasilan yang dinikmati masing-masing, dibawah perlindungan pemerintah. Dalam asas "*equality*" ini tidak diperbolehkan suatu negara mengadakan diskriminasi di antara sesama wajib pajak. Dalam keadaan yang sama para wajib pajak harus dikenakan pajak yang sama pula. (Abuyamin, 2014:24).

Kriteria untuk menetapkan kelayakan suatu pajak menurut Devas (Soleh dan Rochmansjah, 2010:74) salah satunya adalah keadilan. Dimana keadilan ini terbagi menjadi 2 yaitu:

1) *Horizontal equity*

Pajak yang dilakukan harus menciptakan keadilan horizontal, yaitu mereka yang kondisi ekonominya sama memiliki beban pajak yang sama.

2) *Vertical equity*

Beban pajak harus disesuaikan dengan kemampuan masyarakat untuk membayar, yang kaya harus membayar pajak lebih tinggi dari pada yang miskin.

Jika berpedoman pada asas keadilan di atas, maka peraturan tersebut juga dapat berlaku pada saat BPHTB dipungut oleh daerah. Tidak berlakunya PP No.111 Tahun 2000 ini tentu tidak adil bagi ahli waris dan penerima hibah wasiat.

Dari penjelasan di atas, disimpulkan bahwa penerapan BPHTB terhutang untuk waris dan hibah wasiat sebesar 50% dari BPHTB yang seharusnya terhutang belum dilakukan di Kabupaten Samosir karena belum berpengaruh pada pendapatan



BPHTB Kabupaten Samosir. Namun jika peraturan ini tidak diterapkan maka akan bertentangan dengan asas keadilan dalam perpajakan.

Untuk mengatasi masalah di atas, disarankan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Samosir menerbitkan aturan tentang BPHTB yang terhutang untuk waris dan hibah wasiat adalah 50% dari BPHTB yang seharusnya terhutang agar asas keadilan dalam perpajakan juga dapat dipenuhi.

d. Administrasi BPHTB

Administarsi BPHTB memegang peranan penting dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat. Administrasi harus dibuat efisien dan efektif agar dapat meningkatkan kepatuhan wajib pajak dalam pemenuhan kewajibannya. Sistem dan prosedur pemungutan BPHTB mencakup seluruh rangkaian proses yang harus dilakukan dalam menerima, menatausahakan dan melaporkan penerimaan BPHTB.

Sistem dan prosedur saat dipungut oleh pemerintah pusat sama dengan sistem dan prosedur pemungutan BPHTB di Kabupaten Samosir. Sistem dan Prosedur ini diatur dalam Peraturan Bupati Samosir No. 28 Tahun 2011 meliputi:

- Prosedur Pengurusan Akta Pindahan Hak atas Tanah dan/atau bangunan;
- Prosedur pembayaran BPHTB
- Prosedur penelitian SSPD BPHTB
- Prosedur pendaftaran Akta pindahan Hak atas Tanah dan/atau bangunan
- Prosedur pelaporan BPHTB
- Prosedur penagihan BPHTB
- Prodesur pengurangan BPHTB

Berdasarkan data yang diperoleh diasumsikan bahwa sistem dan prosedur pelaksanaan pemungutan BPHTB yang dilaksanakan Kabupaten Samosir telah melanggar Peraturan Bupati No. 28 Tahun 2011. Dari ke 7 (tujuh) prosedur yang ada, ada (tiga) prosedur yang tidak dilaksanakan yaitu prosedur penelitian SSPD BPHTB, prosedur penagihan BPHTB dan prosedur pengurangan BPHTB.

Prosedur penelitian SSPD BPHTB tidak dilakukan karena penghitungan BPHTB yang terhutang telah dilakukan oleh Dinas Pendapatan, Keuangan dan Asset Daerah Kabupaten Samosir, sehingga BPHTB yang telah dihitung sudah dianggap benar. Kondisi ini berbeda ketika dipungut oleh pemerintah pusat. Ketika dipungut oleh pemerintah pusat, yang menghitung BPHTB terhutang adalah notaris/PPAT sehingga perlu untuk melakukan penelitian SSPD BPHTB.

Prosedur penagihan tidak dilakukan karena perhitungan BPHTB yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan sudah dianggap benar sehingga tidak pernah diperiksa kembali atau di *cross check* dengan bukti lainnya. Padahal dari telaah dokumen yang telah dilakukan masih banyak terjadi kesalahan perhitungan yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan. Salah satu contoh yang ditemukan dilapangan adalah kesalahan perhitungan pada transaksi jual beli. Hasil verifikasi harga pasar dari Dispenka Rp. 375.725.250, sedangkan NJOP PBB Rp. 110.000.000. Hasil Perhitungan Dispenka, BPHTB terhutang = Rp. 2.500.000,-. Setelah melakukan penghitungan kembali maka hasil BPHTB yang terhutang semsetinya adalah RP.9.143.100,- yaitu:

$$5\% \times \frac{(375.725.250 - 110.000.000) - 60.000.000}{2}$$

Dari sini dapat dilihat selisih perbedaan perhitungan sebagai berikut:

Hasil perhitungan peneliti	Rp. 9.143.100,-
Hasil perhitungan Dispenka	<u>Rp. 2.500.000,-</u>
Selisih	Rp. 6.643.100,-

Selisih yang terjadi karena salah perhitungan ini, tidak diketahui oleh Dinas Pendapatan, sehingga tidak pernah dilakukan upaya penagihan kepada wajib pajak. Kesalahan perhitungan ini tidak hanya dijumpai sekali saja tetapi berulang kali. Kondisi ini tentu akan berdampak pada rendahnya pendapatan BPHTB.

Prosedur pengurangan BPHTB tidak dilakukan karena belum ada wajib pajak yang mengajukan pengurangan atas BPHTB yang telah dilakukan oleh Dispenka. Kalaupun ada yang merasa BPHTB terhutangnya terlalu besar biasanya wajib pajak menolak melanjutkan proses pengalihan dengan menarik berkasnya dari notaris/PPAT.

Disamping itu, sistem pemungutan BPHTB yang diterapkan di Kabupaten Samosir telah melanggar Undang-Undang No. 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan. Dalam Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, sistem pemungutan pajak adalah *self assesment system*, dimana wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung, memperhitungkan, membayar dan melaporkan hak dan kewajiban perpajakannya. Sedangkan yang terjadi di Kabupaten Samosir penghitungan BPHTB dilakukan oleh Dinas Pendapatan, Keuangan dan Asset Daerah (fiskus) dan pembayaran serta pelaporannya dilakukan oleh

Notaris/PPAT. Hal ini membuat prosedur pemungutan BPHTB di Kabupaten Samosir menjadi berbelit-belit dan lama.

Adapun penyebab tidak dilakukannya ketiga prosedur ini adalah:

- 1) Regulasi yang dihasilkan merupakan adopsi dari daerah lain yang telah melaksanakan pemungutan BPHTB. Hal ini wajar dilakukan mengingat BPHTB awalnya merupakan pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat sehingga banyak daerah yang tidak tahu. Namun, tidak semestinya regulasi yang diterbitkan oleh dinas/instansi terkait mengadopsi seluruhnya regulasi dari daerah lain tersebut. Pemerintah daerah setidaknya dapat menyesuaikan regulasi tersebut sesuai dengan situasi dan kondisi baik secara geografis, ekonomi, penduduk, jumlah dan kemampuan aparatur serta aspek lainnya dalam memformulasikan regulasi/SOP.
- 2) Dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB, tidak ada perubahan kelembagaan yang terjadi di Dinas Pendapatan sementara dibutuhkan beberapa penambahan fungsi (seperti fungsi pelayanan, fungsi data dan informasi serta pembukuan dan pelaporan) untuk mendukung pelaksanaan pemungutan BPHTB dan PBBP2.
- 3) Jumlah pegawai dan kemampuan pegawai masih belum memadai terutama untuk penilaian tanah dan bangunan. Pegawai yang menangani BPHTB hanya 2 orang dan tidak memiliki latar belakang perpajakan dan tidak keahlian untuk menilai. Kemampuan dan keahlian ini sangat dibutuhkan untuk mencegah kesalahan yang terjadi dalam pelaksanaan prosedur pemungutan BPHTB.

Jika sistem dan prosedur administrasi yang ada sekarang dibiarkan terus menerus, ini dapat membuat masyarakat yang sebenarnya sudah memiliki kesadaran membayar pajak bisa jadi enggan membayar pajak karena alasan rumitnya mengurus pajak. Demikian pula investor yang ingin berinvestasi di daerah akan merasa enggan masuk ke daerah karena hambatan birokrasi termasuk administrasi pajak yang berbelit-belit dan berbagai pungutan di daerah.

Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa administrasi BPHTB yang dilaksanakan di Kabupaten Samosir telah melanggar Peraturan Bupati Samosir No. 28 Tahun 2011 karena ada 3 (tiga) prosedur tidak dijalankan sesuai dengan aturan yaitu prosedur penelitian SSPD BPHTB, prosedur pengalihan BPHTB dan prosedur pengurangan BPHTB.

Ketiga prosedur tersebut tidak dilaksanakan karena sistem dan prosedur yang ada sekarang mengadopsi dari daerah lain yang telah melaksanakan pemungutan BPHTB tanpa menyesuaikan dengan situasi dan kondisi yang ada di Kabupaten Samosir. Tidak dilaksanakannya ketiga prosedur tersebut berdampak pada rendahnya pendapatan BPHTB.

Untuk memperbaiki administrasi BPHTB yang ada sekarang, disarankan:

- 1) Memperbaiki sistem dan prosedur administrasi BPHTB sesuai dengan kondisi yang ada dilapangan sehingga lebih mudah, sederhana dan efisien.
- 2) Menyesuaikan kelembagaan Dinas Pendapatan, Keuangan dan Asset Daerah berikut perangkat-perangkatnya yang sesuai dengan kebutuhan pengelolaan BPHTB yang terus berkembang.
- 3) Menambah jumlah pegawai yang memiliki keahlian sebagai penilai dan mempunyai latar belakang perpajakan.

e. Pengawasan BPHTB

Pengawasan pelaksanaan pemungutan BPHTB dapat dilakukan oleh beberapa pihak yaitu pengawasan yang dilakukan oleh pejabat lain berdasarkan kewenangan yang dimilikinya dan pengawasan yang dilakukan oleh fiskus atau petugas pajak. Pengawasan yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang ditunjuk karena kewenangannya untuk mengesahkan terjadinya perolehan hak. BPN diberikan kewenangan untuk memeriksa apakah BPHTB dan pajak terhutang lainnya sudah dibayar. Jika kewajiban perpajakan ini belum dilakukan maka pengesahan terjadinya perolehan hak tidak dapat dilakukan.

Berdasarkan informasi dan data yang diperoleh terkait dengan pelaksanaan pengawasan pemungutan BPHTB di Kabupaten Samosir, dijelaskan beberapa hal sebagai berikut:

- a. Pengawasan yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan, Keuangan dan Asset daerah masih lemah hanya sebatas perhitungan BPHTB yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan. Hal ini dapat dilihat dari beberapa kasus yang ditemukan oleh peneliti terjadi dilapangan antara lain:
 - 1) Adanya perbedaan laporan yang disampaikan oleh Notaris/PPAT ke BPN dengan laporan Notaris/PPAT yang disampaikan ke Dinas Pendapatan. Contohnya ada beberapa transaksi hibah yang tercantum di laporan Notaris/PPAT yang diberikan ke BPN tetapi tidak

tercantum dalam laporan Notaris/PPAT yang diberikan ke Dinas Pendapatan.

- 2) Pengalihan hak yang terjadi jika dilihat dari laporan Notaris/PPAT semua hanya berupa tanah tetapi dari berkas yang disampaikan ke Dinas Pendapatan pengalihan bukan hanya tanah tetapi ada juga berupa bangunan.
- 3) Ada terdapat beberapa transaksi jual beli dimana pada tanggal yang sama pembeli membeli 2 (dua) kavling tanah dan/atau bangunan di wilayah yang berdekatan dan kedua transaksi tersebut dikenai NPOPTKP dua kali sehingga perhitungan BPHTB menjadi Nihil. Ini akan menimbulkan *potential lost* BPHTB karena seharusnya yang dikenai NPOPTKP harus salah satu dari transaksi tersebut bukan keduanya.
- 4) Adanya pemecah-mecahan transaksi oleh penjual untuk menghindari PPh pasal 4 ayat 2, dengan menjual tanah yang sudah dikavling dengan orang yang berbeda.
- 5) Adanya kesalahan penghitungan yang dilakukan oleh Dispenka yang sampai saat dilakukannya penelitian ini tidak ada upaya penagihan.

Lemahnya pengawasan ini menyebabkan pendapatan BPHTB menjadi rendah.

b. Faktor yang menyebabkan lemahnya pengawasan yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan adalah:

- 1) Jumlah pegawai yang menangani BPHTB ini hanya 2 orang, dimana kedua orang ini juga masih diikutkan untuk menangani kegiatan lain yang berhubungan dengan pendapatan seperti menagih pajak hotel dan restoran atau kegiatan kantor lainnya. Sehingga tidak memiliki waktu untuk melakukan pengawasan.
- 2) Kemampuan pegawai dalam mengelola BPHTB ini juga minim sehingga mereka belum paham untuk melakukan pengawasan BPHTB.
- 3) Pemberian sanksi yang belum dilakukan sehingga notaris/PPAT dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara masih saja lalai dalam memenuhi kewajibannya. Dalam Perda No. 9 Tahun 2011 jelas dinyatakan bagi PPAT/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara yang tidak melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Kepala Daerah

paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya akan dikenai sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp. 250.000.

- 4) BPN dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara merupakan instansi vertikal sehingga Pemerintah Kabupaten Samosir sulit untuk melakukan pengawasan.
- 5) Tidak adanya kerjasama yang dibuat secara tertulis berupa *Memorandum of Understanding* (MoU) membuat BPN tidak merasa memiliki kewajiban untuk menyerahkan laporan ke Bupati Samosir melalui Dinas Pendapatan, Keuangan dan Asset Daerah Kabupaten Samosir. Padahal saat BPHTB dipungut oleh pemerintah pusat, BPN wajib menyampaikan pemberitahuan bulanan kepada Kepala Kantor Pelayanan PBB yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya. Namun pada saat dikelola oleh daerah hal tersebut tidak diatur dalam peraturan daerah sehingga sampai pada saat ini BPN belum pernah membuat laporan dalam hal terjadinya perolehan hak dan pemberian hak baru. Hal ini dikarena hubungan antara Dinas Pendapatan, Keuangan dan Asset Daerah Kabupaten Samosir dengan BPN dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara hanya bersifat koordinasi. Keadaan ini membuat Dinas Pendapatan, Keuangan dan Asset Daerah Kabupaten Samosir tidak dapat melakukan *cross check* antara perolehan hak yang terjadi dengan Surat Setoran BPHTB (SSB).

Dari penjelasan di atas, disimpulkan bahwa pengawasan yang dilakukan Dinas Pendapatan, Keuangan dan Asset daerah Kabupaten Samosir terhadap pelaksanaan pemungutan BPHTB masih lemah, hanya sebatas penghitungan BPHTB yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan, Keuangan dan Asset Daerah. Hal ini mengakibatkan pendapatan BPHTB menjadi rendah.

Untuk mengatasi lemahnya pengawasan terhadap pelaksanaan pemungutan BPHTB, disarankan:

- a) Meningkatkan jumlah, kompetensi dan keahlian para petugas pajak terutama keahlian dalam bidang penilaian tanah dan bangunan dengan pelatihan, sosialisasi dan studi banding sehingga dapat melakukan

pengawasan terhadap pelaksanaan pemungutan.

- b) Memberikan sanksi yang tegas kepada notaris/PPAT dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara apabila terlambat atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya.
- c) Mengikat kerjasama secara tertulis dengan membuat *Memorandum of Understanding* (MoU) yang berisi BPN wajib menyampaikan laporan setiap bulannya ke Dinas Pendapatan.
- d) Melakukan *cross check* atau pemeriksaan rutin setiap bulan terhadap dokumen-dokumen yang berhubungan dengan pelaksanaan pemungutan, seperti melakukan *cross check* antara perolehan hak yang terjadi dengan Surat Setoran BPHTB (SSB), memeriksa laporan notaris/PPAT dibandingkan dengan berkas yang ada. Sehingga jika ada kesalahan dapat dengan segera diketahui dan diperbaiki.

Pelaksanaan pemungutan BPHTB setelah dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Samosir selama kurang lebih 1,5 tahun ini memang belum dapat meningkatkan pendapatan BPHTB, bahkan pendapatan BPHTB menjadi lebih rendah daripada saat dikelola oleh pemerintah pusat. Namun pendapatan BPHTB ini masih dapat ditingkatkan jika hal yang telah dijelaskan di atas diperhatikan. Demikian juga akurasi data subjek dan objek pajak dapat lebih ditingkatkan lagi karena pemerintah daerah lebih memahami karakteristik dari daerah dan mengetahui apa yang terbaik yang akan dilakukan bagi masyarakatnya.

E. KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Berdasarkan hasil pembahasan yang telah diuraikan pada bab-bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan pemungutan BPHTB setelah menjadi pajak daerah di Kabupaten Samosir menyebabkan pendapatan dari BPHTB menjadi rendah. Hal ini dapat dilihat dari:

Rendahnya pendapatan BPHTB setelah dipungut oleh Pemerintah Kabupaten Samosir tidak disebabkan karena potensi BPHTB, tetapi lebih disebabkan karena Pemerintah Kabupaten Samosir tidak lagi menerima 20% bagian pemerintah pusat dari penerimaan BPHTB yang dibagikan dengan porsi yang sama besar untuk seluruh kabupaten/kota.

Perbedaan NPOPTKP saat dipungut oleh pusat dengan saat dipungut daerah dan ketidakjelasan pemberian NPOPTKP untuk pengalihan hal lebih dari satu objek mengakibatkan pendapatan BPHTB menjadi lebih rendah.

Dalam hal penetapan tarif:

- a). Tarif 5% yang berlaku di Kabupaten Samosir terlalu tinggi buat daerah yang sedang berkembang seperti Kabupaten Samosir, sehingga tarif 5% ini belum dapat meningkatkan pendapatan BPHTB.
- b). Dasar pengenaan BPHTB yang berlaku di Kabupaten Samosir tidak sesuai dengan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 dan Perda No. 9 Tahun 2011 sehingga banyak transaksi yang terjadi di Kabupaten Samosir tidak kena pajak karena NJOP yang telah ditetapkan dengan Peraturan Bupati terlalu kecil dan kesadaran wajib pajak masih rendah sehingga wajib pajak belum mau mencantumkan nilai transaksi yang sebenarnya. Keadaan ini membuat pendapatan BPHTB menjadi rendah.
- c). Penerapan BPHTB terhutang untuk waris dan hibah wasiat sebesar 50% dari BPHTB yang seharusnya terhutang, tidak dilakukan di Kabupaten Samosir. Hal ini disebabkan karena Pemda Kabupaten Samosir tidak mau pendapatan BPHTB menjadi lebih rendah.

Namun yang menjadi masalah ketika peraturan ini tidak diterapkan maka akan bertentangan dengan asas keadilan terutama keadilan bagi orang pribadi yang tidak mampu atau badan yang biasanya mempunyai kegiatan pelayanan kepentingan umum di bidang sosial, keagamaan, pendidikan, kesehatan dan kebudayaan, yang semata-mata tidak mencari keuntungan.

Administrasi BPHTB yang dilaksanakan di Kabupaten Samosir belum sesuai dengan Peraturan Bupati Samosir No. 28 Tahun 2011.

Ada 3 (tiga) prosedur yang belum sesuai dengan aturan yaitu prosedur penelitian SSPD BPHTB, prosedur pengalihan BPHTB dan prosedur pengurangan BPHTB. Ketiga prosedur tersebut tidak dilaksanakan karena sistem dan prosedur yang ada sekarang mengadopsi dari daerah lain yang telah melaksanakan pemungutan BPHTB tanpa menyesuaikan dengan situasi dan kondisi yang ada di Kabupaten Samosir. Tidak dilaksanakannya ketiga prosedur tersebut berdampak pada rendahnya pendapatan BPHTB.

Pengawasan yang dilakukan Dinas Pendapatan, Keuangan dan Asset daerah

Kabupaten Samosir terhadap pelaksanaan pemungutan BPHTB masih lemah, hanya sebatas penghitungan BPHTB yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan, Keuangan dan Asset Daerah. Hal ini mengakibatkan pendapatan BPHTB menjadi rendah.

Berdasarkan kesimpulan dari hasil penelitian yang telah dikemukakan diatas, maka beberapa rekomendasi yang diharapkan dapat menyempurnakan pelaksanaan pemungutan BPHTB sehingga pendapatan BPHTB dapat semakin meningkat yaitu :

Pemerintah pusat diharapkan memberikan bantuan kepada daerah dengan penerimaan BPHTB sangat rendah. Akan tetapi jenis bantuan yang diberikan sebaiknya mengarah kepada perbaikan kondisi internal seperti pelatihan untuk meningkatkan kapasitas Sumber Daya Aparatur, pelatihan untuk peningkatan kualitas data, pendampingan untuk merumuskan mekanisme kerja sama dengan notaris/PPAT, BPN dan lain-lain, pelatihan untuk pemanfaatan teknologi, serta pendampingan untuk perumusan regulasi, SOP dan Program.

Pemerintah daerah dapat melakukan ekstensifikasi untuk mengatasi penurunan pendapatan ini. Ekstensifikasi dapat dilakukan dengan menggali sumber pendapatan yang baru yang belum ada di Samosir seperti pajak air tanah. Pemanfaatan air tanah ini sudah banyak dilakukan oleh penduduk namun sampai sekarang belum ada pajak yang dipungut

Pemerintah Pusat perlu merevisi Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 dengan memberikan keleluasaan kepada pemerintah daerah dalam menetapkan NPOPTKP setinggi-tingginya Rp. 60.000.000,- atau bisa juga dengan menetapkan NPOPTKP per klaster sesuai dengan kesamaan karakteristik masing-masing daerah. Pemerintah Daerah perlu merevisi peraturan daerah dengan memperjelas batasan waktu terkait dengan penetapan NPOPTKP untuk tanggal yang sama/bulan yang sama/tahun yang sama saat memperoleh hak atas tanah dan bangunan lebih dari satu objek hanya akan diberikan NPOPTKP satu kali.

Dalam hal penetapan tarif:

a). Pemerintah Kabupaten Samosir hendaknya melakukan penyesuaian tarif dengan cara menetapkan tarif BPHTB yang lebih rendah dibanding daerah sekitar agar investor lebih tertarik masuk. Atau Kabupaten Samosir dapat menetapkan tarif BPHTB yang bervariasi antara 0% hingga 5% untuk setiap zona sesuai dengan

karakteristiknya. Dalam penentuan tarif BPHTB sebaiknya dilakukan dengan memanfaatkan lembaga/organisasi yang dapat melakukan kajian khusus untuk pemilihan tarif yang akan digunakan dengan mempertimbangkan factor internal dan eksternal.

b). Dinas Pendapatan, Keuangan dan Asset Daerah Kabupaten Samosir hendaknya melakukan sosialisasi yang terencana dan terus menerus. Sosialisasi ini dapat menggunakan beragam media komunikasi termasuk media sosial yang dapat menjangkau semua kalangan. Melakukan penilaian kembali (*appraisal*) terhadap objek pajak PBB agar NJOP mendekati harga pasar. Dalam melakukan penilaian hendaknya pemerintah daerah bekerja sama dengan pihak ketiga yang dapat melakukan penilaian dengan baik dan objektif.

c). Menerbitkan aturan tentang penetapan BPHTB yang terhutang untuk waris dan hibah wasiat adalah 50% dari BPHTB yang seharusnya terhutang, hanya bagi orang pribadi yang tidak mampu atau badan yang biasanya mempunyai kegiatan pelayanan kepentingan umum di bidang sosial, keagamaan, pendidikan, kesehatan dan kebudayaan, yang semata-mata tidak mencari keuntungan. Sedangkan diluar hal tersebut tidak diberikan pengurangan 50%.

Memperbaiki sistem dan prosedur administrasi BPHTB sesuai dengan kondisi yang ada dilapangan sehingga lebih mudah, sederhana dan efisien. Menyesuaikan kelembagaan Dinas Pendapatan, Keuangan dan Asset Daerah berikut perangkat-perangkatnya yang sesuai dengan kebutuhan pengelolaan BPHTB yang terus berkembang. Menambah jumlah pegawai yang memiliki keahlian sebagai penilai dan mempunyai latar belakang perpajakan.

Meningkatkan jumlah, kompetensi dan keahlian para petugas pajak terutama keahlian dalam bidang penilaian tanah dan bangunan dengan pelatihan, sosialisasi dan studi banding sehingga dapat melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan pemungutan.

Memberikan sanksi yang tegas kepada notaris/PPAT dan Kepala Kantor yang membidangi pelayanan lelang negara apabila terlambat atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya. Mengikat kerjasama secara tertulis dengan membuat *Memorandum of Understanding* (MoU) yang berisi BPN wajib menyampaikan laporan setiap bulannya ke Dinas Pendapatan.

Melakukan *cross check* atau pemeriksaan rutin setiap bulan terhadap dokumen-dokumen yang berhubungan dengan pelaksanaan

pemungutan, seperti melakukan *cross check* antara perolehan hak yang terjadi dengan Surat Setoran BPHTB (SSB), memeriksa laporan notaris/PPAT dibandingkan dengan berkas yang ada.

REFERENSI

- Halim, A. (penyunting). 2014. *Manajemen Keuangan Sektor Publik: Problematika Penerimaan dan Pengeluaran Pemerintah*. Jakarta: Salemba Empat.
- Kustiawan, M dan Solikin, I. 2005. *Upaya Intensifikasi dan Ekstensifikasi Pendapatan Asli Daerah Melalui Peningkatan Kualitas Aparatur Pemerintah Daerah*. Jurnal Ilmu Administrasi, Vol. 2(1).
- Mahmudi. 2010. *Manajemen Keuangan Daerah*. Jakarta: Erlangga.
- Rahman, Abdul. 2010. *Panduan Pelaksanaan Administrasi Perpajakan untuk Karyawan, Pelaku Bisnis dan Perusahaan*. Bandung: Nuansa.
- Soleh, C. dan Rochmansjah, H. 2010. *Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah : Sebuah Pendekatan Struktural Menuju Tata Kelola Pemerintahan Yang Baik*. Bandung: Fokusmedia.
- Undang-Undang Republik Indonesia No. 36 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Samosir dan Kabupaten Serdang Bedagai di Provinsi Sumatera Utara.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Peraturan Daerah Kabupaten Samosir Nomor 22 Tahun 2007 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Kabupaten Samosir.
- Peraturan Bupati Samosir No. 27 Tahun 2008 tentang Rincian Tugas Pokok dan Fungsi Masing-Masing Jabatan Pada Dinas Pendapatan, Keuangan dan Asset Daerah Kabupaten Samosir.
- Peraturan Daerah Kabupaten Samosir Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- Peraturan Bupati No. 28 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB Kabupaten Samosir