

**DINAMIKA PENGELOLAAN BPHTB SETELAH DIALIHKAN MENJADI  
PAJAK DAERAH  
(Studi Kasus pada Kota Kediri di Provinsi Jawa Timur)**

**JURNAL ILMIAH**

**Disusun Oleh:**

**Tiara Juniar Soewardi  
105020100111059**



**JURUSAN ILMU EKONOMI  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS BRAWIJAYA  
MALANG  
2014**

## LEMBAR PENGESAHAN PENULISAN ARTIKEL JURNAL

Artikel Jurnal dengan judul :

### **DINAMIKA PENGELOLAAN BPHTB SETELAH DIALIHKAN MENJADI PAJAK DAERAH (STUDI KASUS PADA KOTA KEDIRI DI PROVINSI JAWA TIMUR)**

Yang disusun oleh :

Nama : Tiara Juniar Soewardi  
NIM : 105020100111059  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis  
Jurusan : S1 Ilmu Ekonomi

Bahwa artikel Jurnal tersebut dibuat sebagai ***persyaratan ujian skripsi*** yang dipertahankan di depan Dewan Penguji pada tanggal 25 Juli 2014.

Malang, 25 Juli 2014

Dosen Pembimbing,

**Prof. Candra Fajri Ananda, SE, M.Sc, Ph.D**  
NIP. 19641029 198903 1 001

# **DINAMIKA PENGELOLAAN BPHTB SETELAH DIALIHKAN MENJADI PAJAK DAERAH (STUDI KASUS PADA KOTA KEDIRI DI PROVINSI JAWA TIMUR)**

**Tiara Juniar Soewardi#, Candra Fajri Ananda\***

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya Malang

Email: tiarajuniar244@gmail.com

## **ABSTRACT**

*This study conducted to know about the dynamics of BPHTB tax diverted into regional tax in Kediri city, in the light of BPHTB diversion into regional tax. The dynamics meant here is the implementation of the management and BPHTB collection in Kediri City since diverted into local taxes, both benefits and barriers that occurred. This study used qualitative method, with descriptive approach. The source of data obtained from in-depth interview, documentation, observation, and secondary data that complete this study.*

*Result of this study shows that Kediri city is prepared enough to face the diversion of BPHTB to regional tax, this can be seen from the institutional side (the act, organization, and practical procedure), and infrastructures and human resources that well enough, even there are still some of the aspects that needs to be improved. Motivation of Kediri government to fix the regulation suitable with the its regional condition become a supporting factor for BPHTB diversion in Kediri city, and proved from the elimination of validation, in accordance with letter from BPN, that is SE BPN No 5/SE/IV/2013. And the lack of quality from human resources, especially in the field of appraisal, field check, and the management of tax affairs become the inhibitors of the speed and practice of BPHTB collection. Cooperation between regional government has been maintained well, and this can be seen from the coordination that has been done with related party each year, and resulted in the quick response on the emerging problem.*

*Those factors become the consideration of the government to judge the correct policy to fix the BPHTB collection management after being diverted into regional tax. Further studies needed in the area of the suitability from BPHTB tax with PPh-PHTB to avoid tax fraud. Regional government also have to decide a policy which is suitable for the condition of the surrounding area that it governs.*

**Keywords :** BPHTB, local/regional tax, local taxing power, regional development funding

## **ABSTRAK**

*Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dinamika dari adanya pengalihan pajak BPHTB menjadi pajak daerah di Kota Kediri, dalam menghadapi pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah. Dinamika yang dimaksud disini ialah bagaimana pelaksanaan pengelolaan dan pemungutan BPHTB di Kota Kediri sejak BPHTB dialihkan menjadi pajak daerah di Kota Kediri, baik itu manfaat maupun hambatan yang terjadi sejak adanya pengalihan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif. Data yang diperoleh melalui in depth interview, dokumentasi, observasi serta data sekunder yang membantu dalam melengkapi penelitian.*

*Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa Kota Kediri cukup siap dalam menghadapi pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah, hal ini dapat dilihat dari segi kelembagaan (peraturan perundang-undangan, organisasi serta prosedur pelaksanaan), serta sarana prasarana dan SDM yang cukup baik, walaupun dalam beberapa aspek masih perlu ditingkatkan. Motivasi pemerintah kota Kediri untuk memperbaiki kebijakan sesuai dengan kondisi daerahnya menjadi faktor pendorong bagi pelaksanaan pengelolaan BPHTB di Kota Kediri, terbukti dari penyelesaian permasalahan yang terjadi ketika ada permasalahan dari peniadaan validasi sesuai Surat Edaran BPN Nomor 5/SE/IV/2013. Adapun kualitas serta jumlah SDM yang kurang, terutama di bidang appraisal, pengecekan lapang serta bidang manajemen pengelolaan pajak membuat terhambatnya kecepatan dari pelaksanaan pemungutan BPHTB. Kerjasama yang terjadi antara pemerintah daerah sudah dijalin dengan baik, hal ini dapat dilihat dari adanya koordinasi yang dilakukan oleh pihak terkait setiap tahun, sehingga permasalahan yang muncul dapat segera diatasi.*

*Hal tersebut kemudian yang menjadi dasar bagi pemerintah untuk mempertimbangkan kebijakan yang paling tepat untuk memperbaiki manajemen pengelolaan BPHTB setelah dialihkan menjadi pajak daerah. Perlu dilakukan kajian lebih lanjut terkait masalah kecocokan dari pajak*

*BPHTB dengan PPh-PHTB untuk menghindari kecurangan pajak. Pemerintah daerah juga perlu mendikresi kebijakan sehingga sesuai dengan kondisi daerahnya.*

*Kata Kunci: BPHTB, Pajak Daerah, Local Taxing Power, Pembiayaan Pembangunan Daerah*

---

## **A. PENDAHULUAN**

Adanya reformasi pada tahun 1998 telah melahirkan suatu konsep baru dalam tatanan pemerintahan, yaitu konsep desentralisasi dan otonomi daerah. Otonomi daerah dapat didefinisikan sebagai kewenangan yang diberikan kepada pemerintah daerah untuk mengelola semua sektor administratif pemerintah selain dalam 6 bidang, yaitu pertahanan dan keamanan, kebijakan luar negeri, masalah moneter dan fiskal, hukum dan urusan agama (Kuncoro, 2004). Sedangkan konsep desentralisasi sendiri dapat diartikan sebagai pelimpahan atau penyerahan wewenang dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah dalam rangka pengambilan keputusan atau kebijakan untuk penyelenggaraan pemerintahan daerah, atau dengan kata lain adalah suatu pemerintahan yang tidak lagi bertumpu pada pemerintah pusat sebagai produsen kebijakan (sentralistik), melainkan pemerintah daerah, agar tercapai konsep *good governance*.

Tujuan utama dari penyelenggaraan otonomi daerah tidak lain adalah untuk meningkatkan pelayanan publik (*public service*) dan memajukan perekonomian daerah. Pada dasarnya terkandung tiga misi utama pelaksanaan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal, yaitu: (1) Meningkatkan kualitas dan kuantitas pelayanan publik dan kesejahteraan masyarakat, (2) Menciptakan efisiensi dan efektivitas pengelolaan sumber daya daerah, dan (3) Memberdayakan dan menciptakan ruang bagi masyarakat (*public*) untuk berpartisipasi dalam proses pembangunan (Mardismo, 2002). Dengan tujuan-tujuan tersebut, maka pemerintah daerah dituntut untuk dapat mengumpulkan sumber-sumber pendanaan bagi pelaksanaan pemerintahan daerah.

Langkah yang bisa diambil oleh pemerintah untuk meningkatkan penerimaan daerah adalah salah satunya dengan memperbanyak jenis pungutan pajak daerah dan retribusi daerah. Dengan semakin banyaknya pajak daerah dan retribusi daerah yang diselenggarakan oleh pemerintah daerah, maka seharusnya pula, layanan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada masyarakat juga semakin baik.

Selaras dengan adanya salah satu tujuan desentralisasi fiskal, yaitu *local taxing power*, maka pemerintah daerah juga dituntut untuk menggali sumber dana dari pajak daerah, salah satunya adalah pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dengan dialihkannya BPHTB menjadi pajak daerah, hal ini bertujuan untuk semakin meningkatkan sektor penerimaan dari sisi pajak daerah, sehingga dikemudian hari, tujuan dari pembangunan daerah, yakni kemandirian daerah akan tercapai.

BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang BPHTB, yang kemudian diadakan perubahan dengan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000. Sebelum adanya Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009, BPHTB merupakan pajak pusat yang penerimaannya dibagikan kembali kepada pemerintah daerah melalui bagi hasil ke pemerintah daerah, akan tetapi setelah ditetapkannya Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 maka BPHTB telah resmi menjadi pajak daerah.

Tujuan dari adanya pengalihan BPHTB tidak lain adalah untuk meningkatkan kemandirian daerah dan pembangunan daerah dalam hal pengelolaan keuangan dengan konsep *local taxing power* atau pemberdayaan pajak daerah dengan mengikuti peningkatan pengeluaran karena adanya kegiatan yang semakin banyak (*money follow function*). Dengan tujuan seperti itu maka diharapkan dengan dialihkannya BPHTB menjadi pajak daerah, maka kemampuan daerah dalam hal penggalan sumber dana akan semakin baik, serta pendapatan yang bersumber dari pajak daerah terutama BPHTB, proporsinya semakin besar.

Fenomena yang terjadi selama ini, yaitu setelah BPHTB dialihkan menjadi pajak daerah, ternyata tidak sesuai dengan ekspektasi dari berbagai kalangan. Dalam kenyataannya, memang ada beberapa daerah yang telah melaksanakan pemungutan BPHTB sebagai pajak daerah, perolehan pajak BPHTB-nya semakin besar. Akan tetapi, tidak sedikit pula daerah-daerah yang setelah BPHTB dialihkan menjadi pajak daerah, perolehan dari pajak daerah BPHTB-nya semakin kecil. Hal ini dapat disebabkan oleh berbagai hal, seperti kesiapan dari aparat daerah (fiskus daerah) yang memungut BPHTB, belum keluarnya Perda yang menjadi dasar dari pelaksanaan pemungu-

tan pajak daerah BPHTB, berbedanya ekspektasi dari daerah-daerah pemekaran dengan transaksi properti yang jarang menyebabkan pajak BPHTB sampai saat ini belum berjalan di seluruh daerah serta kemampuan pemerintah daerah dalam tenaga penilai NJOP yang belum memadai sehingga banyak daerah yang nilai NJOP-nya masih belum sesuai dengan keadaan pasar. Hal-hal tersebut merupakan beberapa hambatan yang membuat pelaksanaan pemungutan BPHTB sebagai pajak daerah masih belum optimal.

Salah satu Kota yang perolehan BPHTB sebelum dan setelah adanya Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 signifikan perubahannya, atau bisa dikatakan bahwa persentase perolehan BPHTB-nya merupakan salah satu dari yang paling tinggi di antara Kabupaten/Kota di Provinsi Jawa Timur, yaitu sebesar 62,56% ialah Kota Kediri. Kota Kediri juga merupakan Kabupaten/Kota dengan PDRB per kapita tertinggi di Provinsi Jawa Timur. Pendapatan perkapita menunjukkan pendapatan yang diterima oleh perorangan atas aktivitas ekonomi yang dilakukan di suatu wilayah. Pendapatan per kapita sebagai suatu indikator keberhasilan pembangunan ekonomi dan tingkat kesejahteraan penduduk di suatu wilayah sangat bergantung pada pertumbuhan jumlah penduduk dari suatu daerah tersebut. Disini, angka pendapatan perkapita dapat digunakan sebagai indikator untuk melihat perkembangan tingkat kesejahteraan penduduk di suatu wilayah.

Dari berbagai latar belakang yang ada, peneliti tertarik untuk meneliti pelaksanaan pemungutan pajak daerah BPHTB setelah ditetapkannya Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 di Kota Kediri. Kemudian, untuk melakukan penelitian lebih lanjut, maka peneliti mengangkat penelitian dengan judul “Dinamika Pengelolaan BPHTB setelah dialihkan menjadi Pajak Daerah (Studi Kasus pada Kota Kediri di Provinsi Jawa Timur).”

Dengan adanya berbagai permasalahan seperti kesiapan pemerintah daerah dalam menghadapi pengalihan pajak daerah BPHTB (khususnya dalam hal pembentukan Perda); peran Sumber Daya Manusia (SDM) atau aparatur yang mengelola atau memungut BPHTB di daerah; kurang baiknya kerjasama antar pihak-pihak yang terkait dengan pelaksanaan pemungutan dan pengelolaan pajak daerah BPHTB seperti Dinas Pendapatan Daerah, PPAT/Notaris, Kantor Pelayanan Pajak, dan Badan Pertanahan; *software* maupun *hardware* (Teknologi Informasi) yang menunjang pelaksanaan pemungutan; pemutakhiran NJOP dengan mempertimbangkan nilai “Zona Nilai Tanah” yang belum mendekati nilai transaksi; serta kesadaran pajak masyarakat, menyebabkan pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah masih banyak diperdebatkan oleh banyak kalangan di berbagai daerah. Dengan adanya permasalahan-permasalahan tersebut, maka peneliti membuat rumusan masalah yaitu: Bagaimana dinamika pelaksanaan BPHTB setelah dialihkan menjadi pajak daerah pada Kota Kediri?

Dinamika yang dimaksud oleh peneliti disini adalah pelaksanaan pemungutan atau pengelolaan dari adanya pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah pada salah satu kabupaten/kota yang ada di provinsi Jawa Timur, yaitu Kota Kediri. Peneliti ingin mengetahui bagaimana pelaksanaan pemungutan BPHTB yang dilakukan oleh pihak-pihak terkait seperti Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPPKA) Kota Kediri, Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Kediri, PPAT/ Notaris di Kota Kediri dan Kantor Pertanahan Kota Kediri setempat yang bertugas untuk melaksanakan pemungutan BPHTB sebagai pajak daerah pada Kota Kediri, setelah dialihkan menjadi pajak daerah.

## **B. KAJIAN PUSTAKA**

### **Otonomi Daerah dan Desentralisasi Fiskal dalam Mencapai Pembangunan Daerah**

Sejak adanya reformasi keuangan daerah tahun 1998, pemerintah Indonesia mulai menganut Otonomi Daerah, dimana pemerintah daerah diberikan hak dan kewenangan untuk mengelola potensi sumberdaya masing-masing daerah. Otonomi daerah yang berperan dalam pembangunan baik daerah maupun nasional telah dicanangkan sejak 1 Januari 2001. Pelaksanaan otonomi daerah merupakan momen yang tepat untuk memberi peran yang lebih besar kepada pemerintah daerah dan para pelaku ekonomi daerah dalam mengelola pembangunan di daerah (Nugroho, 2004; Suryanto, 2003; Riyadi, 2003 dan Badrudin, 2012; dalam Badrudin, 2012).

Otonomi daerah dilaksanakan dengan memberikan kewenangan yang luas, nyata dan bertanggung jawab kepada daerah secara proporsional yang diwujudkan dengan pengaturan, pembagian, dan pemanfaatan sumber daya nasional yang berkeadilan serta perimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah (Badrudin, 2012). Menurut Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 pasal 1 ayat 5, pengertian dari otonomi daerah adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan ke-

pentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundangan. desentralisasi fiskal yaitu penyerahan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk mengelola pembiayaan keuangan daerah untuk memenuhi kebutuhan dari penyelenggaraan pemerintahan daerah.

Perimbangan keuangan pusat dan daerah dalam pelaksanaan desentralisasi fiskal sesuai dengan Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 33 tahun 2004 mengandung pengertian bahwa pemerintah daerah diberikan kewenangan untuk memanfaatkan sumber keuangan sendiri dengan didukung oleh perimbangan keuangan antara pusat dan daerah. Kebijakan perimbangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah dilakukan dengan mengikuti pembagian kewenangan atau *money follow function*. Yang dimaksud dengan *money follow function* adalah dimana dengan tanggung jawab dan kewenangan yang diberikan kepada pemerintah daerah, maka pemerintah daerah dapat membiayai kebutuhan pengeluaran yang menjadi tanggung jawabnya dari sumber-sumber penerimaan yang ada di daerahnya (Khusaini, 2006).

Menurut Bahl (2001), desentralisasi fiskal harus diikuti dengan kemampuan pemerintah daerah dalam memungut pajak daerah (*local taxing power*). Secara teori, apabila ada kemampuan menghimpun pajak daerah, maka pemerintah daerah akan memiliki sumber dana pembangunan yang besar.

Menurut Todaro (2008), pembangunan merupakan suatu tekad dari masyarakat untuk berupaya sekeras mungkin, melalui suatu proses sosial, ekonomi dan institusional demi mencapai kehidupan yang serba lebih baik. Pembangunan ekonomi daerah merupakan suatu proses pengelolaan sumberdaya yang ada dan pembentukan pola kemitraan yang ditunjukkan oleh pemerintah dan masyarakat, untuk menciptakan suatu lapangan kerja baru dan merangsang aktifitas ekonomi dalam suatu wilayah yang mempunyai tujuan utama yaitu untuk peningkatan jumlah dan jenis peluang kerja dalam usaha peningkatan kesejahteraan masyarakat. Dalam mencapai tujuan dari pembangunan ekonomi daerah tersebut, pemerintah daerah serta masyarakat harus mengetahui potensi sumberdaya yang ada di daerahnya (Waluyo, 2007; Kusreni, 2009 dan Badrudin, 2012; dalam Badrudin, 2012).

Keuangan daerah merupakan seluruh hak dan kewajiban daerah dalam menyelenggarakan pemerintahan daerah yang dapat dinilai dari pengelolaan keuangan daerah termasuk di dalamnya yang berhubungan dengan pembiayaan kebutuhan daerah dengan menggunakan sumber-sumber penerimaan daerah. Salah satu unsur yang digunakan dalam meningkatkan pengelolaan keuangan daerah adalah dengan penggalan sumber-sumber pembiayaan daerah yang digunakan dalam penyelenggaraan pemerintahan umum, pelayanan kepada masyarakat dan pembangunan daerah. Sumber-sumber pembiayaan daerah merupakan konteks utama dalam penyelenggaraan otonomi daerah dan desentralisasi daerah sehingga upaya untuk melakukan penggalan dan peningkatan sumber-sumber pembiayaan merupakan mutlak dan merupakan keharusan dalam penyelenggaraan otonomi dan desentralisasi fiskal (Adisasmita, 2011).

Pembangunan ekonomi daerah adalah suatu proses dimana pemerintah daerah dan masyarakat mengolah sumber daya alam yang ada dan membentuk suatu pola kemitraan antara pemerintah daerah dengan swasta untuk menciptakan suatu lapangan kerja baru dan perkembangan kegiatan ekonomi (pertumbuhan ekonomi) dalam wilayah tersebut (Arsyad, 1999: 108 dalam Adisasmita, 2011).

## **Teori Pajak**

Pengertian pajak menurut Soemitro, dalam Mardiasmo (2005) adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan undang-undang (yang dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal balik yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Pajak merupakan sumber penerimaan Negara yang terbesar bagi Negara-negara dimanapun juga. Salah satu fungsi pajak adalah sebagai sumber penerimaan Negara yang utama atau bisa disebut fungsi *budgetary*. Dalam hal berfungsi sebagai *budgetary*, pajak digunakan sebagai alat untuk mengumpulkan dana guna membiayai kegiatan-kegiatan pemerintah, terutama kegiatan-kegiatan rutin (Suparmoko, 1982).

Sistem pemungutan pajak, seperti yang dikutip oleh Adisasmita (2011: 80), dapat dibagi menjadi tiga, yaitu:

### **1. Official assessment system**

Dimana pemerintah (fiskus) menentukan besarnya pajak terhutang berdasarkan ciri-ciri *official assessment system*, yakni:

- Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terhutang pada pemerintah

- Wajib pajak bersifat pasif
- Utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh pemerintah

## 2. *Self assessment system*

Sistem *self assessment* merupakan sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang, kepercayaan, tanggung jawab kepada wajib pajak untuk menghitung atau memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri besarnya pajak terutang yang harus dibayarkan.

## 3. *Withholding system*

Sistem ini merupakan sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada pihak ketiga untuk memotong atau memungut besarnya pajak terutang oleh wajib pajak.

Pajak pusat merupakan pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat, yang merupakan penerimaan bagi pemerintah dalam menyelenggarakan pemerintahan Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI). Hasil penerimaan pajak pusat merupakan penerimaan Negara yang sebagian besar diserahkan kepada pemerintah daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai pembangunan daerah dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah melalui Dana Perimbangan-nya.

Pajak daerah merupakan pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah yang merupakan penerimaan daerah dalam menyelenggarakan pemerintahan daerah. Pengertian lain pajak daerah menurut Mardiasmo (2005) adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan, kepada daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan pembangunan daerah.

Latar belakang dari adanya pajak daerah antara lain (Kuncoro, 2004; Devas, 1989 dalam Mardiasmo, 2004 dan Ananda et al., 2012):

1. Adanya tuntutan kemandirian keuangan daerah yang berasal dari dominansi transfer pemerintah pusat dalam APBD yang terlalu besar sehingga pemerintah daerah dituntut untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahannya melalui PAD. Atau dengan kata lain, untuk menurunkan tingkat ketergantungan pembiayaan pemerintah daerah pada pemerintah pusat;
2. Tujuan penguatan kemampuan pajak daerah (*local taxing power*), untuk mendukung peningkatan kemampuan fiskal daerah;
3. Pada kebanyakan Negara, *property tax* merupakan pajak daerah karena *property tax* menyumbangkan lebih dari separuh PAD di kebanyakan Negara tersebut;
4. Pajak daerah dapat membantu untuk memberikan dorongan tingkat pertumbuhan ekonomi dan memperkuat kebijaksanaan pengeluaran anggaran yang dilaksanakan oleh pemerintah daerah;
5. Untuk memberikan keleluasaan kepada pemerintah daerah dalam membelanjakan pendapatan dari pajak daerahnya guna membiayai seluruh pengeluaran pemerintahan daerahnya.

Pada dasarnya, perbedaan antara pajak pusat dan pajak daerah adalah terletak pada pemungut dari pajak itu sendiri. Pajak daerah merupakan pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah yang merupakan penerimaan daerah dalam menyelenggarakan pemerintahan daerah, sedangkan pajak pusat merupakan pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat yang merupakan penerimaan bagi pemerintah dalam menyelenggarakan pemerintahan NKRI. Perbedaan yang kedua antara pajak pusat dan pajak daerah juga terletak pada penerimaan bagi daerah tersebut. Dalam APBD, penerimaan dari pajak daerah masuk ke dalam Pendapatan Asli Daerah (PAD), sedangkan penerimaan dari pajak pusat, masuk ke kas daerah melalui Dana Bagi Hasil (DBH) pajak dan bukan pajak.

Pada tabel 1, menyebutkan pembagian pajak daerah dan pajak pusat berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang PDRD. Adapula tabel 1 juga menyebutkan tentang pajak pusat yang kemudian akan disalurkan kembali ke daerah-daerah melalui DBH dengan persentase tertentu.

## **Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

Karena adanya otonomi daerah dan desentralisasi fiskal, serta faktor penunjang peningkatan penerimaan daerah yang paling besar adalah pajak daerah dan retribusi daerah, maka dikeluarkanlah Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 yang mengatur tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD). Dengan adanya Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009, maka ada pula

beberapa jenis pajak, yang sebelumnya merupakan pajak pusat, kemudian dialihkan menjadi pajak daerah, salah satunya adalah pajak BPHTB.

Tabel 1 : Struktur Pajak setelah Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009

| Pajak Pusat                                                                                                                                                                                       | Pajak Provinsi                                                                                                                                                                                                                  | Pajak Kab/Kota                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pajak Penghasilan (PPh)</li> <li>• Pajak Pertambahan Nilai (PPN)</li> <li>• Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPn BM)</li> <li>• Bea Materai</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pajak Kendaraan Bermotor</li> <li>• Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor</li> <li>• Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor</li> <li>• Pajak Air Permukaan</li> <li>• Pajak Rokok</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pajak Hotel</li> <li>• Pajak Restoran</li> <li>• Pajak Hiburan</li> <li>• Pajak Reklame</li> <li>• Pajak Penerangan Jalan</li> <li>• Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan</li> <li>• Pajak Parkir</li> <li>• Pajak Air Tanah</li> <li>• Pajak Sarang Burung Walet</li> <li>• Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan</li> <li>• Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan</li> </ul> |

Sumber: Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009, diolah

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dipungut berdasarkan perundang-undangan yang berlaku. BPHTB dipungut oleh Pemerintah terhadap orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan (Hartoyo, 2010).

BPHTB merupakan salah satu pajak obyektif atau pajak kebendaan, di-mana pajak terutang didasarkan pertama-tama pada apa yang menjadi obyek pajak baru, kemudian memperhatikan siapa yang menjadi subyek pajak. Pemungutan BPHTB dilakukan berdasarkan sistem *self assessment*, yaitu Wajib Pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung sendiri serta membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) dan melaporkannya tanpa mendasarkan kepada adanya surat ketetapan pajak (Siahaan, 2003).

Pengalihan pajak BPHTB sejak Januari 2011 dari pajak pusat menjadi pajak daerah tidak lain adalah bertujuan untuk meningkatkan *local taxing power* kabupaten/ kota, seperti dengan cara memperluas objek pajak daerah, me-nambah jenis pajak daerah, memberikan diskresi penetapan tarif pajak kepada daerah, dan menyerahkan fungsi pajak sebagai instrumen penganggaran dan pengaturan pada daerah. Selain itu, pajak BPHTB juga diharapkan dapat meningkatkan PAD yang akan berimbas pada meningkatnya kualitas belanja daerah serta perbaikan terhadap kualitas pelayanan publik sebagai bagian dari tujuan kebijakan otonomi daerah.

#### **Pengelolaan Keuangan Daerah sebelum dan setelah adanya pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah**

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 tahun 2007 yang telah direvisi menjadi Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000, tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen) dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Sebelum ditetapkan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009, berdasarkan Undang-Undang Nomor 33 tahun 2004 tentang perimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintahan daerah, dalam hal ini ketika BPHTB masih dipungut oleh pemerintah pusat, seluruh pendapatan BPHTB yang dipungut oleh pemerintah pusat pada dasarnya diserahkan kepada daerah melalui mekanisme Dana Bagi Hasil dengan pola distribusi sebagai berikut (Hartoyo, 2010):

- 80% merupakan bagian daerah yang dibagikan kepada daerah provinsi dan kabupaten/kota dengan porsi: 16% untuk daerah provinsi yang bersangkutan, dan 64% untuk daerah kabupaten/kota penghasil.
- 20% merupakan bagian pemerintah pusat dan dibagikan kepada seluruh kabupaten/kota dengan porsi yang sama (bisa dalam bentuk dana perimbangan).

Sebelum ditetapkannya pengalihan pajak BPHTB menjadi pajak daerah, penerimaan pajak daerah BPHTB bersumber dari Dana Bagi Hasil (DBH) atas pajak BPHTB dari pemerintah pusat. Dengan adanya Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang pengalihan pajak BPHTB menjadi pajak daerah, maka penerimaan Dana Bagi Hasil pajak BPHTB dari pemerintah pusat tidak ada lagi, digantikan dengan penerimaan pajak daerah pada pos Pendapatan Asli Daerah (PAD). Hal ini

mendorong adanya motivasi bagi Pemerintah Daerah untuk mendorong adanya peningkatan pendapatan dari pajak BPHTB agar penerimaan daerahnya juga semakin meningkat.

### **Konsep Tata Cara Penilaian dalam Penentuan NJOP**

Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan, atau nilai jual objek pajak pengganti (Hartoyo, 2010).

Penjabaran dari tiga alternatif cara penentuan NJOP seperti yang disampaikan oleh Hartoyo (2010) yang dijabarkan ke dalam 3 poin antara lain:

1. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, yaitu dengan cara membandingkan dengan harga jual yang wajar objek tanah dan/atau bangunan lain yang mirip atau sejenis, kemudian dilakukan penyesuaian.
2. Nilai Perolehan Baru, yaitu suatu pendekatan atau metode penentuan NJOP dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut.
3. Nilai Jual Pengganti, yaitu suatu pendekatan atau metode penentuan NJOP yang berdasarkan pada perkiraan pendapatan per tahun yang bisa diperoleh dari objek Anda, kemudian ditaksir nilainya.

Contoh: pendapatan per tahun: sewa, hasil panen, dan lain-lain.

## **C. METODE PENELITIAN**

### **Pendekatan Penelitian**

Pembahasan yang dilakukan didesain untuk menjawab pertanyaan dan tujuan penelitian yang sudah dijelaskan sebelumnya, yang menyangkut pelaksanaan pemungutan BPHTB, ditinjau dari teori dari ketentuan yang mengatur pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah maupun pelaksanaan pemungutan di lapangan, baik pada DPPKA Kota Kediri, KPP Pratama Kediri, PPAT/ Notaris di Kota Kediri serta Kantor Pertanahan Kota Kediri. Dengan demikian, metode yang cocok untuk penelitian ini adalah metode analisis deskriptif dengan pendekatan kualitatif.

Penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif dengan pendekatan kualitatif karena tidak perlu mencari atau menerangkan hubungan antar variable maupun tidak perlu menguji hipotesis. Seperti yang telah disebutkan sebelumnya, penelitian ini akan membahas mengenai pelaksanaan pemungutan atau pengelolaan BPHTB setelah dialihkan menjadi pajak daerah. Kesiapan pemerintah daerah yang dilaksanakan oleh Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPPKA) Kota Kediri, Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Kediri, PPAT/ Notaris di Kota Kediri serta Kantor Pertanahan Kota Kediri, akan dijabarkan dan dijelaskan secara sistematis, kemudian dari penjabaran tersebut akan dianalisis. Dari sini maka akan ditemukan bagaimana dinamika pelaksanaan pemungutan dan pengelolaan pajak BPHTB setelah dialihkan menjadi pajak daerah di Kota Kediri.

Metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif yang digunakan dalam penelitian ini dimaksudkan untuk mengungkap informasi dari sumber-sumber terkait. Subyek yang digunakan dalam studi kasus ini adalah DPPKA Kota Kediri, KPP Pratama Kediri, PPAT/ Notaris di Kota Kediri serta Kantor Pertanahan Kota Kediri. Alasan dipilihnya keempat dinas pada Kota Kediri adalah karena peneliti ingin mengetahui pelaksanaan BPHTB sebagai pajak daerah pada Kota Kediri yang merupakan Kota dengan PDRB per kapita tertinggi di Provinsi Jawa timur pada tahun 2008-2011, sehingga Kota Kediri diperkirakan mempunyai potensi BPHTB cukup besar, dilihat dari banyaknya obyek pajak yang ada. Hal ini tentunya akan menguntungkan pemerintah daerah untuk mengoptimalkan penerimaan daerah dari pajak BPHTB. Oleh karena itu, implementasi pemungutan pajak daerah BPHTB dan kerjasama dari pihak-pihak yang terkait dalam pelaksanaan pemungutan dapat dijadikan tolak ukur keberhasilan dari pengalihan BPHTB ke daerah.

Dengan penelitian ini, peneliti berharap mampu menggambarkan keadaan yang sebenarnya sesuai dengan kenyataan mengenai kesiapan pemerintah daerah Kota Kediri, beserta pihak-pihak yang terkait di dalamnya, dalam menghadapi pengalihan BPHTB menjadi Pajak Daerah.

### **Unit Analisis dan Penentuan Informan**

Unit analisis yang dipilih oleh peneliti adalah berkaitan dengan pelaksanaan dari pengelolaan atau pemungutan pajak daerah BPHTB yang dilakukan oleh pemerintah daerah Kota Kediri,

karena sesuai dengan latar belakang yang dimiliki peneliti, peneliti ingin mengetahui pelaksanaan penge-lolaan atau pemungutan BPHTB di Kota Kediri, setelah ditetapkan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009. Peneliti memilih melakukan studi di Kota Kediri adalah karena peneliti ingin mengetahui pelaksanaan pemungutan BPHTB setelah dialihkan menjadi pajak daerah pada Kota Kediri yang merupakan Kota dengan PDRB per kapita tertinggi di Jawa Timur pada tahun 2008-2011. Adapun teknik penentuan informan yang digunakan oleh peneliti adalah menggunakan teknik *Purposive*, dimana penentuan informan adalah berdasarkan pertimbangan tertentu secara sengaja sesuai dengan tujuan penelitian. Adapun informan yang dipilih oleh peneliti adalah staf pada Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPPKA) Kota Kediri, staf di Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Kediri, PPAT/ Notaris di Kota Kediri serta staf Kantor Pertanahan Kota Kediri.

### **Teknik Pengumpulan Data**

Pengumpulan data merupakan hal yang penting dalam penelitian. Teknik pengumpulan data yang tepat sangat diperlukan agar memperoleh data yang akurat. Informasi dan data yang dikumpulkan selama penelitian akan dijelaskan dan dieksplorasi berdasarkan hasil analisis. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Data Primer: yaitu data atau informasi yang diperoleh dari kunjungan lapangan melalui proses dialog intensif dengan aparatur yang berkaitan langsung dalam pelaksanaan pengelolaan atau pemungutan pajak daerah BPHTB, melalui *in-depth interview* kepada beberapa aparatur terpilih yang terkait dengan informasi yang perlu pendalaman. Interview dilakukan terhadap staf pada Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset (DPPKA) Kota Kediri, staf di Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Kediri, PPAT/ Notaris di Kota Kediri serta staf Kantor Pertanahan Kota Kediri.
2. Data Sekunder: yang berasal dari Kementerian Keuangan, Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, Direktorat Jenderal Pajak, Biro Pusat Statistik, dan Pemerintah Daerah. Adapun data-data yang dibutuhkan oleh peneliti adalah sebagai berikut: (a) Data PDRB dan PDRB per-kapita; (b) Data realisasi penerimaan BPHTB, baik sebelum dialihkah menjadi pajak daerah (tahun 2009/2010), maupun setelah dialihkan menjadi pajak daerah (tahun 2011); (c) Data realisasi penerimaan PAD, sebelum BPHTB dialihkah menjadi pajak daerah (tahun 2009/2010) dan setelah BPHTB dialihkan menjadi pajak daerah (tahun 2011); (d) Data Pertumbuhan Ekonomi Daerah.

Metode observasi, *in-depth interview*, dan dokumentasi adalah teknik pengumpulan data yang dipilih oleh peneliti karena penelitian yang digunakan peneliti menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan analisis deskriptif. *In-depth interview* merupakan suatu cara mengumpulkan data atau informasi dengan cara langsung bertatap muka dengan informan, dengan maksud untuk mendapatkan gambaran lengkap tentang topik yang diteliti. Pada penelitian kualitatif, *in-depth interview* menjadi alat utama yang dikombinasikan dengan observasi sehingga nantinya dapat membantu menganalisis penelitian dari hasil yang diperoleh dari observasi dan *in-depth interview* itu sendiri (Bungin, 2010).

Observasi dan *in-depth interview* akan dilakukan di Kota Kediri dengan pihak-pihak yang terkait dengan pelaksanaan pemungutan BPHTB setelah dialihkan menjadi pajak daerah. Penelitian ini meliputi kegiatan pengumpulan data dan literatur, pengolahan data, analisis data, hingga penelitian laporan dalam bentuk proposal.

### **Teknik Analisis Data**

Analisis data adalah proses pengorganisasian dan penguraian data ke dalam pola, kategori, dan satuan uraian dasar sehingga dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data (Moleong, 2009: 280). Hasil pengumpulan informasi dan data akan dianalisis secara deskriptif untuk menjawab fenomena yang diperoleh dalam *in-depth interview*. Analisis deskriptif kualitatif dipergunakan untuk menjelaskan fenomena yang terjadi di daerah termasuk hambatan yang ada terkait dengan pelaksanaan pemungutan BPHTB. Hambatan-hambatan yang dimaksud bisa berasal dari kesiapan pemerintah daerah dalam menghadapi pengalihan pajak daerah BPHTB (khususnya dalam hal pembentukan Perda), peran SDM yang mengelola atau memungut BPHTB di daerah, kurang baiknya kerjasama antar pihak-pihak yang terkait dengan pelaksanaan pemungutan dan pengelolaan pajak daerah BPHTB seperti DPPKA, PPAT/Notaris, Kantor Pelayanan Pajak, serta Badan Pertanahan, *software* maupun *hardware* (Teknologi Informasi) yang menunjang pelaksanaan pemungutan, pemutakhiran NJOP dengan

mempertimbangkan nilai “Zona Nilai Tanah” yang belum mendekati nilai transaksi, serta kesadaran pajak masyarakat (Ananda et al., 2012).

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan pemungutan dan pengelolaan BPHTB di Kota Kediri, setelah dialihkan menjadi pajak daerah. Maka, metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Hasil pengumpulan informasi dan data akan dianalisis secara deskriptif untuk menjawab fenomena yang diperoleh didalam proses *in-depth interview*. Penjelasan dari adanya fenomena yang terkait dengan pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kota Kediri akan dianalisis dengan metode deskriptif kualitatif, termasuk hambatan yang ada di dalam pelaksanaan.
2. Menganalisis penerimaan BPHTB, dengan membandingkan penerimaan BPHTB sebelum dan setelah ditetapkannya Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009, atau dengan kata lain sebelum dan setelah BPHTB dialihkan menjadi pajak daerah, sehingga nantinya akan dapat diketahui perubahan dari adanya pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah pada penerimaan daerah, khususnya Pendapatan Asli Daerah (PAD).
3. Menganalisis kondisi pelaksanaan pemungutan BPHTB sebagai pajak daerah di DPPKA Kota Kediri, KPP Pratama Kediri, PPAT/ Notaris di Kota Kediri dan Kantor Pertanahan Kota Kediri.
4. Menganalisis kesiapan pemerintah daerah Kota Kediri dalam menghadapi pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah.
5. Menyimpulkan hasil analisis.

#### **Pengecekan Keabsahan Temuan**

Agar temuan yang diperoleh oleh peneliti dapat teruji keabsahannya atau kevalid-annya, maka peneliti melakukan pengecekan terhadap data yang dikumpulkan dengan menggunakan teknik Triangulasi dimana peneliti akan menggunakan beragam sumber data yang berbeda-beda sehingga hasil penelitian yang diperoleh sinkron antara informan yang satu dengan yang lain. Triangulasi merupakan cara yang paling umum digunakan bagi peningkatan validitas data dalam penelitian kualitatif. Pada dasarnya, Triangulasi merupakan teknik yang didasari pola pikir fenomenologi yang bersifat multiperspektif. Artinya untuk menarik kesimpulan yang mantap, diperlukan tidak hanya dari satu sudut pandang saja (Sutopo, 2006 dan Creswell, 2012).

Teknik triangulasi lebih banyak menggunakan beberapa metode pengumpulan data sekaligus dalam analisis data, termasuk menggunakan informan yang diperoleh peneliti melalui pengamatan akan lebih akurat apabila menggunakan interview untuk mengoreksi keabsahan yang telah diperoleh dari penelitian tersebut. Hasil analisis data yang dilakukan peneliti akan lebih akurat apabila dilakukan uji keabsahan melalui uji silang informasi dari satu informan dengan informan yang lain (Bungin, 2010).

Teknik triangulasi lebih mengutamakan efektivitas proses dan hasil yang diinginkan sehingga teknik validitas data triangulasi dapat dilakukan dengan menguji apakah proses dan hasil metode yang digunakan sudah berjalan dengan baik. Triangulasi triangulasi juga dapat dilakukan dengan menguji pemahaman peneliti dengan hal-hal yang diinformasikan informan kepada peneliti. Dalam penelitian kualitatif, adanya uji keabsahan dengan menggunakan teknik triangulasi tidak lain adalah karena untuk menguji keabsahan informasi dalam penelitian kualitatif tidak dapat menggunakan alat uji statistik (Bungin, 2010).

#### **D. DINAMIKA PENGELOLAAN BPHTB SETELAH DIALIHKAN MENJADI PAJAK DAERAH**

Dinamika dari adanya pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah yang dimaksud dalam penelitian ini adalah pelaksanaan pemungutan atau pengelolaan dari adanya pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah pada salah satu kabupaten/kota yang ada di provinsi Jawa Timur, yaitu Kota Kediri, yang perolehan BPHTB sebelum dan setelah adanya Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 signifikan perubahannya, atau bisa dikatakan bahwa persentase perolehan BPHTB-nya merupakan salah satu dari yang paling tinggi di antara Kabupaten/Kota di Provinsi Jawa Timur. Penelitian ini ingin mengetahui bagaimana pelaksanaan pemungutan BPHTB yang dilakukan oleh pihak-pihak terkait seperti DPPKA Kota Kediri, KPP Pratama Kediri, PPAT/ Notaris di Kota Kediri dan Kantor Pertanahan Kota Kediri setempat yang bertugas untuk melaksanakan pemungutan BPHTB sebagai pajak daerah pada Kota Kediri, setelah dialihkan menjadi pajak daerah.

Berdasarkan hasil *in depth interview* dengan DPPKA, Notaris/PPAT, BPN dan KPP Pratama di Kota Kediri, diketahui bahwa dinamika dari pelaksanaan BPHTB setelah dialihkan menjadi pajak daerah ialah dimana, dengan adanya pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah telah membuat beberapa perubahan, antara lain:

1. Dari segi kelembagaan. Kelembagaan yang berubah tersebut terdiri dari berbagai aspek, yaitu:

- a. *Perubahan peraturan perundang-undangan*

Dari peraturan perundang-undangan, jelas bahwa sekarang BPHTB resmi menjadi pajak daerah, berdasarkan undang-undang nomor 28 tahun 2009 yang menyebutkan bahwa sejak tanggal 1 Januari 2011 BPHTB resmi menjadi pajak daerah. sejak Oktober 2009 dimana undang-undang nomor 28 tahun 2009 ditetapkan, dinyatakan bahwa tahun 2010, pemerintah daerah diberikan kesempatan untuk mempersiapkan kebutuhan pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah, seperti peraturan perundang-undangan di daerah yang mengatur BPHTB di daerah yang bersangkutan. Adapun di Kota Kediri, pemerintah Kota Kediri sejak Desember 2010, dikeluarkan Perda Nomor 6 tahun 2010 tentang pajak daerah yang di dalamnya berisi penjelasan mengenai BPHTB di Kota Kediri, termasuk di dalamnya NPOPTKP serta tarif yang ditentukan untuk BPHTB di Kota Kediri, yaitu besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak. Adapun tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

- b. *Perubahan Lembaga Pengelola/Organisasi*

Saat BPHTB masih menjadi pajak pusat, yang mengelola pemungutan BPHTB ialah KPP Pratama, yang merupakan perantara dari DJP dan Kemenkeu untuk pemungutan beberapa pajak, termasuk didalamnya adalah BPHTB. Kemudian setelah BPHTB dialihkan menjadi pajak daerah, lembaga yang diberi tanggung jawab untuk memungut BPHTB ialah DPPKA sebagai tangan pemerintah daerah untuk mengelola BPHTB, termasuk didalamnya ialah dalam hal pemungutan dan mengalokasikan penerimaan dari pajak daerah BPHTB untuk kebutuhan di daerah.

- c. *Perubahan Prosedur Pelaksanaan (Mekanisme)*

Secara garis besar sebenarnya prosedur pelaksanaan dari pemungutan BPHTB sederhana saja, seperti yang disampaikan oleh beberapa responden karena BPHTB menggunakan sistem pemungutan pajak *self assessment system*, yang merupakan sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang, kepercayaan, tanggung jawab kepada wajib pajak untuk menghitung atau memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri besarnya pajak terutang yang harus dibayarkan.

Dalam prosedur pelaksanaan setelah BPHTB dialihkan menjadi pajak daerah, tidak berbeda dengan prosedur pelaksanaan saat BPHTB masih menjadi pajak pusat, yang berbeda hanya dari segi lembaga pengelolanya saja. Dalam pelaksanaan pengelolaan BPHTB sendiri, mekanismenya mulai berbeda semenjak terbitnya Surat Edaran Nomor 5/SE/IV/2013 yang didalamnya menyatakan bahwa sejak diberlakukannya SE Nomor 5/SE/IV/2013 maka validasi diadakan. Kemudian sesuai dengan hasil *in depth interview*, dimana 4 responden kunci dari penelitian yaitu dari DPPKA, BPN serta Notaris/PPAT, menyatakan bahwa adanya Surat Edaran Nomor 5/SE/IV/2013 menyebabkan kekacauan sistem pada pemungutan BPHTB, dalam hal ini pelaksanaannya menjadi tidak efisien karena ternyata tidak adanya validasi malah menimbulkan kurang bayar ataupun kelebihan bayar, yang kemudian malah memperpanjang proses pemungutan BPHTB itu sendiri.

Berdasarkan uraian diatas dapat diketahui bahwa adanya SE Nomor 5/SE/IV/2013 BPN yang diterapkan di Kota Kediri sebelumnya ternyata tidak sesuai hasil yang diharapkan, malah membuat kekacauan dalam sistem pemungutan BPHTB sebagai pajak daerah. Oleh sebab itu, seperti yang dikatakan oleh Ibu Baiq Raudatul Jannah dari DPPKA, Bapak Gunawan dari BPN serta Notaris/PPAT Ibu Tisnawati, para pihak yang terkait berkoordinasi dan kemudian menyesuaikan kondisi yang ada di lapangan kemudian menetapkan bahwa di Kota Kediri tetap ada validasi tapi validasi tersebut diletakkan di awal, jadi sebelum Wajib Pajak membayar Pajak BPHTBnya maka harus ada validasi dari DPPKA terlebih dahulu baru Wajib Pajak bisa membayar di Bank Jatim. Apabila belum keluar validasi maka pihak Bank Jatim tidak akan menerima pembayaran piutang pajak dari Wajib Pajak yang kemudian maka Wajib Pajak Tidak

bisa membalik nama sertifikat tanahnya atau tidak bisa melakukan jual beli tanah atau bangunannya.

2. Hal lain yang turut dipersiapkan oleh pemerintah daerah Kota Kediri untuk menunjang pelaksanaan pengelolaan BPHTB ialah SDM serta sarana prasarana bagi pelaksanaan pemungutan pajak daerah itu sendiri.

*a. Sarana Prasarana*

Fungsi sarana prasarana dalam penyelenggaraan pemerintahan adalah digunakan untuk mempermudah atau memperlancar gerak dan aktivitas pemerintah agar dapat mencapai hasil yang lebih baik. Sarana prasarana ialah sebagai kendaraan atau alat yang digunakan agar sampai ke tujuan dengan mudah dan efisien (Adisasmita, 2011). Pemberian data piutang BPHTB serta pemberian aplikasi *software* SISMIOP dari KPP Pratama ke DPPKA menunjukkan bahwa dalam hal ini KPP Ptarama turut membantu DPPKA dalam rangka mempersiapkan pengalihan BPHTB. Dari sisi sarana prasarana, semenjak diadakannya BPHTB mulai Januari 2011 yang dikelola oleh pemerintah daerah, dalam hal ini DPPKA Kota Kediri, sudah mulai mencukupi sarana penunjang pemungutan BPHTB, diantaranya beberapa computer yang digunakan untuk mengelola data, kemudian dari segi kantor BPHTB yang semakin diperluas dan diberikan “baliho” penunjuk bahwa pembayaran BPHTB saat ini dilakukan di dinas DPPKA, dan lain-lain) merupakan perubahan baik yang terjadi dalam pemerintahan daerah untuk mencapai *local taxing power*, dalam hal ini pajak daerah BPHTB.

*b. Sumber Daya Manusia (SDM)*

Sumber Daya Manusia merupakan faktor yang penting dalam mencapai tujuan organisasi, disini kualitas SDM sangat mempengaruhi baik atau tidaknya pelayanan pemungutan pajak BPHTB yang diselenggarakan di Pemerintah Kota Kediri. Dari segi SDM yang ada di DPPKA, ada yang masih disekolahkan (untuk memenuhi kualitas SDM yang diharapkan), sehingga sebelum SDM-SDM di DPPKA memiliki kemampuan yang mencukupi sepenuhnya atau dengan kata lain yang memiliki kemampuan di bidangnya, maka sampai saat ini DPPKA masih bekerjasama dengan pihak swasta, atau konsultan dalam hal tenaga penilai (*appraisal*) NJOP seperti yang disampaikan oleh Ibu Jannatun Husna sebagai informan dari DPPKA.

3. Adanya pengalihan BPHTB dari pajak pusat menjadi pajak daerah jelas memberikan perubahan pada pendapatan daerah pula. Sesuai dengan tujuan utama dalam pengalihan BPHTB ke daerah, yaitu penguatan *local taxing power*, maka BPHTB telah ditetapkan menjadi pajak daerah sejak tahun 2011.

**Tabel 2: Kontribusi Penerimaan BPHTB terhadap Pendapatan Daerah Kota Kediri tahun 2008-2012**

| Tahun | Realisasi Pendapatan Daerah | Realisasi BPHTB | Kontribusi BPHTB terhadap PD (%) |
|-------|-----------------------------|-----------------|----------------------------------|
| 2012  | 872,031,750,724             | 12,839,378,571  | 1.4723                           |
| 2011  | 732,470,322,059             | 14,844,072,861  | 2.0265                           |
| 2010  | 715,498,360,442             | 10,550,299,464  | 1.4745                           |
| 2009  | 672,230,171,425             | 8,319,136,579   | 1.2375                           |
| 2008  | 578,171,016,684             | 7,580,214,038   | 1.3110                           |

Sumber: Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Kota Kediri, 2008-2012, diolah

Keterangan:

2008 – 2009\*) Penerimaan BPHTB dalam DBH BPHTB dari pemerintah pusat (sebelum adanya Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009)

2011 – 2012\*\*) Penerimaan BPHTB dalam PAD setelah dialihkan menjadi pajak (setelah adanya Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009)

Dengan adanya BPHTB yang menjadi komponen baru bagi pendapatan asli daerah, hal tersebut diharapkan akan memberikan dampak positif bagi peningkatan PAD, sehingga cita-cita kemandirian daerah akan tercapai. Untuk mengetahui perkembangan penerimaan BPHTB sebelum dan setelah dialihkan menjadi pajak daerah dapat dilihat pada tabel 2. Dari tabel 2 dapat diketahui bahwa sejak BPHTB dialihkan menjadi pajak daerah tahun 2011, kontribusi

BPHTB terhadap pendapatan daerah semakin besar. Dapat dilihat dari data bahwa setelah BPHTB dialihkan menjadi pajak daerah, kontribusi pendapatan BPHTB terhadap Pendapatan Daerah semakin meningkat dari 1,24 di tahun 2009 (sebelum BPHTB dialihkan menjadi pajak daerah) menjadi 2,02 di tahun 2011 (setelah BPHTB dialihkan menjadi pajak daerah).

Perkembangan dari penerimaan BPHTB yang telah dialihkan menjadi pajak daerah, dimana BPHTB merupakan komponen penerimaan dalam PAD setelah BPHTB dialihkan menjadi pajak daerah, mempengaruhi besarnya penerimaan PAD di Kota Kediri. Dengan adanya pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah maka manajemen dari pengelolaan BPHTB yang baik akan mempengaruhi besarnya PAD yang bisa dihasilkan oleh daerah. Hasil penerimaan dari PAD nantinya dapat digunakan untuk memenuhi kebutuhan di daerah, terutama kebutuhan yang terkait dengan pelayanan publik di daerah.

Kemudian, adanya pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah, yaitu sejak tahun 2011 di Kota Kediri, penerimaan PAD Kota Kediri juga semakin besar. Terbukti dari kontribusi penerimaan BPHTB terhadap PAD yang meningkat, dari 9,36% pada tahun 2009 menjadi 12,77% pada tahun 2011. Bersamaan dengan itu, target dari penerimaan BPHTB pada tahun 2011 dan 2012 yaitu sebesar 8 M juga tercapai. Adapula seperti yang disampaikan oleh informan bahwa dengan tercapainya target penerimaan BPHTB tahun 2011 dan 2012 maka pada tahun 2013 target penerimaan BPHTB dinaikkan menjadi 9 M.

Dengan kondisi yang telah disampaikan oleh informan, dimana realisasi pendapatan BPHTB setelah dialihkan menjadi pajak daerah di Kota Kediri mencapai target, bahkan lebih besar daripada ketika BPHTB masih menjadi pajak pusat, maka hal tersebut merupakan indikator optimalnya peran DPPKA dalam mengkoordinasi dan memfasilitasi pemungutan pajak BPHTB di Kota Kediri. Sehingga ke depannya, DPPKA harus lebih mengoptimalkan perannya dalam mengkoordinasikan dan memfasilitasi antar pihak yang terkait dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB, yaitu dengan Notaris/PPAT, BPN serta masukan-masukan dari KPP Pratama yang mana lebih berpengalaman dalam mengelola BPHTB sebelumnya serta dari para stake holder, karena dari *stake holder* sedikitnya dapat diketahui aspirasi masyarakat apakah pelayanan yang diberikan sudah cukup baik atau belum. Semua kerjasama serta masukan yang dimiliki dan diterima oleh DPPKA harapannya dapat meningkatkan penerimaan yang berasal dari pajak daerah BPHTB untuk nantinya dapat dialokasikan untuk memenuhi kebutuhan pemerintahan daerah dan meningkatkan pelayanan publik.

## **E. KESIMPULAN DAN SARAN**

### **Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan yang berkaitan dengan pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB setelah dialihkan menjadi pajak daerah di Kota Kediri. Beberapa kesimpulan tersebut adalah sebagai berikut:

1. Pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah di Kota Kediri merupakan kebijakan yang tepat untuk meningkatkan kapasitas fiskal pemerintah daerah. Pemerintah daerah Kota Kediri cukup siap dalam menghadapi pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah. Hal ini dapat dilihat dari segi kelembagaan (peraturan perundang-undangan, organisasi serta prosedur pelaksanaan), sarana prasarana dan SDM, walaupun dalam beberapa aspek masih perlu ditingkatkan.
2. Faktor pendorong yang paling kuat dalam pengelolaan BPHTB di Kota Kediri merupakan motivasi dari pemerintah daerah dan pihak-pihak yang terkait yang begitu besar, sehingga adanya masalah yang muncul setelah pengalihan dapat diselesaikan dengan baik. Terbukti dari adanya kemauan dari daerah untuk menyelesaikan permasalahan peniadaan validasi berdasarkan Surat Edaran BPN Nomor 5/SE/IV/2013. Adapun faktor penghambat yang paling menonjol adalah kualitas dan jumlah SDM yang memiliki keahlian di bidang penilai, bidang pengecekan lapang dan bidang manajemen pengelolaan pajak yang kurang, membuat terhambatnya ketepatan dan kecepatan pelaksanaan pemungutan BPHTB itu sendiri.
3. Kerjasama yang terjadi antara pemerintah daerah melalui DPPKA dengan Notaris/PPAT, BPN serta KPP Pratama yang sudah dijalin dengan sangat baik di Kota Kediri menjadi kunci suksesnya pelaksanaan pemungutan pajak daerah BPHTB di Kota Kediri. Hal ini dapat dilihat dari adanya koordinasi yang dilakukan oleh pihak terkait setiap tahun dan ketika terjadi masalah, sehingga permasalahan yang muncul dapat segera diatasi.

## Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah diuraikan sebelumnya mengenai dinamika pengelolaan BPHTB setelah dialihkan menjadi pajak daerah di Kota Kediri, maka peneliti mencoba memberikan saran yang mungkin dapat berguna dalam mensukseskan pelaksanaan pengelolaan BPHTB setelah dialihkan menjadi pajak daerah, yaitu:

1. Adanya kebijakan yang ditetapkan pemerintah pusat tidak perlu serta merta dilaksanakan begitu saja tanpa adanya evaluasi. Adanya kebijakan yang dikeluarkan oleh pusat perlu disesuaikan dengan kondisi di tiap-tiap daerah dan daerah memiliki hak untuk mendiskresi kebijakan yang paling tepat digunakan di daerahnya.
2. Untuk pajak BPHTB dan PPh-PHTB perlu dilakukan koordinasi terkait pelaporan pajaknya. Alangkah baiknya apabila terdapat *database* dimana pihak DPPKA sebagai pemungut pajak BPHTB dan pihak KPP Pratama sebagai pemungut PPh-PHTB, bisa mengakses transaksi yang sedang yang terjadi serta nilai transaksinya, sehingga tidak akan terjadi ketidak-cocokan data atau transaksi yang dilaporkan oleh Wajib Pajak (kecurangan pajak).
3. Kerjasama yang sudah terjalin dengan baik antara pemerintah daerah melalui DPPKA dengan Notaris/PPAT, BPN serta KPP Pratama dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB di daerah harus terus ditingkatkan mengingat peningkatan pelayanan yang baik kepada Wajib Pajak mempunyai peranan dalam meningkatkan potensi dari pajak BPHTB.

## UCAPAN TERIMA KASIH

Kami mengucapkan terima kasih kepada berbagai pihak yang telah membantu sehingga jurnal ini dapat terselesaikan. Ucapan terima kasih khusus kami sampaikan kepada Asosiasi Dosen Ilmu Ekonomi Universitas Brawijaya dan Jurusan Ilmu Ekonomi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya yang memungkinkan jurnal ini bisa diterbitkan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adisasmita, Rahardjo. 2011. *Pembiayaan Pembangunan Daerah*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Ananda, Candra F, Eddy Suratman dan Abdul Hamid P. 2012. Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan. *Analisa Dampak Pengalihan Pemungutan BPHTB Ke Daerah Terhadap Kondisi Fiskal Daerah*. Tim Asistensi Kementerian Keuangan Bidang Desentralisasi Fiskal.
- Badrudin, Rudy. 2012. *Ekonomika Otonomi Daerah*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Bahl, Roy W. dan Sally Wallace. 2001. *Fiscal Decentralization: The Provincial – Local Dimension. Fiscal Policy Training Program 2001. Fiscal Decentralization Course*. April 4 – April 6, 2001. Atlanta - Georgia. World Bank Institute and Georgia State University, Andrew Young School of Policy Studies.
- Bungin, Burhan. 2010. *Metodologi Penelitian Kualitatif: Aktualisasi Metodologis ke Arah Ragam Varian Kontemporer*. Edisi 1. Jakarta: Rajawali Pers.
- Bungin, Burhan. 2010. *Analisis Data Penelitian Kualitatif: Pemahaman Filosofis dan Metodologis ke Arah Penguasaan Model Aplikasi*. Edisi 1. Jakarta: Rajawali Pers.
- Creswell, John W. 2012. *Research Design: Pendekatan Kualitatif, Kuantitatif, dan Mixed*. Edisi 3. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Hartoyo, Harry dan Untung Supardi. 2010. *Membedah Pengelolaan Administrasi PBB dan BPHTB: Pengalaman di Pemerintah Pusat, Referensi untuk Implementasi Pajak Daerah*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Khusaini, Mohammad. 2006. *Ekonomi Publik, Desentralisasi Fiskal dan Pembangunan Daerah*. Malang: BPFE Universitas Brawijaya.
- Kuncoro, Mudrajat. 2004. *Otonomi dan Pembangunan Daerah: Reformasi, Perencanaan, Strategi, dan Peluang*. Jakarta: Erlangga.
- Mardiasmo. 2002. *Otonomi dan Manajemen Keuangan Daerah*. Yogyakarta: Andi.
- Mardiasmo. 2004. *Otonomi dan Manajemen Keuangan Daerah*. (Edisi II). Yogyakarta: Andi.
- Mardiasmo. 2005. *Perpajakan*. Edisi revisi. Yogyakarta: Andi.
- Moleong, L. 2009. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Siahaan, Marihot Pahala. 2003. *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*, Edisi I ,Cet. I. Jakarta: PT. Raja Grafindo.
- Suparmoko. 1982. *Asas-Asas Ilmu Keuangan Negara*. Edisi kedua. Yogyakarta: Badan Penerbitan Fakultas Ekonomi Universitas Gadjah Mada.

- Sutopo, H.B. 2006. *Metodologi Penelitian Kualitatif, Dasar Teori dan Terapannya dalam Penelitian*. Surakarta: UNS Press.
- Todaro, Michael P. dan Stephen C. Smith. 2008. *Pembangunan Ekonomi (Jilid 2)*. Edisi IX. Jakarta: Erlangga.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah*. 2000. Jakarta: Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2000 Nomor 130.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. 2009. Jakarta: Diperbanyak oleh Sekretariat Negara Republik Indonesia.
- Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah*. 2004. Jakarta: Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2004 Nomor 125.
- Undang-Undang Nomor 33 tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah*. 2014. Jakarta: Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2004 Nomor 126.