

ANALYSIS OF POTENTIAL LAND AND BUILDING TRANSFER TAX AS ONE OF THE LOCAL TAXES

Suryanto^{1*}, Bambang Hermanto², Mas Rasmini³

^{1,2,3} Departemen Administrasi Bisnis, Universitas Padjadjaran

E-mail : suryanto@unpad.ac.id¹, b.hermanto@unpad.ac.id², mas.rasmini@unpad.ac.id³

ABSTRACT

This study aims to analyze the potential of Land And Building Transfer Tax (BPHTB) revenue which is one of the local taxes in the city of Bandung. This study uses a qualitative approach with descriptive methods. Data collection techniques are carried out by observation, in-depth interviews and literature studies. The results of the study show that the realization of BPHTB revenues every year always increases. However, the increase was not optimal, because in some periods the target set was not reached. The set target is not achieved because BPHTB is included in the self assessment system, namely a tax collection system that authorizes taxpayers to determine the amount of tax payable themselves. Many taxpayers who report their transactions are not in accordance with reality, so they report obligations smaller than they should be paid. Since 2016, the Bandung City Government has set a range of land values based on land value zones issued by the National Land Agency as the basis for imposing BPHTB.

Keywords: potential, BPHTB, local tax, target, realization

ANALISIS POTENSI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN SEBAGAI SALAH SATU PAJAK DAERAH

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis potensi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang merupakan salah satu pajak daerah yang ada di Kota Bandung. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara observasi, wawancara mendalam dan studi literatur. Hasil penelitian menunjukkan bahwa realisasi penerimaan BPHTB setiap tahunnya selalu meningkat. Namun peningkatan tersebut belum optimal, karena pada beberapa periode target yang ditetapkan tidak tercapai. Target yang ditetapkan tidak tercapai karena BPHTB termasuk ke dalam kelompok self assesment system yakni sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak terutang. Para wajib pajak banyak yang melaporkan transaksi mereka tidak sesuai realitanya, sehingga mereka melaporkan kewajiban lebih kecil dari seharusnya dibayarkan. Sejak tahun 2016, Pemerintah Kota Bandung menetapkan kisaran nilai tanah berdasarkan zona nilai tanah yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional sebagai dasar pengenaan BPHTB.

Kata kunci: potensi, BPHTB, pajak daerah, target, realisasi

PENDAHULUAN

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Hak atas tanah adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya sebagaimana dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Selama ini pelaksanaan pemungutan BPHTB dilakukan oleh Pemerintah Pusat, namun demikian seluruh penerimaan pajaknya diberikan kembali ke Pemerintah Daerah melalui pola bagi hasil. BPHTB diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, yaitu UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Namun, sejak tanggal 1 Januari 2010 berdasarkan UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, BPHTB resmi menjadi pajak yang dikelola oleh pemerintah kabupaten/kota. Adanya pengalihan pengelolaan dari pajak pusat menjadi pajak daerah ini, hal ini bertujuan untuk semakin meningkatkan sektor penerimaan dari sisi pajak daerah sehingga dikemudian hari, tujuan dari pembangunan daerah, yakni kemandirian daerah akan tercapai. Bahkan, disamping memiliki justifikasi teknis, pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah akan meningkatkan pendapatan asli daerah sebagai salah satu sarana untuk meningkatkan kualitas belanja daerah/*local spending quality* (Junaidi, 2013).

Dengan ditetapkannya BPHTB sebagai pajak daerah, maka segala pengelolaannya menjadi tanggung jawab daerah, mulai dari perumusan kebijakan, pelaksanaan pemungutan, dan pemanfaatan pendapatan BPHTB. Tugas dan tanggung jawab daerah dalam menerima pengalihan BPHTB diatur dan ditetapkan dengan suatu peraturan, baik

peraturan daerah maupun peraturan bupati atau walikota.

BPHTB dianggap cukup potensial sebagai salah satu sumber penerimaan daerah yang digunakan untuk melaksanakan pembangunan yang diperuntukkan bagi kesejahteraan seluruh rakyat. Pajak dipungut dari masyarakat dan menjadi salah satu kewajiban yang dapat dipaksakan pemungutnya (Mardiasmo, 2009). Sebagai salah satu sumber penerimaan daerah, sektor pajak merupakan pilihan yang sangat tepat karena jumlah penerimaan relatif stabil, dan pemungutnya mencerminkan partisipasi aktif masyarakat terhadap pembangunan.

Pada saat pengalihan BPHTB, terdapat sejumlah kendala dan hambatan, terlebih-lebih BPHTB merupakan jenis pajak baru bagi daerah. Beberapa kendala yang timbul menurut Budi Ispriyaso (2005). antara lain kesadaran dari setiap masyarakat untuk melaksanakan kewajibannya dalam membayar pajak daerah tersebut. Kesadaran masyarakat untuk melaksanakan kewajibannya dalam membayar pajak merupakan salah satu permasalahan yang akan mempengaruhi penerimaan pajak. Hal tersebut sesuai dengan yang dikatakan Suyatno (1997) bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi penerimaan pajak, antara lain: undang-undang atau peraturan-peraturan perpajakan, prasarana untuk melaksanakan undang-undang atau peraturan perpajakan, dan kesadaran dari masyarakat.

Nampaknya kesadaran wajib pajak merupakan faktor yang sangat dominan dalam memungut pajak daerah. Apalagi BPHTB merupakan salah satu jenis pajak yang termasuk *self assesment system*, yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak terutang (Palil, & Mustapha, 2011). Dalam penerapan *self assesment system* memungkinkan wajib pajak untuk melakukan manipulasi data atas penghasilan mereka, karena fiskus tidak ikut campur dalam proses perhitungan wajib pajak. Karena mengandalkan kesadaran wajib pajak, maka biasanya potensi yang dimiliki terkadang tidak optimal dapat diperoleh. Wajib pajak terkadang melaporkan besaran pajak terutangnya jauh dibawah angka yang seharusnya dibayarkan (Suryanto, 2017).

Potensi pajak belum optimal juga menurut Zaimah(2016) karena kurangnya sarana dan prasarana yang digunakan untuk memeriksa data wajib pajak dan juga jarak yang jauh antara domisili wajib pajak dan tempat pembayaran pajak.

Kendala-kendala lainnya yang dialami dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB dalam jual beli tanah dan bangunan menurut Cintia, dkk. (2016) diantaranya : (1) Tidak semua wajib pajak jujur dalam melaporkan harga transaksi, (2) Petugas verifikasi lapangan kesulitan untuk mendapatkan bukti transaksi yang sebenarnya, sehingga menyebabkan lamanya proses verifikasi, (3) Tidak seluruh SSPD BPHTB yang telah tervalidasi dibayar oleh wajib pajak, bahkan ada yang sudah melakukan pembayaran BPHTB namun wajib pajak batal melakukan peralihan hak sehingga wajib pajak memohon restitusi pajak BPHTB yang disetorkan, sedangkan UU No.28 Tahun 2009 belum mengatur mengenai restitusi pajak BPHTB, (4) Harga pasar tanah dan/atau bangunan kurang transparan, (5) Kurangnya itikad baik pada penjual, dimana pembeli tidak mau membayar BPHTB sebelum tandatangan akta, sebaliknya penjual tidak mau bayar akta sebelum membayar pajak BPHTB, (6) Banyak masyarakat yang kurang memahami mengenai pengenaan pajak BPHTB.

Penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan potensi pajak telah dilakukan oleh Komalig, N. (2014) bahwa BPHTB merupakan salah satu pajak daerah yang memiliki potensi menyumbang pendapatan asli daerah. Hasil penelitian serupa dilakukan Jamil, dkk. (2016) yang mengatakan bahwa BPHTB merupakan pajak daerah yang memiliki potensi paling tinggi. Sementara hasil penelitian Kosasih, & Yusuf (2012) mengatakan bahwa potensi BPHTB tidak akan tercapai apabila tidak didukung oleh adanya peraturan daerah yang mendasarinya.

TINJAUAN PUSTAKA

Konsep Pajak Daerah

Secara umum, pajak menurut Prakosa (2003) merupakan iuran wajib anggota masyarakat kepada negara karena undang-undang, dan atas pembayaran tersebut

pemerintah tidak memberikan balas jasa yang langsung dapat ditunjuk. Sedangkan menurut Rochmat Soemitro (2011) pajak adalah iuran rakyat kepada negara berdasarkan undang-undang (dapat dipaksakan), yang langsung dapat ditunjuk dan dapat digunakan untuk membiayai pembangunan. Dalam konteks desentralisasi, maka muncullah yang disebut dengan pajak pusat dan pajak daerah. Pembagian ini berdasarkan klasifikasi menurut wewenang pemungutnya, yaitu pajak pusat dipungut oleh pemerintah pusat, dan pajak daerah dipungut oleh daerah.

Pajak daerah menurut Tony Marsyahrul (2005) adalah pajak yang dikelola oleh pemerintah daerah dan hasil dipergunakan untuk membiayai pengeluaran rutin dan pembangunan daerah (APBD). Pajak daerah di Indonesia, terakhir diatur dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah atau biasa disebut dengan Undang-Undang PDRD. Undang-undang ini menggantikan peraturan sebelumnya yaitu Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dalam peraturan ini, pajak daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Perubahan mendasar dalam Undang-Undang PDRD terbaru ini yaitu diserahkannya kewenangan untuk mengatur, memungut dan mengadministrasikan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dan BPHTB kepada daerah kabupaten/kota sebagai pajak daerah. Pajak yang dikelola daerah menurut Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 yang dikutip Suryanto dan Rasmini (2017) ada 2 jenis, yaitu :

- a. Pajak provinsi, terdiri dari: (1) Pajak kendaraan bermotor, (2) Pajak bea balik nama kendaraan bermotor, (3) Pajak bahan

- bakar kendaraan bermotor, (4) Pajak air permukaan, dan (5) Pajak rokok.
- b. Pajak kabupaten atau kota, terdiri dari: (1) Pajak hotel, (2) Pajak restoran, (3) Pajak hiburan, (4) Pajak reklame, (5) Pajak penerangan jalan, (6) Pajak mineral bukan logam dan batuan, (7) Pajak parkir, (8) Pajak air tanah, (9) Pajak sarang burung walet, (10) Pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan, dan (11) BPHTB.

Kriteria untuk menentukan suatu potensi pajak sebagai penerimaan daerah menurut Davey (1988) ada lima kriteria yang harus dipenuhi, yaitu kecukupan dan elastisitas, keadilan, kemampuan administratif, kesepakatan politis dan kecocokan sebagai pajak daerah.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

BPHTB adalah bea yang dikenakan pada setiap pemindahan hak termasuk hibah wasiat atas harta tetap dan hak-hak kebendaan atas tanah yang pemindahan haknya dilakukan dengan akta Supriyanto (2011). BPHTB merupakan pemungutan pajak yang awalnya merupakan pajak pusat yang kini beralih menjadi pajak daerah yang berpotensi meningkatkan pendapatan asli daerah.

Salah satu objek pajak BPHTB menurut Marihot P. Siahaan (2005) yakni dengan pemindahan hak karena adanya jual beli. Transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan merupakan suatu aktivitas yang dilakukan oleh masyarakat yang dapat memberikan pemasukan berupa pajak dalam jumlah yang relatif besar bagi daerah. Karena jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang dapat menimbulkan hutang pajak

BPHTB mulai dipungut oleh pemerintah Indonesia (sebagai pajak pusat) pada tahun 1997 dengan diterbitkannya Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 yang telah mengalami perubahan, terakhir dengan UU Nomor 20 Tahun 2000. Berdasarkan UU Nomor 33 Tahun 2004 tentang perimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintahan daerah, pendapatan BPHTB dibagikan ke daerah dengan pola distribusi sebagai berikut :

- (1). 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.
- (2). 20% merupakan bagian pemerintah pusat dan dibagikan kepada seluruh kabupaten/kota dengan porsi yang sama.

Dengan demikian, seluruh pendapatan BPHTB yang dipungut oleh pemerintah pusat pada dasarnya diserahkan kepada daerah melalui mekanisme Dana Bagi Hasil.

Berdasarkan pertimbangan efisiensi dan dalam upaya menata kembali sistem perpajakan nasional yang dikaitkan dengan pelaksanaan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal, maka dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, BPHTB dialihkan dari pajak pusat menjadi pajak kabupaten/kota.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian kualitatif dengan jenis penelitian eksploratif. Sumber informasi utama yang akan menjadi rujukan data dan informasi penelitian ini terdiri dari sumber primer dan sekunder. Sumber primer diperoleh dari proses wawancara mendalam, diskusi terfokus, dan observasi langsung di lapangan. Adapun sumber data sekunder diperoleh dan dikumpulkan dari hasil kompilasi dan pengolahan data berupa hasil penelitian, artikel ilmiah, publikasi, dan dokumen terkait dengan objek penelitian ini.

Data yang telah dikumpulkan dari proses penelitian tersebut selanjutnya dianalisis dengan analisis deskriptif. Analisis deskriptif dimaksudkan untuk membuat deskripsi mengenai situasi-situasi atau kejadian. Gambaran atau informasi tentang peristiwa atau obyek yang muncul dari catatan lapangan dikaji dengan tetap mempertimbangkan derajat koherensi internal, masuk akal, dan berhubungan dengan peristiwa faktual dan realistik. Proses analisa data kualitatif meliputi pengujian, pemilihan, kategorisasi, evaluasi, membandingkan, melakukan sintesa, dan merenungi kembali data yang peneliti

peroleh untuk membangun inferensi-inferensi dan kemudian menarik kesimpulan sehingga tercapainya pemahaman secara holistic

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kinerja BPHTB

BPHTB ditentukan berdasarkan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sesuai dengan harga transaksi objek pajak atau nilai pasar objek pajak. Harga transaksi merupakan harga riil objek jual beli yang disepakati oleh kedua belah pihak yakni penjual dan pembeli, tanpa harus berpatokan pada nilai pasar yang diperjual belikan. Obyek pajak BPHTB adalah perolehan atas tanah dan bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan meliputi pemindahan hak dan pemberian hak baru. Pemindahan hak ini karena: jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai

kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha dan hadiah.

Selain itu, pemberian hak baru dapat karena kelanjutan pelepasan hak dan di luar pelepasan hak. Transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan merupakan suatu aktivitas yang dilakukan oleh masyarakat yang dapat memberikan pemasukan berupa pajak dalam jumlah yang relatif besar bagi daerah.

Dasar pengenaan BPHTB adalah NPOP dan saat terutang BPHTB adalah tanggal peralihan hak, dengan ketentuan sebagai berikut:

- (1). Nilai yang digunakan untuk menetapkan NPOP dan NPOP-TKP (NPOP Tidak Kena Pajak) serta saat terutang BPHTB untuk berbagai transaksi pengalihan hak terangkum dalam Tabel 1.
- (2). Apabila NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP-PBB (Nilai Jual Objek Pajak yang digunakan sebagai dasar penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan), dasar pengenaan BPHTB adalah NJOP-PBB.

Tabel 1. NPOP, NPOP-TKP dan Saat Terutang BPHTB

No.	Pengalihan Hak Dalam Hal	NPOP	NPOP-TKP Minimal	Saat Terutang BPHTB
1	Jual-beli	Harga transaksi	Rp 60 juta	Tanggal dibuat dan ditandatangani Akta
2	Tukar-menukar	Nilai pasar	Rp 60 juta	
3	Hibah	Nilai pasar	Rp 60 juta	
4	Hibah wasiat	Nilai pasar	Rp 300 juta	Tanggal mendaftarkan peralihan hak ke kantor pertanahan
5	Waris	Nilai pasar	Rp 300 juta	
6	Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya	Nilai pasar	Rp 60 juta	Tanggal dibuat dan ditandatangani Akta
7	Pemisahan hak	Nilai pasar	Rp 60 juta	Tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap
8	Pelaksanaan putusan hakim	Nilai pasar	Rp 60 juta	
9	Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak	Nilai pasar	Rp 60 juta	Tanggal diterbitkan surat keputusan pemberian hak
10	Pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak	Nilai pasar	Rp 60 juta	
11	Penggabungan usaha	Nilai pasar	Rp 60 juta	Tanggal dibuat dan ditandatangani Akta
12	Peleburan usaha	Nilai pasar	Rp 60 juta	
13	Pemekaran usaha	Nilai pasar	Rp 60 juta	
14	Hadiah	Nilai pasar	Rp 60 juta	
15	Penunjukan pembeli dalam lelang	Harga transaksi	Rp 60 juta	Tanggal penunjukan pemenang lelang

Setiap daerah telah menentukan bagaimana tata cara pemungutan BPHTB agar hasilnya sesuai dengan yang ditargetkan. Namun pada pelaksanaan pemungutan BPHTB khususnya dalam hal jual beli tanah dan/atau bangunan masih terdapat perbedaan pelaksanaan. Salah satu perbedaan tersebut yaitu dalam penentuan NPOP dalam pemungutan BPHTB.

Pemerintah Kota Bandung melakukan pemungutan BPHTB sejak tahun fiskal 2011. Rata-rata realisasi penerimaan BPHTB sejak tahun 2011 hingga 2016 mencapai 112,04%. Berikut perkembangan realisasi BPHTB yang berhasil dipungut.

Tabel 2. Realisasi Penerimaan BPHTB

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	% Realisasi
2011	232.000.000.000	306.250.907.376	132,00%
2012	240.000.000.000	398.574.514.052	166,078%
2013	350.000.000.000	415.761.410.854	118,79%
2014	439.650.000.000	418.787.336.368	95,25%
2015	428.150.000.000	399.885.860.295	93,40%
2016	660.000.000.000	440.329.214.279	66,72%
Rata-rata			112,04%

Persentase realisasi penerimaan BPHTB selama tiga tahun terakhir tidak mencapai target yang ditetapkan. Namun, sebenarnya kalau dilihat dari nilai rupiah yang berhasil diperoleh selalu mengalami kenaikan. Penurunan hanya terjadi di tahun 2015 dari sebelumnya Rp 418.787.336.368,- menjadi Rp 399.885.860.295,-. Perolehan BPHTB tidak mencapai target pendapatan yang ditetapkan karena beberapa alasan, antara lain:

- (1). Pajak BPHTB merupakan penerimaan pajak hasil dari transaksi jual beli/transaksional properti yang dilakukan masyarakat yang tidak bisa diprediksi kejadiannya;
- (2). Harga transaksi hanya berdasarkan pelaporan dari pihak Notaris, PPAT atau BPN
- (3). Harga jual beli selama ini hanya berdasarkan pada harga NJOP tidak berdasarkan pada harga NPOP

Pajak BPHTB menghendaki bahwa harga transaksi jual beli yang dilaporkan adalah mendekati nilai pasar wajar properti tersebut.

Hal tersebut kadang sulit diterapkan mengingat besarnya harga transaksi akan mempengaruhi biaya-biaya yang berkaitan dengan transaksi tersebut. Oleh karena itu pihak penjual dan pembeli memilih kecenderungan untuk tidak mencantumkan harga transaksi yang sesungguhnya pada akta jual beli yang dibuat dengan maksud untuk mengurangi biaya yang harus ditanggung oleh penjual dan pembeli.

Oleh karena itu, untuk mengetahui kebenaran harga transaksi yang dicantumkan oleh wajib pajak, Badan Pengelola Pendapatan Daerah (BPPD) Kota Bandung menetapkan kisaran nilai tanah berdasarkan zona nilai tanah (ZNT) yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional sebagai dasar pengenaan. ZNT ini bukanlah suatu ketetapan melainkan bentuk upaya BPPD Kota Bandung untuk meminimalisir adanya lost pajak. Selain menggunakan ZNT, jika diperlukan dilakukan verifikasi atau penelitian lapangan. Jika dalam verifikasi lapangan terdapat ketidakcocokan antara harga transaksi dengan harga pasar wajar, maka akan langsung diperbaiki oleh BPPD Kota Bandung. Selanjutnya setelah membandingkan harga transaksi dan nilai pasar wajar akan dibandingkan lagi dengan NJOP tanah dan/atau bangunan yang menjadi objek perolehan hak, dengan ketentuan mana yang nilainya paling tinggi itulah yang ditetapkan sebagai dasar pengenaan pajak BPHTB.

Proyeksi Potensi BPHTB

Potensi pajak seperti yang dijelaskan Alfirman (2003) merupakan rasio pajak yang akan terjadi jika ekonomi menggunakan semua sumber daya dan kemampuan untuk mengumpulkan semua yang diperoleh pendapatan pajak dari hasil yang diberikan daerah tersebut.

Untuk mengetahui potensi pemungutan pajak (*tax collection*) BPHTB biasanya diukur dengan *tax coverage ratio* yaitu rasio antara realisasi pajak yang berhasil dipungut dibandingkan dengan potensi pajak yang sebenarnya ada di dalam perekonomian. Pendekatan *tax coverage ratio* mengandung satu hal krusial yang mempengaruhi besaran angka yang dihasilkannya, yaitu bagaimana

metode atau pendekatan yang digunakan dalam mengukur variabel potensi pajak.

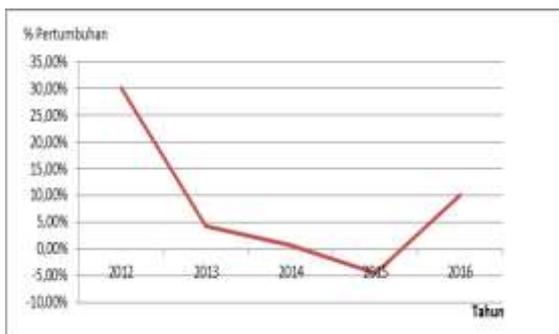
Selain itu, potensi pajak BPHTB juga dapat dianalisis dengan analisis *overlay*. Analisis ini dapat mengetahui deskripsi potensi BPHTB berdasarkan kriteria pertumbuhan dan kriteria kontribusi. Analisis ini menggunakan tabel matrik komposisi penerimaan dan pertumbuhan penerimaan BPHTB (Jaya: 1996).

Tabel 3. Kriteria Potensi Pajak

Pertumbuhan \ Kontribusi	$w(X_i) \geq 1$ (tinggi)	$w(X_i) < 1$ (rendah)
	$g(X_i) \geq 1$ (tinggi)	Prima
$g(X_i) < 1$ (rendah)	Potensial	Terbelakang

Semenjak BPHTB dipungut oleh Pemerintah Kota Bandung, yaitu tahun 2011, setiap tahunnya rata-rata pertumbuhannya mencapai 8,16%.

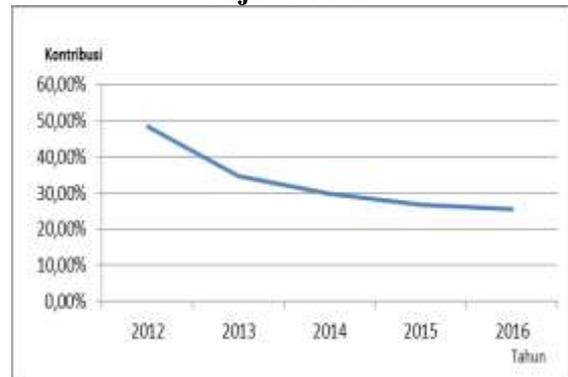
Grafik 1. Pertumbuhan BPHTB



Berdasarkan Grafik 1 di atas pertumbuhan BPHTB cenderung menurun, bahkan pada tahun 2015 pertumbuhan mencapai negatif. Berdasarkan hasil evaluasi yang dilakukan BPPD Kota Bandung, pertumbuhan negatif karena banyak wajib pajak yang melaporkan NPOP dari transaksi tidak sesuai dengan yang sebenarnya terjadi. Pemerintah Kota Bandung melalui BPPD melakukan terobosan dengan menetapkan ZNT sebagai acuan dalam menetapkan BPHTB. Sehingga pada tahun 2016 BPHTB kembali tumbuh positif, bahkan di atas rata-rata.

Sementara itu BPHTB sebagai bagian dari pajak daerah, kontribusinya sangat dominan rata-rata setiap tahunnya kontribusinya mencapai 35,29%.

Grafik 2. Kontribusi BPHTB terhadap Pajak Daerah



Berdasarkan Grafik 2 di atas terlihat bahwa trend kontribusi BPHTB terhadap pajak daerah menurun. Kontribusi terendah terjadi pada tahun 2016 yang hanya mencapai 25,58%. Padahal pada tahun 2013 kontribusi BPHTB terhadap pajak daerah mencapai 48,54%.

Berdasarkan analisis *overlay*, bahwa pertumbuhan BPHTB masih tinggi dan kontribusinya terhadap pajak daerah juga masih tinggi, sehingga BPHTB merupakan pajak yang memiliki potensi yang prima. Potensi BPHTB yang prima akan berkontribusi lebih besar lagi di masa depan dengan dilakukannya sistem pemungutan yang mengadopsi acuan harga tanah yang dikeluarkan oleh lembaga seperti Badan Pertanahan Nasional.

Sedangkan untuk mengukur proyeksi potensi BPHTB dihitung dengan menggunakan rumus:

$$P_t = P_o \cdot (1 + r)^t$$

dimana :

- P_o : penerimaan pajak tahun awal
- P_t : penerimaan pajak tahun t
- r : tingkat pertumbuhan
- t : waktu/tahun

Berdasarkan rumus tersebut dengan tingkat pertumbuhan rata-rata setiap tahunnya mencapai 8,16%, maka proyeksi potensi BPHTB di masa-masa yang akan datang sebagai berikut:

Tabel 3. Proyeksi Potensi BPHTB

Tahun	Target (Rp)
2018	515.122.900.542
2019	557.156.929.227
2020	602.620.934.652
2021	651.794.802.919
2022	704.981.258.837

Proyeksi potensi pajak yang prima harus dibarengi dengan strategi yang tepat dalam pemungutannya. Sehingga, kontribusi pajak akan semakin signifikan terhadap penerimaan pajak daerah di Kota Bandung.

SIMPULAN

BPHTB merupakan salah satu pajak daerah yang memiliki persentase realisasi pemungutan rata-rata mencapai 112,04%. Pajak ini memiliki kontribusi yang besar terhadap penerimaan pajak daerah di Kota Bandung. Potensi BPHTB di Kota Bandung sangat prima, sehingga Pemerintah Kota Bandung melalui BPPD melakukan beberapa strategi agar tidak terjadi lost pajak. Strategi tersebut sangat tepat karena BPHTB merupakan kelompok pajak self assessment system, yaitu kelompok pajak yang memberkan keleluasaan penuh kepada wajib pajak untuk menghitung dan menyetorkan sendiri besaran pajaknya. Strategi yang dilakukan oleh BPPD Kota Bandung yaitu dengan membuat pedoman kisaran harga tanah berdasarkan zona nilai tanah yang dikeluarkan oleh BPN.

DAFTAR PUSTAKA

- Alfirman, L. (2003). Estimating stochastic frontier tax potential: Can Indonesian local governments increase tax revenues under decentralization. *Center for Economic Analysis, University of Colorado at Boulder. Working paper*, 03-19.
- Budi Ispriyaso, (2005). Aspek Perpajakan dalam Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan karena Adanya Transaksi Jual Beli, *Masalah-masalah Hukum, Volume 34 (4)*.
- Davey, K.J., 1988. *Pembiayaan Pemerintah Daerah: Praktek-Praktek Internasional*

dan Relevansinya Bagi Dunia Ketiga, Terjemahan Anarullah, dkk, UI-Press, Jakarta.

- Junaidi, Firrawan. (2013). Potensi dan Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagai Pajak Daerah di Kabupaten Kayong Utara. *Jurnal Ekonomi Daerah (JEDA)*, 1(1).
- Jamil, I. N. A., Husaini, A., & Mayowan, Y. (2016). Analisis Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Kontribusinya terhadap Pendapatan Pajak Daerah (Studi pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang Periode 2011-2014). *Jurnal Mahasiswa Perpajakan*, 10(1).
- Jaya, W.K., 1996, *Analisis Keuangan Daerah; Pendekatan Makro*, Model Program PMSES, Kerjasama Ditjrn PUOD Depdagri dengan Pusat Penelitian dan Pengkajian Ekonomi dan Bisnis, UGM, Yogyakarta
- Kosasih, K., Maria, E., & Yusuf, A. (2012). Analisis Sistem Pajak BPHTB Dari Pajak Pusat Menjadi Pajak Daerah Terhadap PAD Kabupaten Karawang. *Majalah Ilmiah SOLUSI*, 11(24).
- Komalig, N. (2014). Potensi Peningkatan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Minahasa Tenggara. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, 14(3).
- Marihot P. Siahaan, (2005), *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktik*, Jakarta : PT.RajaGrafindo.
- Mardiasmo. (2009). *Perpajakan*, Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Palil, M. R., & Mustapha, A. F. (2011). Factors affecting tax compliance behaviour in self assessment system. *African Journal of Business Management*, 5(33), 12864-12872.
- Prakoso, Bambang Kesit, (2003). *Pajak dan Retribusi Daerah*, UUI Press, Yogyakarta.
- Soemitro, Rocmat. (2011). Asas dan Dasar Perpajakan. Rafika Aditama, Bandung
- Supriyanto, Eddy. 2011. Akuntansi Perpajakan, edisi 1. Graha Ilmu, Yogyakarta
- Suryanto, (2017). Analisis Pajak Daerah Di

- Kota Cimahi. *Jurnal Agregasi*, 4(2).
- Suryanto dan Mas Rasmini, (2017). *Perpajakan di Indonesia*, Bandung: Unpad Press.
- Suyatno. (1997). *Hukum Pajak*. Surakarta: UNS Pers.
- Cintia, Istri; Gede, P.P.; dan Sumerthayasa, Arya. *Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kabupaten Badung (Doctoral dissertation, Universitas Udayana)*(Doctoral dissertation, Doctoral dissertation, Universitas Udayana).
- Tony Marsyahrul, 2005. *Pengantar Perpajakan*, Jakarta : Grasindo.
- Zaimah, T. (2016). Efektivitas Sistem Self Assessment dalam Pajak Penghasilan di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Batu. *Jurisdictie*, 7(1), 44-58.