

Analisis Proses Pemungutan dan Perhitungan Serta Kontribusi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Palembang

Esa Adeliyah¹, Panca Satria Putra², Emilda³

¹Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas PGRI Palembang, esaadeliyah7942@gmail.com

²Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas PGRI Palembang, pancasatriaputra1@gmail.com

³Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas PGRI Palembang, emilzahra@gmail.com

ABSTRACT

The purpose of the study is to determine the process of collecting and calculating the Land and Building Acquisition Tax (BPHTB) and how much contribution it makes to the Regional Original Income (PAD). The sample of this study is 2021-2023 which is contained in the report on the realization of Land and Building Acquisition Tax (BPHTB) and Regional Original Income (PAD). Qualitative descriptive research method. For data collection techniques in the form of observation, interviews and documentation. With analysis techniques in the form of observation and analysis through comparative calculations between the realization of Land and Building Acquisition Tax (BPHTB) and Regional Original Income (PAD) which are adjusted to the main problem. The results show that the collection process has been carried out and is running in accordance with the Standard Operating Procedure (SOP) and Law Number 4 of 2023 of the City of Palembang. Furthermore, for the calculation of Land and Building Acquisition Fee (BPHTB), a rate of 5% is used from NPOP - NPOPTKP Law Number 4 of 2023 of the City of Palembang Articles 12-13. Based on calculations through a comparison of the realization of Land and Building Acquisition Fee (BPHTB) to Regional Original Income (PAD) through the contribution rate for 3 years, namely; in 2021 it was 15.28%, in 2022 it was 24.41%, and in 2023 it was 17.58% which shows that in 2021 to 2023 an average contribution of 19.09% was obtained. with the interpretation of the contribution criteria of 10.00% -20% included in the less category.

Keywords: Analysis, Collection, Calculation, Contribution, BPHTB, PAD.

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ialah untuk mengetahui proses pemungutan dan perhitungan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta seberapa besar kontribusi yang diberikan pada Pendapatan Asli Daerah (PAD). Sampel penelitian ini tahun 2021-2023 yang terdapat pada laporan realisasi penerimaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Metode penelitian deskriptif kualitatif. Untuk teknik pengumpulan data berupa observasi, wawancara dan dokumentasi. Dengan teknik analisis berupa observasi dan menganalisis melalui perhitungan perbandingan antara realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang disesuaikan pada pokok permasalahan. Hasil menunjukkan bahwa proses pemungutan telah dilakukan dan berjalan sesuai Standar Operasional Prosedur (SOP) dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 Kota Palembang. Selanjutnya untuk perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menggunakan tarif 5% dari NPOP - NPOPTKP Undang-undang Nomor 4 Tahun 2023 Kota Palembang Pasal 12-13. Berdasarkan perhitungan melalui perbandingan realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) pada Pendapatan Asli Daerah (PAD) melalui tingkat kontribusi selama 3 tahun yakni; pada tahun 2021 sebesar 15,28%, pada tahun 2022 sebesar 24,41%, dan tahun 2023 sebesar 17,58% yang menunjukkan bahwa pada tahun 2021 sampai 2023 didapat dengan rata-rata kontribusi sebesar 19,09%. dengan interpretasi kriteria kontribusi 10,00%-20% termasuk dalam kategori kurang.

Kata kunci: Analisis, Pemungutan, Perhitungan, Kontribusi, BPHTB, PAD.



A. PENDAHULUAN

Di Indonesia tanah dan bangunan memiliki hubungan yang sangat erat bagi masyarakat Indonesia. Hal tersebut digunakan dalam hal kepemilikan, pemanfaatan maupun pengadaan untuk kemakmuran rakyat melalui pajak. Seiring berjalannya waktu, perkembangan daerah menjadi semakin tidak merata oleh karena itu, perlunya suatu ketentuan berupa pendapatan asli daerah (PAD) menurut Emilia dkk (2024). Pendapatan daerah didefinisikan sebagai pendapatan yang dihasilkan oleh pemerintah daerah, yang memiliki kewenangan untuk mengumpulkan pajak yang diterima dari pemerintah pusat untuk mendukung anggaran provinsi serta kabupaten atau kota, dengan tujuan mendanai program pembangunan baik di tingkat daerah maupun nasional menurut Syapparani dan Safrizal (2024).

Untuk itu diharapkan perekonomian semakin meningkat khususnya kota Palembang yang menjadi pusat perdagangan dan industri di Sumatera Selatan lebih tepatnya terletak tepi Sungai Musi. Pajak perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) dibayar oleh pihak yang memperoleh hak tersebut baik melalui pembelian maupun cara lainnya yang sah. Sejak diberlakukannya undang-undang nomor 28 tahun 2009, yang mengakui bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) sebagian dari pajak dan retribusi daerah. dengan tujuan mendukung peningkatan pendapatan Kota Palembang.

Untuk memberikan kontribusi pada pendapatan asli daerah kota Palembang yang signifikan. Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) adalah lembaga pemerintah yang bertanggung jawab untuk mengelola pajak daerah, khususnya pajak bea perolehan atas hak tanah dan bangunan (BPHTB) yang dipungut BAPENDA. Dengan ini dapat dilihat dari laporan tahun 2021-2023 mengenai pencapaian target dan realisasi pajak daerah untuk bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB).

Tabel Target dan Realisasi BPHTB

Tahun	Target BPHTB	Realisasi BPHTB	Persentase Perolehan
2021	456.620.783.782,00	177.071.794.505,00	38,78%
2022	248.410.000.000,00	343.868.832.204,00	138,42%
2023	225.000.000.000,00	253.552.487.496,00	112,69%

Sumber : BAPENDA Kota Palembang

Berdasarkan tabel di atas penerimaan BPHTB untuk target dari tahun 2021 ke 2022 mengalami penurunan sebesar 208.210.783.782 dengan persentase - 45,59% sementara realisasi tahun 2021 ke 2022 mengalami peningkatan sebesar 166.797.037.699 dengan persentase 94,19%. Kemudian untuk target dari tahun 2022 ke 2023 mengalami penurunan sebesar 23.410.000.000 dengan persentase - 9,42% dan realisasi tahun 2022 ke 2023 sebesar 90.316.344.708 mengalami penurunan dengan persentase -26,26%. Pada target dan realisasi tersebut, dimana tahun ke tahun mengalami penurunan secara persentase dengan ini peneliti, akan meneliti untuk mengetahui adanya ketidakstabilan antara penurunan maupun kenaikan dari tahun ke tahun terhadap target dan realisasi, yang mana peneliti melihat pada sisi kesadaran wajib pajak dalam melakukan proses pemungutan pajak yang berujung pada ketidaktahuan dalam menghitung pembayaran pajak BPHTB. Oleh sebab itu, tujuan dari penelitian ini adalah menganalisis proses pemungutan

dan perhitungan serta seberapa besar kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada Pendapatan Asli Daerah Kota Palembang.

B. KAJIAN TEORI

Pengertian Pajak

Hutabarat (2024:174) berpendapat pajak ialah sumber pendapatan terbesar negara. Sehingga, negara berhak untuk memungut pajak dari warga negaranya namun hal tersebut tidak boleh dilakukan secara sewenang-wenang. Pajak nantinya akan dikelola oleh pemerintah dan dipergunakan untuk peningkatan fasilitas umum, kesehatan, pendidikan, dan kegiatan lainnya. Putra (2023:6) mengatakan pajak merupakan iuran yang dibayar warga negara terhadap negara sesuai ketentuan peraturan perundang-undang yang berlaku, dimana pembayaran pajak tersebut tidak mendapatkan imbalan langsung dan diterapkan berdasarkan sistem perpajakan yang telah ditetapkan negara.

Jenis-Jenis Pajak

Putra (2023:9) mengemukakan bahwa ada dua jenis pajak yang terdiri dari.

1. Pajak di negara
2. Pajak daerah

Asas Pemungutan Pajak

Hutabarat (2024:223-224) mengatakan asas pemungutan pajak domisilin, sumber dan kebangsaan merupakan asas pemungutan pajak yang digunakan sebagai acuan negara-negara di dunia. Masing- masing asas tersebut ialah :

1. Asas Tempat Tinggal (domisili), ialah pengenaan pajak sesuai domisili. Yang dikenakan dengan asas domisili yaitu pajak atas jumlah penghasilan di negara yang ditinggali atau di luar negara tersebut.
2. Asas Sumber, adalah pengenaan pajak oleh negara disesuaikan dengan tempat berdirinya perusahaan atau wajib pajak tempat tinggal. Dalam asas sumber, setiap warga negara yang memiliki penghasilan dari mana pun akan dikenai pajak sesuai ketentuan yang berlaku.
3. Asas Kebangsaan, ialah pembebanan kewajiban pajak oleh negara sesuai dengan status kewarganegaraannya. Semua warga negara telah lahir dan di negara akan dikenakan sesuai pajak kebangsaan.

Konsep BPHTB

Pengertian BPHTB

Hery (2022:41) mengemukakan bahwa pajak perolehan hak atas tanah dan bangunan atau disingkat menjadi (BPHTB) merupakan perolehan hak atas tanah dan bangunan. Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan ini diberikan sebagai pungutan atas hak atas tanah atau bangunan dan tanah. Mayasari (2024:312) berpendapat bahwa hak atau kuasa yang didapat oleh individu maupun instansi atas tanah atau bangunan merupakan wajib pajak, sementara subjek yang dikenakan BPHTB ialah individu maupun instansi dalam memiliki hak atau kuasa tanah dan bangunan. Saidi (2022:72) berpendapat pajak yang dikenakan untuk memperoleh bea perolehan hak atas tanah dan bangunan istilah untuk hak atas tanah dan bangunan. Menurut perundang-undang pertanahan dan bangunan, yang mencakup hak atas tanah dalam pengelolaan, berserta di atas bangunannya, menurut (Mardiasmo, 2023:436).

Tarif Pajak

Prastowo dan Tjiptono (2023:19) mengatakan tarif pajak paling tinggi 5% ditentukan dengan PERDA. Berdasarkan pasal 47 undang-undang mengenai hubungan keuangan antara pemerintah pusat dan daerah nomor 1 tahun 2022 menetapkan tarif BPHTB paling tinggi sebesar 5% (lima persen).

Objek Pajak

Saidi (2022:73) berpendapat bahwa suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan yang melekat pada tanah dan bangunan dapat dikatakan objek pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan tersebut.

Pemungutan BPHTB

Hery (2022:136) mengemukakan tata cara pemungutan daerah bahwa pemungutan pajak dibagi. Setiap wajib pajak yang terutang sesuai dengan surat ketetapan pajak, atau wajib pajak dapat membayar sendiri sesuai dengan peraturan perundang-undang perpajakan yang berlaku. Wajib pajak yang memenuhi kewajiban pajak berdasarkan keputusan kepala daerah dapat membayar pajak menggunakan SKPD atau dokumen lain dipersamakan, seperti karcis dan nota perhitungan.

Pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan menggunakan sistem Self Assessment, dimana Self Assessment merupakan metode pemungutan pajak yang memberikan hak terhadap orang pribadi dalam menentukan sendiri berapa banyak pajak yang harus mereka bayar Mardiasmo (2023:11).

Perhitungan BPHTB

Mayasari (2023:314) mengatakan nilai dari BPHTB bisa dihitung dengan menggunakan tarif x (NPOP-NPOPTKP). Di mana NPOP harus dikurangi terlebih dahulu dengan NPOPTKP sebelum dikenakan tarif BPHTB.

Kontribusi

Menurut KBBI (2017:872) kontribusi merupakan sumbangan atau iuran untuk suatu kegiatan. Sumbangan tidak boleh digabungkan retribusi. Sehingga bisa ditunjuk dalam menikmati kontraprestasi dari pemerintah dan bisa juga mendapatkan prestasi dengan golongan tertentu menurut Waluyo (2018:7). Jumlah iuran pajak daerah yang diterima pendapatan asli daerah dihitung berdasarkan kontribusi ini.

Standard Operasional Prosedur BPHTB

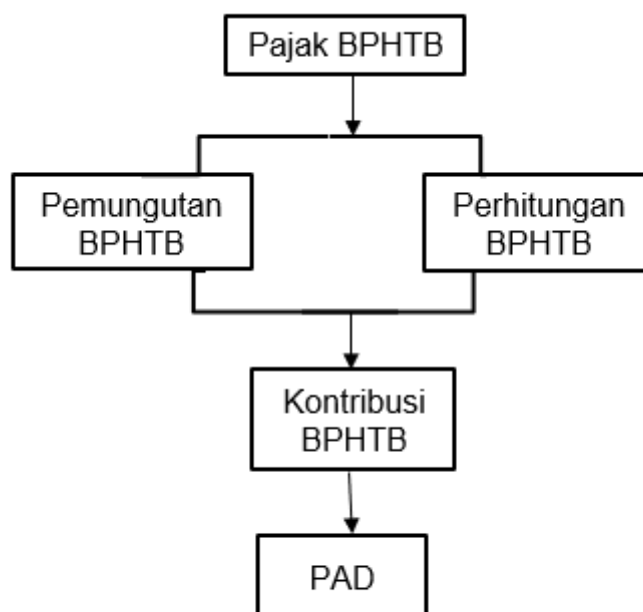
Standard operasional prosedur digunakan sebagai sarana pengendali dan pemanfaatan aktivitas dalam instansi, untuk memastikan setiap aktivitas dijalankan secara efisiensi dan efektivitas yang selaras dengan standar yang ditetapkan (Soemohadiwidjojo, 2018:17). Dalam menyusun SOP itu dimana menyatukan satu pekerjaan lain dalam satu sistem yang minim risiko, supaya bisa berkerja bersamaan dan mencapai hasil yang maksimal menurut (Ekotama, 2018:10).

Pendapatan Asli Daerah

PAD adalah pendapatan asli daerah diperoleh dari pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah sesuai dengan peraturan perundang-undang nomor 1 tahun 2022 pasal 1 tentang hubungan pemerintah pusat dan daerah. Sumber pendapatan asli daerah yang disingkat sebagai PAD ini dapat dijelaskan sebagai dana yang digunakan oleh pemerintah daerah untuk anggaran, terutama dalam hal pembangunan ekonomi di wilayah tersebut.

Kerangka Berpikir

Kerangka berpikir menurut Jaya (2020:140) merupakan model atau gambar yang pada dasarnya diturunkan dari beberapa teori dan konsep yang relevan dengan masalah yang akan diteliti. Kerangka berpikir yang baik akan menjelaskan secara teoritis pertautan antar variabel yang akan diteliti. Jadi secara teoritis perlu dijelaskan hubungan antara variabel independent maupun dependen menurut (Sujarweni 2023:60).



Gambar Kerangka Berfikir

C. METODE PENELITIAN

Obyek dan Lokasi Penelitian

Penelitian mengambil Objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pendapatan Asli Daerah (PAD) sebagai variabel terikat di Badan Pendapatan Daerah atau dikenal dengan BAPENDA yang beralokasi pada Jalan Merdeka No.21, 19 Ilir Bukit Kecil, Kota Palembang.

Metode Penelitian

Metode yang dipakai berupa deskriptif kualitatif untuk mengambil kesimpulan dengan mengamati fenomena dan penyajian data yang didapatkan melalui hasil observasi, dokumentasi dan wawancara.

Definisi Operasional Variabel

Sujarweni (2023:86-87) berpedapat definisi operasional merujuk pada variabel dalam penelitian yang bertujuan untuk menjelaskan setiap variabel sebelum analisis dilakukan. Sedangkan variabel sesuatu yang ditentukan oleh peneliti berupa apapun untuk diteliti hingga dapat memperoleh keterangan yang digunakan untuk menarik kesimpulannya. Jaya (2020:65) mengemukakan bahwa variabel penelitian yang bertujuan untuk memahami makna setiap variabel sebelum melakukan analisis penelitian, menentukan instrumen, dan mengetahui sumber pengukuran disebut definisi operasional variabel.

Oleh karena itu, berikut adalah definisi variabel operasional yang digunakan dalam penelitian tersebut :

Tabel Operasional Variabel

No	Variabel	Definisi	Indikator
1	Pemungutan BPHTB	UU mengatur bahwa BPHTB menjadi salah satu pajak yang dalam uu tersebut disebutkan jika BPHTB salah satu jenis pajak yang dipungut yang pemungutannya ialah pemerintah daerah (Riana Mayasari, 2024:314).	1. SOP (Bapenda Kota Palembang).
2	Perhitungan BPHTB	Dalam perhitungan BPHTB undang-undang Nomor 28 tahun 2009 mengatur mengenai nilai dari NPOPTKP berbeda-beda (Riana Mayasari, 2024:334).	1. UU Nomor 4 tahun 2023 (Peraturan Daerah Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Kota Palembang).
3	Kontribusi Terhadap PAD	PAD merupakan pendapatan yang diperoleh dari sumber-sumber pendapatan daerah pasal 1 uu nomor 13 tahun 2017.	1. Realisasi BPHTB Tahun 2021-2023 (Bapenda Kota Palembang). 2. Jumlah Realisasi Pendapatan Daerah 2021-2023 (BPKD Kota Palembang).

Populasi

Mustafidah dan Suwarsito (2020:137) menjelaskan bahwa populasi merupakan semua objek penelitian hal yang diteliti berupa benda nyata, hal yang bersifat abstrak, kejadian, maupun fenomena yang menjadi sumber data dan memiliki ciri-ciri tertentu yang sama. Untuk itu populasi yang didapat terdapat pada laporan realisasi penerimaan pajak daerah yang berupa laporan realisasi anggaran (LRA) dan anggaran pendapatan belanja daerah pajak (APBD-P), data tersebut berupa pendapatan asli daerah (PAD) serta pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB).

Sampel

Sujarweni (2023:65) berpendapat bahwa sampel merupakan bagian dari keseluruhan karakteristik yang dimiliki oleh populasi dalam sebuah penelitian. Ketika populasinya besar, peneliti tidak perlu mengambil sampel dari seluruh populasi melainkan menggunakan sampel yang diambil dari populasi tersebut. Peneliti menggunakan data target dan realisasi pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan serta realisasi pendapatan asli daerah (PAD) pada periode 2021 hingga 2023 sebagai sampel penelitian.

Sumber Data

Sugiyono (2023:104) data dalam pengambilan bisa menggunakan sumber primer dan sekunder, tergantung pada asal data tersebut. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data sekunder, dimana data tersebut merupakan data yang diberikan oleh orang lain.

Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, data dikumpulkan dengan menggunakan teknik Sugiyono (2023:104) : 1. Observasi, peneliti melakukan kunjungan di Lokasi penelitian dan

menyampaikan secara terbuka kepada pihak terkait bahwa peneliti sedang melakukan penelitian. 2. Wawancara, peneliti menggunakan wawancara tak berstruktur di mana hanya digunakan panduan umum berupa garis besar masalah seperti mengajukan pertanyaan informasi secara langsung. 3. Dokumentasi, peneliti mengumpulkan data dengan cara meminta data kepada dinas terkait untuk mendapat informasi valid sesuai dengan kebutuhan peneliti data tersebut berupa gambar/file dalam bentuk dokumen.

Teknik Analisis Data

Berdasarkan Sugiyono (2023:129) analisis data dibagi menjadi dua jenis teknik dalam penelitian teknik analisis tersebut ialah :

1. Analisis data kuantitatif, data yang digunakan untuk menjawab rumusan masalah serta menguji hipotesis yang dirumuskan dalam proposal.
2. Analisis data kualitatif, data yang dikumpulkan dari berbagai sumber dengan berbagai metode.

Untuk itu teknik analisis yang digunakan berupa teknik analisis dengan data kualitatif. dimana proses pemungutan dan perhitungan BPHTB dilakukan melalui SOP (Standard Operasional Prosedur) dan Peraturan Pemerintah Daerah Nomor 4 Tahun 2023. Serta menganalisis data dalam menghitung kontribusi BPHTB pada PAD dengan melakukan perbandingan antara realisasi BPHTB dan realisasi PAD hal ini digunakan sebagai penentu seberapa besar kontribusi BPHTB pada PAD.

Hidayah dkk (2023:336) mengatakan bahwa rumus yang digunakan adalah sebagai berikut :

$$\text{Kontribusi BPHTB} = \frac{\text{Realisasi Pajak BPHTB}}{\text{Realisasi PAD}} \times 100 \%$$

Untuk menilai kontribusi BPHTB pada PAD dapat diketahui dalam kriteria sebagai berikut :

Tabel Kriteria Kontribusi

Persentase	Kriteria
0,00% - 10%	Sangat Kurang
10,10% - 20%	Kurang
20,10 % - 30%	Sedang
30,10% - 40%	Cukup Baik
40,10% -50%	Baik
Diatas 50%	Sangat Baik

Sumber : Depdagri, Kepmendagri No.690.900.327

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

Proses Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Proses pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dilakukan secara self-assemessment, yaitu wajib pajak memiliki kewajiban untuk menghitung dan membayar sendiri jumlah pajak yang terutang sesuai ketentuan yang berlaku. Adapun alur pemungutan berdasarkan standar operasional prosedur (SOP) dapat diuraikan sebagai berikut :

- a. Mengisi formulir secara benar dan melengkapi syarat pengajuan yang dilakukan wajib pajak.

- b. Petugas loket mengecek berkas.
- c. Petugas entry data melakukan input data.
- d. Kasi meneliti objek pajak dan memutuskan perlu/tidak tinjauan lapangan.
Petugas lapangan melakukan penelitian objek pajak secara mendetail dan melaporan hasilnya ke kapid.
Kasi BPHTB untuk memverifikasi harga transaksi.
- e. Harga transaksi diperiksa dan disahkan oleh kapid PBB dan BPHTB.
- f. SSPD BPHTB diteruskan ke bank oleh petugas loket.
- g. Wajib pajak membayar BPHTB sesuai SSPD ke Bank memberikan bukti setor kepada wajib pajak.

Berdasarkan observasi yang dilakukan peneliti bahwa standar operasional prosedur (SOP) telah dilakukan dengan sesuai. Hal ini dibuktikan dengan observasi di lapangan melalui SOP namun terdapat beberapa catatan penting terkait pelaksanaannya yaitu :

- a. *Tahap pengajuan oleh wajib pajak*
"Menurut observasi, wajib pajak biasanya datang langsung ke loket pelayanan dengan membawa dokumen yang diperlukan. Dan ditemukan wajib pajak yang masih belum memahami kelengkapan berkas, sehingga harus bolak-balik dalam melengkapi berkas tersebut".
- b. *Pemeriksaan berkas oleh petugas loket*
"Pemeriksaan berkas sudah dijalankan secara manual berdasarkan pengamatan yang dilakukan oleh petugas loket secara teliti, kadang antrian terjadi pada saat jam sibuk sehingga keterbatasan jumlah petugas".
- c. *Petugas entry data melakukan input data*
"Proses input data dilakukan oleh petugas administrasi menggunakan aplikasi. Aplikasi yang digunakan cukup baik, namun terdapat keterlambatan dalam input saat jaringan mengalami gangguan".
- d. *Tinjauan untuk objek pajak*
"Proses penelitian lapangan tidak dilakukan untuk semua kasus, hanya objek pajak tertentu yang nilai transaksinya diragukan atau tidak sesuai dengan harga pasar. Kemudian petugas lapangan membuat laporan tertulis ke Kasi BPHTB. Observasi menunjukkan bahwa waktu pelaksanaan survei lapangan bisa memakan waktu lebih dari satu hari tergantung lokasi".
- e. *Verifikasi dan Pengesahan Harga Transaksi*
"Kasi BPHTB melakukan verifikasi atas laporan dan menilai nilai transaksi. Pengesahan akhir dilakukan oleh kapid PBB dan BPHTB. Proses ini umumnya berlangsung lancar, namun terkadang menunggu karena padatnya jadwal".
- f. *Penyerahan SSPD ke Bank dan Pembayaran*
"Setelah nilai transaksi disahkan, petugas loket mencetak dan menyerahkan SSPD kepada Wajib Pajak. Observasi ini menunjukkan bahwa pembayaran di bank berlangsung lancar, namun wajib pajak perlu diberi arahan ulang karena tidak paham dalam prosedur pembayaran BPHTB".

Perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Undang-undang pemerintah daerah nomor 4 tahun 2023 kota Palembang mengatur perhitungan perolehan hak atas tanah dan bangunan pada badan pendapatan daerah (Bapenda).

Mardiasmo (2023:440) mengatakan bahwa perhitungan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) menggunakan rumus sebagai berikut :

$$\text{BPHTB} = (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times 5\%$$

Sebelum mengalihkan tarif pajak NPOP dikurang terlebih dahulu dengan NPOPTKP yang ditetapkan sebesar Rp.80.000.000,00 berdasarkan undang-undang kota Palembang pasal 12 ayat 5 untuk menghasilkan NPOPKP atau Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak. NPOPKP ini dikalikan dengan tarif pajak sebesar 5% yang didapat pada pasal 13.

Perhitungan Analisis Kontribusi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pada Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Analisis kontribusi ini digunakan untuk mengukur sejauh mana kontribusi pajak BPHTB pada PAD yang dapat diberikan dengan menggunakan rumus perbandingan antara realisasi BPHTB dan realisasi PAD dalam bentuk persentase sebagai berikut :

a. Tahun 2021

Penerimaan realisasi pajak BPHTB ke 2021 tersebut sebesar Rp. 177.071.794.505,00 sedangkan realisasi PAD Kota Palembang sebesar Rp. 1.158.871.191.669,00. Oleh karena itu, perhitungan kontribusi pada tahun tersebut yaitu :

$$\text{Kontribusi BPHTB} = \frac{177.071.794.505,00}{1.158.871.191.669,00} \times 100 \% = 15,28 \%$$

b. Tahun 2022

Diketahui realisasi penerimaan pajak BPHTB ke tahun 2022 sebesar Rp. 343.868.832.204,00 dan realisasi PAD Kota Palembang sebesar Rp. 1.408.723.442.113,31. Alhasil, perhitungan pada tahun tersebut ialah :

$$\text{Kontribusi BPHTB} = \frac{343.868.832.204,00}{1.408.723.442.113,31} \times 100 \% = 24,41 \%$$

c. Tahun 2023

Sementara ke tahun 2023 realisasi penerimaan pajak BPHTB sebesar Rp. 253.552.487.496,00. Untuk realisasi PAD Kota Palembang sebesar Rp. 1.442.610.634.334,94. Dengan demikian, kontribusi dalam perhitungan tahun tersebut adalah sebagai berikut :

$$\text{Kontribusi BPHTB} = \frac{253.552.487.496,00}{1.442.610.634.334,94} \times 100 \% = 17,58 \%$$

Tabel Persentase Penerimaan Kontribusi

Tahun	Realisasi BPHTB	Realisasi PAD	Persentase
2021	177.071.794.505,00	1.158.871.191.669,00	15,28 %
2022	343.868.832.204,00	1.408.723.442.113,31	24,41 %
2023	253.552.487.496,00	1.442.610.634.334,94	17,58 %
Rata-Rata Persentase BPHTB			19,09 %

Sumber : Data diolah (2025)

Tabel Kriteria Kontribusi

Tahun	Precentage Kontribusi	Kriteria
2021	15,28 %	Kurang
2022	24,41 %	Sedang
2023	17,58 %	Kurang

Sumber : Data diolah (2025)

Pembahasan

Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Pada Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Hasil observasi dan wawancara serta data dari Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) berdasarkan standar operasional prosedur (SOP) melalui alur proses pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) menunjukkan bahwa : 1). *Wajib pajak dalam melakukan tahapan pengajuan* 2). *Pemeriksaan berkas oleh petugas loket* 3). *Petugas entry data melakukan input data* 4). *Tinjauan untuk objek pajak* 5). *Verifikasi dan pengesahan harga transaksi* 6). *Penyerahan SSPD ke bank dan pembayaran.*

Telah berjalan dengan standar operasional prosedur (SOP) yang diatur dalam undang-undang daerah nomor 4 tahun 2023 kota Palembang pasal 92-95. Sehingga dari proses pemungutan pajak bea peolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) melalui standar opsional prosedur (SOP) tersebut dapat memberikan kotribusi pada pendapatan asli daerah (PAD) dalam hal pembangunan daerah.

Perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Pada Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Dari tahapan proses pemungutan dan perhitungan didapat melalui laporan penerimaan pajak daerah khususnya bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) dalam target dan realisasi selama kurun waktu 3 tahun pada pendapatan asli daerah (PAD) pada tahun 2021-2023 ialah sebagai berikut :

Tabel Laporan Target BPHTB dan PAD

No	Tahun	BPHTB (Rp)	PAD (Rp)	Persentase
1	2021	456.620.783.782,00	1.394.458.057.851,12	32,75 %
2	2022	248.410.000.000,00	1.378.043.447.262,00	18,03 %
3	2023	225.000.000.000,00	1.445.963.304.981,00	15,56 %

Sumber : Data diolah, (2025)

laporan target bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) pada pendapatan asli daerah (PAD) ke tahun 2021 sebesar 32,75 %, selanjutnya tahun 2022 terjadi penurunan sebesar 14,72 % dari tahun sebelumnya menjadi 18,03%, kemudian pada tahun 2023 terjadi penurunan kembali sebesar 2,47% yang menjadi 15,56%. Dari uraian perhitungan dalam laporan target pajak bea perolehan hak atas tanah dan bagunan (BPHTB) pada pendapatan asli daerah (PAD) ke tahun 2021 merupakan persentase terbesar yaitu 32,75%, sedangkan persentase terkecil pada tahun 2023 sebesar 15,56%.

Tabel Laporan Realisasi BPHTB dan PAD

No	Tahun	BPHTB (Rp)	PAD (Rp)	Persentase
1	2021	177.071.794.505,00	1.158.871.191.669,00	15,28 %
2	2022	343.868.832.204,00	1.408.723.442.113,31	24,41 %
3	2023	253.552.487.496,00	1.442.610.634.334,94	17,58 %

Sumber : Data diolah, (2025)

Persentase realisasi penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) pada pendapatan asli daerah (PAD) pada tahun 2021 sebesar 15,28 %. Pada tahun 2022, terjadi peningkatan sebesar 9,13 %, sehingga penerimaannya naik menjadi 24,41 %. Namun, di tahun 2023, persentase tersebut kembali menurun sebesar 2,47 %, menjadi 17,58 %. Dari data realisasi tersebut, realisasi tertinggi BPHTB pada PAD terjadi pada tahun 2022 sebesar 24,41%, sedangkan yang terendah pada tahun 2021 sebesar 15,28%.

Kontribusi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Pada Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Setelah pemungutan dan perhitungan dilakukan maka ditabulasikan menurut perhitungan dengan cara membandingkan anatara realisasi penerimaan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) pada pendapatan asli daerah (PAD) Kota Palembang untuk mengetahui kontribusi yang diberikan dengan tahun yang sama, dalam mengetahui kontribusi yang diberikan adalah sebagai berikut :

Tabel Kontribusi Pajak BPHTB pada PAD

Tahun	Realisasi BPHTB	Realisasi PAD	Persentase Kontribusi	Kriteria
2021	177.071.794.505,00	1.158.871.191.669,00	15,28%	Kurang
2022	343.868.832.204,00	1.408.723.442.113,31	24,41%	Sedang
2023	253.552.487.496,00	1.442.610.634.334,94	17,58%	Kurang
Rata-Rata Persentase BPHTB			19,09%	Kurang

Sumber : Data diolah (2025)

Berdasarkan dari tabel, kontribusi penerimaan pajak bea prolehan hak atas tanah dan bangunan ke tahun 2021 sebesar Rp. 177.071.794.505,00 sementara realisasi pendapatan asli daerah mencapai sebesar Rp. 1.158.871.191.669,00 dengan demikian, kontribusi pada tahun tersebut sebesar 15,28%, yang dikategorikan dalam tingkat "Kurang". Sementara ke tahun 2021 penerimaan bea peolehan hak atas tanah dan bangunn sebesar Rp. 343.868.832.204,00 dan pendapatan asli daerah sebesar Rp. 1.408.723.442.113,21 sehingga mengalami peningkatan yang signifikasi dalam kriteria "Sedang" dengan kontribusi yang diberikan sebesar 24,41%. Kemudian untuk tahun 2023 bea perolehan hak atas tanah dan bangunan mencapai sebesar Rp. 253.552.487.496,00 dan pendapatan asli daerah mencapai sebesar Rp. 1.442.610.634.334,94 sehingga di tahun tersebut mengalami penurunan yang cukup signifikasi dalam kriteria "Kurang" dengan kontribusi sebesar 17,58%.

Maka dari pembahasan kotribusinya selama 3 tahun ini didapat dengan rata-rata sebesar 19.09%, dalam kriteria kontribusi 10,00%-20% yang menunjukkan pajak BPHTB masih "Kurang" berkontribusi. Sehingga mengalami Fluktuasi atau ketidakstabilan antara kenaikan dan penurunan. Penyebab terjadinya fluktuasi

tersebut karena kurangnya kesadaran wajib pajak dalam membayar pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), akan tetapi realisasi pendapatan asli daerah (PAD) selalu naik dalam kurun waktu 3 tahun.

Temuan ini sejalan atau sama dengan objek dan tahun yang berbeda dilakukan oleh Damanik, dkk (2018) mengenai prosedur pemungutan BPHTB dimana hasil menunjukkan bahwa proses pemungutan BPHTB telah berjalan sesuai dengan peraturan. Penelitian ini juga selaras dengan Zamaya, dkk (2020) yang menunjukkan bahwa setiap daerah memiliki peraturan sendiri dan dasar penetapan dalam perhitungan menggunakan tarif 5% yang dikurangi NPOPTKP. Serta penelitian ini ditemukan oleh Sari, dkk (2023) bahwa pendapatan asli daerah selalu berubah-ubah dalam kontribusi.

E. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Melalui tahapan pemungutan dan perhitungan dapat memberikan kontribusi pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) pada pendapatan asli daerah (PAD) dalam mengetahui kontribusi tersebut dilakukan dengan cara membandingkan antara realisasi penerimaan BPHTB dan realisasi PAD. Maka, dari hasil dan pembahasan yang telah dijabarkan pada bab sebelumnya peneliti mengambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Proses pemungutan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) pada pendapatan asli daerah (PAD) telah sesuai berdasarkan Standar Operasional Prosedur (SOP) dengan ketentuan Undang-Undang Peraturan Daerah Nomor 4 tahun 2023 Kota Palembang.
2. Perhitungan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) pada pendapatan asli daerah (PAD) untuk tahun 2021 sampai 2023 terdapat dalam laporan target dan realisasi.
3. melalui perbandingan realisasi bea peolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) pada pendapatan asli daerah (PAD) melalui tingkat kontribusi selama 3 tahun yakni; pada tahun 2021 sebesar 15,28%, pada tahun 2022 sebesar 24,41%, dan tahun 2023 sebesar 17,58% hal ini menunjukkan bahwa pada tahun 2021 sampai 2023 didapat rata-rata sebesar 19,09%. dengan interprestasi kriteria kontribusi 10,00%-20% termaksud dalam kategori kurang.

Saran

1. Dari proses pemungutan dan perhitungan pada pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) telah berjalan baik, akan tetapi perlu ditingkatkan lagi, untuk meningkatkan penerimaan pajak tersebut BAPENDA dapat mengadakan sosialisasi terhadap masyarakat.
2. Penting untuk melakukan pendataan secara berkala terhadap objek pajak bea peolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) sehingga BAPENDA dapat mengidentifikasi dan memanfaatkan potensi yang belum tergalai secara optimal.

DAFTAR PUSTAKA

Damanik, C. H., Sabijono, H., & Pontoh, W. (2018). Analisis Prosedur Pemungutan dan Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Badan

Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Bitung. *Going Concern: Jurnal Riset Akuntansi*, 13(03).

- Emilia, E., Yamin, A., & Suparman, S. (2024). Analisis Proses Pemungutan dan Perhitungan Pajak Bphtb Sebagai Salah Satu Sumber Pendapatan Asli Daerah (Studi Pada Daerah Kabupaten Sumbawa). *Ganec Swara*, 18(1), 99-106.
- Ekotama, S. (2018). *Matinya Perusahaan Gara-Gara S.O.P.* Jakarta: PT elex Media Komputindo.
- Hery, D. (2022). *PENGANTAR PERPAJAKAN UNTUK MAHASISWA DAN UMUM.* Yogyakarta : GAVA MEDIA.
- Hidayah, M. L. (2023). *Analisis Kontribusi dan Laju Pertumbuhan Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Di Kabupaten Bogor* (Doctoral dissertation, Universitas Djuanda Bogor).
- Hutabarat, E. C. (2024). *Pengantar Akuntansi & Perpajakan* . Yogyakarta: ANAK HEBAT INDONESIA (Anggota Ikapi).
- Jaya, I. M. (2020). *METODE PENELITIAN KUANTITATIF DAN KUALITATIF* . Yogyakarta : QUADRANT .
- Mardiasmo. (2023). *Perpajakan.* Yogyakarta: ANDI.
- Mayasari, R. (2024). *Perpajakan Pusat & Daerah.* Yogyakarta: ANDI.
- Mustafidah, H., & Suwarsito. (2020). *DASAR-DASAR METODOLOGI PENELITIAN.* Purwokerto: UM Purwokerto Press.
- Pemerintah Kota Palembang. (2023). *Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 4 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.*
- Prastowo, Y., & Tjiptono, F. (2024). *Perpajakan.* Yogyakarta: ANDI.
- Putra, I. M. (2023). *Pengantar Manajemen Pajak Strategi Pintar Merencanakan & Menghindari Sanksi Pajak* . Yogyakarta: ANAK HEBAT INDONESIA (Anggota IKAPI).
- Republik Indonesia. (2022). *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah.*
- Syapparani, S., & Safrizal, S. (2024). Analisis Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Sanggau. *JIP (Jurnal Industri dan Perkotaan)*, 20(1), 1-7.
- Saidi, M. D. (2022). *Pembaruan Hukum Pajak* . Depok: PT RajaGrafindo Persada.
- Sari, A. N., Fauziyah, F., & Awalina, P. (2022). Analisis Besarnya Pajak Bphtb dan Kontribusinya Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Di Kabupaten Kediri (Studi Kasus Pada Bapenda Kabupaten Kediri). *Jurnal Akuntansi dan Manajemen Mutiara Madani*, 10(2), 106-115.
- Sugiyono. (2023). *Metode Penelitian Kualitatif.* Bandung: Alfabeta, CV.

- Sujarweni, V. W. (2023). *Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: PUSTAKABARUPRESS.
- Soemohadiwidjojo, A. T. (2018). *KPI untuk Umkm & Startup*. Jakarta : Raih Asa Sukses.
- Tut Wuri Handayani. (2017). *KAMUS BESAR BAHASA INDONESIA EDISI KELIMA*. Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa Kementrian Pendidikan dan Kebudayaan. Balai Pustaka.
- Waluyo. (2018). *Perpajakan Indonesia* . jakarta: Salemba Empat.
- Zamaya, Y., Tampubolon, D., & Mardiana, M. (2020). Analisis pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) Kota Pekanbaru dan Kota Dumai. *WELFARE Jurnal Ilmu Ekonomi*, 1(1), 35-44.