

**OPTIMALISASI PENERIMAAN
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN (BPHTB)
DALAM USAHA MENINGKATKAN KEMAMPUAN
KEUANGAN DAERAH
(Studi Pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang)**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Menempuh Ujian Sarjana Pada
Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya**

**IKA FARITA SARI
NIM. 0410310059**



**UNIVERSITAS BRAWIJAYA
FAKULTAS ILMU ADMINISTRASI
JURUSAN ADMINISTRASI PUBLIK
KONSENTRASI ADMINISTRASI PEMERINTAHAN DAERAH
MALANG
2008**

MOTTO

Taburlah pemikiran, maka Anda akan menuai tindakan

Taburlah tindakan dan Anda akan menuai kebiasaan

Taburlah kebiasaan dan Anda akan menuai karakter

Taburlah karakter dan Anda akan menuai masa depan

Ralph Waldo Emerson

Semua orang yang sukses paham bahwa mereka menciptakan keberuntungannya sendiri, yaitu dengan menempatkan diri sendiri pada waktu dan tempat yang tepat.

Paul Hanna

Banyak orang gagal dalam hidup karena mereka menyerah pada saat mereka hampir berhasil

Paul Hanna



KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji syukur yang sedalam–dalamnya peneliti panjatkan kehadirat Allah SWT atas segala rahmat dan hidayahNya sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Optimalisasi Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Dalam Usaha Meningkatkan Kemampuan Keuangan Daerah (Studi Pada Kantor Pelayanan Pajak Kota Malang).”**

Peneliti mengucapkan terima kasih yang sebesar–besarnya kepada semua pihak yang telah membantu peneliti baik secara moril maupun materiil sehingga karya skripsi ini bisa diselesaikan. Ucapan terima kasih peneliti tujukan kepada :

1. Bapak Prof.Dr. Suhadak, M. Ec, selaku Dekan Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya.
2. Bapak Prof.Drs.Solichin Abdul Wahab,MA,Ph.D selaku Ketua Jurusan Administrasi Publik Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya.
3. Bapak Dr.Imam Hanafi,M.Si,M.Si selaku Sekretaris Jurusan Administrasi Publik Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya.
4. Bapak Drs. Trilaksono Nugroho, MS, selaku dosen pembimbing 1 (satu).
5. Bapak Drs. Choirul Saleh, MSi, selaku dosen pembimbing 2 (dua).
6. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya.
7. Bapak Harro Timbul Nainggolan selaku Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang Selatan.
8. Bapak Bowo Soeprastyo.Se.Mm selaku Kepala Bagian Tata Usaha Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang.
9. Ayah dan Bundaku tercinta yang selalu mendoakanku dan telah sabar menanti kelulusanku.
10. Teman–teman Fia Publik angkatan 2004.
11. Serta semua pihak yang telah membantu dalam pelaksanaan pencarian data dan penyusunan skripsi dari awal hingga skripsi ini selesai.

Peneliti menyadari penulisan skripsi ini masih memiliki banyak kekurangan. Peneliti mengharapkan kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini. Semoga karya skripsi ini bermanfaat dan dapat memberikan sumbangan yang berarti bagi pihak yang membutuhkan.

Malang, April 2008

Penulis

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Judul : Optimalisasi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Dalam Usaha Meningkatkan Kemampuan Keuangan Daerah (Studi Pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang).

Disusun Oleh : Ika Farita Sari

NIM : 0410310059

Fakultas : Ilmu Administrasi

Jurusan : Ilmu Administrasi Publik

Konsentrasi : Administrasi Pemerintahan Daerah

Malang, April 2008

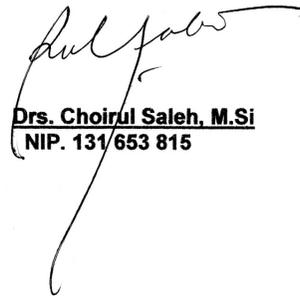
Komisi Pembimbing

Ketua



Drs. Trilaksono Nugroho, MS
NIP. 131 573 952

Anggota



Drs. Choirul Saleh, M.Si
NIP. 131/653 815

LEMBAR PENGESAHAN

Telah dipertahankan di depan majelis penguji skripsi, Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya, pada:

Hari : Jumat
Tanggal : 6 Juni 2008
Jam : 09.00 WIB
Skripsi atas nama : Ika Farita Sari
Judul : Optimalisasi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Dalam Usaha Meningkatkan Kemampuan Keuangan Daerah (Studi pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang)

Dan dinyatakan lulus

MAJELIS PENGUJI

Ketua


Drs. Trilaksono Nugroho, MS
NIP. 131 573 952

Anggota


Drs. Choirul Saleh, M.Si
NIP. 131 653 815

Anggota


Prof. Dr. Susilo Zauhar, MS
NIP. 130 704 333

Anggota


Drs. Moch. Rozikin, M.Si
NIP. 131 759 548



DEPARTEMEN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDERAL PAJAK
KANTOR WILAYAH JAWA TIMUR III
KANTOR PELAYANAN PAJAK PRATAMA
MALANG SELATAN

Jl. Merdeka Utara No. 3
Malang
Kode Pos 65119

Telp (0341) 361121/361971
Facs (0341) 364407
<http://www.pajak.go.id>

Nomor : S- 90/WPJ.12/KP.1401/2008
Sifat : Biasa
Hal : Penelitian Skripsi

28 Februari 2008

Yth. Pimpinan Program Studi Administrasi Publik
Fakultas Ilmu Administrasi
Universitas Brawijaya Malang
Jl. Mayjen Haryono 163
Malang 65145

Menjawab surat nomor: 1174/J.10.1.14/PG/2008 tanggal 6 Februari 2008 tentang Riset, dengan ini diberitahukan bahwa mahasiswa yang tersebut di bawah ini:

1. Ika Farita Sari NIM 0410310059

dapat disetujui untuk melakukan riset selama tiga bulan di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang Selatan, sepanjang tidak menyangkut rahasia jabatan dalam ruang lingkup pekerjaan Direktorat Jenderal Pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 34 Undang-Undang RI nomor 16 Tahun 2000 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

Demikian untuk dimaklumi.



Kepala Kantor

Timbul Nainggolan
NP 060051458

Isi: "Menjadi model pelayanan masyarakat yang menyelenggarakan sistem dan manajemen perpajakan kelas dunia yang dipercaya dan dibanggakan masyarakat"

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya, di dalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh pihak lain untuk mendapatkan karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebut dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur jiplakan, saya bersedia skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (S-1) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (UU No. 20 Tahun 2003, Pasal 25 Ayat 2 dan pasal 70)

Malang, 27 April 2008

Yang Membuat Pernyataan



[Handwritten signature]

Ika Farita Sari
NIM. 0410310059

ABSTRAK

Ika Farita Sari, 2008, **Optimalisasi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Dalam Usaha Meningkatkan Kemampuan Keuangan Daerah (Studi Pada Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang)**, Drs. Trilaksono Nugroho, MS, Drs. Choirul Saleh, MSi, 93 Hal + viii.

Salah satu alternatif Pemerintah Daerah dalam menggali dana adalah dari sektor pajak karena merupakan sumber penerimaan negara yang amat penting dalam rangka menuju pembiayaan pembangunan yang mandiri. Dengan melihat Kota Malang yang berpotensi sebagai kota industri dan pendidikan, sehingga memberikan peluang dalam penjualan dan pembelian tanah dan bangunan, maka KPP Pratama Malang dapat lebih memaksimalkan pendapatan khususnya dari penerimaan BPHTB. Adapun tujuan dari penulisan ini adalah untuk menggambarkan optimalisasi penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta kontribusinya bagi peningkatan kemampuan keuangan daerah.

Permasalahan yang diambil dalam penelitian ini adalah optimalisasi penerimaan BPHTB di Kota Malang melalui upaya intensifikasi dan ekstensifikasi, perkembangan perolehan BPHTB di Kota Malang dan faktor-faktor yang mempengaruhinya. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan dan mengevaluasi langkah-langkah optimalisasi pemungutan BPHTB di Kota Malang, mendeskripsikan dan mengevaluasi perkembangan penerimaan BPHTB di Kota Malang, disamping juga mendeskripsikan dan mengevaluasi faktor-faktor yang mempengaruhi penerimaan BPHTB di Kota Malang. Metode yang digunakan dalam pengumpulan data adalah wawancara, observasi dan dokumentasi.

Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa optimalisasi penerimaan BPHTB di Kota Malang telah dilakukan beberapa langkah-langkah dari upaya intensifikasi antara lain; Pelaksanaan Program Sosialisasi; Restrukturisasi organisasi; Perbaikan sistem dan Prosedur pemungutan; Pelaksanaan komputerisasi dengan jaringan berbasis *online*; Melaksanakan Pengawasan, pengendalian, dan pemeriksaan; Koordinasi dalam kontrol pelaksanaan prosedur BPHTB di Kota Malang; selain itu juga dilakukan pelaksanaan upaya ekstensifikasi yang memungkinkan adanya obyek pajak baru. Tetapi semua upaya itu masih sangat tergantung pada faktor-faktor antara lain; Rendahnya pengetahuan masyarakat tentang BPHTB; Perolehan BPHTB yang relatif tidak stabil; Kurangnya kesadaran masyarakat dalam membayar pajak; Kurangnya pengawasan dalam pengelolaan BPHTB; dan Rendahnya nilai jual obyek pajak BPHTB.

Dari upaya yang dilakukan tersebut, dengan melihat rata-rata pencapaian target penerimaan BPHTB dari Tahun 2005 hingga Tahun 2007, penerimaan BPHTB dapat mencapai target prosentase antara 112,29 % - 164,88 %, meskipun target dan realisasi yang ada pada kurun waktu tersebut cenderung tidak stabil. Namun, dilihat dari kontribusinya terhadap penerimaan daerah, BPHTB telah menyumbangkan penerimaan yang cukup bagus yaitu sebesar 1,92 % - 3,40 % dariseluruh penerimaan daerah.

Dengan demikian KPP Pratama diharapkan dapat lebih teliti terhadap keadaan dan potensi BPHTB yang ada, serta lebih menggiatkan lagi upaya-

upaya yang selama ini telah dilakukan agar nantinya penerimaan BPHTB dapat memberikan kontribusi yang lebih besar terhadap penerimaan daerah sehingga dapat meningkatkan kemampuan keuangan daerah dan juga dapat membantu penyelenggaraan pemerintahan berdasarkan otonomi daerah serta dapat membantu meningkatkan laju pembangunan di Kota Malang yang akhirnya membantu penyelenggaraan pemerintahan dan meningkatkan laju pembangunan berdasarkan otonomi daerah.



ABSTRACTION

Ika Farita Sari, 2008, Optimize The Acceptance Of Revenue Tax of Land right and Building (BPHTB) In Effort to Improve Finance Area Ability (Study at Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang), Drs. Trilaksono Nugroho, MS, Drs. Choirul Saleh, MSI, 93 p + viii.

One of the Local Government alternative in exploring fund is from lease sector because representing the source of acceptance of vitally state in order to going to defrayal of self-supporting development. The effort supported by the reason that Malang which have potency as industrial and education city, so that give opportunity in sale and purchasing of real property, hence KPP Pratama Malang could be maximized earnings especially from acceptance of BPHTB. As for intention of this writing is to depict optimize the acceptance of Revenue tax of Land right and Building (BPHTB) and also its contribution to make-up area or district monetary ability.

Problems which taken in this research are optimize the acceptance of BPHTB in Malang through intensification effort and extensification effort, growth acquirement of BPHTB in Malang and factors influenced the result. The aim of this research is to describe and evaluate actions to optimize the fund raising of BPHTB in Malang, growth of acceptance of BPHTB in Malang, and also describe and evaluate factors influenced acceptance of BPHTB in Malang. Method that used in data collecting are interview, documentation and observation.

The result of research indicate that optimize the acceptance BPHTB in Malang have been done by some actions of intensification effort for example; Implementation Of Socialization Program; Organizational Restructuring; Repair of Fund Raising Procedure and System; Implementation of computerization with network based online; Implementation of Observation, operation, and inspection; Coordination in implementation control of procedure of BPHTB in Malang; it's also done some implementation of extensification effort that enable to existence of new tax object. But all that effort still very depend on factors, these are; Lack of their knowledge of society about BPHTB; Acquirement of BPHTB which is unstable relative; Lack of awareness of society in tax paying; Lack of observation in management of BPHTB; and Low in sale value of tax object of BPHTB.

By those done efforts, by looking at the attainment of goals acceptance of BPHTB in 2005 till 2007, acceptance of BPHTB can reach goals of its percentage among 112,29 - 164,88 %, though there always be decline of realization and goals value in that range of time. But, by looking at its contribution to acceptance of area, BPHTB have rendered acceptance which enough nicely that is equal to 1,92 - 3,40 % of whole income of area.

Thereby KPP Pratama expected to earn more accurate to potency and situation of BPHTB existing, and also more keying up again efforts which during the time have been done so that the next acceptance of BPHTB can give larger ones contribution to income of area, it will improve monetary potency of area as well as can assist management of governance pursuant to area autonomy and also can assist to improve faster development in Malang that finally can assist management of governance and accelerate development in Malang based on area autonomy.

DAFTAR ISI

TANDA PENGESAHAN

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

| | |
|------------------------------|------|
| ABSTRAK | i |
| ABSTRACT | iii |
| KATA PENGANTAR | iv |
| DAFTAR ISI | v |
| DAFTAR TABEL | vii |
| DAFTAR GAMBAR | viii |
| DAFTAR LAMPIRAN | ix |

| | |
|--------------------------------|---|
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Perumusan Masalah | 6 |
| C. Tujuan Penelitian | 6 |
| D. Kontribusi Penelitian..... | 7 |
| E. Sistematika Penulisan | 7 |

| | |
|---|----|
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA | 8 |
| A. Desentralisasi..... | 8 |
| 1. Pemerintah Daerah | 8 |
| 2. Desentralisasi dan Otonomi Daerah..... | 9 |
| 3. Desentralisasi Fiskal..... | 12 |
| B. Hubungan Keuangan Pusat dan Daerah | 13 |
| 1. Konsep Keuangan Daerah | 13 |
| 2. Sumber-Sumber Keuangan Daerah | 14 |
| 3. perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah..... | 16 |
| 4. Dana Bagi Hasil..... | 17 |
| C. Sumber Keuangan Sektor Pajak..... | 21 |
| 1. Konsep Pajak..... | 21 |
| 2. Sumber Keuangan BPHTB..... | 24 |
| 3. Optimalisasi Penerimaan BPHTB..... | 29 |
| 4. Kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Daerah..... | 29 |

| | |
|--|----|
| BAB III METODE PENELITIAN | 31 |
| A. Jenis Penelitian | 31 |
| B. Fokus Penelitian | 32 |
| C. Lokasi dan Situs Penelitian | 32 |
| D. Sumber Data | 33 |
| E. Metode Pengumpulan Data | 33 |
| F. Instrumen Penelitian | 34 |
| G. Analisa Data | 34 |

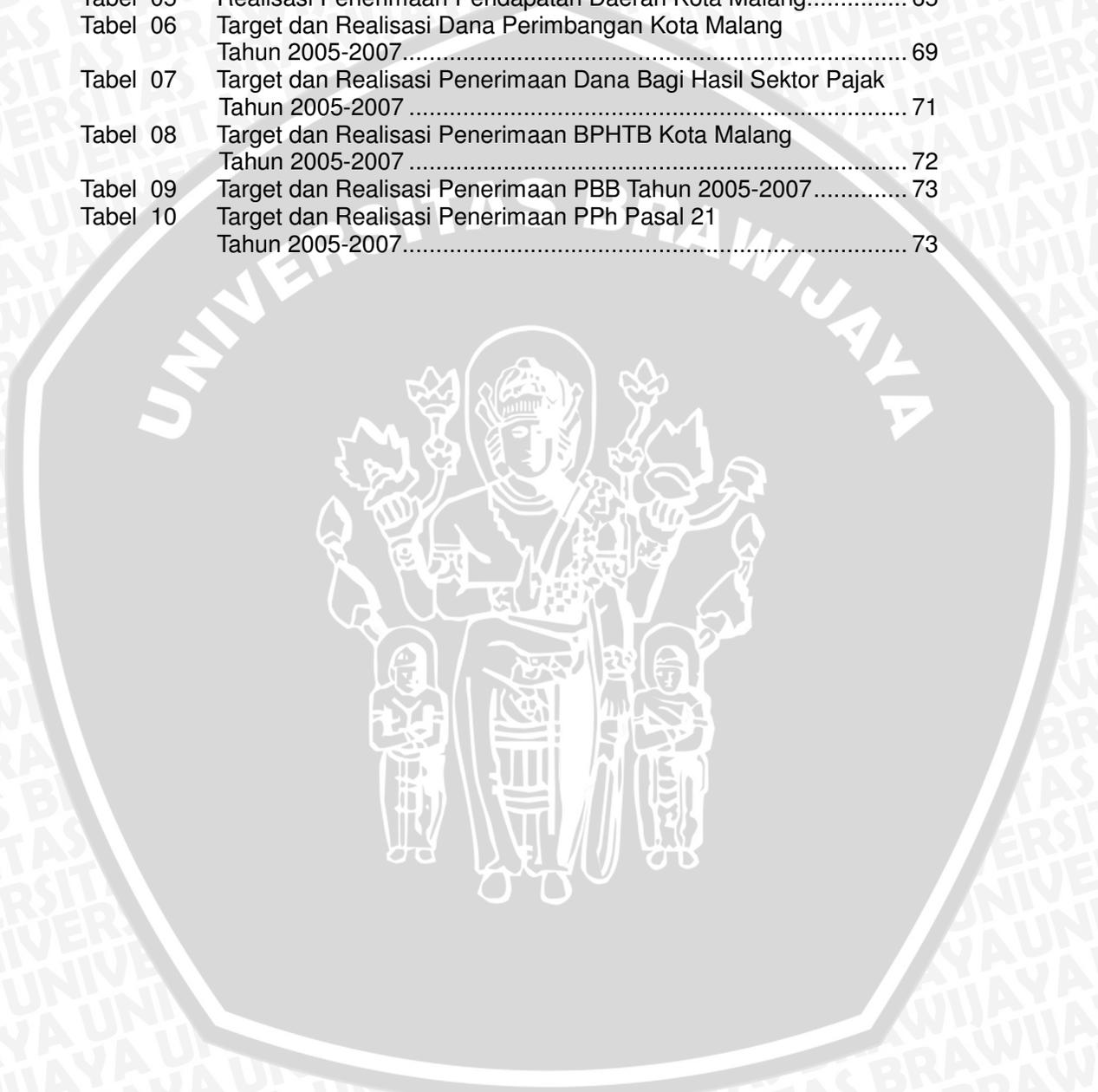
| | | |
|---------------|--|----|
| BAB IV | HASIL DAN PEMBAHASAN | 37 |
| | A. Penyajian Data..... | 37 |
| | 1. Gambaran Umum | 37 |
| | a) Gambaran Umum KPP Pratama..... | 37 |
| | b) Gambaran Umum Dinas Pendapatan Kota Malang..... | 42 |
| | c) Gambaran Umum Pengelolaan BPHTB..... | 47 |
| | 2. Penyajian Data Fokus..... | 61 |
| | a) Langkah-langkah Optimalisasi Penerimaan BPHTB di Kota Malang..... | 61 |
| | b) Perolehan BPHTB di Kota Malang..... | 67 |
| | c) Faktor Yang Mempengaruhi Pelaksanaan Optimalisasi Penerimaan BPHTB di Kota Malang..... | 74 |
| | B. Analisis dan Interpretasi Data..... | 76 |
| | 1. Langkah-langkah Optimalisasi Penerimaan BPHTB di Kota Malang..... | 76 |
| | 2. Perolehan BPHTB di Kota Malang..... | 84 |
| | 3. Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Pelaksanaan Optimalisasi Penerimaan BPHTB di Kota Malang..... | 87 |
| | 4. Analisis SWOT dalam Optimalisasi Penerimaan BPHTB di Kota Malang..... | 91 |
| BAB V | PENUTUP | 93 |
| | A. Kesimpulan..... | 93 |
| | B. Saran..... | 94 |

| | |
|-----------------------------|--|
| DAFTAR PUSTAKA | |
|-----------------------------|--|



DAFTAR TABEL

| | | |
|----------|---|----|
| Tabel 01 | Realisasi BPHTB Kota Malang Tahun 2005-2007 | 4 |
| Tabel 02 | Keterangan Kode Jenis Perolehan Hak BPHTB | 5 |
| Tabel 03 | Alasan Pengurangan BPHTB Terutang | 53 |
| Tabel 04 | Perubahan Sistem dan Prosedur KPP | 64 |
| Tabel 05 | Realisasi Penerimaan Pendapatan Daerah Kota Malang | 65 |
| Tabel 06 | Target dan Realisasi Dana Perimbangan Kota Malang Tahun 2005-2007 | 69 |
| Tabel 07 | Target dan Realisasi Penerimaan Dana Bagi Hasil Sektor Pajak Tahun 2005-2007 | 71 |
| Tabel 08 | Target dan Realisasi Penerimaan BPHTB Kota Malang Tahun 2005-2007 | 72 |
| Tabel 09 | Target dan Realisasi Penerimaan PBB Tahun 2005-2007 | 73 |
| Tabel 10 | Target dan Realisasi Penerimaan PPh Pasal 21 Tahun 2005-2007 | 73 |



DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Bagan Komponen-Komponen Analisis Data Model Interaktif..... 35
Gambar 2.2 Struktur Organisasi KPP Pratama..... 41



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 Lembar Formulis SSB (Surat Setoran BPHTB)
- Lampiran 2 Lampiran Gambar KPP Pratama.











BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pelaksanaan Otonomi Daerah di Indonesia pada intinya memiliki tujuan untuk meningkatkan pelayanan bagi kemakmuran masyarakat. Birokrasi memegang peran yang penting dalam pencapaian tujuan tersebut. Dalam hal ini birokrasi memiliki peran sebagai penyedia layanan publik, melaksanakan pemberdayaan masyarakat, dan melaksanakan pembangunan nasional. Kemudian, salah satu alasan dilakukannya Otonomi Daerah ialah agar daerah dapat memaksimalkan pemanfaatan potensi daerah mereka. Daerah dinilai sebagai pihak yang paling mengerti dan memahami tentang potensi sekaligus hambatan apa yang dimiliki oleh daerah mereka masing-masing. Sehingga Otonomi Daerah diharapkan dapat meningkatkan pelayanan publik, menciptakan persaingan yang sehat antar daerah dan mendorong timbulnya inovasi, serta memudahkan masyarakat untuk memantau dan mengontrol penggunaan dana yang bersumber dari APBD.

Terkait dengan berbagai harapan tentang Otonomi Daerah diatas, pelaksanaan Otonomi Daerah seharusnya bukan hanya pelimpahan wewenang dan kekuasaan bagi Pemerintah Daerah untuk mengatur daerahnya sendiri. Namun lebih dari itu, Pemerintah Pusat seharusnya juga menyertainya dengan penyerahan pembiayaan, perlengkapan dan personal yang memadai bagi Pemerintah Daerah. Masalah keuangan di daerah tentunya belum dapat sepenuhnya ditanggung oleh Pemerintah Daerah dalam membiayai pembangunan dan pelaksanaan pelayanan publik serta kegiatan birokrasi di daerah. Terlebih lagi mengingat bahwa potensi tiap-tiap daerah berbeda satu dengan yang lainnya sehingga komposisi Perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah tidak dapat disamaratakan antar daerah yang minus sumber daya dengan daerah yang kaya sumber daya.

Perimbangan keuangan pusat dan daerah diharapkan dapat menjadi solusi dan kebijakan yang membantu kelancaran pelaksanaan Otonomi Daerah. Menurut Undang-Undang No. 33 tahun 2004 yang dimaksud dengan Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah adalah suatu sistem keuangan pemerintahan dalam negara kesatuan, yang mencakup pembagian keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah secara proporsional, demokratis, adil, transparan dengan memperhatikan

potensi, kondisi, dan kebutuhan daerah, sejalan dengan kewajiban, pembagian kewenangan, dan tanggung jawab serta tata cara penyelenggaraan kewenangan tersebut.

Hingga saat ini, perihal keuangan masih menjadi polemik dalam pelaksanaan pembangunan baik di pusat maupun di daerah. Pemerintah Daerah seringkali mengalami permasalahan yang sama dalam pembangunan di daerah, yaitu terbatasnya dana di daerah. Sehingga jalan yang dipakai untuk masalah ini adalah memanfaatkan dana dari pusat, misalnya dana perimbangan yang meliputi Dana Bagi Hasil, Dana Alokasi Umum, dan Dana Alokasi Khusus. Namun, permasalahan yang lebih utama ketika pihak Pemerintah Daerah tidak dapat memanfaatkan dana perimbangan dengan baik sehingga sering terjadi tidak tepatnya sasaran pengalokasian dana. Padahal, apabila dana perimbangan tersebut dapat dimanfaatkan dengan baik maka akan tercapai kesejahteraan dan pembangunan yang pesat bagi masyarakat daerah..

Terdapat persamaan masalah antara keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Baik Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah mengalami kesulitan dalam hal sumber dana bagi pelaksanaan kegiatan pemerintahan mereka. Pada umumnya untuk memenuhi kekurangan keuangan di daerah, Pemerintah Daerah mengandalkan bantuan keuangan dari Pemerintah Pusat. Dengan ketergantungan bantuan keuangan pada Pemerintah Pusat tersebut, berarti masih kurang terbentuk sifat kemandirian yang seharusnya dimiliki oleh Pemerintah Daerah dalam rangka pelaksanaan kebijakan Otonomi Daerah ini.

Dalam menjalankan proses Otonomi Daerah, tiap daerah tidak bisa hanya mengandalkan PAD (Pendapatan Asli Daerah) yang dimilikinya. Umumnya daerah masih mengandalkan bantuan dana dari pusat. Alokasi dana dari pusat yang diberikan sebagai sumber pendapatan daerah dapat berupa subsidi, bagian pendapatan dari pusat, pinjaman, investasi Pemerintah Pusat di daerah, pajak ikutan, retribusi, laba perusahaan daerah, dan sebagainya. Salah satu bentuk dana yang berasal dari pusat tersebut adalah dana perimbangan.

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2004, Dana Perimbangan adalah dana yang bersumber dari pendapatan APBN yang dialokasikan kepada Daerah untuk mendanai kebutuhan Daerah dalam rangka pelaksanaan Desentralisasi. Dana Perimbangan terdiri atas Dana Bagi Hasil, Dana Alokasi Umum (DAU), dan Dana Alokasi Khusus (DAK). Jumlah Dana Perimbangan ditetapkan setiap tahun anggaran dalam APBN.

Tujuan diberikannya Dana Perimbangan adalah mengurangi kesenjangan fiskal antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dan antar-Pemerintah Daerah. Hal ini sangat penting mengingat potensi daerah satu dengan daerah lainnya yang bisa jadi berbeda jauh sehingga dapat menyebabkan kesenjangan fiskal. Terlebih lagi pelaksanaan Otonomi Daerah yang masih belum lama dilaksanakan sehingga masih ada kesenjangan fiskal antara Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Daerah.

Dari ketiga dana perimbangan yang ada, yaitu Dana Bagi Hasil, Dana Alokasi Umum, dan Dana Alokasi Khusus, yang lebih kompleks adalah Dana Bagi Hasil. Selain itu yang menarik dari Dana Bagi Hasil adalah asal dana ini yang sebenarnya berasal dari potensi dari daerah itu sendiri, yaitu yang bersumber dari pajak dan sumber daya alam. Dalam penerimaannya, Dana Bagi Hasil tersebut menggunakan sistem bagi hasil dengan prosentase mengenai berapa besar Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah mendapatkan porsi bagiannya masing-masing yang telah diatur dengan Undang-Undang.

Dana Bagi Hasil yang bersumber dari pajak terdiri atas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan Pajak Penghasilan (PPH) Pasal 25 dan Pasal 29 Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri dan PPH Pasal 21. Dana Bagi Hasil yang bersumber dari sumber daya alam berasal dari kehutanan, pertambangan umum, perikanan, pertambangan minyak bumi, pertambangan gas bumi, dan pertambangan panas bumi.

Pajak sebagai sumber penerimaan negara yang sangat penting bagi penyelenggaraan pemerintahan dan pelaksanaan pembangunan nasional. Pasal 33 Ayat (3) Amandemen Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa bumi dan air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Bumi sebagai contoh Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Kuasa mempunyai fungsi sosial, kepentingan lainnya untuk memenuhi kebutuhan dasar, lahan usaha atau alat investasi yang menguntungkan. Atas tanah terletak bangunan yang juga memberikan manfaat ekonomi kepada pemilik.

Kota Malang adalah salah satu kota besar yang terletak di Propinsi Jawa Timur yang memiliki karakteristik suhu yang cukup nyaman sehingga dapat menarik wisatawan atau penduduk baru baik yang sementara atau permanen. Selain itu letaknya yang strategis di antara Kabupaten Malang dan Kota Batu

yang dikenal memiliki potensi wisata akan semakin menambah keuntungan dari segi kewilayahan bagi Kota Malang sebagai lokasi yang strategis untuk investasi.

Terkait dengan hal tersebut, maka berbagai investasi di bidang industri tersebut tentunya sedikit banyak akan mengakibatkan transaksi dengan obyek pajak berupa tanah dan bangunan, sehingga akan mengakibatkan timbulnya wajib pajak-wajib pajak baru untuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Dengan adanya berbagai peluang dan potensi yang dimiliki oleh Kota Malang dalam bidang industri dan investasi seharusnya dapat mempermudah usaha pengoptimalan penerimaan BPHTB. Namun, nampaknya usaha yang telah dilakukan selama ini harus lebih ditingkatkan lagi, karena dari data yang ada dalam kurun waktu 3 (tiga) tahun (2005-2007) penerimaan BPHTB di Kota Malang yang cenderung tidak stabil.

Berikut ini adalah data penerimaan BPHTB di Kota Malang dalam kurun waktu tiga tahun dari Tahun 2005 hingga Tahun 2007.

Tabel No.01
Realisasi BPHTB Kota Malang
Tahun Anggaran 2005-2006

| No | Tahun | Jumlah |
|----|-------|--------------------|
| 1. | 2005 | 13.878.929.461, 00 |
| 2. | 2006 | 13.184.413.277, 00 |
| 3 | 2007 | 20.378.539.980, 00 |

Sumber : Dinas Pendapatan Kota Malang.

Selanjutnya, seperti yang telah ditulis di depan, potensi sumber daya alam di Kota Malang tidak begitu besar, sehingga otomatis usaha peningkatan Dana Bagi Hasil lebih diupayakan dari sektor pajak yang salah satu pemasukannya berasal dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pajak pusat yang dibagi hasilkan ini sebagian besar porsinya mengalir

pada Pemerintah Daerah. Terkait dengan hasil pungutan tersebut, terdapat perubahan mekanisme pemungutan yang tertuang dalam Keputusan Menteri Keuangan bernomor 47/PMK.05/2007 tentang pelimpahan wewenang penerbitan surat kuasa umum PBB dan BPHTB kepada kepala Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara (KPPN). Selain itu, terdapat beberapa penyederhanaan dan kemudahan yang diberikan oleh Direktorat Jenderal Pajak (DJP) dalam melayani Wajib Pajak, diantaranya dengan pembentukan Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama).

Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 12/PMK/2006 dan Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak Nomor: SE-19/PJ/2007, dimana terdapat pemberitahuan bagi seluruh Wajib Pajak di wilayah kerja Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Jawa Timur III terhitung mulai tanggal 4 Desember 2007, Pelayanan Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari Kantor Pelayanan Pajak (KPP) dan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KP PBB) dilayani di Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama. Untuk pembagian wilayah di Kota Malang terdiri dari dua KPP Pratama yaitu KPP Pratama Malang Selatan yang meliputi Kecamatan Klojen, Kecamatan Kedung Kandang, dan Kecamatan Sukun. Sedangkan KPP Pratama Malang utara meliputi Kecamatan Lowokwaru dan Kecamatan Blimbing.

Berbagai upaya dalam penyederhanaan prosedur pungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dilakukan oleh pemerintah tersebut diharapkan dapat segera diimplementasikan dan dapat menumbuhkan kesadaran para wajib pajak untuk taat membayar pungutan pajak tersebut dalam rangka optimalisasi peningkatan keuangan daerah. Berdasarkan pada pemikiran diatas, maka menarik minat dan perhatian peneliti untuk mengadakan studi riset penelitian dengan mengambil judul ***"Optimalisasi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dalam Usaha Meningkatkan Kemampuan Keuangan Daerah (Studi Pada KPP Pratama dan Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang)"***.

B. Perumusan Masalah.

Dengan berbagai penyederhanaan dan kemudahan mekanisme pemungutan BPHTB yang diberikan oleh pemerintah, diharapkan dapat tercapai optimalisasi penerimaan pungutan BPHTB dalam usaha meningkatkan

kemampuan keuangan daerah. Berdasarkan latar belakang diatas maka rumusan masalah penelitian ini adalah:

1. Apa saja langkah-langkah optimalisasi penerimaan BPHTB yang dilakukan di Kota Malang?
2. Bagaimana perkembangan perolehan BPHTB di Kota Malang?
3. Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi optimalisasi penerimaan BPHTB di Kota Malang?

C. Tujuan Penelitian

Terdapat beberapa upaya yang dilakukan oleh peneliti untuk menjawab atau memecahkan berbagai persoalan yang ada pada perumusan masalah, dan hal itu biasanya dinamakan tujuan penelitian. Berdasarkan perumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Mendeskripsikan dan mengevaluasi langkah-langkah optimalisasi pemungutan BPHTB di Kota Malang.
2. Mendeskripsikan dan mengevaluasi progresivitas perolehan BPHTB di Kota Malang.
3. Mendeskripsikan dan mengevaluasi faktor-faktor yang mempengaruhi optimalisasi penerimaan BPHTB di Kota Malang.

D. Kontribusi Penelitian

Adapun kontribusi yang dapat dipetik dari penelitian ini adalah:

1. Kegunaan Teoritis
 - a) Secara teoritis penelitian ini diharapkan bermanfaat sebagai pengembangan Ilmu pengetahuan, khususnya Ilmu Administrasi Keuangan Daerah.
 - b) Bagi peneliti sendiri dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat membantu untuk mengetahui, memahami, dan menambah pengetahuan tentang bagaimana upaya optimalisasi penerimaan BPHTB dalam usaha meningkatkan kemampuan keuangan daerah yang nantinya dapat bermanfaat dalam aplikasi di dunia kerja.
2. Kegunaan Praktis
 - a) Dapat digunakan sebagai bahan masukan bagi Pemerintah Kota Malang dalam menjalankan tugas serta memberikan pelayanan kepada masyarakat.
 - b) Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan informasi pembanding bagi peneliti-peneliti yang telah lalu dan sebagai bahan referensi bagi peneliti

berikutnya yang tertarik dan ingin mendalami penelitian sejenis dimasa yang akan datang.

E. Sistematika Penulisan.

Dalam penelitian skripsi yang berjudul "Optimalisasi Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Dalam Usaha Meningkatkan Kemampuan Keuangan Daerah (Studi pada Pemerintah Kota Malang)", penulis membaginya sebagai berikut:

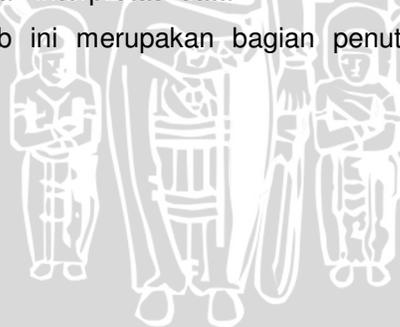
BAB I. Pada bab ini merupakan pendahuluan yang berisi latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, kontribusi penelitian, dan sistematika pembahasan.

BAB II. Pada bab ini memuat perihal tinjauan pustaka yang terbagi atas, Desentralisasi dan Otonomi Daerah, Keuangan daerah dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta penjelasannya.

BAB III. Pada bab ini memuat tentang metode penelitian yang memuat terdiri atas jenis penelitian, fokus penelitian, lokasi dan situs penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, instrumen penelitian dan analisis data.

BAB IV. Pada bab ini memuat hasil dan pembahasan dari penyajian data yang dibedakan atas gambaran umum Kota Malang, tinjauan terhadap Pemerintahan Kota Malang dan data fokus penelitian. Dalam bab ini juga memuat tentang analisis dan interpretasi data.

BAB V. Pada bab ini merupakan bagian penutup yang terdiri atas kesimpulan dan saran.



BAB II KAJIAN PUSTAKA

A. Desentralisasi

1. Pemerintah Daerah

Menurut Undang-undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah, yang dimaksud dengan pemerintah daerah adalah Gubernur, Bupati, atau Walikota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah. Sedangkan yang dimaksud dengan Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia.

Pemerintah Daerah di Indonesia terangkum dalam sebuah negara kesatuan karena Indonesia merupakan negara kesatuan yang berbentuk republik, yang secara administratif dibagi menjadi daerah-daerah propinsi dan daerah propinsi dibagi pula menjadi daerah yang lebih kecil yaitu kota dan kabupaten. Daerah-daerah tersebut merupakan daerah yang bersifat otonom, yang diatur dalam Undang-undang.

Dalam rangka melaksanakan kewenangannya, pemerintah daerah menjalankan otonomi yang seluas-luasnya untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan berdasarkan asas otonomi dan tugas pembantuan. Penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan pemerintah daerah diselenggarakan berdasarkan kriteria eksternalitas, akuntabilitas dan efisiensi dengan memperhatikan keserasian hubungan antar susunan pemerintahan. Adapun antar susunan pemerintahan tersebut meliputi hubungan antara provinsi dengan provinsi, kabupaten/kota dengan kabupaten/kota atau provinsi dengan kabupaten/kota.

Dari penyelenggaraan pemerintahan daerah tersebut, terdapat beberapa prinsip yaitu :

- a. Digunakannya asas desentralisasi, dekonsentrasi, dan tugas pembantuan.
- b. Penyelenggaraan asas desentralisasi secara utuh dan bulat yang dilaksanakan di Daerah Kota.

- c. Asas tugas pembantuan yang dapat dilaksanakan di Daerah Propinsi, Daerah Kabupaten, Daerah Kota dan Desa (Bratakusumah, 2003, 6).

2. Desentralisasi dan Otonomi Daerah

Menurut Undang-undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, desentralisasi adalah penyerahan wewenang pemerintahan oleh Pemerintah kepada daerah otonomi untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Rondenelli mengatakan bahwa desentralisasi dari arti luas mencakup setiap penyerahan kewenangan dari pemerintah pusat baik kepada pemerintah daerah maupun kepada pejabat pemerintah pusat yang ditugaskan di daerah. Dalam hal kewenangan diserahkan kepada pemerintah daerah, kebijakan tersebut disebut devolusi. Sedangkan kalau kewenangan dilimpahkan kepada pejabat-pejabat pusat yang ditugaskan di daerah, maka hal tersebut masuk dalam kategori kebijakan dekonsentrasi. (Oentarto, 2004, h. 7-8 dan h. 9).

Desentralisasi menurut The Liang Gie dalam (Joko Widodo, 2001, h.46) adalah pelimpahan wewenang dari pemerintah pusat kepada satuan-satuan organisasi pemerintahan untuk menyelenggarakan segenap kepentingan setempat dari sekelompok penduduk yang mendiami suatu wilayah. Satuan organisasi itu disebut "daerah otonom".

Daerah otonom sendiri adalah suatu kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas wilayah tertentu yang berhak, berwenang dan berkewajiban mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri dalam ikatan Negara Kesatuan republik Indonesia, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kewenangan daerah otonom untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat sesuai dengan peraturan perundang-undangan disebut otonomi daerah.

Pengertian Otonomi Daerah menurut Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah adalah hak, wewenang dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Sedangkan daerah otonom berarti daerah yang memiliki otonomi daerah. Dari beberapa pengertian diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa desentralisasi adalah pelimpahan wewenang atau kekuasaan dari pemerintah pusat kepada

pemerintah daerah dalam bidang-bidang tertentu untuk menyelenggarakan rumah tangganya (Joko Widodo, 2001, h. 46).

Desentralisasi sebagai bagian dari otonomi daerah dapat mengurangi beban pemerintah pusat dalam melaksanakan tugasnya. Sehingga permasalahan dan segala sesuatu hal yang berkaitan dengan pelaksanaan pemerintahan daerah dapat diatasi oleh pemerintah daerah, sedangkan pemerintah pusat dapat lebih berkonsentrasi untuk mengatasi berbagai masalah Negara lainnya, misalnya masalah yang berkaitan dengan hubungan luar negeri atau masalah lain yang harus ditangani oleh pemerintah pusat.

Otonomi yang diberikan kepada daerah kabupaten dan kota dilaksanakan dengan memberikan kewenangan yang luas, nyata dan bertanggung jawab kepada pemerintah daerah secara proporsional. Artinya, pelimpahan tanggung jawab akan diikuti oleh pengaturan pembagian, dan pemanfaatan dan sumberdaya nasional yang berkeadilan, serta perimbangan keuangan pusat dan daerah.

Untuk melaksanakan tugas otonomi daerah dengan sebaik-baiknya, ada beberapa faktor yang perlu diperhatikan seperti diungkapkan oleh Gie yaitu :

a. Manusia pelaksanaannya harus baik

Merupakan faktor yang esensial dalam penyelenggaraan Pemerintah Daerah. Pentingnya faktor ini, karena manusia merupakan subyek dalam segala aktivitas pemerintahan. Manusialah yang merupakan pelaku dan penggerak proses mekanisme dalam sistem pemerintahan, oleh karena itu agar sistem pemerintahan berjalan dengan sebaik-baiknya sesuai dengan tujuan yang diharapkan maka manusia sebagai subyek harus baik pula.

b. Keuangan harus cukup dan baik

Keuangan disini berhubungan dengan sumber pendapatan, jumlah uang yang cukup, dan pengelolaan keuangan yang sesuai dengan tujuan dan peraturan yang berlaku. Faktor ini sangat penting karena hampir setiap kegiatan membutuhkan dana, maka makin besar dana yang tersedia, makin banyak pula kemungkinan kegiatan atau pekerjaan yang dapat terlaksana.

c. Peralatan harus cukup dan baik

Pengertian peralatan disini adalah setiap benda atau alat yang dapat digunakan untuk memperlancar pekerjaan atau kegiatan Pemerintahan

Daerah. Dengan tersedianya peralatan yang baik maka akan lebih praktis, efisien dan efektif jelas akan memperlancar jalannya roda pemerintahan.

d. Organisasi dan manajemennya harus baik

Organisasi dalam arti ini susunan yang terdiri dari satuan-satuan organisasi beserta pejabat, kekuasaan, tugasnya dan hubungannya satu sama lain, dalam rangka mencapai tujuan tertentu, sedangkan yang dimaksud dengan manajemen proses adalah proses manusia yang menggerakkan tindakan dalam usaha kerjasama sehingga tujuan yang telah ditentukan benar-benar tercapai (Gie, 1998, h.33–34).

Desentralisasi semula hanya dikenal sebagai teori pendistribusian urusan pemerintahan yang ditempuh oleh pemerintah dengan berbagai pertimbangan yang digunakan agar penyelenggaraan urusan itu dapat lebih efektif, efisien, ekonomis, dan akuntabel. Dalam prakteknya ternyata teori ini sudah berkembang sedemikian pesat, sehingga diskursus mengenai desentralisasi sudah sampai pada tahap bagaimana membangun tata pemerintahan yang baik (*good governance*). Teori ini akan berkembang terus seiring dengan perubahan yang senantiasa terjadi, sehingga perlu diantisipasi secara cermat (Oentarto, 2004, h.1).

Berbagai argumen yang mendukung desentralisasi antara lain dikemukakan oleh Tiebout (1956), Oates (1972), Tresch (1981), Breton (1996), Weingast (1995), dan sebagaimana dikutip oleh Litvack et al (1998) yang mengatakan bahwa pelayanan publik yang paling efisien seharusnya diselenggarakan oleh wilayah yang memiliki kontrol geografis yang paling minimum karena :

- a) Pemerintah lokal sangat menghayati kebutuhan masyarakatnya;
- b) Keputusan pemerintah lokal sangat responsif terhadap kebutuhan masyarakat, sehingga mendorong pemerintah lokal untuk melakukan efisiensi dalam penggunaan dana yang berasal dari masyarakat;
- c) Persaingan antar daerah dalam memberikan pelayanan kepada masyarakatnya akan mendorong pemerintah lokal untuk meningkatkan inovasinya (Sidik, 2002, h. 2-3).

Dari dua Undang-Undang yang membahas mengenai masalah pemerintah daerah, yaitu Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah dan Undang-Undang No. 33 Tahun 2004 tentang

Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, memiliki persamaan inti pembahasan yang sama yakni masalah desentralisasi. Desentralisasi tidak hanya berarti pelimpahan wewenang dari pemerintah pusat ke pemerintah yang lebih rendah, tetapi juga pelimpahan beberapa wewenang pemerintahan ke pihak swasta dalam bentuk privatisasi. Hasil penelitian menurut World Bank, pemerintah pada berbagai tingkatan harus bisa menjadi katalis: fokus pada pemberian pengarahannya bukan pada produksi pelayanan publik. Produksi pelayanan publik harus dijadikan sebagai pengecualian dan bukan keharusan. Pada masa yang akan datang, pemerintah pada semua tingkatan harus fokus pada fungsi-fungsi dasarnya, yaitu: penciptaan dan modernisasi lingkungan legal dan regulasi; pengembangan suasana yang kondusif bagi proses alokasi sumberdaya yang efisien; pengembangan kualitas sumberdaya manusia dan infrastruktur; melindungi orang-orang yang rentan secara fisik maupun non-fisik; serta meningkatkan dan konservasi daya dukung lingkungan hidup (Sidik, 2002).

Secara ekonomis desentralisasi dapat meningkatkan efisiensi yang terlihat dari terpenuhinya kebutuhan rakyat daerah melalui pelayanan yang diberikan oleh pemerintah daerah. Desentralisasi merupakan alat untuk memenuhi kebutuhan masyarakat yang beragam atas barang dan jasa publik sesuai dengan kekhususan wilayahnya. Sebagai contoh, pemerintah daerah menyediakan fasilitas-fasilitas pariwisata untuk daerah dengan potensi pariwisata yang dominan. Secara ekonomis desentralisasi dapat mengurangi biaya dan meningkatkan pelayanan pemerintah karena mendekatkan pelayanan kepada masyarakat, dan secara efektif memanfaatkan sumber daya manusia (Oentarto, 2004, h.22).

3. Desentralisasi Fiskal

Pada dasarnya kewenangan yang diserahkan dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah berbentuk langsung berupa keuangan atau bantuan dana. Dengan adanya hubungan keuangan tersebut perlu diatur sebuah perimbangan keuangan antara pusat dan daerah untuk membiayai tugas-tugas dan tanggung jawab pemerintahan yang ada di daerah.

Kebijakan perimbangan keuangan pusat dan daerah tersebut dapat berupa pembagian wewenang atau tanggung jawab atas pengeluaran keuangan baik yang ada di pusat ataupun pengeluaran yang ada di daerah.

Terkait dengan pembagian kewenangan tersebut, pengaturan pembiayaan Daerah dilakukan berdasarkan azas desentralisasi, dekonsentrasi dan tugas pembantuan. Pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan berdasarkan azas desentralisasi dilakukan atas beban APBD, pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan dalam rangka pelaksanaan azas dekonsentrasi dilakukan atas beban APBN dan pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan dalam rangka tugas pembantuan dilakukan atas beban APBN.

Desentralisasi fiskal merupakan pelimpahan wewenang kepada level pemerintah yang lebih rendah untuk melakukan *self financing* atau *cost recovery* dalam hal pelayanan publik terutama melalui pemungutan pajak dan retribusi daerah.

B. Hubungan Keuangan Pusat dan Daerah

1. Konsep Keuangan Daerah

Dengan demikian dapat dikemukakan bahwa keuangan adalah sesuatu yang mempunyai harga (uang atau yang dapat disamakan dengan itu) yang dimiliki dan dikelola oleh organisasi tersebut. (Ichsan, 1988, h. 9)

Menurut Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah daerah, daerah otonom yang selanjutnya disebut daerah, adalah kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas-batas wilayah yang berwenang mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Prinsip otonomi daerah menggunakan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam arti daerah diberikan kewenangan mengurus dan mengatur semua urusan pemerintahan diluar yang menjadi urusan Pemerintah yang ditetapkan dalam Undang-Undang ini. Daerah memiliki kewenangan membuat kebijakan daerah untuk memberi pelayanan, peningkatan peran serta, prakarsa, dan pemberdayaan masyarakat yang bertujuan pada peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Keuangan Daerah merupakan semua hak dan kewajiban Daerah dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan Daerah yang dapat dinilai dengan uang termasuk didalamnya segala bentuk kekayaan yang berhubungan dengan hak dan kewajiban Daerah tersebut, dalam kerangka Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah. (Ahmad Yani, 2002, h. 229).

Menurut pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 105 Tahun 2000 Tentang Pengelolaan dan Pertanggungjawaban Keuangan Daerah, Keuangan daerah adalah semua hak dan kewajiban daerah dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan daerah yang dapat dinilai dengan uang, termasuk di dalamnya segala bentuk kekayaan yang berhubungan dengan hak dan kewajiban daerah tersebut dalam kerangka Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah. Dalam pengertian ini, keuangan daerah mencakup di dalamnya perusahaan-perusahaan daerah, yayasan-yayasan daerah dan usaha-usaha lainnya milik pemerintah daerah serta usaha pihak lain yang berdasarkan perjanjian pemerintah daerah ikut serta dalam penyertaan modalnya.

Untuk menyelenggarakan Otonomi Daerah yang luas, nyata, dan bertanggung jawab, diperlukan kewenangan dan kemampuan menggali sumber keuangan sendiri. Kewenangan keuangan yang melekat pada setiap kewenangan pemerintahan menjadi kewenangan Daerah. Hal ini didukung oleh perimbangan keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah serta antara Propinsi dan Kabupaten/Kota yang merupakan prasyarat dalam sistem Pemerintahan Daerah. Penyelenggaraan pemerintahan daerah sebagai sub-sistem pemerintahan negara dimaksudkan untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan masyarakat.

Sesuai dengan Undang-Undang No. 33 Tahun 2004, sumber-sumber pembiayaan pelaksanaan desentralisasi terdiri dari pendapatan asli daerah, dana perimbangan, pinjaman daerah, dan lain-lain penerimaan yang sah. Sumber pendapatan asli daerah merupakan sumber keuangan daerah yang digali dari dalam wilayah daerah yang bersangkutan yang terdiri dari hasil pajak daerah, hasil retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah.

2. Sumber-sumber Keuangan Daerah

Menurut Undang-Undang No.34 Tahun 2004 pada Bab IV tentang Sumber Penerimaan Daerah Pasal 5 menyebutkan bahwa penerimaan Daerah dalam pelaksanaan Desentralisasi terdiri atas Pendapatan Daerah dan Pembiayaan. Pendapatan Daerah bersumber dari Pendapatan Asli Daerah (PAD); Dana Perimbangan; dan Lain-lain Pendapatan. Sedangkan pembiayaan bersumber dari sisa lebih perhitungan anggaran daerah, penerimaan pinjaman daerah, dana cadangan daerah, dan hasil penjualan kekayaan daerah yang dipisahkan.

Sedangkan pada Bab V tentang PAD menyebutkan bahwa Pendapatan Asli Daerah bersumber dari pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain PAD yang sah. Lain-lain PAD yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, meliputi hasil penjualan kekayaan daerah yang tidak dipisahkan, jasa giro, pendapatan bunga, keuntungan selisih nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing, dan komisi, potongan, ataupun bentuk lain sebagai akibat dari penjualan dan/atau pengadaan barang dan/atau jasa oleh daerah.

Keuangan daerah dikelola secara tertib, taat pada peraturan perundang-undangan, efisien, ekonomis, efektif, transparan dan bertanggung jawab dengan memperhatikan keadilan, kepatuhan, dan manfaat untuk masyarakat. APBD, Perubahan APBD, dan pertanggungjawaban pelaksanaan APBD setiap tahun ditetapkan dengan peraturan daerah. APBD mempunyai fungsi otorisasi, perencanaan, pengawasan, alokasi, dan distribusi.

Semua penerimaan dan pengeluaran daerah dalam tahun anggaran yang bersangkutan harus dimasukkan dalam APBD. Surplus APBD dapat digunakan untuk membiayai pengeluaran Daerah tahun anggaran berikutnya. Penggunaan surplus APBD digunakan untuk membentuk dana cadangan atau penyertaan dalam perusahaan Daerah harus memperoleh persetujuan terlebih dahulu.

Ketentuan tentang pokok-pokok pengelolaan dan pertanggungjawaban keuangan daerah telah diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 105 Tahun 2000 tentang Pengelolaan dan Pertanggungjawaban Keuangan Daerah. Pokok-pokok muatan Peraturan Pemerintah tersebut, antara lain :

- a. Prinsi-prinsip bagi transparansi dan akuntabilitas mengenai penyusunan, perubahan, dan perhitungan APBD, pengelolaan kas, tata cara pelaporan, pengawasan intern, otorisasi, dan sebagainya, serta pedoman bagi sistem dan prosedur pengelolaan.
- b. Pedoman laporan pertanggungjawaban yang berkaitan dengan pelayanan yang dicapai, biaya satuan komponen kegiatan, dan penerimaan APBD untuk membiayai administrasi umum dan pemerintahan umum.

Persoalan pemerintah daerah sering memiliki banyak persamaan dengan pemerintah pusat, khususnya mengenai kemampuan keuangan. Kalau pada pemerintah pusat (secara nasional) persoalannya pada sumber keuangan, maka pada pemerintah daerahpun juga menyangkut permasalahan yang sama. Dalam

alokasi sumber keuangan daerah, maka yang merupakan pokok permasalahannya adalah perimbangan antara pusat dan daerah. Umumnya sumber keuangan daerah sebagian besar masih berupa bantuan dari pemerintah pusat. Hanya sebagian kecil yang merupakan pendapatan asli daerah. Ini jelas akan mengurangi sifat kemandirian pemerintah daerah di bidang keuangan.

Kebijaksanaan keuangan daerah itu tercermin pada kebijaksanaan fiskal atau anggaran daerah. Tujuan utama dari kebijaksanaan fiskal adalah:

- 1) Untuk menjamin agar laju pertumbuhan ekonomi dapat sesuai dengan potensinya. Ini berarti dengan kebijaksanaan fiskal akan diusahakan seoptimal mungkin agar potensi-potensi ekonomi yang ada pada daerah itu dapat direalisasi.
- 2) Untuk mengusahakan terbukanya berbagai kesempatan.
- 3) Mengusahakan agar harga berada dalam tingkat yang wajar dan selalu dalam keadaan stabil, sehingga memungkinkan peningkatan pertumbuhan (Basri, 2005, h.83-84).

Karena anggaran daerah merupakan realisasi kebijaksanaan fiskal, dan kebijaksanaan fiskal ini termasuk bagian dari kebijaksanaan pemerintah daerah dalam pembangunan, maka kebijaksanaan penganggaran daerah harus ditangani sebaik-baiknya. Pengumpulan dan penggunaan dana harus disesuaikan dengan kebutuhan pembangunan daerah. Pendapatan pemerintah daerah haruslah selalu meningkat sedangkan pengeluaran haruslah dilakukan seefisien mungkin. Seluruh proses anggaran harus terkoordinasi dengan rapi, sehingga mampu membiayai pembangunan (disamping membiayai kebutuhan rutin). Fungsi anggaran adalah mengalokasikan dana-dana kepada badan-badan pemerintah daerah sehemat mungkin. Melalui anggaran daerah dapat dilakukan supervisi dengan ketat dan pengendalian terhadap penggunaan dana, sehingga sumber-sumber dana daerah dapat dimanfaatkan dengan baik (Basri, 2005, h.84).

3. Perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah.

Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan pemerintahan Daerah adalah suatu sistem keuangan pemerintahan dalam negara kesatuan, yang mencakup pembagian keuangan antara Pemerintah Pusat dan pemerintah daerah secara proporsional, demokratis, adil, transparan dengan memperhatikan potensi, kondisi, dan kebutuhan daerah, sejalan dengan kewajiban, pembagian

kewenangan, dan tanggung jawab serta tata cara penyelenggaraan kewenangan tersebut.

Pemberian sumber keuangan negara kepada pemerintah daerah dalam rangka pelaksanaan Desentralisasi didasarkan atas penyerahan tugas oleh Pemerintah Pusat kepada pemerintah daerah dengan memperhatikan stabilitas dan keseimbangan fiskal. Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan pemerintah daerah merupakan sistem yang menyeluruh mengenai pendanaan dalam pelaksanaan Desentralisasi, Dekonsentrasi, dan Tugas Pembantuan.

Dana perimbangan merupakan sumber pembiayaan yang berasal dari bagian Daerah dari Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan penerimaan dari sumber daya alam, serta dana alokasi umum dan dana alokasi khusus. Dana perimbangan tersebut tidak dapat dipisahkan satu sama lain, mengingat tujuan masing-masing jenis sumber tersebut saling mengisi dan melengkapi.

Bagian Daerah dari penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan penerimaan dari sumber daya alam, merupakan sumber penerimaan yang pada dasarnya memperhatikan potensi daerah penghasil. Dana alokasi umum dialokasikan dengan tujuan pemerataan dengan memperhatikan potensi daerah, luas daerah, keadaan geografi, jumlah penduduk, dan tingkat pendapatan masyarakat di Daerah sehingga perbedaan antara daerah yang maju dan daerah yang belum berkembang dapat diperkecil.

4. Dana Bagi Hasil

Menurut Undang-Undang No. 33 Tahun 2004, yang dimaksud dengan Dana Bagi Hasil adalah dana yang bersumber dari pendapatan APBN yang dialokasikan kepada Daerah berdasarkan angka persentase untuk mendanai kebutuhan Daerah dalam rangka pelaksanaan Desentralisasi.

Berdasarkan Undang-Undang No. 33 Tahun 2004, Dana Bagi Hasil yang bersumber dari pajak terdiri atas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 25 dan Pasal 29 Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri dan PPh Pasal 21. Sedangkan Dana Bagi Hasil yang bersumber dari sumber daya alam sebagaimana berasal dari kehutanan, pertambangan umum, perikanan, pertambangan minyak bumi, pertambangan gas bumi, dan pertambangan panas bumi.

Sampai saat ini bagi hasil pajak hanya menguntungkan daerah-daerah tertentu. Sebagai contoh, bagi hasil PPh perorangan hanya menguntungkan daerah-daerah tertentu, misalnya saja propinsi DKI Jakarta(www.djpkpd.go.id).

Untuk memperkuat struktur keuangan daerah dan mengurangi ketimpangan antar daerah, banyak daerah berharap agar struktur keuangan daerah yang sekarang diperbaiki dengan menyerahkan PBB dan BPHTB kepada daerah (menjadi pajak daerah), karena secara praktis pajak-pajak ini sudah merupakan pajak daerah, bila dilihat dari sisi kepada siapa penerimaannya diserahkan. Namun yang menjadi persoalan bagi daerah adalah, kewenangan dalam penentuan basis pajak masih berada di pusat (Piliang, 2003, hlm. 92).

Ketentuan tentang bagi hasil sumber daya alam disambut secara antusias maupun dengan penuh kekhawatiran oleh berbagai daerah di Indonesia. Sistem bagi hasil yang diharapkan, ternyata hanya memberikan efek pendapatan yang positif bagi daerah yang memiliki *resource based economy*. Daerah yang selama ini bergantung kepada *non-resource based economy* tidak dapat mengharapkan sumber pendapatan yang besar dari pos penerimaan ini. Dana Bagi Hasil SDA cenderung membuat kesenjangan penerimaan antar daerah semakin lebar, terutama antara daerah yang kaya sumber daya alam dengan daerah yang miskin sumber daya alam. Beberapa daerah tertentu bahkan menuntut dimasukkannya sumber daya alam selain migas dan kehutanan ke dalam Undang-undang Otonomi Daerah, seperti Sumatera Utara yang basisnya perkebunan (Piliang, 2003, hlm. 92-93).

Dana Bagi Hasil adalah dana yang bersumber dari pendapatan APBN yang dibagikan kepada daerah berdasarkan angka persentase tertentu. Pengaturan Dana Bagi Hasil dalam Undang-Undang ini merupakan penyesuaian dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000. Dalam Undang-Undang ini dimuat pengaturan mengenai Bagi Hasil penerimaan Pajak Penghasilan (PPh) Pasal 25/29 Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri dan PPh Pasal 21 serta sektor pertambangan panas bumi sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2003 tentang Panas Bumi. Selain itu, dana reboisasi yang semula termasuk bagian dari Dana Alokasi Khusus, dialihkan menjadi Dana Bagi hasil.

Dana Bagi Hasil berkaitan erat dengan konsep Dana Perimbangan dimana tujuan pemungutannya diutamakan untuk menambah sumber keuangan di

daerah untuk memenuhi kebutuhan daerah dalam melaksanakan proses desentralisasi. Sehingga pihak Pemerintah Daerah dapat mengurangi ketergantungannya dalam tuntutan bantuannya kepada pihak Pemerintah Pusat untuk membiayai pelaksanaan proses desentralisasi di daerah mereka masing-masing.

Dana Bagi Hasil yang bersumber dari sumber daya alam berasal dari :

- a. Kehutanan;
- b. Pertambangan umum;
- c. Perikanan;
- d. Pertambangan minyak bumi;
- e. Pertambangan gas bumi; dan
- f. Pertambangan panas bumi.

Pembagian penerimaan Negara yang berasal dari sumber daya alam ditetapkan sebagai berikut :

- a. Penerimaan Kehutanan yang berasal dari penerimaan Iuran Hak Pengusahaan Hutan (IHPH) dan Propinsi Sumber Daya Hutan (PSDH) yang dihasilkan dari wilayah Daerah yang bersangkutan dibagi dengan imbangan 20% (dua puluh perseratus) untuk Pemerintah pusat dan 80% (delapan puluh perseratus) untuk daerah.
- b. Penerimaan Kehutanan yang berasal dari Dana Reboisasi dibagi dengan imbangan sebesar 60% (enam puluh perseratus) untuk Pemerintah Pusat dan 40% (empat puluh perseratus) untuk daerah.
- c. Penerimaan Pertambangan Umum yang dihasilkan dari wilayah daerah yang bersangkutan, dibagi dengan imbangan 20% (dua puluh perseratus) untuk Pemerintah Pusat dan 80% (delapan puluh perseratus) untuk daerah.
- d. Penerimaan Perikanan yang diterima secara nasional dibagi dengan imbangan 20% (dua puluh perseratus) untuk Pemerintah Pusat dan 80% (delapan puluh perseratus) untuk seluruh kabupaten/kota.
- e. Penerimaan Pertambangan Minyak Bumi yang dihasilkan dari wilayah daerah yang bersangkutan setelah dikurangi komponen pajak dan pungutan lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dibagi dengan imbangan:
 1. 84,5% (delapan empat lima persepuluh perseratus) untuk Pemerintah Pusat; dan

2. 15,5% (satu lima lima persepuluh perseratus) untuk daerah.

f. Penerimaan Pertambangan Gas Bumi yang dihasilkan dari wilayah daerah yang bersangkutan setelah dikurangi komponen pajak dan pungutan lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dibagi dengan imbalan:

1. 69,5% (enam sembilan lima persepuluh perseratus) untuk Pemerintah Pusat; dan

2. 30,5% (tiga nol lima persepuluh perseratus) untuk daerah.

g. Pertambangan Panas Bumi yang dihasilkan dari wilayah daerah yang bersangkutan yang merupakan penerimaan negara bukan pajak, dibagi dengan imbalan 20% (dua puluh perseratus) untuk Pemerintah Pusat dan 80% (delapan puluh perseratus) untuk daerah.

Selain berasal dari sumber daya alam, terdapat Dana Bagi Hasil yang bersumber dari pajak yang terdiri atas:

- a. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
- b. Bea Perolehan atas Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB); dan
- c. Pajak Penghasilan (PPH) Pasal 25 dan Pasal 29 Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri dan PPh Pasal 21.

Dana Bagi Hasil dari penerimaan PBB dan BPHTB dibagi antara daerah propinsi, daerah kabupaten/kota, dan pemerintah pusat.

Dana Bagi Hasil dari penerimaan PBB sebesar 90% (sembilan puluh perseratus) untuk daerah dengan rincian sebagai berikut:

- a. 16,2% (enam belas dua persepuluh perseratus) untuk daerah propinsi yang bersangkutan dan dialurkan ke Rekening Kas Umum Daerah Propinsi;
- b. 64,8% (enam puluh empat delapan persepuluh perseratus) untuk daerah kabupaten/kota yang bersangkutan dan disalurkan ke Rekening Kas Umum Daerah kabupaten/kota; dan
- c. 9% (sembilan perseratus) untuk biaya pemungutan.

10% (sepuluh perseratus) bagian Pemerintah Pusat dari penerimaan PBB dibagikan kepada seluruh daerah kabupaten dan kota yang didasarkan atas realisasi penerimaan PBB tahun anggaran berjalan, dengan imbalan sebagai berikut:

- a. 65% (enam puluh perseratus) dibagikan secara merata kepada seluruh daerah kabupaten dan kota; dan

- b. 35% (tiga puluh lima perseratus) dibagikan sebagai intensif kepada daerah kabupaten dan kota yang realisasi tahun sebelumnya mencapai/melampaui rencana penerimaan sektor tertentu.

Dana Bagi Hasil dari penerimaan BPHTB adalah sebesar 80% (delapan puluh perseratus) dengan rincian sebagai berikut:

- a. 16% (enam belas perseratus) untuk daerah propinsi yang bersangkutan dan disalurkan ke Rekening Kas Umum Daerah propinsi; dan
- b. 64% (enam puluh empat perseratus) untuk Daerah kabupaten dan kota penghasil dan disalurkan ke Rekening Kas Umum Daerah kabupaten/kota.

20% (dua puluh perseratus) bagian Pemerintah Pusat dari penerimaan BPHTB dibagikan dengan porsi yang sama besar untuk seluruh kabupaten dan kota.

Penyaluran Dana Bagi Hasil PBB dan BPHTB dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Dana Bagi Hasil dari penerimaan PPh Pasal 25 dan Pasal 29 Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri dan PPh Pasal 21 yang merupakan bagian daerah adalah sebesar 20% (dua puluh perseratus). Dana Bagi Hasil dari penerimaan PPh dibagi antara pemerintah daerah propinsi dan kabupaten/kota.

Dana Bagi Hasil dari penerimaan PPh Pasal 25 dan Pasal 29 Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri dan PPh Pasal 21 dibagi dengan imbalan 60% (enam puluh perseratus) untuk kabupaten/kota dan 40% (empat puluh perseratus) untuk propinsi.

Penyaluran Dana Bagi Hasil dilaksanakan secara triwulan masing-masing sebesar $\frac{1}{4}$ (satu perempat) dari besarnya Dana Bagi Hasil yang bersangkutan, dan dibayarkan paling lambat setiap akhir triwulan yang bersangkutan.

C. Sumber Keuangan Sektor Pajak

1. Konsep Pajak

Pengertian pajak menurut Rochmat Sumitro adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum (Mardiasmo, 2004, h.1). Dari definisi diatas, dapat disimpulkan bahwa pajak memiliki unsur-unsur sebagai berikut :

1. Iuran dari rakyat kepada negara

Yang berhak memungut pajak hanyalah negara, iuran tersebut berupa uang (bukan barang).

2. Berdasarkan Undang–Undang
Pajak dipungut berdasarkan atau dengan ketentuan undang–undang serta aturan pelaksanaannya.
3. Tanpa jasa timbal balik atau kontraprestasi dari negara yang secara langsung dapat ditunjuk. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.
4. Digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, yakni pengeluaran bermanfaat bagi masyarakat luas (Mardiasmo, 2004, h.1).

Terdapat dua fungsi pajak, yaitu :

1. Fungsi budgetair
Pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya.
2. Fungsi mengatur (regulerend).
Pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi (Mardiasmo, 2004, 2).

Asas–asas pemungutan pajak sebagaimana dikemukakan oleh Adam Smith dalam bukunya *An Inquiri into the Natura and Causes of the wealth of Nations* menyatakan bahwa pemungutan pajak hendaknya berdasarkan pada:

a. *Equality*

Pemungutan pajak harus bersifat final, adil dan merata, yaitu dikenakan kepada orang pribadi yang harus sebanding dengan kemampuan membayar pajak atau *ability to pay*, sesuai dengan manfaat yang diterima. Adil dimaksudkan bahwa setiap wajib pajak menyumbangkan uang untuk pengeluaran pemerintah sebanding kepentingannya dan manfaat yang diminta.

b. *Certainly*

Penetapan pajak itu tidak ditentukan sewenang–wenang. Oleh karena itu wajib pajak harus mengetahui secara jelas dan pasti pajak yang terutang, kapan harus dibayar dan batas waktu pembayarannya.

c. *Convenience*

Kapan wajib pajak itu harus membayar pajak sebaiknya sesuai dengan saat–saat yang tidak menyulitkan wajib pajak, sebagai contoh pada saat wajib pajak memperoleh penghasilan, sistem pemungutan ini disebut *pay as your earn*.

d. *Economy*

Secara ekonomi bahwa biaya pemungutan dan biaya pemenuhan kewajiban pajak bagi wajib pajak diharapkan seminimal mungkin, demikian pula beban yang dipikul (Rochmat Soemitro, 1995).

Dalam memungut pajak dikenal beberapa sistem pemungutan, yaitu:

a. *Official Assessment System*

Suatu sistem pemungutan pajak dimana besarnya pajak yang harus dilunasi atau pajak yang terutang oleh wajib pajak ditentukan oleh fiskus (dalam hal ini wajib pajak bersifat pasif).

b. *Self Assessment System*

Suatu sistem pemungutan pajak yang memberi kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang, mulai dari menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak yang terutang kepada Kantor Pelayanan Pajak (KPP), sedangkan fiskus hanya bertugas memberikan penerangan dan pengawasan.

c. *With Holding System*

Suatu cara pemungutan dimana penghitungan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak dilakukan pihak ketiga (Mardiasmo, 2004,h.7).

Pajak dapat dibedakan menurut golongannya:

a. Menurut golongannya

1) Pajak Langsung

Pajak langsung adalah pajak yang bebannya dipikul sendiri oleh wajib pajak yang bersangkutan, tidak boleh dilimpahkan kepada orang lain.

Contoh : Pajak Penghasilan

2) Pajak Tidak Langsung

Pajak tidak langsung adalah pajak yang bebannya dapat dilimpahkan kepada pihak ketiga atau konsumen.

Contoh : Pajak Pertambahan Nilai, Bea Materai, BPHTB, dan Bea Balik Nama

b. Menurut Sifatnya

1) Pajak Subyektif adalah pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subyeknya, dalam arti memperhatikan keadaan diri wajib pajak.

Contoh : Pajak Penghasilan

- 2) Pajak Obyektif adalah pajak yang pengenaannya berpangkal pada obyeknya, tanpa memperhatikan keadaan diri wajib pajak.

Contoh : PPN, PPnBM, BPHTB, PBB

c. Menurut Lembaga Pemungut

Menurut lembaga pemungutnya, pajak dibagi menjadi dua :

1) Pajak Pusat

Pajak pusat adalah pajak yang dipungut pemerintah pusat yang penyelenggaraannya dilaksanakan oleh Direktorat Jenderal Pajak dan hasilnya digunakan untuk pembiayaan rumah tangga negara.

Contoh : PPh, PPN, PPnBM, PBB, BPHTB dan Bea Materai

2) Pajak Daerah

Pajak daerah adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah berdasarkan UU No 18 Tahun 1997 yang disempurnakan dalam UU No 34 Tahun 2000 dan hasilnya digunakan untuk pembiayaan rumah tangga daerah masing-masing. Pajak daerah terdiri atas :

- a) Pajak Daerah Tingkat I (Propinsi), contoh : Pajak Kendaraan Bermotor dan Kendaraan diatas Air, Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor, Pajak Pengambilan dan Pemanfaatan Air Bawah Tanah dan Air Permukaan.
- b) Pajak Daerah Tingkat II (Kota/Kabupaten), contoh : Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Pengambilan Bahan Galian Gol. C, Pajak Parkir.

2. Sumber Keuangan BPHTB

Menurut Mardiasmo (2004 : 298) dalam pembahasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), akan dijumpai beberapa pengertian-pengertian yang sudah baku. Pengertian-pengertian tersebut antara lain adalah :

1. *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan* (BPHTB), adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Dalam pembahasan ini, BPHTB selanjutnya disebut pajak.
2. *Perolehan hak atas tanah dan bangunan*, adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.
3. *Hak atas tanah dan atau bangunan*, adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud

dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku lainnya.

Berikut ini adalah sistem pemungutan BPHTB :

a. Dasar Hukum

- 1) Dasar hukum Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah :
- 2) Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Undang-undang ini menggantikan Ordonansi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 Nomor 291.
- 3) Peraturan Pemerintah No. 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan BPHTB karena waris dan hibah.
- 4) Peraturan Pemerintah No. 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan BPHTB karena pemberian Hak Pengelolaan.
- 5) Peraturan Pemerintah No. 113 Tahun 2000 tentang besarnya NPOPTKP BPHTB.

b. Obyek Pajak BPHTB

Yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

- 1) Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan meliputi:
 - a) Pemindahan hak karena
 - b) jual beli;
 - c) tukar-menukar;
 - d) hibah;
 - e) hibah wasiat;
 - f) waris;
 - g) pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
 - h) pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 - i) penunjukan pembeli dalam lelang;
 - j) pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - k) penggabungan usaha;
 - l) peleburan usaha;
 - m) pemekaran usaha;
 - n) hadiah.

2) Pemberian hak baru karena:

- a) kelanjutan pelepasan hak;
- b) di luar pelepasan hak.

Hak atas tanah adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun atau hak pengelolaan.

c. Tarif Pajak dan Dasar Perhitungan BPHTB

Tarif pajak ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

d. Subjek dan Wajib Pajak BPHTB

Subjek pajak atas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh Hak Atas Tanah dan Bangunan. Oleh karena itu, Subjek Pajak dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak menurut Undang-undang BPHTB.

e. Objek Pajak BPHTB

Pasal 1 Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan menyatakan bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Pajak yang dikenakan atas Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan (selanjutnya disebut dengan Pajak). Dengan demikian yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang dapat berupa:

1. Tanah termasuk tanaman di atasnya;
2. Tanah dan bangunan;
3. 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.

f. Dasar Pengenaan BPHTB

Dalam menghitung besarnya BPHTB perlu ditetapkan dasar pengenaan pajak. Dasar pengenaan Pajak BPHTB adalah Nilai perolehan objek pajak dalam hal:

1. Jual beli adalah harga transaksi;
Pengertian harga transaksi adalah harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan.
2. Tukar-menukar adalah nilai pasar;

Nilai pasar adalah harga rata-rata dari transaksi jual-beli secara wajar yang terjadi di sekitar letak tanah dan atau bangunan.

Bila terjadi tukar-menukar, kedua belah pihak dikenakan BPHTB.

3. Hibah adalah nilai pasar;
4. Hibah wasiat adalah nilai pasar;
5. Waris adalah nilai pasar;
6. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
7. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar Objek Pajak tersebut;
8. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
9. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
10. Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
11. Penggabungan usaha adalah nilai pasar;
12. Peleburan usaha adalah nilai pasar;
13. Pemekaran usaha adalah nilai pasar;
14. Hadiah adalah nilai pasar;
15. Penunjukkan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang.

Dimungkinkan bahwa nilai perolehan objek pajak Nomor 1 sampai dengan Nomor 14 tidak diketahui atau lebih rendah bila dibandingkan dengan NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, maka Dasar Pengenaan Pajak yang dipakai yaitu Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan. Apabila NJOP belum ditetapkan, Menteri Keuangan mempunyai wewenang menetapkan NJOP. Sebagai contoh Tn. Bambang membeli Tanah dan atau bangunan dengan harga transaksi Rp. 50.000.000,00 sedangkan NJOP Rp. 60.000.000,00. Dasar Pengenaan BPHTB sebesar Rp. 60.000.000,00 (Nilai Terbesar).

- g. Pembayaran BPHTB terutang

Saat yang menentukan pajak terutang (harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak) atas perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan untuk:

1. Jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
2. Tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
3. Hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
4. Waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan perolehan haknya ke kantor pertanahan;
5. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
6. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;

Butir 1 sampai dengan 5 yang dimaksud dengan sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta pemindahan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris.

7. Lelang adalah sejak tanggal penunjukkan pemenang lelang;
Sejak tanggal penunjukkan pemegang lelang adalah tanggal ditandatanganinya Risalah Lelang oleh kepala Kantor Lelang Negara atau Kantor Lelang lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memuat antara lain nama pemenang lelang.
8. Putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
9. Hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
10. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dan pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
11. Pemberian hak baru diluar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
12. Penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
13. Peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;

14. Pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
15. Hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta setelah jelas setelah jelas saat terutangnya, maka pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak di atas.

3. Optimalisasi BPHTB

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Kedua (1997, h. 705) optimalisasi berasal dari kata dasar optimal yang mempunyai arti terbaik, tertinggi, paling menguntungkan. Sedangkan optimalisasi berasal dari kata pengoptimalan yang berarti: proses, cara, perbuatan mengoptimalkan. Sedangkan mengoptimalkan itu sendiri mempunyai arti: menjadikan paling baik, menjadikan paling tinggi.

Sehingga maksud dari optimalisasi atau upaya peningkatan penerimaan BPHTB adalah cara-cara yang perlu dan harus dilakukan oleh pemerintah dalam mengembangkan pengelolaan pemungutan BPHTB, untuk meningkatkan penerimaan keuangan daerah.

4. Kontribusi BPHTB terhadap pendapatan daerah

Kontribusi pungutan BPHTB terhadap pendapatan daerah merupakan bagi hasil dengan pemerintah pusat sesuai dengan prosentase yang ditetapkan dalam Undang-undang. Hasil penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dibagi untuk Pemerintah Pusat dan daerah dengan imbalan sebagai berikut:

1. 20% (dua puluh persen) untuk Pemerintah Pusat;
2. 80% (delapan puluh persen) Pemerintah Daerah.

Jumlah 80% (delapan puluh persen) Pemerintah Daerah dirinci:

- a. 16% (enam belas persen) untuk Daerah Propinsi yang bersangkutan dan disalurkan melalui rekening Kas Daerah Propinsi;
- b. 64% (enam puluh empat persen) untuk Daerah Kabupaten/Kota penghasil dan disalurkan melalui rekening Kas Daerah Kabupaen/Kota;

Khusus untuk Propinsi Nanggroe Aceh Darussalam, jumlah 80% (delapan puluh persen) bagian Daerah sebagaimana dimaksud di atas (perhatikan bagian Pemerintah Daerah):

1. 16% (enam belas persen) untuk Daerah Propinsi, yang dibagi dengan imbalan:

- a. 30% (tiga puluh persen) untuk biaya pendidikan di Propinsi Nanggroe Aceh Darussalam dan disalurkan melalui rekening khusus dana pendidikan;
 - b. 70% (tujuh puluh persen) untuk Daerah Propinsi dan disalurkan melalui rekening Kas Daerah Propinsi ;
2. 64% (enam puluh empat persen) untuk Daerah Kabupaten/Kota penghasil yang dibagi dengan imbalan;
 - a. 30% (tiga puluh persen) untuk biaya pendidikan di Propinsi Nanggroe Aceh Darussalam dan disalurkan melalui rekening khusus dana pendidikan;
 - b. 70% (tujuh puluh persen) untuk Daerah Kabupaten/Kota dan disalurkan melalui rekening Kas Daerah Kabupaten/Kota.

Khusus untuk Propinsi Nanggroe Aceh Darussalam bentuk keputusan Penetapan Pembagian Hasil Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Surat Perintah Membayar Pembagian Hasil Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah sebagaimana ditetapkan dalam Lampiran 1A Keputusan Menteri Keuangan Nomor 519/KMK.04/2002 Tanggal 31 Desember 2002. Keputusan ini diberlakukan per 31 Desember 2002.

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Penelitian deskriptif artinya bahwa peneliti ingin mengungkapkan tema yang diangkat secara mendalam. Data yang dikumpulkan berupa kata-kata, gambar, dan bukan angka-angka. Penelitian yang bersifat deskriptif, bertujuan untuk menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, untuk menentukan frekuensi atau penyebaran suatu gejala dan gejala lain dalam masyarakat.

Selanjutnya Bogdan dan Taylor dalam (Moleong, 2000, h. 3) menyatakan bahwa:

Metode Kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati. Pendekatan ini diarahkan pada latar dan individu tersebut secara holistic (utuh). Jadi dalam hal ini tidak boleh mengisolasi individu atau organisasi kedalam variabel atau hipotesis, tetapi perlu memandangnya sebagai bagian dari suatu keutuhan.

Kesimpulan yang diperoleh tentang penelitian deskriptif kualitatif adalah suatu penelitian dengan menggunakan pemberian atau penggambaran atas suatu fenomena yang dijadikan perhatian dalam suatu uraian sistematis, faktual, akurat dan jelas bisa terkait dengan hubungan yang timbul antara suatu gejala dengan gejala lainnya dalam masyarakat.

Uraian gambaran yang dihasilkan dari data kualitatif sebagaimana yang diidentifikasi diatas, didukung pula oleh keberadaan bentuk data lain seperti telaah atas dokumen atau laporan-laporan yang terkait, baik kalimat atau kata maupun angka-angka yang dapat diformulasikan dalam bentuk kata-kata. Dengan demikian tampak jelas bahwa penelitian yang dilakukan masuk dalam kategori deskriptif dengan pendekatan kualitatif.

Alasan dari peneliti untuk menggunakan metode penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif adalah karena dalam penelitian ini menggunakan data kualitatif yang berupa dokumen atau laporan-laporan yang terdiri dari kata-kata atau angka-angka. Selain itu, penelitian ini juga menggunakan data deskriptif yang berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati.

B. Fokus Penelitian

Fokus Penelitian menurut Moleong (2002, h. 62) pada dasarnya adalah masalah yang diperoleh melalui kepustakaan ilmiah ataupun kepustakaan lainnya. Ada dua maksud tertentu yang peneliti ingin mencapainya dalam menetapkan fokus. Pertama, penetapan fokus dapat membatasi studi. Jadi, dalam hal ini fokus akan membatasi bidang inkuiri. Kedua, penetapan fokus berfungsi untuk memenuhi kriteria inklusi-eksklusi atau memasukkan-mengeluarkan (*inclusion-exclusion criteria*) suatu informasi yang baru diperoleh di lapangan.

Dengan adanya fokus akan dapat mengungkapkan data yang akan dikumpulkan, diolah dan dianalisis dalam penelitian. Selanjutnya yang menjadi fokus dalam penelitian ini adalah:

1. Langkah-langkah optimalisasi penerimaan BPHTB di Kota Malang.
 - a. Upaya Intensifikasi.
 - b. Upaya Ekstensifikasi.
2. Perkembangan penerimaan BPHTB di Kota Malang.
 - a. Target dan realisasi penerimaan BPHTB di Kota Malang (selama 3 tahun).
 - b. Kontribusi pungutan BPHTB terhadap Dana Bagi Hasil.
 - c. Kontribusi penerimaan BPHTB terhadap APBD Kota Malang.
3. Faktor-faktor yang mempengaruhi Pelaksanaan Optimalisasi Penerimaan BPHTB di Kota Malang.

C. Lokasi dan Situs Penelitian

Lokasi penelitian berhubungan dengan keseluruhan wilayah/daerah dimana fenomena atau peristiwa dapat ditangkap. Lokasi penelitian ini dilakukan di daerah Kota Malang. Alasan pemilihan wilayah Kota Malang didasarkan karena Kota Malang dikenal memiliki potensi daerah yang besar. Potensi ini didasarkan letaknya yang strategis yang terletak dekat dengan Kabupaten Malang dan Kota Batu yang banyak memiliki potensi wisata alamnya. Selain itu Kota Malang memiliki potensi industri yang dapat dilihat dari bidang properti yang mendukung potensi pendidikan yang menyebabkan datangnya banyak investor dan penduduk baru. Kedua potensi tersebut memungkinkan adanya penerimaan BPHTB yang seharusnya masih bisa dioptimalkan lagi penerimaannya sehingga dapat memberikan kontribusi bagi keuangan daerah Kota Malang.

Situs penelitian adalah tempat dimana peneliti akan menangkap keadaan yang sebenarnya dari obyek yang akan diteliti guna memperoleh data. Dari penjelasan tersebut situs penelitiannya adalah Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Kota Malang, dan Dispenda.

D. Sumber Data

Menurut Lofland dalam Moleong (2006, h. 157) sumber data utama dalam penelitian kualitatif ialah *kata-kata* dan *tindakan*, selebihnya adalah data tambahan seperti dokumen dan lain-lain.

Sedangkan yang menjadi sumber data tambahan adalah dokumen-dokumen berupa buku-buku, laporan-laporan, artikel-artikel dan bulletin yang ada kaitannya dengan masalah penelitian. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

a. Data Primer

Yaitu data yang diperoleh peneliti secara langsung dari sumber data yang utama tanpa adanya perantara. Dalam hal ini peneliti memperoleh secara langsung dari sumber asli sehubungan dengan objek yang akan diteliti. Data ini didapat dari hasil wawancara peneliti dengan pihak-pihak yang terkait didalam lingkungan Dinas-dinas yang memiliki wewenang dalam pemungutan BPHTB di Kota Malang seperti KPP Pratama, dan Dispenda. Adapun sumber data pada penelitian ini adalah:

1. Pegawai KPP Pratama
2. Pegawai Dispenda
3. Wajib Pajak BPHTB
4. Notaris/ PPAT

b. Data Sekunder

Yaitu data yang mendukung data primer yang berupa catatan-catatan resmi, dokumen, arsip-arsip, petunjuk pelaksanaan, peraturan-peraturan dan laporan yang ada di KPP Pratama, dan Dispenda serta bahan kepustakaan yang dapat mendukung data-data primer.

E. Metode Pengumpulan Data

Adapun metode pengumpulan data yang penulis pergunakan adalah :

a. Observasi

Memperoleh data dengan cara mengadakan pengamatan langsung terhadap objek penelitian. Pengamatan ini dilakukan untuk melengkapi data yang diperoleh melalui dokumentasi berdasarkan kenyataan-

kenyataan yang ada dilapangan, dengan melakukan pencatatan tentang hal-hal yang berkaitan dengan objek penelitian yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

a. Wawancara

Mendapatkan data/informasi dengan cara bertanya langsung kepada sumber informasi, dimana harus memperhatikan faktor peneliti sebagai pewawancara, sumber informasi, topik yang tertuang di dalam *interview guide*, dan situasi saat wawancara, untuk mendapatkan informasi sesuai dengan data yang berkaitan dengan judul penelitian yang dalam hal ini mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

b. Dokumentasi

Mendapatkan data dengan melalui arsip-arsip yang mendukung penelitian yang dilakukan, baik dari data hasil penelitian terdahulu maupun data-data yang berlaku sekarang. Baik berupa buku laporan, peraturan-peraturan yang berlaku, serta dokumen-dokumen mengenai objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dapat diperoleh di lokasi dan situs penelitian.

F. Instrumen Penelitian

Instrumen penelitian dipergunakan untuk menggali data dalam penelitian ini. Dengan mengingat bahwa penelitian ini untuk mengetahui optimalisasi penerimaan suatu jenis pajak pusat yang dibagi hasilnya kepada daerah, maka instrumen yang dipergunakan adalah :

1. Peneliti sendiri yaitu dalam memperoleh data peneliti sebagai instrumen meyakinkan, mengamati serta mencatat peristiwa-peristiwa yang berlangsung dan berkaitan dengan subyektif.
2. *Field note*, berupa catatan lapangan yang dipergunakan untuk mencatat informasi utama dalam penelitian.
3. Pedoman wawancara (*interview guide*) berupa daftar pertanyaan yang akan digunakan sebagai pedoman untuk melakukan wawancara dengan informan.

G. Analisis Data

Miles dan Huberman (1992, 19) mengemukakan bahwa ketiga hal utama, yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan/verifikasi sebagai sesuatu yang menjalin pada saat sebelum, selama dan sesudah pengumpulan data dalam bentuk yang sejajar, untuk membangun wawasan umum yang disebut analisis.

Adapun tahap yang akan dilalui dalam analisis data pada penelitian kualitatif ini, adalah sebagai berikut:

1. Reduksi Data

Reduksi data diartikan sebagai proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan, dan transformasi data "kasar" yang muncul dari catatan-catatan tertulis di lapangan. Dengan "reduksi data" kita tidak perlu mengartikannya sebagai kuantifikasi. Data kualitatif dapat disederhanakan dan ditransformasikan dalam aneka macam cara melalui seleksi yang ketat, melalui ringkasan atau uraian singkat, menggolongkannya dalam satu pola yang lebih luas, dsb.

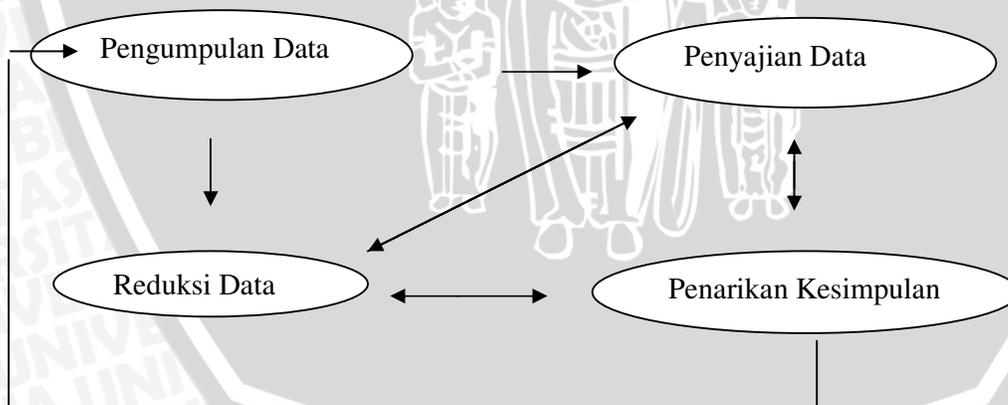
2. Penyajian Data

Alur penting yang kedua dari kegiatan analisis adalah penyajian data. Kami membatasi suatu "penyajian" sebagai sekumpulan informasi tersusun yang memberi kemungkinan adanya penarikan kesimpulan dan pengambilan tindakan. Dengan melihat penyajian-penyajian kita akan dapat memahami apa yang sedang terjadi dan apa yang harus dilakukan-lebih jauh menganalisis atautkah mengambil tindakan-berdasar atas pemahaman yang didapat dari penyajian-penyajian tersebut.

3. Penarikan Kesimpulan

Kegiatan analisis ketiga yang penting adalah menarik kesimpulan dan verifikasi. Penarikan kesimpulan, hanyalah sebagian dari satu kegiatan dari konfigurasi yang utuh. Kesimpulan-kesimpulan yang diverifikasi selama penelitian berlangsung. Makna-makna yang muncul dari data harus diuji kebenarannya, kekokohnya, dan kecocokannya, yakni yang merupakan validitasnya. Jika tidak demikian, yang kita miliki adalah cita-cita yang menarik mengenai sesuatu yang terjadi dan tidak jelas kebenarannya dan kegunaannya (Miles dan Huberman, 1992, h.16-20).

Bagan Komponen-Komponen Analisis Data Model Interaktif

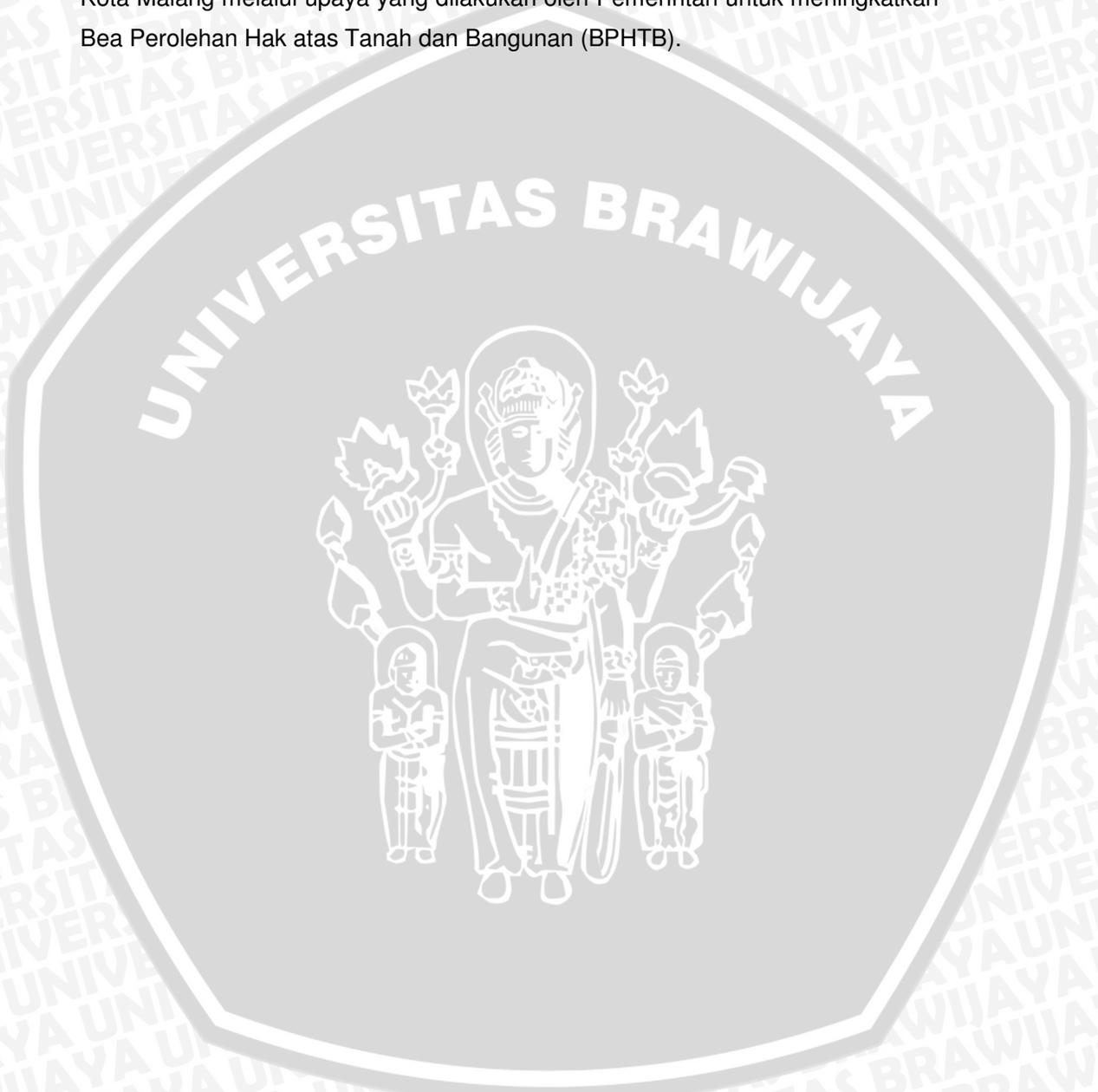


(Miles dan Huberman, 1992, h. 20).

Sehingga dalam penelitian kualitatif, analisis data nantinya akan lebih banyak didominasi oleh kata, kalimat dan ungkapan, serta jarang sekali menggunakan data yang berupa angka. Meskipun demikian hal ini tidak menutup

kemungkinan ditampilkannya tabel untuk mendukung kelengkapan data dan kevalidan data.

Dalam penelitian ini, peneliti berusaha untuk menganalisis data-data yang diperoleh sehingga peneliti dapat menggambarkan kondisi keuangan daerah Kota Malang melalui upaya yang dilakukan oleh Pemerintah untuk meningkatkan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).



BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum

1. Gambaran Umum KPP Pratama

a. Kedudukan Kantor Pelayanan Pajak

Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang Selatan merupakan Kantor Pelayanan Pajak yang masuk dalam lingkungan Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak dan berkedudukan di bawah departemen keuangan secara tidak langsung, Gedung Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang Selatan memiliki lokasi di pusat kota Malang yang beralamat di Jl.Merdeka Utara No. 3 Malang 65119. Dilihat secara geografis, Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang Selatan memiliki letak yang strategis karena terletak ditengah-tengah kota dekat dengan Alun-alun kota Malang dan pusat-pusat perdagangan, serta sektor pusat perbelanjaan di Kota Malang.

b. Tugas Pokok Kantor Pelayanan Pajak.

Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No 443/KMK.01/2001. Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak, Fungsi Kantor Pelayanan Pajak.

- 1) Pengumpulan dan pengolahan data, penyajian informasi perpajakan, pengamatan potensi perpajakan dan ekstensifikasi Wajib Pajak atau penanggung Pajak.
- 2) Penelitian dan penatausahaan Surat Pemberitahuan Tahunan, Surat Pemberitahuan Masa serta berkas Wajib Pajak atau penanggung Pajak.
- 3) Pengawasan pembayaran masa Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Penjualan Atas Barang Mewah dan Pajak Tidak Langsung.
- 4) Penatausahaan piutang pajak, penerimaan, penagihan, Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Penjualan Atas Barang Mewah, dan Pajak Tidak Langsung lainnya.
- 5) Pemeriksaan sederhana dan penerapan sanksi perpajakan.
- 6) Penerbitan Surat Ketetapan Pajak.
- 7) Pembetulan Surat Ketetapan Pajak.
- 8) Penguranganm sanksi administarasi.
- 9) Penyuluhan dan konsultasi Perpajakan.
- 10) Pelaksanaan administrasi Kantor Pelayanan Pajak Lainnya.
- 11) Perekaman SPOP/LSPOP

- 12) Pendataan Obyek PBB dan Pemeliharaan
- 13) Penerimaan berkas pengajuan Wajib Pajak PBB.

c. Penjelasan dan Struktur Organisasi Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang Selatan

Kantor Pelayanan Pajak Pratama adalah penggabungan tiga jenis kantor, yaitu Kantor Pelayanan Pajak (KPP), Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KPPBB), dan Kantor Pemeriksaan dan Penyidikan Pajak (Karikpa). Pembentukan KPP Pratama ini merupakan hasil dari pemikiran yang matang dan pengkajian mendalam dengan tujuan menuju sistem administrasi perpajakan yang modern.

Modernisasi perpajakan ini diwujudkan dengan cara meningkatkan pelayanan untuk mengoptimalkan pengawasan terhadap Wajib Pajak. Lebih dari itu, modernisasi ini bertujuan memperluas basis pajak dan meningkatkan setoran penerimaan pajak. Salah satu yang membedakan kantor modern dan nonmodern adalah KPP Pratama dilengkapi *Account Representative* (AR) yang bertugas melayani WP secara individual.

Tidak seperti struktur organisasi yang lama Kantor Pelayanan Pajak yang moderen mengalami cukup banyak perubahan yang dulu diketahui masih terdapat Seksi Tata usaha perpajakan, Seksi Pajak Penghasilan, Seksi Pajak Penghasilan Badan, Seksi Pemotongan dan Pemungutan Pajak Penghasilan, dan Seksi Pajak Pertambahan nilai dan Pajak Tidak Langsung, akan tetapi di dalam struktur organisasi Kantor Pelayanan Pajak yang modern beberapa seksi yang telah disebutkan diatas telah mengalami perubahan, yang tadinya dari Seksi Tata Usaha Perpajakan diubah dengan Seksi Pelayanan, Seksi PPH Badan, PPH, Orang Pribadi, PPN dan Pajak Tidak Langsung diubah menjadi Seksi Pengawasan dan Konsultasi (WASKON) I, II, III, dan ditambah dengan Seksi Ekstensifikasi yang dimana dalam struktur organisasi Kantor Pelayanan Pajak yang lama Seksi Ekstensifikasi masih dalam ruang lingkup Seksi Pengolahan Data dan Informasi lebih tepatnya berada dalam Koordinator Pelaksana III (PDI III).

Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang Selatan sendiri dipimpin oleh seorang kepala kantor yang dibantu oleh kepala Sub Bagian Umum serta 9 kepala Seksi yang masing-masing mempunyai tugas sebagai berikut :

1. Kepala kantor

Bertugas mengkoordinasikan pelaksanaan, penyuluhan, pelayanan, dan pengawasan WP.

2. Kepala Subbagian Umum

Membantu dan menunjang kelancaran tugas Kepala Kantor dalam mengkoordinasikan tugas dan fungsi pelayanan kesekretariatan.

3. Kepala Seksi Pelayanan

Mengkoordinasikan penetapan dan penerbitan produk hukum perpajakan, pengadministrasian dokumen dan berkas perpajakan, penerimaan dan pengolahan surat pemberitahuan dan surat lainnya, penyuluhan perpajakan, pelaksanaan registrasi WP, serta kerjasama perpajakan sesuai ketentuan yang berlaku.

4. Kepala Seksi Pengolahan Data dan Informasi

Mengkoordinasikan pengumpulan, pengolahan data, penyajian informasi perpajakan, perekaman dokumen perpajakan, urusan tata usaha penerimaan perpajakan, pengalokasian dan penatausahaan bagi hasil PBB dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, pelayanan dukungan teknis komputer, pemantauan aplikasi *e-SPT* dan *e-Filing* dan penyiapan laporan kinerja.

5. Kepala Seksi Pengawasan dan Konsultasi

Mengkoordinasikan pengawasan kepatuhan kewajiban perpajakan WP, bimbingan/himbauan kepada WP dan konsultasi teknis perpajakan, penyusunan profil WP, analisis kinerja WP, rekonsiliasi data WP dalam rangka melakukan intensifikasi, dan melakukan evaluasi hasil banding. Pada seksi ini terdapat jabatan *Account Representative* yang berada di bawah pengawasan dan bimbingan Kepala Seksi Pengawasan dan Konsultasi.

6. Kepala Seksi Ekstensifikasi

Mengkoordinasikan pelaksanaan dan penatausahaan pengamatan potensi perpajakan, pendataan obyek dan subyek pajak, penilaian obyek pajak, dan kegiatan ekstensifikasi perpajakan.

7. Kepala Seksi Pemeriksaan

Mengkoordinasikan pelaksanaan penyusunan rencana pemeriksaan, pengawasan pelaksanaan aturan pemeriksaan, penerbitan dan penyaluran Surat Perintah Pemeriksaan Pajak serta administrasi pemeriksaan perpajakan lainnya.

8. Kepala Seksi Penagihan

Mengkoordinasikan pelaksanaan dan penatausahaan penagihan aktif, piutang pajak, penundaan dan angsuran tunggakan pajak, dan usulan penghapusan piutang pajak sesuai ketentuan yang berlaku.

9. Kelompok Jabatan Fungsional

Pejabat Fungsional terdiri atas Pejabat Fungsional Pemeriksa dan Pejabat Fungsional Penilai yang bertanggung jawab secara langsung kepada Kepala KPP Pratama.

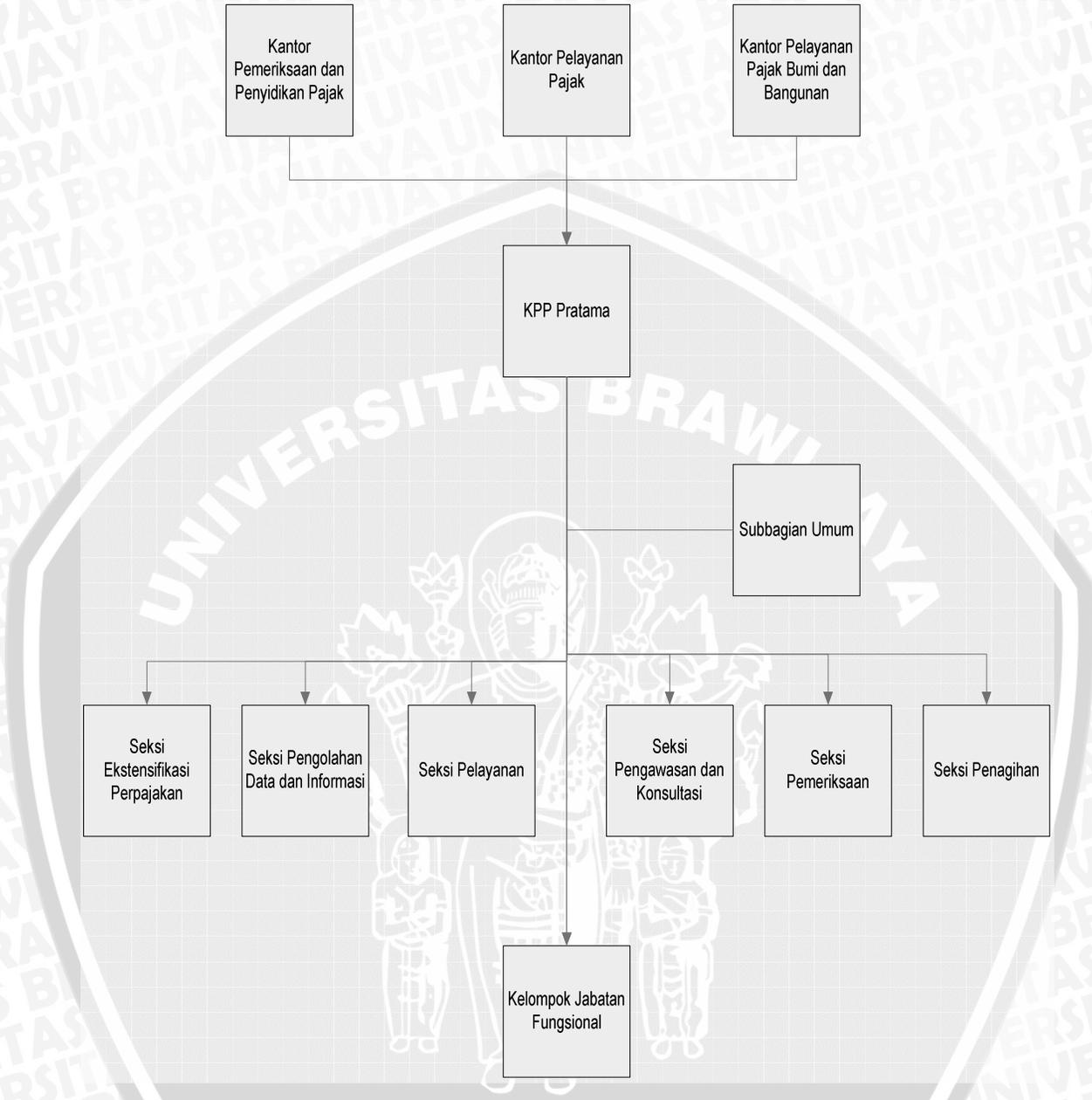
Untuk lebih mengetahui Gambaran mengenai Struktur Organisasi di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Malang Selatan maka disini penulis juga memberikan Gambaran mengenai Struktur Organisasi yang baru sehingga pembaca dapat memahami sekaligus mengerti berkaitan dengan Struktur Organisasi yang baru, dapat dilihat di dalam gambar 1.1 berikut.



Struktur Organisasi KPP Pratama

GAMBAR 1

STRUKTUR ORGANISASI KPP PRATAMA



Sumber : KPP Pratama Kota Malang, 2007.

2 Gambaran Umum Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang

a. Kedudukan Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang

Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang merupakan dinas yang berada di bawah Pemerintah Daerah Kota Malang. Dinas Pendapatan Kota Malang mempunyai kantor Dinas yang berlokasi di di Jl. Kertanegara 7 Malang. Dilihat secara geografis, kantor Dinas Pendapatan Kota Malang masih terbilang

strategis karena masih berada di lingkungan Tugu Malang, dekat dengan Stasiun Kota Baru sebagai pusat transportasi jalur kereta api, serta tidak jauh dari Balai Kota sebagai wilayah Kantor Walikota Pemerintah Daerah Kota Malang.

b. Tugas Pokok Dinas Pendidikan Kota Malang

Untuk melaksanakan tugas pokok, Dinas Pendapatan mempunyai fungsi tugas pokok :

- a) Perumusan kebijakan teknis di bidang penerimaan dan pendapatan Daerah.
- b) Penyusunan dan pelaksanaan rencana strategis dan rencana kerja tahunan di bidang penerimaan dan pendapatan Daerah.
- c) Pelaksanaan dan pengawasan pendataan, pendaftaran, penetapan dan pemungutan pajak Daerah.
- d) Pelaksanaan dan pengawasan pengelolaan dan penagihan penerimaan lain-lain.
- e) Pelaksanaan pengembangan potensi dan pengendalian operasional penerimaan pajak daerah dan retribusi daerah.
- f) Penyusunan rencana penerimaan dan pendapatan asli daerah, dana perimbangan dan pendapatan lain-lain yang sah.
- g) Penyusunan rencana intensifikasi dan ekstensifikasi Pajak Daerah, Retribusi Daerah dan dana perimbangan serta pendapatan lain-lain yang sah.
- h) Pengkoordinasian penerimaan Pendapatan Asli Daerah.
- i) Pembinaan dan pengendalian benda-benda berharga serta pembukuan dan pelaporan atas pemungutan dan penyeteroran Pajak Daerah, Retribusi Daerah, dan pendapatan daerah lainnya.
- j) Pembinaan dan pengendalian terhadap sistim pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- k) Pelaksanaan Standar Pelayanan Minimal (SPM) di bidang penerimaan dan pendapatan daerah.
- l) Pemberdayaan Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD).
- m) Pengelolaan administrasi umum meliputi penyusunan program, ketatalaksanaan, ketatausahaan, keuangan, kepegawaian, rumah tangga, perlengkapan, kehumasan dan perpustakaan serta kearsipan.
- n) Pelaksana Penerbitan Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah (NPWP).
- o) Evaluasi dan pelaporan pelaksanaan tugas dan fungsi.

- p) Pelaksanaan tugas–tugas lain yang diberikan oleh Kepala Daerah sesuai dengan tugas dan fungsinya.
- c. Penjelasan dan Struktur Organisasi Dinas Pendapatan Kota Malang
- Masing–masing bagian sesuai struktur organisasi tersebut diatas mempunyai fungsi dan tugas (tanggung jawab) sendiri. Adapun fungsi dan tugas tersebut yaitu :
- a. Kepala Dinas
- Kepala Dinas mempunyai tugas menyelenggarakan tugas pokok dan fungsi mengkoordinasikan dan melakukan pengawasan melekat terhadap unit–unit kerja dibawahnya serta melaksanakan tugas–tugas lain yang diberikan oleh Kepala Daerah sesuai dengan bidang tugas dan fungsinya.
- b. Bagian Tata Usaha
- Bagian Tata Usaha mempunyai tugas melaksanakan administrasi umum meliputi penyusunan program, ketatalaksanaan, ketatausahaan, keuangan, kepegawaian, urusan rumah tangga, perlengkapan, kehumasan dan perpustakaan serta kearsipan Dinas.
- Bagian Tata Usaha mempunyai fungsi sebagai berikut :
- 1) Pelaksanaan penyusunan rencana strategi dan rencana kinerja tahunan.
 - 2) Pelaksanaan penyusunan Rencana Anggaran Satuan Kerja (RASK) dan Dokumen Anggaran Satuan Kerja (DASK).
 - 3) Pelaksanaan dan pembinaan ketatausahaan, ketatalaksanaan dan kearsipan Dinas.
 - 4) Pengelolaan administrasi kepegawaian.
 - 5) Pengelolaan anggaran dan pelaksanaan administrasi keuangan.
 - 6) Pengelolaan urusan rumah tangga dan perlengkapan.
 - 7) Pengelolaan urusan kehumasan, keprotokolan dan perpustakaan Dinas.
 - 8) Pengevaluasian dan pelaporan pelaksanaan tugas dan fungsi.
 - 9) Pelaksanaan tugas–tugas lain yang diberikan oleh Kepala Dinas sesuai dengan bidang tugas dan fungsinya.
- Adapun bagian Tata Usaha membawahi :
- 1) Sub Bagian Keuangan dan Penyusunan Program,
 - 2) Sub Bagian Umum,
- c. Bidang Pendataan, Pendaftaran dan Penetapan

Bidang Pendataan, Pendaftaran dan Penetapan mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas Dinas Pendapatan dibidang Pendaftaran, Pendataan dan Penetapan Pajak Daerah.

Fungsi Bidang Pendataan, Pendaftaran dan Penetapan adalah :

- 1) Perumusan teknis pendaftaran dan pendataan objek, subjek dan wajib pajak daerah dan sistim pengarsipan serta pendokumentasian.
- 2) Pemeriksaan akurasi pendaftaran, dan pendataan objek, subjek dan wajib pajak daerah.
- 3) Penelitian kelengkapan data potensi pajak daerah.
- 4) Pengendalian pemrosesan Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah (NPWPD).
- 5) Perumusan teknis penghitungan dan penetapan pajak daerah.
- 6) Pemeriksaan nota penghitungan pajak daerah.
- 7) Pelaksanaan penghitungan dan penetapan pengenaan pajak dengan jabatan (Official Assesment).
- 8) Pemeriksaan ketetapan SKPD, SKPDT, SKPDKB dan SKPDLB.
- 9) Pengendalian pendistribusian SKPD, SKPDT, SKPDKB dan SKPDLB.
- 10) Pemeriksaan permohonan pembayaran pajak daerah dengan sistim angsuran dan penundaan.
- 11) Penandatanganan SKPD, SKPDT, SKPDKB dan SKPDLB.
- 12) Pengevaluasian dan pelaporan pelaksanaan tugas dan fungsi.
- 13) Pelaksanaan tugas–tugas lain yang diberikan oleh Kepala Dinas sesuai dengan bidang tugas dan fungsinya.

Adapun Bidang Pendataan, Pendaftaran dan Penetapan membawahi :

- 1) Seksi Pendataan dan Pendaftaran,
- 2) Seksi Penetapan

d. Bidang Pembukuan dan Pelaporan

Bidang Pembukuan dan Pelaporan mempunyai tugas melaksanakan pembukuan dan pelaporan target dan realisasi penerimaan pajak daerah, retribusi daerah, Bagi Hasil Pajak, penerimaan lain–lain dan pengendalian benda–benda berharga.

Fungsi Bidang Pembukuan dan Pelaporan adalah :

- 1) Penelitian terhadap pembukuan dan pencatatan ketapan pajak daerah dan realisasi penerimaan pajak daerah.
- 2) Penelitian terhadap pembukuan dan pencatatan target dan realisasi pajak daerah dan retribusi daerah.
- 3) Pengendalian terhadap pengajuan, penyimpanan dan pendistribusian benda-benda berharga.
- 4) Penelitian terhadap akurasi pelaporan realisasi penerimaan pajak daerah, retribusi daerah, bagi hasil pajak dan penerimaan lain-lain secara berkala.
- 5) Pengevaluasian dan pelaporan pelaksanaan tugas pokok dan fungsi.
- 6) Pelaksanaan tugas-tugas lain yang diberikan oleh Kepala Dinas sesuai dengan bidang tugas dan fungsinya.

Adapun bidang Pembukuan dan Pelaporan membawahi :

- 1) Seksi Pembukuan,
- 2) Seksi Pelaporan,

e. Bidang Penagihan

Bidang Penagihan mempunyai tugas melaksanakan penagihan Pajak Daerah, Pajak Bumi dan Bangunan dan atau pajak lainnya berdasarkan ketentuan yang berlaku.

Bidang Penagihan mempunyai fungsi :

- 1) Pengendalian penagihan Pajak Daerah, Pajak Bumi dan Bangunan dan atau pajak lainnya berdasarkan ketentuan yang berlaku.
- 2) Pemeriksaan permohonan keberatan, keringanan dan pembebasan Pajak Daerah yang telah ditetapkan berdasarkan SKPD, SKPDT, SKPDKB, SKPDLB.
- 3) Penerbitan Surat Peringatan terhadap Wajib Pajak Daerah yang menunggak dan susah dilakukan penagihan.
- 4) Penerbitan Surat Teguran terhadap Wajib Pajak Daerah yang menunggak dan sudah diberikan Surat Peringatan dan belum dilunasi.
- 5) Penerbitan Surat Paksa terhadap penunggak Pajak Daerah yang sudah diberikan Surat Teguran dan belum melunasinya.
- 6) Pelaksanaan penyitaan obyek Pajak Daerah atau barang milik Wajib Pajak yang menunggak dan memproses pelelangannya.
- 7) Pengevaluasian dan pelaporan pelaksanaan tugas dan fungsi.

- 8) Pelaksanaan tugas–tugas lain yang diberikan oleh Kepala Dinas sesuai dengan bidang tugas dan fungsinya.

Adapun Bidang Penagihan membawahi :

- 1) Seksi Penagihan,
 - 2) Seksi Pengelolaan Penerimaan Lain–lain,
- f. Bidang Pengembangan Potensi dan Pengendalian Operasional

Bidang Pengembangan Potensi dan Pengendalian Operasional mempunyai tugas melaksanakan pengembangan potensi dan pengendalian operasional.

Bidang Pengembangan Potensi dan Pengendalian Operasional, mempunyai fungsi:

- 1) Pelaksanaan pengembangan dan pengendalian operasional.
- 2) Penyusunan perencanaan Pendapatan Asli Daerah, Bagi Hasil Pajak dan Pendapatan Lain–lain.
- 3) Penyusunan perencanaan upaya intensifikasi dan ekstensifikasi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- 4) Pelaksanaan evaluasi terhadap Peraturan Daerah yang mengatur tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- 5) Pengendalian mekanisme pungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- 6) Pelaksanaan evaluasi potensi, target dan realisasi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- 7) Pengevaluasian dan pelaporan pelaksanaan tugas dan fungsi.
- 8) Pelaksanaan tugas–tugas lain yang diberikan oleh Kepala Dinas sesuai dengan bidang tugas dan fungsinya.

Adapun Bidang Pengembangan Potensi dan Pengendalian Operasional, membawahi :

- 1) Seksi Pengembangan Potensi
 - 1) Seksi Pengendalian Operasional
- g. Unit Pelaksana Teknis Dinas

Unit Pelaksana Teknis Dinas, mempunyai tugas dan fungsi teknis tertentu serta atas dasar kebutuhan Dinas dapat dibentuk Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD).

- h. Kelompok Jabatan Fungsional

Untuk menyelenggarakan sebagian tugas pokok dan fungsi Dinas yang membutuhkan keterampilan dan keahlian tertentu serta atas dasar kebutuhan

Dinas dapat dibentuk Kelompok Jabatan Fungsional. Kelompok Jabatan Fungsional dipimpin oleh seorang Tenaga Fungsional senior selaku Ketua Kelompok yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Dinas. Kelompok Jabatan Fungsional dapat dibagi ke dalam sub-sub kelompok sesuai dengan kebutuhan dan masing-masing dipimpin oleh seorang Tenaga Fungsional Senior. Adapun jumlah Tenaga Fungsional ditentukan berdasarkan sifat, jenis dan beban kerja yang ada. Pembentukan Kelompok Jabatan Fungsional, Pengangkatan, Pemberhentian dan Pemindahan Tenaga Fungsional ditetapkan dengan Keputusan Kepala Daerah. Pembinaan terhadap Tenaga Fungsional dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Gambaran Umum Pengelolaan BPHTB

Pengelolaan BPHTB terbagi menjadi beberapa tahap :

1) Pembayaran BPHTB

Saat terutang Pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan untuk:

- a) jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- b) tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- c) hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- d) waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
- e) pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- f) pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- g) lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang;
- h) putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- i) hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan;
- j) pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatanganinya dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
- k) pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatanganinya dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;

- l) penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- m) peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- n) pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
- o) hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;

Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak. Tempat Pajak Terutang adalah di wilayah Kabupaten, Kota, atau Propinsi yang meliputi letak tanah dan bangunan. Cara Pembayaran Pajak adalah wajib pajak membayar pajak yang terutang dengan tidak mendasarkan pada adanya surat ketetapan pajak. Pada dasarnya sistem pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah self assessment dimana Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya surat ketetapan pajak.

Pajak terutang dibayar ke kas negara melalui Kantor Pos/Bank BUMN/BUMD atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri dengan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB). Di Kota Malang ini selain Kantor Pos, Bank BUMN yang ditunjuk oleh pemerintah adalah BNI dan Bank Mandiri. Selain itu mereka memiliki wewenang untuk memindahbukukan saldo penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ke Bank Operasional V Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang merupakan Bank Badan Usaha Milik Daerah yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan untuk menerima pemindahbukuan saldo penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dari Tempat Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, serta melaksanakan pembagian dan memindahbukukan saldo penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ke rekening kas negara dan rekening kas daerah yang berhak.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dibayar pada saat :

- 1) Akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan ditandatangani oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 2) Risalah lelang untuk pembeli ditandatangani oleh Kepala Kantor

Lelang/Pejabat Lelang;

- 3) Dilakukan pendaftaran hak oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam hal pemberian hak baru dan pemindahan hak karena pelaksanaan Putusan Hakim atau hibah wasiat atau waris.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang terutang wajib dibayar oleh Wajib Pajak atau kuasanya dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB) ke Tempat Pembayaran BPHTB yang ditunjuk oleh Direktur Jenderal Anggaran atas nama Menteri Keuangan di wilayah Kabupaten/Kota yang meliputi letak tanah dan atau bangunan.

Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dapat disingkat SSB, adalah surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak (BPHTB) yang terutang ke Kas Negara atau tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

Bentuk Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan oleh Direktur Jenderal Pajak. SSB digunakan untuk melakukan pembayaran/penyetoran BPHTB yang terutang dan sekaligus digunakan untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. SSB selain berfungsi sebagai alat pembayaran/penyetoran BPHTB dan pelaporan data perolehan hak atas tanah dan bangunan juga berfungsi sebagai Surat Pemberitahuan Objek Pajak Bumi dan Bangunan.

Formulir yang digunakan untuk mengisi pembayaran BPHTB disebut Surat Setoran BPHTB (SSB). Formulir ini terdiri dari 5 (lima) rangkap. Lembar pertama untuk Wajib Pajak (WP) sebagai bukti pembayaran; Lembar Kedua untuk KPPBB; melalui Bank/Kantor Pos Operasional V; Lembar Ketiga untuk KPPBB disampaikan oleh WP; Lembar Keempat untuk Kantor Penerima Pembayaran (Bank BUMN/Bank BUMD/ Kantor Pos/ Tempat lain yang ditunjuk); dan Lembar Kelima untuk PPAT/ Notaris/ Kepala Kantor Lelang/ Pejabat Lelang/ Kepala Kantor Pertanahan.

SSB diisi dengan huruf cetak kapital atau diketik. Setiap SSB digunakan untuk setiap setoran dan setiap jenis perolehan hak atas suatu tanah atau bangunan. Formulir ini dapat juga digunakan untuk pembayaran

atas suatu pembetulan atau pengungkapan ketidakbenaran penghitungan WP.

Pengisian SSB diisi di Kantor pelayanan Pajak Pratama, diisi dengan Kantor Pelayanan PBB yang wilayahnya meliputi letak tanah dan bangunan. Huruf A.

Diisi dengan data WP.

Angka 1 s.d angka 7, cukup jelas.

Huruf B. Diisi dengan data dan jenis perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

Angka 1. Diisi dengan Nomor Objek Pajak (NOP) yang tercantum dalam SPPT PBB atas tanah dan atau bangunan yang bersangkutan.

Angka 2 s.d angka 6. Diisi dengan letak dan atau bangunan yang haknya diperoleh.

Angka 7 s.d angka 13. Merupakan tabel untuk penghitungan NJOP PBB atas tanah atau bangunan yang haknya diperoleh.

ada Pada kolom angka 9 dan 10 agar disebutkan Tahun SPPT PBB saat terjadinya perolehan. Dalam hal NJOP PBB belum ditetapkan/ belum SPPD PBB, angka 9 dan angka 10 diisi berdasarkan surat keterangan NJOP PBB yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah atau bangunan atas permohonan WP.

Angka 14. Diisi dengan harga transaksi yang terjadi/ harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang/nilai pasar objek tersebut.

Angka 15. Diisi dengan kode jenis perolehan hak atas tanah dan bangunan, sebagai berikut :

Tabel No. 02

Keterangan Kode Jenis Perolehan Hak BPHTB

| Penyandang Perolehan Hak | Kode | Jenis Perolehan dan | Kode | Jenis Perolehan Hak | Kode |
|--------------------------|------|---------------------|------|---------------------|------|
| | | perseroan/ dan | | Usaha | |

| | | | | | |
|-----------------|----|--|----|---|----|
| ▪ Jual Beli | 01 | hukum lainnya. | | | |
| ▪ Tukar Menukar | 02 | ▪ Pemisahan hak yg mengakibatkan peralihan. | 07 | ▪ Hadiah | 13 |
| ▪ Hibah | 03 | ▪ Penunjukan pembeli dlm lelang | 08 | <u>Pemberian Hak Baru</u> | |
| ▪ Hibah Wasiat | 04 | ▪ Pelaksanaan putusan hakim yg mempunyai kekuatan hukum tetap. | 09 | ▪ Pemberian hak baru sebagai kelanjutan pelepasan hak | 21 |
| ▪ Waris | 05 | ▪ Penggabungan usaha | 10 | ▪ Pemberian hak baru diluar | 22 |
| | | ▪ Peleburan usaha | 11 | | |

Sumber : KPP Pratama Malang Selatan, 2007.

Angka 16. Diisi dengan nomor sertifikat tanah.

Huruf C. Diisi dengan perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh WP.

Dalam hal SSB digunakan untuk setoran berdasarkan STB/SKBKB/SKBKBT sebagaimana huruf D.b atau berdasarkan huruf D.d tidak perlu diisi.

Angka 1. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) diisi dengan harga transaksi/ nilai pasar objek sebagaimana huruf B angka 14, namun, dalam hal NPOP tersebut tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP PBB maka NPOP diisi dengan NJOP PBB sebagaimana huruf B angka 13.

Angka 2. Diisi sesuai dengan besarnya NPOPTKP untuk Kabupaten/ Kota yang bersangkutan, yang ditetapkan oleh Kepala Kanwil Ditjen Pajak atas nama Menteri Keuangan (Informasi mengenai besarnya NPOPTKP dapat diperoleh melalui Kantor Pelayanan PBB setempat).

Angka 3. Cukup jelas.

Angka 4. Diisi dengan hasil perkalian antara NPOKP (angka 3) dengan tarif pajak sebesar 5% (sesuai Pasal 5 UU No. 21 Tahun 1997).

Angka 5. Diisi hanya dalam hal WP memperoleh hak atas tanah san atau bangunan karena waris atau hibah wasiat atau pemberian hak pengelolaan, dengan perhitungan sebesar $50\% \times \text{BPHTB}$ yang terutang (angka 4), apabila WP adalah :

- penerima waris atau hibah wasiat; atau
- penerima hak pengelolaan yang bukan Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemda Propinsi, Pemda Kabupaten/ Kota, Lembaga Pemerintah lainnya, dan Perum Perumnas.

Angka 6. Diisi :

- sama dengan angka 5, dalam hal WP memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan karena hibah wasiat/ pemberian hak pengelolaan/
- Sama dengan angka 4, dalam hal WP memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan selain hibah wasiat/pemberian hak pengelolaan sebagaimana dimaksud pada angka 5.

Huruf D. Diisi dengan memberi tanda “X” pada kotak yang sesuai dengan setoran pajak/sanksi administrasi berdasarkan :

Huruf a. Menurut penghitungan WP sebagaimana huruf C.

Huruf b. Menurut Surat Tagihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (STB);

Huruf c. Diisi dalam hal WP menghitung sendiri besarnya pengurangan BPHTB yang terhutang karena :

Tabel No. 03

Alasan Pengurangan BPHTB Terutang

| Alasan Pengurangan | % | Kode | Alasan Pengurangan | % | Kode |
|--|-----|------|--|-----|------|
| 1. Kondisi tertentu yg ada hubungannya dg Objek Pajak, yaitu : | | | d. WP yg melakukan Penggabungan Usaha (merger) yg telah memperoleh keputusan persetujuan penggabungan usaha dari Direktur Jendral Pajak. | 50% | 24 |
| a. WP orang pribadi yg memperoleh hak baru melalui program pemerintah dibidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis. | 50% | 11 | e. WP yg memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan yg tdk | | |

| | | | | | |
|---|------------|-----------|---|------------|-----------|
| <p>b. WP orang pribadi menerima hibah dari orang pribadi yg mempunyai hubungan keluarga sedarah dlm garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah.</p> | <p>50%</p> | <p>12</p> | <p>berfungsi lagi seperti semula disebabkan bencana alam atau sebab-sebab lainnya yg terjadi dlm jangka waktu paling lama 3 bulan sejak penandatanganan akta seperti kebakaran, banjir, tanah longsor, gempa bumi, gunung meletus.</p> | | |
| <p>c. WP yg memperoleh hak baru selain Hak Pengelolaan.</p> | <p>*)</p> | <p>13</p> | | <p>50%</p> | <p>25</p> |
| <p>2. Kondisi WP yg ada hubungannya dg sebab-sebab tertentu yaitu :</p> | | | | | |
| <p>a. WP yg memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yg nilai ganti ruginya dibawah NJOP PBB.</p> | <p>50%</p> | <p>21</p> | <p>f. WP orang pribadi Veteran, PNS, TNI, POLRI, Pensiunan PNS, Purnawirawan TNI, purnawirawan POLRI atau janda/ dudanya yg memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan rumah dinas pemerintah.</p> | <p>50%</p> | <p>25</p> |
| <p>b. WP yg memperoleh hak atas tanah sebagai penggantian atas tanah yg dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum yg memerlukan persyaratan khusus.</p> | <p>50%</p> | <p>22</p> | <p>3. T / B digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yg semata-mata tidak untuk mencari keuntungan antara lain untuk panti asuhan, panti jompo, rumah yatim piatu, sekolah yg tidak ditujukan mencari keuntungan, rumah sakit swasta milik institusi pelayanan sosial masyarakat.</p> | | |
| <p>c. WP yg terkena dampak krisis ekonomi & moneter yg berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional sehingga WP harus melakukan restrukturisasi usaha dan atau utang usaha sesuai dg kebijaksanaan pemerintah.</p> | <p>75%</p> | <p>23</p> | <p>% Besarnya persentase pengurangan berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 518 / KMK 04/ 2000 jo. Keputusan Dirjen Pajak Nomor KEP.531 / PJ/ 2000.</p> | <p>50%</p> | <p>30</p> |
| <p>**) Sebesar perhitungan BPHTB atas objek pajak selain tanah.</p> | | | | | |
| <p>(Apabila diperlukan informasi lebih lanjut mengenai perhitungan besarnya pengurangan BPHTB dapat diperoleh melalui Kantor Pelayanan PBB setempat).</p> | | | | | |

Huruf d. Diisi untuk setoran selain huruf a, huruf b, dan huruf c, seperti setoran berdasarkan SK Pembetulan/ SK Keberatan/ Putusan Banding/ Putusan lain yg menyebabkan jumlah pajak yg harus dibayar bertambah.

➤ Diisi dengan jumlah yg disetor dengan angka (dalam kotak) dan huruf (pada bagian yg diarsir).

SSB terdiri dari 5 (lima) rangkap, yaitu :

- 1) Lembar Ke-1 : untuk Wajib Pajak;

- 2) Lembar Ke-2 : untuk Kantor Pelayanan Pajak melalui Bank Operasional V BPHTB;
- 3) Lembar Ke-3 : untuk KPP disampaikan oleh Wajib Pajak;
- 4) Lembar Ke-4 : untuk Tempat Pembayaran BPHTB;
- 5) Lembar Ke-5 : untuk PPAT/Notaris/Kepala Kantor Lelang/Pejabat Lelang/Pejabat

Formulir SSB disediakan di PPAT/Notaris, Kantor Lelang, Kantor Pertanahan, KPP, Tempat Pembayaran BPHTB, dan tempat lain yang ditunjuk oleh Kepala KPP. Wajib Pajak setelah melakukan pembayaran memperoleh SSB Lembar Ke-1, SSB Lembar Ke-3, dan SSB Lembar Ke-5. Tempat Pembayaran BPHTB mengirimkan SSB Lembar Ke-2 ke Bank Operasional V untuk diteruskan ke KPP yang bersangkutan setiap ada pelimpahan. SSB Lembar Ke-3 disampaikan oleh Wajib Pajak kepada KPP. SSB Lembar Ke-4 disimpan oleh Tempat Pembayaran BPHTB sebagai arsip. SSB Lembar Ke-5 disampaikan oleh Wajib Pajak kepada PPAT/Notaris/Kepala Kantor Lelang/Pejabat Lelang/Pejabat Pertanahan. Penyampaian SSB Lembar Ke-3 dan SSB Lembar Ke-2, dan Ke-4 dalam hal SSB Nihil ke KPPBB dilakukan dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari sejak tanggal pembayaran atau perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

Kewajiban Bank/Kantor Pos :

- a). Pemindahbukuan dan Pembagian

Saldo penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada :

- 1). Tempat Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dipindahbukukan ke Bank Operasional V Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan setiap hari Jumat atau hari kerja berikutnya apabila hari Jumat adalah hari libur;
- 2). Bank Operasional V Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dibagi dan dipindahbukukan ke rekening kas negara dan kas daerah

yang berhak setiap hari Rabu atau hari kerja berikutnya apabila hari Rabu adalah hari libur.

Pelaksanaan pembagian dan pemindahbukuan saldo penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada akhir tahun anggaran diatur secara khusus oleh Direktur Jenderal Anggaran.

b). Denda Keterlambatan

Tempat Pembayaran dan Bank Operasional V Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terlambat atau tidak membagi dan atau memindahbukukan saldo penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sesuai ketentuan, dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar 3% (tiga persen) per bulan dari saldo penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terlambat atau tidak dibagi dan atau tidak dipindahbukukan.

c). Peringatan Dan Pencabutan Penunjukan

Direktur Jenderal Anggaran atas nama Menteri Keuangan memberikan peringatan kepada Tempat Pembayaran dan Bank Operasional V Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang melanggar ketentuan pemindahbukuan dan pembagian penerimaan yang menjadi kewajibannya. Apabila peringatan telah diberikan sampai dengan 3 (tiga) kali dan belum juga dipindahkan, Direktur Jenderal Anggaran atas nama Menteri Keuangan mencabut penunjukan Tempat Pembayaran dan Bank Operasional V Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

2). Pengawasan BPHTB

Pengawasan terhadap Tempat Pembayaran dan Bank Operasional V Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dilakukan oleh Direktur Jenderal Pajak, Direktur Jenderal Anggaran, dan Gubernur Bank Indonesia sesuai dengan kewenangan masing-masing.

Pengawasan dalam pemungutan BPHTB terdiri dari :

▪ Pengawasan administratif :

a) Pengurangan BPHTB terutang

Atas permohonan Wajib Pajak, pengurangan pajak yang terutang dapat diberikan oleh Menteri karena :

- a. kondisi tertentu Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan Objek Pajak, atau

- b. kondisi Wajib Pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu, atau
- c. tanah dan atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan.

Prosedur kerja :

- i. Wajib pajak mengajukan permohonan Pengurangan BPHTB secara tertulis ke Kantor Pelayanan Pajak Pratama;
- ii. petugas TPT menerima permohonan Pengurangan BPHTB kemudian meneliti kelengkapan persyaratannya;
- iii. Kepala Seksi Pengawasan dan Konsultasi meneliti dan memberi disposisi kepada Account Representative (AR).
- iv. AR meneliti pemenuhan persyaratan formal permohonan Wajib Pajak;
- v. Kepala Seksi Pengawasan dan Konsultasi meneliti, menandatangani Uraian Penelitian, dan memaraf konsep keputusan, kemudian meneruskan ke Kepala Kantor Pelayanan Pajak;
- vi. Kepala Kantor Pelayanan Pajak menyetujui dan menandatangani Uraian Penelitian dan Surat Keputusan;
- vii. Surat Keputusan atas permohonan pengurangan BPHTB Wajib Pajak dikirim ke Wajib Pajak (SOP Tata Cara Penyampaian Dokumen di KPP);

b) Kelebihan pembayaran BPHTB

Kelebihan pembayaran BPHTB terjadi apabila BPHTB yang dibayar ternyata lebih besar dari yang seharusnya terutang atau dilakukannya pembayaran BPHTB yang tidak seharusnya terutang.

Prosedur kerja :

- i. Wajib Pajak mengajukan permohonan pengembalian pembayaran BPHTB ke Kantor Pelayanan Pajak;
- ii. Petugas TPT menerima permohonan pengembalian pembayaran BPHTB kemudian meneliti kelengkapan persyaratannya;
- iii. Kepala Seksi Pengawasan dan Konsultasi menugaskan dan mendisposisi kepada Account Representative untuk menindaklanjuti permohonan pengembalian pembayaran BPHTB;

- iv. Account Representative meneliti, dan memminta informasi utang pajak ke Seksi Penagihan;
- v. Seksi Penagihan memberi jawaban informasi utang pajak kepada Account Representative;
- vi. Account Representative menerima informasi utang pajak dari Seksi Penagihan, membuat dan menandatangani uraia penelitian, serta membuat dan memaraf nota penghitungan sebagai dasar penerbitan produk hukum, kemudian menyerahkan kepada Kepala Seksi Pengawasan dan Konsultasi;
- vii. Kepala Seksi Pengawasan dan Konsultasi meneliti dan menandatangani uraian penelitian, memaraf nota penghitungan, kemudian menyerahkan konsep tersebut kepada Kepala kantor;
- viii. Kepala Kantor menyetujui dan menandatangani uraian penelitian, memaraf nota penghitungan kemudian menugaskan kepada Kepala Seksi Pelayanan untuk menerbitkan produk hukum.

c) Pembetulan STB, SKBKB, SKBKBT atas permohonan wajib pajak Pembetulan STB (Surat tagihan BPHTB), SKBKB (Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar), dan SKBKBT (Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar Tambahan) dilakukan apabila setelah diteliti oleh wajib pajak terdapat kesalahan-kesalahan yang harus dibenarkan sehingga mengubah isi dari surat-surat tersebut.

Prosedur Kerja :

- i. Wajib Pajak mengajukan permohonan Pembetulan STB/SKBKB/SKBKBT ke Kantor Pelayanan Pajak;
- ii. Petugas TPT menerima permohonan Pembetulan STB/SKBKB/SKBKBT kemudian meneliti kelengkapan persyaratannya;
- iii. Kepala Seksi Pengawasan dan Konsultasi menugaskan dan memberi disposisi kepada Account Representative untuk membuat Uraian Penelitian Pembetulan STB/SKBKB/SKBKBT;
- iv. Account Representative membuat dan menandatangani Uraian Penelitian Pembetulan STB/SKBKB/SKBKBT kemudian menyerahkan kepada Kepala Seksi Pengawasan dan Konsultasi berikut berkas permohonan wajib pajak;

- v. Kepala Seksi Pengawasan dan Konsultasi meneliti, menandatangani Uraian Penelitian Pembetulan STB/SKBKB/SKBKBT dan menyerahkan kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak berikut berkas permohonan wajib pajak;
- vi. Kepala Kantor Pelayanan Pajak menelaah dan menandatangani Uraian Penelitian Pembetulan STB/SKBKB/SKBKBT, kemudian meneruskan Uraian Penelitian Pembetulan STB/SKBKB/SKBKBT tersebut kepada Kepala Seksi Pelayanan berikut berkas permohonan wajib pajak;

d) Penagihan BPHTB

Dalam melakukan penagihan pajak, ada beberapa dasar ketentuan dan keterangan yang ada pada Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan, Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan maupun Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah.

Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan maupun Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, merupakan sarana administrasi bagi Direktur Jenderal Pajak untuk melakukan penagihan pajak.

Pajak yang terutang berdasarkan Surat Keputusan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan, Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan maupun Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak diterima oleh Wajib Pajak.

Jumlah pajak yang terutang berdasarkan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar, surat ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan, Surat Tagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan Surat

Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan maupun Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, yang tidak atau kurang dibayar pada waktunya dapat ditagih dengan Surat Paksa.

Yang dimaksud dengan Surat Paksa adalah surat perintah membayar pajak dan tagihan yang berkaitan dengan pajak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pelaksanaan penagihan BPHTB diawali dengan penerbitan surat teguran oleh Kepala Kantor Pelayanan Pajak atau kuasa yang ditunjuk.

Dalam rangka membantu pelayanan kepada Wajib Pajak, hendaknya dilakukan pendekatan persuasif sebelum saat jatuh tempo pembayaran. Apabila tindakan persuasif tersebut belum berhasil, agar dilakukan tindakan penagihan sesuai ketentuan yang berlaku.

▪ **Pengawasan Pejabat.**

Dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah/ Notaris dan Kepala Kantor Lelang Negara melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang perolehan hak atas tanah dan bangunan kepada Direktorat Jenderal Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

Selain itu mengingat pendaftaran perolehan hak baru atas tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, maka pejabat dimaksud juga perlu memberitahukan penerbitan keputusan pemberian hak baru atas tanah. Penyampaian laporan tersebut diperlukan dalam rangka pengawasan terhadap kepatuhan dan kebenaran pemenuhan kewajiban perpajakan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah/ Notaris dan Kepala Kantor Lelang/ Pejabat Lelang wajib menyampaikan Laporan Bulanan kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah dan atau bangunan. Laporan PPAT/Notaris/ Kepala Kantor Lelang atau pemberitahuan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya sekurang-kurangnya memuat nomor dan tanggal akta, Risalah Lelang atau surat keputusan pemberian hak atas tanah, status hak, letak tanah dan atau bangunan, luas tanah, luas bangunan, nomor dan tahun Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan, Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan, harga transaksi atau nilai pasar, nama

dan alamat pihak yang mengalihkan dan yang memperoleh hak hak, serta tanggal dan jumlah setoran.

Pejabat Pembuat Akta Tanah/ Notaris dan Kepala Kantor Lelang Negara, yang menandatangani akta/risalah lelang sebelum dilakukan pembayaran pajak, dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp. 7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus rupiah) untuk setiap pelanggaran. Sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan Kepala Kantor Lelang Negara, yang melanggar tidak menyampaikan laporan kepada Direktur Jenderal Pajak, dikenakan sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp. 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah).

- 3). Penerimaan, Pembagian dan Pelaporan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Berdasarkan Keputusan Menteri Keuangan No. 519/KMK. 04/2000 tentang Tata Cara Pembagian Hasil Pemerintah BPHTB antara Pemerintah Pusat dan Daerah.

1. Bank Persepsi BPHTB

- a. Menerima setoran pembayaran BPHTB yang terhutang dari Wajib Bayar;
- b. Atas penerimaan penyeteroran tersebut diatas, Bank Persepsi BPHTB setiap hari Rabu atau hari kerja berikutnya (apabila hari Rabu libur), Bank Persepsi BPHTB memindahbukukan semua saldo penerimaan BPHTB tersebut ke Bank Operasional III (dahulu BO V) BPHTB.
- c. Mengirimkan rekening Koran Mingguan dan sampai dengan akhir bulan, Nota Debet (ND) atas pemindahbukuan tersebut ke KPKN, KP PBB, Dinas Pendapatan Kota/Kabupaten yang bersangkutan.

2. Bank Operasional III (dahulu BO V) BPHTB.

- a. Setiap hari Rabu atau kerja berikutnya (apabila hari Rabu libur), Bank Operasional III PBB menerima pemindahbukuan saldo BPHTB dari Bank Persepsi BPHTB dan sekaligus pada hari itu juga menerbitkan Nota Kredit (NK) atas pemindahbukuan tersebut dan pada hari itu juga disampaikan kepada KPKN dan KP PBB. Dinas Pendapatan Propinsi/Kota/Kabupaten yang bersangkutan.
- b. Setiap hari Rabu, berdasarkan Surat Kuasa Umum (SKU) yang diterbitkan Kepala KP PBB, Bank Operasional III BPHTB membagi

saldo penerimaan BPHTB tersebut kepada yang berhak, dengan rincian sebagai berikut :

- Sebesar 20 % ke rekening kas negara sebagai penerimaan pemerintah pusat
 - Sebesar 16 % ke rekening kas Daerah Propinsi
 - Sebesar 64 % ke rekening kas daerah Kota/ Kabupaten yang bersangkutan.
- c. Atas pembagian tersebut, hari itu juga agar masing-masing dibuatkan Nota Debet masing-masing penerima (tidak boleh digabung menjadi satu) dan hari itu juga masing-masing Nota Debet tersebut harus disampaikan ke KPKN, KP PBB, Dinas Pendapatan Propinsi dan Dinas Pendapatan Kota/Kabupaten yang bersangkutan.
- d. Menyusun rekening Koran Mingguan sampai dengan akhir bulan dan mengirimkan ke KPKN paling lambat tanggal 5 setiap bulan dengan tembusannya ke Kepala KP PBB, Dinas Pendapatan Propinsi dan Dinas Pendapatan Daerah Kota/Kabupaten yang bersangkutan.

B. Penyajian Data Fokus

1. Langkah-langkah Optimalisasi Penerimaan BPHTB di Kota Malang

a) Upaya Intensifikasi

Dalam rangka melaksanakan wewenang sebagaimana yang diamanatkan oleh Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 dan Undang-Undang No. 33 tahun 2004, maka Pemerintah daerah Kota Malang seharusnya dapat mengupayakan penerimaan-penerimaan daerah yang dapat mendukung keuangan daerah. Wewenang tersebut dalam pengertian bahwa Pemerintah Daerah dapat mengoptimalkan penerimaan dari sumber-sumber Penerimaan Asli Daerah maupun untuk menggali sumber penerimaan lainnya yang sah. Salah satu penerimaan lain tersebut dapat berasal dari BPHTB yang merupakan salah satu sumber penerimaan Dana Bagi Hasil Daerah.

Dalam hal optimalisasi ini penulis memberikan batasan Pemerintah Kota Malang disini pada peran dua instansi yaitu KPP Pratama sebagai pihak yang berwenang dalam pengurusan pemungutan BPHTB yang merupakan bagian dari Ditjen Pajak dan Dinas Pendapatan Kota Malang sebagai pihak yang berwenang dalam hal keuangan daerah. Sehingga, upaya-upaya optimalisasi yang akan tersaji berikut ini disesuaikan menurut wewenang dan tugas atau fungsi dari kedua instansi tersebut.

a. Upaya Intensifikasi

1) Program Sosialisasi tentang BPHTB

a) Sosialisasi dengan penyampaian langsung kepada masyarakat

Pada Dinas Pendapatan Daerah, upaya sosialisasi ditangani oleh Bidang Program dan Pengendalian Organisasi. Bagian inilah yang beartujuan merencanakan dan melaksanakan segala bentuk sosialisasi kepada masyarakat ataupun bentuk-bentuk usaha lain dalam rangka penggalian dan pengembangan sumber-sumber penerimaan daerah. Selama ini belum ada sosialisasi tentang BPHTB yang secara khusus dilakukan oleh Dinas Pendapatan Kota Malang. Hanya saja, pihak Dinas Pendapatan Kota Malang menghimbau pihak kecamatan sebagai tempat pengurusan BPHTB melalui PPAT untuk memberikan penjelasan yang memadai untuk membantu para calon wajib pajak dalam mengurus dan membayar BPHTB.

Tidak jauh berbeda dengan upaya sosialisasi yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan Kota Malang, pihak Kantor Pelayanan Pajak Pratama juga belum melaksanakan sosialisasi secara khusus mengenai BPHTB. Program sosialisasi yang telah dijalankan biasanya mencakup seluruh jenis pajak yang merupakan rangkaian program dari Direktorat Jenderal Pajak. Sebagai contoh program sosialisasi tersebut diantaranya Program Sosialisasi Total diawali dengan pelaksanaan pekan panutan yang dilaksanakan di Lantai Dasar Kanwil DJP Jatim III yang juga dihadiri oleh beberapa pejabat dan jajaran muspida di Kota Malang, sedangkan untuk sosialisasi ke masyarakat umum dan mendukung program ekstensifikasi by properti telah dibuka counter POJOK PAJAK di Lantai 1 Malang Town Square (Mall Matos) mulai Mei 2007 sampai dengan Nopember 2007. Semua pelayanan disediakan di counter tersebut, mulai pendaftaran NPWP, Pelaporan SPT Masa dan Tahunan, Konsultasi Perpajakan serta Pelayanan Pengaduan Masyarakat.

b) Sosialisasi melalui internet

Sebagai salah satu media yang mulai merakyat ini, sosialisasi tentang BPHTB ini juga dilakukan melalui internet. Hal ini dapat dilihat pada website <http://www.pajak.go.id>. Dalam website tersebut dikemukakan berbagai penjelasan mengenai BPHTB dari hal yang paling umum seperti pengertian hingga masalah prosedur dan cara-cara pemungutan dan pembayarannya.

2) Restrukturisasi Organisasi

Upaya perbaikan organisasi melalui restrukturisasi organisasi yang dapat membantu upaya intensifikasi BPHTB ini telah dilakukan oleh KPP Pratama. Sebelumnya dalam pemungutan BPHTB ini Direktorat Jenderal Pajak menyediakan tiga instansi yaitu Kantor Pelayanan Pajak (KPP) yang bertugas melayani wajib pajak, Kantor Pelayanan Pajak PBB (KPP PBB) yang lebih intensif mengurus masalah PBB dan BPHTB, serta Kantor Pemeriksaan dan Penyidikan Pajak (Karipka) yang memiliki wewenang dalam pemeriksaan pajak. Namun kemudian ketiganya disatukan menjadi Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama, sehingga hal ini dapat memudahkan pengurusan pajak pusat yang dibagihasikan termasuk juga BPHTB. Selain itu, pada KPP Pratama ini menyediakan meja khusus untuk BPHTB yang berada di lobby depan tempat pelayanan terpadu. Meja khusus ini menempatkan seorang AR (Account Representative) yang bertugas memandu dan memberikan penjelasan bagi para wajib pajak mengenai pemungutan dan pengurusan pajak yang mudah dan benar. Sehingga, pada meja AR BPHTB tersebut, para wajib pajak BPHTB dapat mendapatkan panduan dan penjelasan yang benar mengenai BPHTB.

3) Perbaikan sistem dan prosedur pemungutan

Perbaikan sistem dan prosedur pemungutan dilakukan dengan tujuan untuk mendapatkan sebuah sistem dan prosedur yang efektif dan efisien dengan bentuk pelayanan yang lebih baik, dan memudahlan wajib pajak BPHTB. Pada dasarnya dengan sistem dan prosedur pemungutan BPHTB tidak mengalami perubahan yang signifikan. Hanya saja dengan terbentuknya KPP Pratama ini dan munculnya beberapa peraturan baru maka otomatis, hal tersebut dilakukan demi efisiensi dan kemudahan bagi wajib pajak BPHTB. Beberapa perubahan sistem dan prosedur dapat dilihat pada tabel berikut ini :

Tabel No. 04

Perubahan Sistem dan Prosedur KPP

| Sistem dan Prosedur Lama | Sistem dan Prosedur Baru |
|---|---|
| Sebelum menjadi KPP Pratama (masih KPP PBB) | Setelah menjadi KPP Pratama |
| 1. Merupakan satu kesatuan Kantor yang berdiri sendiri. | 1. Merupakan gabungan dari 3 (tiga) kantor, yaitu Karipka, KPP PBB, dan KPP. |
| 2. Terdiri dari Kepala Kantor, Kepala Sub Bagian, dan 3 (tiga) bagian, yaitu Bagian Tata Usaha, Bagian Keuangan dan bagian Rumah Tangga, 6 (enam) seksi, yaitu Seksi Pengolahan Data dan Informasi, Seksi | 2. Terdiri dari Seorang Kepala Kantor, Kepala Sub Bagian, Seksi Pelayanan, Seksi Pelayanan, Seksi Pengolahan Data dan Informasi, Seksi Pemeriksaan, Seksi Penagihan, Seksi Pengawasan dan |

| | |
|--|--|
| <p>Penagihan, Seksi Penetapan, Seksi Penerimaan, Seksi Keberatan dan Pengurangan, dan Seksi Pedanil, kemudian terdiri dari 16 (enam belas Koordinasi dan Pelaksanaan yang berada dibawah wewenang Seksi, jumlah seluruh karyawan adalah orang.</p> <p>3. Belum dilengkapi AR (Account Representative)</p> <p>4. Belum ada <i>contact center, help desk</i>, pelayanan secara <i>on-line</i> dan sistem antrian LCD proyektor <i>electric screen</i>.</p> <p>5. Luas wewenang wilayah meliputi Kota Malang dan Kota Batu.</p> | <p>Konsultasi, Seksi Ekstensifikasi, dan Kelompok Jabatan Fungsional, jumlah seluruh karyawan adalah orang.</p> <p>3. Telah dilengkapi dengan AR (Account Representative)</p> <p>4. Telah dibentuk <i>contact center, help desk</i>, pelayanan pajak secara <i>on-line</i>, dan sistem antrian LCD proyektor <i>electric screen</i>.</p> <p>5. Luas wewenang wilayah hanya meliputi Kota Malang.</p> |
|--|--|

Sumber : Data diolah, 2008.

4) Pelaksanaan komputerisasi dengan jaringan berbasis online

Agar lebih memudahkan sistem pemungutan pajak, termasuk juga BPHTB. KPP Pratama telah menggunakan teknologi komputer dalam mengolah data. Sehingga akses on-line yang menghubungkan mereka dengan masyarakat luas dapat menyajikan data-data dan penjelasan mengenai pajak yang dapat memudahkan wajib pajak dalam pemungutan pajak.

Komputerisasi dalam melayani pelanggan dapat kita lihat di TPT (Tempat Pelayanan Terpadu), disini sistem antrian untuk melayani para wajib pajak menggunakan sistem electric screen seperti yang ada pada Bank. Kemudian adanya Help Desk yang diisi oleh para AR (Account Representative) yang menyediakan informasi dan panduan mengenai prosedur pemungutan pajak. Help Desk ini dikelompokkan sesuai dengan jenis pajak, termasuk juga disediakan *Help Desk* untuk BPHTB. Untuk menunjang tugas-tugas AR tersebut, maka disediakan koneksi internet yang menyediakan data-data yang diperlukan baik berupa data-data wajib pajak ataupun data-data lain yang diperlukan.

Selanjutnya, sistem pemungutan pajak juga telah mulai dilakukan melalui internet. Hal tersebut diwujudkan dengan beberapa program *e-system* yang disajikan on-line antara lain, *e-payment* (pembayaran pajak secara *on-line*), *e-registrasion* (pendaftaran wajib pajak melalui internet), *e-filling* (pelaporan pajak melalui internet), *e-spt* (pengisian SPT dengan program yang telah disediakan DJP), dan *e-counselling* (konsultasi secara on-line). Selain itu, untuk melindungi

keamanan data-data yang ada, KPP Pratama menerapkan *Built in Control System*, yaitu pemanfaatan sistem teknologi informasi untuk pengawasan internal data.

5) Melaksanakan pengawasan, pengendalian, dan pemeriksaan

Pada KPP Pratama, telah dilakukan berbagai upaya-upaya untuk melaksanakan pengawasan, pemeriksaan, dan pengendalian perpajakan. Dalam hal pemeriksaan, terdapat Seksi Pemeriksaan yang bertugas untuk mengkoordinasikan pelaksanaan penyusunan rencana pemeriksaan, pengawasan pelaksanaan aturan pemeriksaan, penerbitan dan penyaluran Surat Perintah Pemeriksaan Pajak serta administrasi pemeriksaan perpajakan lainnya. Sedangkan dalam hal pengawasan dan pengendalian, lebih difokuskan pada penatausahaan BPHTB agar dilakukan lebih baik dengan melalui beberapa hal, antara lain, perbaikan penatausahaan BPHTB dilaksanakan setiap seksi sesuai alur kerja yang ditetapkan, perbaikan laporan BPHTB dengan melakukan perbaikan pelaporan tepat waktu serta pengisian yang akurat, perbaikan sistem pengawasan, pengenaan dan pembayaran BPHTB dengan meningkatkan koordinasi dengan Pemerintah Daerah dan instansi terkait lainnya seperti PPAT, Kantor Lelang, dan Kantor Pertanahan dalam rangka optimalisasi pemungutan BPHTB.

6) Koordinasi dalam kontrol pelaksanaan prosedur BPHTB di Kota Malang

Koordinasi sangatlah diperlukan dalam kepatuhan pelaksanaan prosedur. Hal ini seperti yang disampaikan oleh Drs. Bowo Soeprasetjo, MM selaku Kabag Umum Dinas Pendapatan Kota Malang yang menjelaskan bahwa :

"Pihak kami (Dinas Pendapatan Kota Malang) sebenarnya telah berusaha melakukan koordinasi dengan pihak-pihak lainnya seperti PPAT atau Notaris. Namun koordinasi yang kami lakukan memang lebih berjalan baik dengan pihak PPAT ketimbang dengan pihak Notaris. Pihak PPAT yang memang berkedudukan di Kecamatan sebagai Pejabat yang mengurus pemungutan BPHTB ini sering memberi laporan atas nilai transaksi dari nilai BPHTB yang ditangani. Selain itu, kami percaya penuh dengan mereka karena mereka tentunya paham dan mengurus dengan jujur berapa nilai harga pasar yang ada. Sedangkan koordinasi kami dengan pihak Notaris belum berjalan dengan baik. Pernah kami mengadakan pertemuan, untuk koordinasi masalah ini (BPHTB) dengan seluruh notaris di Kota Malang, namun yang hadir hanya sekitar 20 % dari seluruh undangan." (wawancara , tanggal 10 Maret 2008).

Bagi pihak KPP Pratama sendiri, koordinasi yang dilakukan baru sekedar sosialisasi yang dilaksanakan bersamaan dengan jenis pajak lainnya. Koordinasi yang mereka lakukan sebatas pemberitahuan jika ada peraturan-peraturan

mengenai pajak-pajak yang mereka tangani. Koordinasi ini melibatkan para Pejabat Daerah, Muspida, dan Notaris.

b) Upaya Ekstensifikasi

Upaya Ekstensifikasi dilakukan melalui perluasan Obyek Pajak BPHTB. Upaya Ekstensifikasi yaitu langkah-langkah berupa pencarian dan penggalian sumber-sumber penerimaan yang baru dalam batas ketentuan perundang-undangan, yang mempunyai potensi untuk digali selain BPHTB. Selama ini, upaya ekstensifikasi mulai giat dilakukan oleh Ditjen Pajak setelah diberlakukannya Undang-undang baru Tahun 2001 yang diantaranya juga mengatur tentang ekstensifikasi BPHTB melalui perluasan cakupan objek pajak dalam rangka mengantisipasi perkembangan bentuk dan terminologi dari perolehan hak atas tanah dan bangunan. Sedangkan dari pihak Dinas Pendapatan Kota selama ini belum ada upaya-upaya khusus dalam ekstensifikasi BPHTB. Hanya saja selama ini selalu berusaha menjalin koordinasi dengan pihak kecamatan mengenai laporan tanah dan bangunan yang telah dikenai BPHTB.

2. Perolehan BPHTB di Kota Malang

Dalam rangka mengumpulkan seluruh pendapatan yang ada di daerahnya dan untuk mendapatkan realisasi pendapatan yang maksimal dari seluruh sumber-sumber penerimaan yang ada, Dinas Pendapatan perlu membuat suatu target yang sepenuhnya harus dicapai dalam waktu 1 (satu) tahun anggaran. Target pendapatan dibuat oleh Bidang Program dan Pengendalian Operasional yang ditetapkan pada awal tahun untuk setiap tahun anggaran. Dari target pendapatan dan realisasi penerimaan inilah, Dinas Pendapatan bisa mengevaluasi dan mengukur kinerja yang telah dicapainya.

a. Target dan Realisasi penerimaan Bagian Dana Perimbangan kota Malang bersumber dari penerimaan-penerimaan yang berupa :

- 1) Bagi Hasil Pajak
 - (1) Bagi Hasil dari PBB
 - (2) Bagi Hasil dari BPHTB
 - (3) Bagi Hasil dari PPh Pasal 25 dan 29
 - (4) Bagi Hasil dari Pajak Penghasilan Pasal 21
- 2) Bagi Hasil Bukan Pajak/ Sumber Daya Alam
 - (1) Iuran Hak Pengusahaan Hutan (IHPH)
 - (2) Provisi Sumber Daya Hutan (PSDH)

- (3) Iuran Tetap/ Landrent
- (4) Iuran Eksploitasi
- (5) Iuran Eksploitasi (Royalty)
- (6) Penerimaan Pungutan Pengusahaan Perikanan
- (7) Penerimaan Pungutan Hasil Perikanan
- (8) Penerimaan dari Sektor Penambangan Minyak Bumi
- (9) Penerimaan dari Sektor Penambangan Gas Alam
- (10) Penerimaan dari Kantor Pertanahan
- 3) Dana Alokasi Umum
 - (1) Dana Alokasi Umum
- 4) Dana Alokasi Khusus
 - (1) Dana Alokasi Khusus Reboisasi
 - (2) Dana Alokasi Khusus Non Reboisasi
 - (3) Dana Alokasi Khusus Bidang Infrastruktur
 - (4) Dana Alokasi Khusus Bidang Kesehatan
 - (5) Dana Alokasi Khusus Bidang Pendidikan
 - (6) Dana Alokasi Khusus Bidang Irigasi
 - (7) Dana Alokasi Khusus Bidang Perikanan
 - (8) Dana Alokasi Khusus Bidang Jalan
 - (9) Dana Alokasi Khusus Bidang Air Bersih
 - (10) Dana Alokasi Khusus Bidang Lingkungan Hidup
 - (11) Dana Alokasi Khusus Bidang Pertanian

a. Target dan realisasi Pendapatan daerah Kota Malang.

Berikut ini merupakan data mengenai target dan realisasi pendapatan daerah Kota Malang dari Tahun 2006 hingga Tahun 2007. Tabel berikut menyajikan data realisasi penerimaan pendapatan daerah kota Malang dari pos Pendapatan Asli Daerah (PAD), pos Dana Perimbangan, dan pos Lain-lain Pendapatan yang Sah. Selama dua tahun terakhir (Tahun 2006 hingga Tahun 2007), ketiga pos pendapatan daerah tersebut mengalami kenaikan yang cukup signifikan. Dengan penerimaan terbesar diperoleh dari pos penerimaan Dana Perimbangan. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada tabel realisasi penerimaan dan pendapatan daerah kota Malang Tahun 2006-2007 berikut ini :

Tabel No. 05
REALISASI PENERIMAAN PENDAPATAN DAERAH KOTA MALANG

| Jenis Pendapatan Daerah | Tahun 2006 | Tahun 2007 |
|-------------------------|------------|------------|
|-------------------------|------------|------------|

| | Realisasi | % | Realisasi | % |
|-------------------------------|--------------------|--------|--------------------|--------|
| PAD | 62.311.313.501,19 | 103,07 | 87.345.734.923,20 | 105,39 |
| Dana Perimbangan | 434.688.602.133,24 | 100,81 | 512.625.322.369,00 | 104,89 |
| Lain-lain Pendapatan Yang Sah | 49.181.387.454,00 | 115,30 | 45.014.517.043,00 | 95,49 |
| Total Pendapatan Daerah | 546.181.303.088,43 | 102,31 | 644.985.574.335,20 | 104,24 |

Sumber : *Dspenda Kota Malang, 2008.*

Dari data tersebut dapat dilihat bahwa hanya ada satu realisasi pos pendapatan daerah yang tidak memenuhi target yaitu dari pos lain-lain pendapatan yang sah. Selama dua tahun anggaran tersebut, hampir semua pos penerimaan tersebut dapat memenuhi target dan mengalami peningkatan penerimaan, kecuali pada pos penerimaan lain-lain pendapatan yang sah yang mengalami penurunan jumlah penerimaan dan tidak mencapai target. Akan tetapi hal tersebut tidak terlalu berarti pada total pendapatan daerah yang masih mengalami peningkatan dan dapat memenuhi target yang telah ditentukan.

b. Target dan Realisasi Dana Perimbangan Kota Malang.

Di Kota Malang, dana perimbangan masih menjadi jenis penerimaan yang terbesar. Dana perimbangan sendiri terdiri dari empat pos penerimaan yaitu bagi hasil pajak, bagi hasil bukan pajak, dana alokasi umum, dan dana alokasi khusus. Dari jangka waktu selama tiga tahun tersebut (Th. 2005-2007) hanya pada Tahun anggaran 2005 saja yang jumlah penerimaan dana perimbangannya tidak mencapai target yang telah ditentukan.

Tabel No. 06
TARGET DAN REALISASI DANA PERIMBANGAN KOTA MALANG
TH. ANGGARAN 2005-2007

| Tahun | Jenis Pendapatan | Target | Realisasi | % |
|-------|------------------------|--------------------|--------------------|--------|
| 2005 | Bagi Hasil Pajak | 42.779.967.924,00 | 41.079.785.063,00 | 96,03 |
| | Bagi Hasil Bukan Pajak | 720.756.878,00 | 691.303.698,00 | 95,91 |
| | Dana Alokasi Umum | 221.130.000.000,00 | 221.130.000.000,00 | 100 |
| | Dana Alokasi Khusus | 7.780.000.000,00 | 7.775.000.000,00 | 99,94 |
| | Jumlah | 272.410.724.802,00 | 270.676.088.761,00 | 99,36 |
| Tahun | Jenis Pendapatan | Target | Realisasi | % |
| 2006 | Bagi Hasil Pajak | 40.787.111.599,00 | 44.474.964.194,00 | 100,04 |
| | Bagi Hasil Bukan Pajak | 2.099.288.870,00 | 1.918.637.939,24 | 91,39 |
| | Dana Alokasi Umum | 367.435.000.000,00 | 367.435.000.000,00 | 100,00 |
| | Dana Alokasi Khusus | 20.860.000.000,00 | 20.860.000.000,00 | 100,00 |
| | Jumlah | 431.181.400.469,00 | 434.688.602.133,24 | 100,81 |

| Tahun | Jenis Pendapatan | Target | Realisasi | % |
|-------|------------------------|--------------------|--------------------|--------|
| 2007 | Bagi Hasil Pajak | 42.709.408.799,00 | 63.714.022.067,00 | 149,18 |
| | Bagi Hasil Bukan Pajak | 1.797.288.870,00 | 1.742.615.302,00 | 96,96 |
| | Dana Alokasi Umum | 417.300.000.000,00 | 420.234.685.000,00 | 100,70 |
| | Dana Alokasi Khusus | 26.934.000.000,00 | 26.934.000.000,00 | 100,00 |
| | Jumlah | 488.740.697.669,00 | 512.625.322.369,00 | 104,89 |

Sumber : Dispenda Kota Malang, 2008.

Dari data tersebut secara umum dapat kita lihat progresivitas yang terjadi dari tahun ke tahun (dalam kurun waktu 2005-2007), hal tersebut dapat ditunjukkan dari pencapaian target keseluruhan penerimaan dana perimbangan yang terus mengalami kenaikan yaitu 99,36%; 100,81%; dan 104,89. dari keseluruhan pos penerimaan dana perimbangan tersebut, pos yang paling besar kontribusinya adalah dari pos dana alokasi umum. Dana alokasi umum sendiri adalah dana yang bersumber dari dana pendanaan APBN, yang dialokasikan dengan tujuan pemerataan kemampuan keuangan antar-Daerah dalam rangka pelaksanaan desentralisasi. Pos penerimaan ini banyak dialokasikan untuk program-program daerah yang memang memerlukan bantuan dari pusat dalam rangka desentralisasi. Sedangkan pos penerimaan dana perimbangan tersebut yang paling kecil penerimaannya berasal dari pos bagi hasil bukan pajak yang berasal dari sumber daya alam, hal tersebut disebabkan karena potensi sumber daya alam yang dimiliki oleh Kota Malang jauh lebih sedikit dibandingkan dengan potensi pajak yang dimiliki.

c. Target dan Realisasi Penerimaan Dana Bagi Hasil Pajak Daerah Kota Malang

Sebagai salah satu sumber Penerimaan Daerah, Dana Bagi Hasil Pajak memiliki peran yang sangat penting dalam meningkatkan penerimaan daerah Kota Malang. Dana bagi hasil pajak tersebut terbagi atas tiga pos penerimaan yaitu dana bagi hasil PBB, dana bagi hasil BPHTB, dan dana bagi hasil Pajak Penghasilan Pasal 21. Dari ketiga pos penerimaan tersebut, terdapat dua pos penerimaan yang penerimaannya bersifat rutin didapat setiap tahunnya, yaitu pos penerimaan PBB dan pos penerimaan PPh Pasal 21. Sedangkan pos penerimaan BPHTB tidak dapat diprediksi dan jumlah penerimaannya cenderung tidak rutin sama. Untuk lebih jelasnya, realisasi dana bagi hasil pajak dari kurun waktu 2005 sampai tahun 2007 dapat dilihat dalam tabel No. 07 sebagai berikut :

Tabel No. 07
TARGET DAN REALISASI DANA BAGI HASIL PAJAK
TAHUN ANGGARAN 2005 S/D 2007

| Tahun | Jenis Pendapatan | Target | Realisasi | % |
|-------|--|--------------------------|--------------------------|---------------|
| 2005 | Dana Bagi Hasil PBB | 17.000.000.000,00 | 16.745.343.264,00 | 98,50 |
| | Dana Bagi Hasil BPHTB | 12.359.949.756,00 | 13.878.929.461,00 | 112,29 |
| | Dana Bagi Hasil Pajak Penghasilan Pasal 21 | 13.420.018.168,00 | 10.455.512.338,00 | 77,91 |
| | Total Dana Bagi Hasil | 42.779.967.924,00 | 41.079.785.063,00 | 96,03 |
| Tahun | Jenis Pendapatan | Target | Realisasi | % |
| 2006 | Dana Bagi Hasil PBB | 17.827.702.776,00 | 22.007.780.722,00 | 123,45 |
| | Dana Bagi Hasil BPHTB | 12.359.949.750,00 | 13.184.413.277,00 | 106,67 |
| | Dana Bagi Hasil Pajak Penghasilan Pasal 21 | 10.599.459.073,00 | 9.282.770.195,00 | 87,58 |
| | Total Dana Bagi Hasil | 40.787.111.599,00 | 44.474.964.194,00 | 100,04 |
| Tahun | Jenis Pendapatan | Target | Realisasi | % |
| 2007 | Dana Bagi Hasil PBB | 19.749.999.976,00 | 30.319.646.616,00 | 153,52 |
| | Dana Bagi Hasil BPHTB | 12.359.949.756,00 | 20.378.539.980,00 | 164,88 |
| | Dana Bagi Hasil Pajak Penghasilan Pasal 21 | 10.599.459.073,00 | 13.015.835.471,00 | 122,80 |
| | Total Dana Bagi Hasil | 42.709.408.799,00 | 63.714.022.067,00 | 149,18 |

Sumber : Dispenda Kota Malang, 2008.

Dari tabel No. 07 tersebut dapat kita simpulkan bahwa dana bagi hasil pajak PBB masih menjadi pos penerimaan yang dapat diandalkan, termasuk juga dalam kurun waktu 2005-2007 tersebut. Hal ini terbukti bahwa dalam tiap tahunnya pos penerimaan PBB selalu memberikan kontribusi yang terbesar, selain itu karena sifat penerimaannya rutin setiap tahun, maka penerimaan PBB ini lebih mudah diprediksi. Sedangkan pos penerimaan PPh Pasal 21 yang penerimaannya juga rutin diperoleh setiap tahun ternyata masih belum bisa menandingi pos penerimaan BPHTB, yang walaupun sulit diprediksi penerimaan tiap tahunnya,

namun tetap memberikan penerimaan yang cukup baik setelah pos penerimaan PBB.

d. Target dan Realisasi Penerimaan BPHTB Kota Malang

BPHTB di Kota Malang merupakan salah satu penerimaan yang patut diperhitungkan dan diusahakan secara optimal dalam rangka meningkatkan Penerimaan Daerah Kota Malang. Pesatnya industri dan usaha real estate dapat memicu bertambahnya penerimaan BPHTB di Kota Malang. Berikut ini penulis menyajikan data BPHTB dalam jangka waktu 3 tahun dari tahun 2005 sampai 2007 :

Tabel No. 08
TARGET DAN REALISASI PENERIMAAN BPHTB
TAHUN ANGGARAN 2005 S/D 2007

| Periode Tahun Anggaran | Target | Realisasi | Prosentase |
|------------------------|-------------------|-------------------|------------|
| 2005 | 12.359.949.756,00 | 13.878.929.461,00 | 112,29 |
| 2006 | 12.359.949.750,00 | 13.184.413.277,00 | 106,67 |
| 2007 | 12.359.949.756,00 | 20.378.539.980,00 | 164,88 |

Sumber : Dispenda Kota Malang, 2008.

Selama tiga tahun anggaran tersebut (2005-2007), perolehan BPHTB mengalami ketidakstabilan. Hal ini dapat dilihat bahwa pada Tahun 2005 realisasi BPHTB mencapai Rp. 13.878.929.461,00; pada Tahun 2006 realisasi BPHTB sebesar 13.184.413.277,00; dan pada Tahun 2007 realisasi perolehan BPHTB di Kota Malang sebesar 20.378.539.980,00. Namun dari perolehan selama tiga tahun yang tidak stabil tersebut, kesemuanya masih dapat memenuhi target perolehan yang telah ditentukan. Selanjutnya kenaikan jumlah realisasi yang signifikan dapat dilihat pada Tahun 2007 dimana realisasi perolehan BPHTB tersebut mencapai 164,88% dari target yang telah ditentukan.

e. Target dan Realisasi Penerimaan PBB dan PPh Pasal 21 Kota Malang

Sebagai perbandingan penerimaan BPHTB dengan dua pajak pusat yang dibagikan lainnya, berikut ini disajikan juga data mengenai target dan

realisasi penerimaan PBB dan PPh Pasal 21 dalam kurun waktu tiga tahun anggaran (Tahun 2005-2007).

Tabel No. 09
TARGET DAN REALISASI PENERIMAAN PBB
TAHUN ANGGARAN 2005 S/D 2007

| Periode Tahun Anggaran | Target | Realisasi | Prosentase |
|------------------------|-------------------|-------------------|------------|
| 2005 | 17.000.000.000,00 | 16.745.343.264,00 | 98,50 |
| 2006 | 17.827.702.776,00 | 22.007.780.722,00 | 123,45 |
| 2007 | 19.749.999.976,00 | 30.319.646.616,00 | 153,52 |

Sumber : Dispenda Kota Malang, 2008.

Tabel No. 10
TARGET DAN REALISASI PENERIMAAN PPh Pasal 21
TAHUN ANGGARAN 2005 S/D 2007

| Periode Tahun Anggaran | Target | Realisasi | Prosentase |
|------------------------|-------------------|-------------------|------------|
| 2005 | 13.420.018.168 | 10.455.512.338,00 | 77,91 |
| 2006 | 10.599.459.073,00 | 9.282.770.195,00 | 87,58 |
| 2007 | 10.599.459.073,00 | 13.015.835.471,00 | 122,80 |

Sumber : Dispenda Kota Malang, 2008.

Dari kedua tabel tersebut dapat kita bandingkan antara penerimaan PBB dan PPh Pasal 21 yang rutin diperoleh setiap tahunnya, dengan penerimaan dari BPHTB yang penerimaannya cenderung tidak dapat diprediksi. Bila dibandingkan dengan penerimaan BPHTB, maka penerimaan PBB masih jauh di atasnya. Selain itu penerimaan PBB cenderung dapat diprediksi. Sedangkan pos penerimaan yang paling kecil diberikan oleh PPh Pasal 21, dimana pencapaian target dalam kurun waktu tiga tahun tersebut baru dapat dipenuhi pada Tahun 2007. Sehingga pencapaian target terbaik dari ketiga pos penerimaan tersebut

masih dipegang oleh PBB dengan data pada tabel No. 09 yang menunjukkan peningkatan yang signifikan.

3.Faktor-faktor Yang Mempengaruhi Pelaksanaan Penerimaan BPHTB di Kota Malang.

a. Rendahnya pemahaman masyarakat tentang BPHTB

Pemahaman masyarakat mengenai BPHTB dapat dikatakan sangat minim. Banyak wajib pajak BPHTB yang awalnya sama sekali tidak mengetahui BPHTB. Hal ini senada dengan pendapat Ilma Apriliyanto, seorang staf seksi pelayanan di Tempat Pelayanan Terpadu KPP Pratama yang menyampaikan bahwa,

”Sebenarnya pengetahuan para Wajib Pajak tentang BPHTB memang masih sangat minim. Hampir seluruh Wajib Pajak BPHTB ini baru mendengar dan mengetahui tentang BPHTB setelah mereka mengurus akta jual beli atau sertifikat tanah. Ketika mereka mereka ke BPN untuk mengurus AJB (Akta Jual Beli) atau sertifikat tanah dan bangunan, mereka diminta untuk membayar BPHTB terlebih dahulu. Setelah itu, baru mereka mengurus pembayarannya, ada yang datang sendiri ke KPP Pratama sekaligus menanyakan informasi yang lebih lengkap tentang BPHTB, namun jauh lebih banyak lagi yang menyerahkan wewenang pengurusannya pada PPAT atau Notaris”. (wawancara, tanggal 12 Maret 2008).

b. Perolehan BPHTB relatif tidak stabil

BPHTB merupakan peristiwa hukum, oleh karena itu perolehan hasilnya relatif tidak stabil dan tidak dapat diprediksi. Hal ini berbeda dengan PBB atau PPh pasal 21 yang merupakan pajak yang dibayar rutin secara periodik tiap tahunnya. Sedangkan BPHTB ini hanya dibayar sekali saja pada saat Wajib Pajak melakukan transaksi atau peristiwa hukum yang mengakibatkan pemindahan kepemilikan hak atas tanah dan bangunan.

Terlebih lagi apabila pemindahan hak kepemilikan tersebut diakibatkan oleh transaksi jual beli, maka Obyek Pajak BPHTB tersebut tergantung pada harga-harga atau kondisi perekonomian masyarakat pada saat itu. Hal ini juga dikemukakan oleh Edi Marcell, karyawan KPP Pratama yang selama dua tahun ini menangani masalah BPHTB, bahwa,

”Kebanyakan transaksi yang terjadi di Kota Malang memang berasal dari transaksi jual beli, hal itu sekaligus menjadi bumerang karena dasar pengenaan pajak menggunakan harga transaksi dan dapat juga menggunakan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) bila harga transaksi tidak diketahui. Selanjutnya ini menjadi hal yang dilematis karena dari sini Wajib Pajak dapat membuat harga transaksi yang sebenarnya dengan cara harga transaksi disamakan dengan NJOP”. (wawancara, tanggal 13 Maret 2008).

c. Kurangnya kesadaran masyarakat untuk patuh membayar pajak.

BPHTB merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi oleh para Wajib Pajak ketika mereka ingin memiliki hak atas tanah dan bangunan. Tanpa membayar BPHTB ini maka, mereka tidak akan mendapat hak tersebut, karena Notaris atau PPAT dilarang menandatangani Akta Jual Beli (AJB) atau sertifikat tanah sebelum para Wajib Pajak tersebut membayar BPHTB ini. Peraturan tersebut tentunya sangat membantu kepatuhan para Wajib Pajak untuk membayar BPHTB dengan tertib.

Namun seperti yang dipaparkan diatas, bahwa BPHTB ini juga memiliki beberapa pertimbangan dalam pembayarannya sehingga terkadang dijadikan celah untuk kemudian menjadi pelanggaran kepatuhan pembayaran BPHTB. Menurut Edi Marcell, selaku staf seksi penagihan, mengatakan bahwa,

"Masalah penagihan masih sering menjadi kendala bagi Wajib Pajak BPHTB, bagi mereka yang masuk daftar penagihan, lebih banyak yang tidak patuh daripada yang tidak patuh, sebab-sebab terjadinya tunggakan PBB BPHTB tersebut adalah objek pajak sudah tidak ada, tetapi SPPT-nya masih ada, kemudian objek pajaknya ada tetapi Wajib Pajak (WP) tidak diketemukan. Selanjutnya WP tidak menerima SPPT sehingga tidak tahu kalau harus bayar PBB, WP sudah menerima SPPT tetapi belum membayar, WP tidak membayar PBB karena tidak ditagih. Kemudian WP tidak mau membayar pajak karena belum sadar dan peduli pajak, WP tidak mampu membayar dan tidak mengajukan pengurangan, datanya salah dan WP tidak mengajukan keberatan serta WP sudah membayar kepada petugas pemungut tetapi tidak disetor". (Wawancara, tanggal 13 Maret 2008).

d. Kurangnya pengawasan dalam pengelolaan BPHTB

Pengawasan sangat diperlukan dalam pengelolaan pajak, termasuk juga dalam pengelolaan BPHTB. Hal tersebut dilakukan demi menghindari terjadinya berbagai pelanggaran yang mungkin terjadi. Menanggapi mengenai pengawasan ini, Kabag Umum Dinas Pendapatan Kota Malang, Drs. Bowo Soeprastjo, MM mengemukakan,

"Dinas Pendapatan Kota selama ini memang tidak melakukan pengawasan dalam hal pengelolaan BPHTB. Karena pada dasarnya kami tidak memiliki wewenang dalam hal tersebut. Kami hanya sebagai pihak yang menerima pembagian penerimaan daerah. Selebihnya, selama ini kami hanya berusaha mengatur koordinasi sebatas wewenang yang kami miliki. Tapi, apabila nantinya ada peraturan baru yang memungkinkan kami melakukan pengawasan dalam pengelolaan BPHTB, maka akan kami lakukan mengingat manfaat yang besar bagi penerimaan daerah." (Wawancara, tanggal 10 Maret 2008).

Sedangkan dari pihak KPP Pratama sendiri, pengawasan yang dilakukan masih minim. Menurut Purwandi, staf Seksi Waskon (Pengawasan dan Konsultasi),

”Pengawasan BPHTB yang selama ini dilakukan semenjak kantor tergabung menjadi KPP Pratama, masih berkutat pada pengawasan dalam hal administratif saja, seperti misalnya pengurangan SPPT terutang oleh WP. Sehingga pihak Waskon (Seksi Pengawasan dan Konsultasi di KPP Pratama) belum melaksanakan pengawasan yang menyeluruh mengenai kepatuhan perpajakan”. (Wawancara, tanggal 10 Maret 2008).

Ilma Apriliyanto, staf Seksi Pelayanan menambahkan,

”Dalam hal pengawasan BPHTB, KPP Pratama telah melakukan sebatas ruang lingkup administratif, artinya setiap data setoran BPHTB yang masuk selalu diperiksa, diteliti, dan direkap. Namun mengenai pengawasan lain yang terkait dengan pihak lain, KPP Pratama masih merencanakan untuk lebih memperkuat pengawasan. Misalnya pada Notaris, nantinya pelaporan harus diperketat. Karena selama ini, hanya beberapa notaris saja yang patuh melaporkan AJB atau sertifikat yang telah ditangani”. (Wawancara, tanggal 12 Maret 2008).

e. Rendahnya nilai pasar objek pajak BPHTB

Dasar pengenaan pajak BPHTB menggunakan harga transaksi dan dapat juga menggunakan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) jika harga transaksi tidak diketahui. Sehingga para Wajib Pajak dapat membuat harga transaksi dengan cara disamakan dengan NJOP. Tentu saja ini merugikan negara. Misalnya NJOP obyek pajak adalah Rp. 90.000,- per m² sedangkan saat mengadakan transaksi harga dari obyek pajak adalah Rp. 100.000 per m². Menanggapi hal tersebut, Dra. Retno Utami, SP selaku Kasi Pengolahan Data dan Informasi, memberikan pendapatnya,

”Selama ini rendahnya NJOP memang menjadi kendala bagi optimalisasi penerimaan BPHTB. Sejauh ini sebenarnya kami (pihak Ditjen Pajak) bersama dengan Pemerintah Daerah telah berusaha menaikkan NJOP sesuai dengan harga nilai pasar. Namun, ternyata tidak semudah itu, nampaknya masyarakat yang menjadi Wajib Pajak BPHTB juga cenderung ingin membayar rendah dengan cara menyamakan nilai transaksi”. (Wawancara, tanggal 19 Maret 2008).

B. Analisis dan Interpretasi Data

1. Langkah-langkah Optimalisasi Penerimaan BPHTB di Kota Malang.

a. Upaya Intensifikasi

Upaya dalam jangka waktu pendek yang paling mudah dan dapat segera dilakukan adalah dengan melakukan intensifikasi terhadap BPHTB. Dengan melakukan efektivitas dan efisiensi sumber atau obyek pajak BPHTB, maka akan

meningkatkan produktivitas BPHTB tanpa harus melakukan perluasan obyek pajak BPHTB lain yang memerlukan studi, proses, dan waktu yang panjang.

a). Program Sosialisasi tentang BPHTB

- Sosialisasi dengan penyampaian langsung kepada masyarakat

Sosialisasi merupakan ujung tombak dari keberhasilan pemungutan pajak. Semakin banyak masyarakat yang memahami BPHTB, maka akan semakin memperlancar pemungutan BPHTB. Sekalipun BPHTB adalah tipe pajak yang tidak dipungut secara rutin dan pengenaannya tidak berlaku pada banyak orang, namun tentu saja perlu dilakukan sosialisasi langsung pada masyarakat. Terlebih lagi, masih banyak orang yang tidak memahami mengenai prosedur pemungutan BPHTB, bahkan tidak jarang yang baru mendengar ketika diwajibkan membayarnya.

Menurut seorang Wajib Pajak BPHTB menanggapi bahwa:

"Selama ini masyarakat memang tidak tahu menahu masalah BPHTB, saya sendiri baru tahu setelah saya membeli rumah dan mengurus Akta Jual Beli (AJB) nya. Saya pikir yang bayar BPHTB ini harus notaris, ternyata setelah saya mendapatkan keterangan dari sini (KPP Pratama), ya saya urus saja sendiri, ternyata nggak seribet yang saya bayangkan." (wawancara, 13 Maret 2008).

Dari dua instansi yang menangani BPHTB ini, yaitu KPP Pratama sebagai pelayanan administratif dan Dinas Pendapatan Kota yang akhirnya menerima pembagiannya ke daerah, mengakui belum secara maksimal melaksanakan sosialisasi BPHTB ke masyarakat. Jika sosialisai ini telah terlaksana, itupun hanya sosialisasi yang secara umum dilakukan bersamaan dengan pajak-pajak lainnya seperti Pajak Daerah, Pajak Penghasilan (PPh), atau Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Padahal dibanding dengan BPHTB, ketiga pajak tersebut telah jauh lebih dikenal dan dipahami oleh masyarakat.

Melihat kondisi tersebut, perlu diadakan perbaikan dalam hal sosialisasi kepada masyarakat. Sehingga, ketika masyarakat terlibat dengan urusan kepemilikan hak atas tanah dan bangunan, mereka dapat mengurus sendiri sejauh wewenang yang ada. Sekalipun pada akhirnya pengesahan kepemilikan atas hak tanah dan bangunan tersebut harus melibatkan Notaris atau PPAT namun masyarakat dapat memonitor berapa sebenarnya nominal BPHTB yang harus mereka bayar. Perlu diingat bahwa, terkadang masyarakat membayar lebih mahal disebabkan sesuatu yang mereka tidak pahami. Hal ini semakin memperkuat *image* masyarakat kita yang cenderung skeptis terhadap berbagai hal yang belum mereka pahami.

- Sosialisasi melalui internet

Di zaman yang canggih seperti sekarang ini, akses internet sudah bukan menjadi konsumsi media yang mahal. Bukan hanya di Kota besar, bahkan di daerah dan juga di pedesaan sudah mulai mudah ditemukan fasilitas internet. Bisa dikatakan, internet bukan lagi konsumsi media yang harus ditebus dengan harga mahal. Terlebih lagi di Kota Malang telah diluncurkan program penyebaran *hot-spot* di tempat-tempat strategis di Kota Malang. Sehingga semakin banyak kesempatan masyarakat untuk mengakses internet dengan harga terjangkau, bahkan juga dengan tanpa biaya atau gratis.

Hal ini tentunya mempermudah usaha sosialisasi pajak melalui internet. Website yang sekaligus menjadi media sosialisasi, pelayanan, dan komunikasi pajak ini disajikan oleh Ditjen Pajak dengan alamat <http://www.pajak.go.id>. Ditjen Pajak telah memberikan fasilitas internet bahkan untuk pelayanan *e-system* yang disajikan on-line antara lain, *e-payment* (pembayaran pajak secara on-line), *e-registrasion* (pendaftaran wajib pajak melalui internet), *e-filling* (pelaporan pajak melalui internet), *e-spt* (pengisian SPT dengan program yang telah disediakan DJP), dan *e-counselling* (konsultasi secara on-line). Selain itu, dalam website tersebut telah disajikan penjelasan mengenai bagaimana prosedur pemungutan BPHTB disertai dengan peraturan-peraturan yang berkaitan dengan BPHTB. Hal ini dapat juga menjadi alternatif bagi masyarakat yang memiliki aktivitas padat yang mengharuskan mereka *mobile* sehingga tidak sempat untuk mengurus sendiri pembayaran BPHTB mereka.

Mengenai sosialisasi dan penjelasan tentang BPHTB di internet memang sudah cukup baik. Namun nampaknya masih perlu selalu di *up-date*, dalam arti apabila terdapat peraturan-peraturan baru serta pengumuman-pengumuman penting yang berkaitan dengan pemungutan BPHTB seharusnya segera diganti dan dilakukan penyesuaian sehingga tidak memberikan penjelasan dan arahan yang tidak benar bagi masyarakat. Kemudian, dari program *e-system* yang berlaku bagi pelayanan pajak di KPP Pratama, ternyata belum sepenuhnya berlaku bagi BPHTB. Dari semua fasilitas *e-system* tersebut, hanya *e-filling* dan *e-counselling* yang dapat dilaksanakan. Hal ini seharusnya menjadi perhatian penting untuk menjadi pertimbangan agar semua fasilitas tersebut hendaknya dapat berlaku pula bagi BPHTB. Sehingga diharapkan nantinya hal tersebut akan membantu pemungutan dan pengelolaan BPHTB.

- b). Restrukturisasi Organisasi

Bentuk organisasi sangat berpengaruh terhadap aktivitas yang ada di dalamnya. Dengan restrukturisasi organisasi, diharapkan agar kinerja organisasi menjadi lebih efisien. Begitu juga dengan adanya restrukturisasi organisasi di KPP Pratama yang merupakan gabungan dari 3 (tiga) kantor pajak yaitu Kantor Pemeriksaan dan Penyidikan Pajak (Karipka), Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KPPBB), dan Kantor Pelayanan Pajak (KPP). Dengan adanya restrukturisasi ini semua fungsi kerja yang ada pada tiga kantor tersebut dilebur menjadi satu dan dipadatkan sehingga dapat memaksimalkan kinerja dan pelayanan kepada Wajib Pajak.

Hal ini sesuai dengan peraturan baru yaitu Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 12/PMK/2006 dan Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak Nomor: SE-19/PJ/2007, dimana terdapat pemberitahuan bagi seluruh Wajib Pajak di wilayah kerja Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Pajak Jawa Timur III terhitung mulai tanggal 4 Desember 2007, Pelayanan Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari Kantor Pelayanan Pajak (KPP) dan Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KP PBB) dilayani di Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama.

Untuk pembagian wilayah kerja, mulai dipisahkan antara Kota Malang, Kota Batu dan Kabupaten Malang. Hal ini berbeda dengan wilayah kerja sebelumnya yang tergabung menjadi satu. Selanjutnya, di Kota Malang sendiri wilayah kerjanya Malang terdiri dari dua KPP Pratama yaitu KPP Pratama Malang Selatan yang meliputi Kecamatan Klojen, Kecamatan Kedung Kandang, dan Kecamatan Sukun. Sedangkan KPP Pratama Malang utara meliputi Kecamatan Lowokwaru dan Kecamatan Blimbing. Meskipun terbagi menjadi dua kantor namun, sistem kerjanya berkoordinasi menjadi satu, hanya saja ada spesifikasi wilayah yang ditangani. Hal ini dilakukan dengan tujuan efisiensi kinerja pelayanan publik.

Namun, nampaknya dari struktur yang baru ini, masih diperlukan evaluasi untuk lebih memantapkan pelaksanaan kerjanya. Mengingat struktur kantor yang masih baru, terhitung mulai beroperasi sejak tanggal 4 Desember 2007, maka hingga saat ini masih diperlukan berbagai penyesuaian terlebih bagi karyawan yang menjalankan *job description* berbeda dengan yang ada di kantor sebelumnya. Secara keseluruhan penyesuaian kinerja KPP Pratama sudah baik, ditambah lagi dengan fasilitas-fasilitas baru yang canggih dan nyaman sehingga

sangat membantu kinerja dan pelayanan untuk publik. Namun, karena kantor ini masih baru beroperasi, masih saja ada tugas dan fungsi yang belum terlaksana dengan baik di beberapa bagian seksi.

Terkait dengan pelaksanaan pemungutan BPHTB, tentu saja hal ini sangat berpengaruh. Artinya, kinerja pelaksanaan pemungutan BPHTB juga lebih berjalan efektif, karena keseluruhan pelaksanaan proses pemungutan dapat dilakukan hanya melalui satu kantor saja. Ditambah lagi dengan hadirnya beberapa fasilitas tambahan yang lebih modern dan menambah rasa nyaman bagi pelayanan BPHTB. Namun nampaknya Wajib Pajak belum sepenuhnya memanfaatkan segenap fasilitas baru yang disediakan. Hal ini dapat dilihat dengan masih begitu banyaknya Wajib Pajak yang masih sepenuhnya menggunakan jasa Notaris atau PPAT dalam mengurus kepemilikan hak atas tanah dan bangunan mereka. Tersedianya AR dan Help Desk yang secara khusus juga disediakan untuk pelayanan BPHTB ternyata belum sepenuhnya dimanfaatkan oleh masyarakat pada umumnya dan Wajib Pajak BPHTB pada khususnya.

c) Perbaiki sistem dan prosedur pemungutan

Pada dasarnya tidak ada perubahan sistem dan prosedur yang sangat signifikan dalam pemungutan BPHTB ini. Untuk di Kota Malang pembayaran setoran BPHTB masih dapat dilakukan melalui Kantor Pos, Bank Mandiri, dan Bank BNI. Sedangkan untuk penyerahan SSB yang dulunya masih disetorkan di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (KP PBB) sekarang diserahkan pada KPP Pratama. Selanjutnya apabila terdapat prosedur lain yang mengikuti sehubungan dengan masalah teknis yang ada misalnya pemeriksaan dan penyidikan pajak, seluruh prosedur itu sekarang sudah bisa dilayani melalui satu atap saja, yaitu melalui KPP Pratama. Tentu saja hal ini memberikan pengaruh yang baik bagi BPHTB. Kemudahan prosedur seharusnya dapat merangsang masyarakat untuk lebih menerapkan sistem pembayaran pajak berupa self assessment tersebut. Artinya, segala sesuatu yang masih dapat dilakukan sebatas wewenang yang masih dimiliki oleh Wajib Pajak, mereka tidak akan ragu untuk melakukannya sendiri karena kemudahan yang telah diberikan.

Selain itu dengan adanya fasilitas-fasilitas baru yang ada yaitu AR (Account Representative) yang merupakan jabatan baru yang dapat melayani Wajib Pajak secara individu, sehingga pelayanan yang diberikan lebih eksklusif dan memuaskan. Beberapa tugas yang harus diemban AR ini diantaranya,

pertama membimbing/menghimbau WP dan memberikan konsultasi teknis perpajakan. *Kedua*, memonitor penyelesaian pemeriksaan pajak, proses keberatan, serta mengevaluasi hasil banding. *Ketiga*, melakukan pemuktahiran data WP dan menyusun profil WP. *Keempat*, menginformasikan ketentuan perpajakan terbaru, *Kelima*, memonitor kepatuhan WP melalui pemanfaatan data & SAPT (Sistem Administrasi Perpajakan Terpadu). *Keenam*, menyelesaikan permohonan surat keterangan yang diperlukan WP. *Ketujuh*, menganalisis kinerja wajib pajak. *Kedelapan*, merekonsiliasi data Wajib Pajak dalam rangka intensifikasi. Dengan demikian setiap WP dapat menanyakan hak dan kewajiban perpajakannya kepada setiap AR di KPP Pratama yang telah ditunjuk untuk masing-masing WP sesuai dengan wilayah kelurahan.

Sayangnya, fasilitas yang sangat berkualitas seperti AR ini ternyata belum dimanfaatkan oleh Wajib Pajak BPHTB dengan maksimal. Ini terbukti dengan lebih banyaknya Wajib Pajak yang mengalihkan wewenang pengurusan pembayaran dan pengurusan SSB pada Notaris atau PPAT. Padahal dalam hal pembayaran BPHTB dan penyetoran SSB ini dapat dilakukan sendiri oleh Wajib Pajak yang bersangkutan sesuai dengan dasar *self assessment*. Padahal apabila hal ini dapat dijalankan oleh Wajib Pajak BPHTB, akan sangat membantu berjalannya transparansi dalam pemungutan dan pengelolaan BPHTB di Kota Malang yang kemudian dapat mendukung optimalisasi penerimaan BPHTB di Kota Malang.

Selanjutnya perubahan prosedur penerimaan pembagian BPHTB yang sesuai dengan Keputusan Menteri Keuangan bernomor 47/PMK.05/2007 tentang pelimpahan wewenang penerbitan surat kuasa umum PBB dan BPHTB kepada kepala Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara (KPPN). Hal ini tentu saja menyederhanakan sistem pembagian BPHTB kepada daerah. Sehingga dapat mempercepat dan mempermudah proses penerimaan BPHTB sekaligus lebih membantu optimalisasi penerimaan BPHTB karena lebih efisien dan transparan.

d). Pelaksanaan komputerisasi dengan jaringan berbasis online

Untuk membantu dan menyederhanakan pendataan BPHTB, KPP pratama menggunakan sistem komputerisasi. Pendataan adalah kegiatan untuk memperoleh, mengumpulkan, melengkapi dan menatausahakan data obyek dan subyek pajak, sebagai salah satu bahan untuk menetapkan besarnya BPHTB terhutang. Kegiatan pendataan meliputi pembentukan Basis Data yaitu penyusunan data awal adalah semua kegiatan pendataan seluruh obyek BPHTB

dalam wilayah tertentu yang dilakukan oleh KPP Pratama atau pihak lain yang ditentukan oleh Direktur Jenderal Pajak.

Pelaksanaan komputerisasi merupakan suatu wujud sistem manajemen informasi yang terpadu dan dimaksudkan untuk menyediakan informasi yang berhubungan dengan seluruh fungsi di dalam administrasi pada semua tingkat organisasi BPHTB. Hal ini diperuntukan bagi kegiatan operasional dan manajemen, pengambilan keputusan, evaluasi kinerja, dan analisa kebijakan melalui suatu aplikasi komputer yang khusus dirancang untuk kepentingan tersebut. Pelaksanaan komputerisasi tersebut dibangun dengan menggunakan pendekatan system, artinya permasalahan yang dihadapi oleh pengelola BPHTB ditinjau secara komprehensif dan terpadu.

Aplikasi program komputerisasi secara online tersebut memang sangat membantu pemungutan dan pengelolaan BPHTB. Namun sekalipun menggunakan teknologi yang canggih, terkadang hal itu masih dapat mengalami kemacetan. Hal ini menyulitkan apabila pihak pengelola sedang memerlukan data untuk kegiatan operasional, sedangkan system tersebut tidak dapat dibuka karena koneksi sedang terganggu. Tentu saja hal ini dapat menghambat pelaksanaan operasional pengelolaan BPHTB. Selanjutnya, sebaiknya KPP Pratama tidak hanya mengandalkan data-data yang dapat dibuka secara online tersebut. Akan tetapi juga menyediakan *hard copy* atau *soft copy* yang dapat digunakan sebagai cadangan apabila data pada sistem *on-line* sedang mengalami gangguan. Sekalipun hambatan seperti ini tidak sering terjadi, namun upaya preventif seperti ini tetap harus dipertimbangkan dengan seksama.

e). Melaksanakan pengawasan, pengendalian, dan pemeriksaan

Dalam pengelolaan pajak, termasuk juga BPHTB, pihak KPP Pratama telah melaksanakan berbagai usaha pengawasan, pengendalian, dan pemeriksaan perpajakan. Pemeriksaan sangat diperlukan dalam meneliti apakah terdapat kesalahan dalam penulisan nilai. Pemeriksaan administratif yang mencakup ketelitian kebenaran data, dilakukan sejak awal petugas menerima setoran SSB dari Wajib Pajak. Selanjutnya tetap dilakukan pemeriksaan administratif demi keperluan prosedur yang telah ditetapkan. Misalnya saja, setelah diteliti ternyata terdapat ketentuan Pajak yang terutang ternyata Kurang Bayar atau sebaliknya Lebih Bayar. Mengenai ketentuan dan prosedur Kurang Bayar dan Lebih Bayar telah dibahas diatas. Bahkan, pemeriksaan juga dapat menjadi awal diketahuinya tagihan atau denda atas pajak terutang.

Sejauh ini, pemeriksaan administratif yang dilaksanakan oleh KPP Pratama sudah baik, meskipun pada prosedur selanjutnya seperti dalam penagihan masih mengalami hambatan. Hal yang perlu diperhatikan dalam pemeriksaan ini adalah mengenai jangka waktu yang digunakan. Misalnya saja untuk pengenaan sanksi atas kurang bayar atau denda bagi Wajib Pajak BPHTB. Hal ini memerlukan jangka waktu 5 (lima) tahun setelah terutangnya pajak terutang untuk baru kemudian diperiksa ulang.

Sedangkan untuk pengendalian dan pengawasan BPHTB, masih perlu banyak evaluasi demi perbaikan. Hal ini dapat kita lihat bahwa pelaporan tepat waktu dengan pengawasan pengisian yang akurat belum maksimal dilakukan. Mengingat masih banyak Notaris atau PPAT yang tidak menunjukkan AJB (Akta Jual Beli) atau sertifikat yang diurus. Bahkan juga tidak jarang mereka tidak melaporkan SSB mereka. Mungkin hal ini disebabkan akan pengenaan denda yang masih relatif rendah sebagai sanksi tidak adanya laporan dari pejabat yakni sebesar Rp. 250.000,00 saja untuk tiap laporan. Selain itu koordinasi yang dilakukan dengan Pemerintah Daerah dan instansi terkait lainnya seperti PPAT, Notaris, Kantor Lelang, dan Kantor Pertanahan dalam rangka optimalisasi pemungutan juga masih rendah.

f). Koordinasi dalam kontrol pelaksanaan prosedur BPHTB di Kota Malang

Dari kedua instansi yang dapat melakukan koordinasi dalam pelaksanaan prosedur BPHTB di Kota Malang, yaitu Dinas Pendapatan Kota Malang dan KPP Pratama, ternyata keduanya masih belum optimal dalam pelaksanaan koordinasi tersebut. Meskipun telah dilakukan koordinasi, namun masih banyak hambatan yang menjadi batu sandungan dalam pelaksanaannya. Misalnya saja respons yang rendah dari Notaris ketika Dinas Pendapatan Kota Malang ketika mengadakan pertemuan untuk menjalin koordinasi tersebut. Sehingga mungkin sebaiknya dapat dilakukan upaya lainnya dengan cara mendatangi para Notaris yang terdaftar di Kota Malang. Hal ini sebagai wujud "menjemput bola" dalam upaya koordinasi pelaksanaan prosedur BPHTB di Kota Malang. Tentunya hal ini bukanlah hal yang mudah, tapi bukan suatu hal yang mustahil untuk dilakukan.

Demikian juga dengan Ditjen Pajak atau yang berkaitan langsung dengan pengelolaan BPHTB yaitu KPP Pratama. Sebaiknya ditetapkan peraturan baru untuk himbuan dalam hal koordinasi dengan Pemerintah Daerah, dan instansi

terkait lainnya seperti PPAT, Notaris, Kantor Lelang, dan Kantor Pertanahan sebagai langkah awal pengawasan dan sistem kontrol pelaksanaan BPHTB.

b. Upaya Ekstensifikasi Melalui Perluasan Obyek Pajak BPHTB

Dari langkah-langkah dan berbagai usaha yang dilakukan oleh Ditjen Pajak dan Dinas Pendapatan Kota dalam hal ekstensifikasi BPHTB tersebut, maka dapat kita simpulkan bahwa usaha yang dilakukan tersebut masih kurang maksimal. Hal ini dapat dilihat bahwa selama ini ternyata usaha ekstensifikasi BPHTB dilakukan bersamaan dan terpadu dengan ekstensifikasi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Hal tersebut dapat disebabkan karena salah satu sifat BPHTB yang merupakan jenis penerimaan pajak yang tidak dapat diprediksikan. Hal ini berbeda dengan PBB yang dapat diprediksikan karena besar kecilnya penerimaan dapat diperkirakan setelah melihat peristiwa hukum yang ditimbulkan oleh BPHTB.

2. Perolehan BPHTB di Kota Malang

a. Penerimaan Pendapatan Kota Malang

Penerimaan daerah merupakan suatu modal penting dalam pelaksanaan pemerintahan dan pembangunan di daerah. Dengan semangat Otonomi Daerah yang telah memberikan peluang yang nyata bagi daerah untuk berkembang, maka sudah semestinya dilakukan usaha-usaha untuk meningkatkan penerimaan daerah agar lebih memperkuat dan memantapkan implementasi Otonomi Daerah. Dari data yang ada, pada Tahun 2005 total seluruh Penerimaan Daerah Kota Malang sebesar Rp. 408.282.073.712,05. Pada Tahun 2006 bergerak naik 133,78% dengan realisasi mencapai Rp. 546.181.303.088,43, sedangkan pada Tahun 2007 mengalami kenaikan sebesar 118,09% dari tahun sebelumnya dengan jumlah Rp. 644.985.574.335,20.

Dari seluruh komponen penerimaan daerah yang telah dijelaskan diatas, dapat kita lihat bahwa Dana Perimbangan masih menjadi "primadona" bagi pemasukan penerimaan daerah di Kota Malang. Dari data tersebut, pada tahun 2005 penerimaan Dana Perimbangan Kota Malang sebesar Rp. 270.676.088.761,00, pencapaian ini merupakan 99,36% dari target yang ditetapkan yaitu sebesar 272.410.724.802,00. kemudian penerimaan tahun 2006 meningkat 160,59% dari realisasi tahun sebelumnya yaitu Rp. 434.688.602.133,24, jumlah ini dapat mencapai 100,81% target pada tahun tersebut sebesar Rp. 431.181.400.469,00. pada tahun 2007 terjadi lagi peningkatan dengan jumlah yang sangat tinggi sebesar Rp. 512.625.322.369,00,

jumlah ini dapat mencapai 104,89% dari target yang ditentukan dengan jumlah Rp. 488.740.697.669,00. Perbandingan Dana Perimbangan dengan Pendapatan Asli Daerah (PAD) yaitu pada Tahun 2005 keduanya berbanding 4:1, pada tahun 2006 antara Dana Perimbangan dan PAD berbanding 7:1. dan pada Tahun 2007 keduanya berbanding 6:1. Selanjutnya, dari seluruh Penerimaan Daerah Kota Malang, pada Tahun 2005 Dana Perimbangan mencapai 66,30%, pada Tahun 2006 Dana Perimbangan mencapai 79,59%, sedangkan Pada tahun 2007 Dana Perimbangan mencapai 79,48% dari seluruh Penerimaan Daerah.

b. Target dan Realisasi Dana Perimbangan Kota Malang.

Dari seluruh komponen Dana Perimbangan, Dana Bagi Hasil Pajak setiap tahunnya juga menjadi penerimaan yang seringkali dioptimalkan mengingat bahwa dana tersebut merupakan penerimaan yang berasal dari daerah dengan pembagian hasil antara pusat dan daerah. Terlebih lagi dana tersebut dari sektor pajak yang memang masih menjadi sektor penerimaan yang potensial di negara kita. Pada Tahun 2005 realisasi penerimaan Dana Bagi hasil Daerah mencapai 96,03% dari target yaitu sebesar 41.079.785.063,00. pada Tahun berikutnya meningkat 108,26% dari tahun sebelumnya yaitu sebesar 44.474.964.194,00, jumlah ini mencapai 100,04% dari target Rp. 40.787.111.599,00. Selanjutnya, pada Tahun 2007 Dana Bagi hasil meningkat drastis 143,26% dari tahun sebelumnya mmencapai 63.714.022.067,00. Apabila dibandingkan dengan Dana Perimbangan, maka pada Tahun 2005 Dana Bagi Hasil Pajak mencapai 15,18% dari seluruh realisasi Dana Perimbangan pada tahun tersebut. Pada Tahun 2006 menurun sebesar 10,23% dari Dana Perimbangan dan beranjak naik dengan prosentase sebesar 12,43% dari Dana Perimbangan pada tahun tersebut.

c. Target dan Realisasi Dana Bagi Hasil Kota Malang.

Dari dua jenis komponen Dana Bagi Hasil yaitu sektor pajak dan sumber daya alam, ternyata keduanya menyumbangkan penerimaan dengan perbedaan jumlah yang sangat drastis. Pada Tahun 2005, sektor pajak menyumbang 98,35% dari seluruh Dana Bagi Hasil. Pada Tahun 2006, Dana Bagi Hasil Pajak mencapai 95,86% dari seluruh Dana Bagi Hasil, sedangkan pada Tahun 2007 merangkak naik dengan prosentase sebesar 97,34% dari total Dana Bagi Hasil. Apabila dibandingkan dengan jumlah seluruh Penerimaan Daerah, Dana Bagi Hasil Pajak masih memberikan kontribusi yang bagus. Pada Tahun 2005, Dana Bagi Hasil Pajak mencapai 10,06% dari total Penerimaan Daerah, pada Tahun

2006 menurun dengan prosentase 8,14%, sedangkan pada Tahun 2007 naik perlahan dengan jumlah sebesar 9,88% dari seluruh jumlah Penerimaan Daerah.

d. Kontribusi BPHTB terhadap Penerimaan Pendapatan Kota Malang

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan salah satu komponen yang ada pada Dana Bagi Hasil sektor Pajak. BPHTB adalah penerimaan pajak dana bagi hasil yang cukup diperhitungkan setelah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Pada tahun 2005, penerimaan BPHTB mencapai Rp. 13.184.413.277,00. pada Tahun 2006 mengalami penurunan sebesar 94,99% menjadi Rp. 13.184.413.277,00. Selanjutnya pada Tahun 2007 realisasi BPHTB menunjukkan peningkatan tinggi dengan mencapai penerimaan sebesar 20.378.539.980,00.

Dari jumlah seluruh penerimaan Dana Bagi Hasil Pajak, pada Tahun 2005 BPHTB menyumbang 33,79%, kemudian pada Tahun 2006 menurun menjadi 29,64%, dan pada Tahun 2007 prosentasenya naik seiring dengan kenaikan penerimaan BPHTB yaitu sebesar 154,57%. Sedangkan prosentase BPHTB dari total Dana Perimbangan pada Tahun 2005 sebesar 5,13%, kemudian menurun menjadi 3,03% pada Tahun 2006, dan kemudian naik menjadi 3,98% pada Tahun 2007. Apabila dibandingkan dengan jumlah Penerimaan Asli Daerah (PAD), pada Tahun 2005 penerimaan BPHTB dibanding dengan PAD yaitu 1;4; pada Tahun 2006 menurun menjadi 1;5; dan pada Tahun 2007 naik menjadi 1;4.

Selanjutnya kontribusi BPHTP pada Penerimaan Keuangan Daerah di Kota Malang dapat dilihat dari data yang ada. Pada Tahun 2005, realisasi penerimaan BPHTB mencapai 3,40% dari seluruh Penerimaan Daerah Kota Malang, pada Tahun 2006 menurun dengan pencapaian 2,41% dari seluruh Penerimaan Daerah Kota Malang, dan pada Tahun 2007 realisasi penerimaan BPHTB naik menjadi 3,16% dari total seluruh Penerimaan Daerah Kota Malang.

e. Perbandingan penerimaan BPHTB dengan PBB dan PPh Pasal 21 Kota Malang

Dari ketiga perolehan pajak pusat yang dibagi hasilkan tersebut, antara PBB, BPHTB, dan PPh Pasal 21, yang paling tinggi penerimaannya berasal dari PBB. Dari Tahun 2005 hingga Tahun 2007 penerimaan PBB selalu mengalami peningkatan yang signifikan. Peningkatan penerimaan dari Tahun 2005 hingga 2006 mencapai 131,43 %, dan peningkatan dari Tahun 2006 hingga Tahun 2007 mencapai 137, 77%. Sedangkan penerimaan terbesar kedua berasal dari BPHTB, namun tidak seperti halnya PBB, dari Tahun 2005 hingga Tahun 2007

terus terjadi penurunan penerimaan. Sedangkan PPh Pasal 21 memberikan penerimaan yang paling kecil jika dibandingkan dengan kedua pajak pusat yang dibagihasilkan tersebut. Namun berbeda dengan PBB dan BPHTB, penerimaan PPh Pasal 21 menunjukkan angka penerimaan yang tidak stabil dari Tahun 2005 hingga Tahun 2007. dari Tahun 2005 hingga Tahun 2006 penerimaan menurun sebesar 88,78 %, sedangkan dari Tahun 2006 hingga Tahun 2007 mengalami peningkatan sebesar 140,21 %.

3. Faktor Yang Mempengaruhi Pelaksanaan Optimalisasi Penerimaan BPHTB di Kota Malang

a. Rendahnya pemahaman masyarakat tentang BPHTB

BPHTB merupakan jenis pajak yang jarang dikenakan pada banyak orang. BPHTB hanya dikenakan pada mereka yang memiliki hak atas tanah dan bangunan. Hal inilah yang menjadi penyebab utama dari minimnya pemahaman masyarakat mengenai BPHTB. Bahkan telah dijelaskan diatas bahwa kebanyakan pertama kali orang mendengar BPHTB ketika mereka mulai mengurus kepemilikan hak mereka yang baru atas tanah dan bangunan. Namun, masih banyak masyarakat yang menyerahkan pengurusan kepemilikan hak atas tanah dan bangunan mereka sekaligus pembayaran BPHTB tersebut kepada Notaris.

Selanjutnya faktor berikutnya yang memicu minimnya pengetahuan masyarakat atas pemahaman BPHTB adalah rendahnya tingkat sosialisasi yang dilakukan oleh Ditjen Pajak ataupun oleh Dinas Pendapatan Kota Malang.

Dengan minimnya pengetahuan dan sosialisasi mengenai BPHTB tersebut, akan otomatis memicu pemikiran bahwa BPHTB adalah jenis pajak yang pengurusan prosedurnya rumit sehingga lebih praktis jika para Wajib Pajak ini akhirnya menyerahkan wewenang tersebut pada Notaris saja.

Hal ini sungguh sangat disayangkan, karena semakin banyak sosialisasi yang diberikan kepada masyarakat mengenai BPHTB ini tentunya akan meningkatkan pemahaman masyarakat mengenai BPHTB sehingga mereka dapat menerapkan prinsip self assessment yang berlaku dalam BPHTB, dimana Wajib Pajak dapat menghitung dan membayar sendiri pajak tersebut.

b. Perolehan BPHTB relatif tidak stabil

Perolehan BPHTB tidak didapatkan secara rutin seperti halnya Pajak Penghasilan (PPh) ataupun juga Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Hal ini disebabkan karena BPHTB merupakan peristiwa hukum yang tidak dapat

diprediksi dan tidak dapat dipaksa kejadiannya. Pemerintah tidak mungkin dapat memaksa seseorang untuk melaksanakan transaksi jual beli agar perolehan BPHTB bertambah.

Selain itu jumlah setoran BPHTB yang dibayarkan bergantung pada keadaan ekonomi pada saat itu. Hal ini dikarenakan setoran BPHTB memiliki tarif yang berbeda sesuai dengan nilai harga transaksi atau NJOP PBB yang ada pada saat itu. Karena berhubungan dengan nilai transaksi maka yang mengendalikan besar kecilnya tentunya adalah antara Wajib Pajak yang lama dengan Wajib Pajak yang baru.

c. Kurangnya kesadaran masyarakat untuk patuh membayar pajak

Apabila kita berbicara mengenai hak dan kewajiban, maka akan lebih sering kita temui orang yang menuntut hak daripada orang yang memenuhi kewajibannya. Begitu juga dalam pemungutan BPHTB ini. Masih dengan mudah kita temui banyak Wajib Pajak yang tidak memenuhi kewajibannya. Kurangnya kesadaran masyarakat untuk membayar pajak tersebut turut menjadi salah satu faktor yang mempengaruhi pelaksanaan optimalisasi penerimaan BPHTB di Kota Malang.

Namun, karena BPHTB merupakan syarat ditandatanganinya pengesahan kepemilikan hak atas tanah dan bangunan, maka mau tidak mau BPHTB memang harus dibayar dimuka. Namun, apabila kemudian ditemukan pajak terutang BPHTB yang kurang bayar atau setelah melewati tahap pemeriksaan ternyata memiliki denda maka pajak terutang BPHTB tersebut masuk daftar penagihan. Dari sinilah kesadaran pembayaran BPHTB kemudian mulai tidak stabil. Seperti yang dijelaskan diatas, bahwa umumnya penyebab dari kasus penagihan setelah melewati proses pemeriksaan antara lain disebabkan oleh objek pajak sudah tidak ada tetapi SPPT-nya masih ada, kemudian objek pajaknya ada tetapi Wajib Pajak (WP) tidak diketemukan.

Selanjutnya WP tidak menerima SPPT sehingga tidak tahu kalau harus bayar PBB, WP sudah menerima SPPT tetapi belum membayar, WP tidak membayar PBB karena tidak ditagih. Kemudian WP tidak mau membayar pajak karena belum sadar dan peduli pajak, WP tidak mampu membayar dan tidak mengajukan pengurangan, datanya salah dan WP tidak mengajukan keberatan serta WP sudah membayar kepada petugas pemungut tetapi tidak disetor.

Selain itu, karena bersifat *self assessment*, maka Wajib Pajak berhak untuk menghitung dan membayar BPHTB sendiri. Sedangkan dalam penentuan besar

kecilnya setoran tersebut bergantung pada harga transaksi yang dapat saja dimanipulasi oleh Wajib Pajak tanpa sepengetahuan petugas yang berwenang.

Dengan adanya kesadaran Wajib Pajak yang masih rendah tersebut, maka diperlukan adanya penegasan untuk menegakkan peraturan, tentunya dengan sanksi yang diperbesar, sehingga Wajib Pajak akan berfikir dua kali apabila berniat untuk melanggar aturan perpajakan. Selanjutnya mungkin diperlukan juga evaluasi terhadap peraturan BPHTB yang dalam hal ini berkaitan dengan urusan pemeriksaan dan penagihan. Karena dari peraturan penagihan yang selama ini berlaku, jangka waktu pajak terutang dapat ditetapkan masuk dalam kurang bayar setelah jangka waktu 5 (lima) tahun dan setelah pajak dinyatakan dalam penagihan maka wajib dilunasi dalam jangka waktu 1 (satu) tahun. Maka, dapat kita ketahui bahwa dalam jangka waktu yang lama seperti itu dapat memicu ketidaksadaran dan ketidakpatuhan Wajib Pajak dalam kewajiban BPHTB nya. Selain itu, diharapkan Ditjen Pajak dapat memperketat usaha pengawasan dalam pemungutan BPHTB tersebut.

d. Kurangnya pengawasan dalam pengelolaan BPHTB

Dalam pelaksanaan pemungutan pajak, pengawasan mutlak harus dilakukan diterapkan. Apabila proses pengawasan ini dapat diterapkan dengan baik maka akan dapat mengoptimalkan penerimaan BPHTB. Sangat disayangkan ternyata pengawasan BPHTB di Kota Malang masih belum berjalan dengan maksimal bahkan masih terkesan setengah-setengah. Hal ini terbukti dengan intensitas pelaporan yang cukup rendah dari para Notaris. Sebelumnya telah kami paparkan mengenai prosedur dan tata cara pelaporan oleh pejabat termasuk juga Notaris.

Pelaporan tersebut dilakukan dengan sekurang-kurangnya mencantumkan nomor dan tanggal akta, Risalah Lelang (apabila melalui proses lelang) atau surat keputusan pemberian hak atas tanah, status hak, letak tanah dan atau bangunan, luas tanah, luas bangunan, nomor dan tahun Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan, Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan, harga transaksi atau nilai pasar, nama dan alamat pihak yang mengalihkan dan yang memperoleh hak, serta tanggal dan jumlah setoran.

Menanggapi masalah pelaporan ini, seorang notaris menanggapi bahwa :

"Mengenai pelaporan notaris memang jarang kami lakukan, masalahnya selama ini pihak KPP Pratama tidak terlalu mengurus dan mengawasi perihal pelaporan ini. Masalah denda juga belum terlalu dijalankan.

Apalagi selama ini pihak Wajib Pajak juga tidak pernah merasa dirugikan, jadi mengapa harus dipermasalahkan, yang penting kami sudah berusaha bekerja sesuai dengan prosedur yang berlaku". (Wawancara, tanggal 13 Maret 2008).

Selain dengan jalan pelaporan, seharusnya pihak Ditjen Pajak juga melakukan *cross check* dengan pihak BPN untuk memeriksa mengenai kebenaran harga transaksi sebenarnya yang tertulis pada akta dibandingkan dengan harga transaksi yang tertulis pada SSB. Hal ini dilakukan untuk menanggulangi tindakan kecurangan yang dapat merugikan Negara dan Daerah.

e. Rendahnya Nilai Jual Obyek Pajak

Besar kecilnya setoran BPHTB dipengaruhi oleh besar kecilnya harga transaksi atau besarnya NJOP (Nilai Jual Obyek Pajak). Sedangkan karena sifatnya yang menganut prinsip self assessment dalam pemungutan pajaknya, maka Wajib Pajak BPHTB dapat menghitung dan membayar sendiri setoran BPHTB nya. Sehingga, tindakan kecurangan dapat saja terjadi apabila terdapat kesepakatan antara pihak pertama dan pihak kedua misalnya antara penjual dan pembeli (apabila hak atas tanah dan bangunan tersebut diperoleh melalui proses jual beli), atau mungkin kecurangan lain yang dilakukan oleh pejabat yang menangani pengurusan kepemilikan hak atas tanah dan bangunan tersebut.

Apabila harga transaksi tidak diketahui atau berada jauh dibawah NJOP, maka yang dijadikan dasar harga pengenaan BPHTB adalah NJOP PBB pada saat tersebut di daerah yang bersangkutan. Pada umumnya NJOP memang relatif rendah. Menanggapi hal tersebut, Dra. Retno Utami selaku Kasi Pelayanan KPP Pratama mengemukakan

"Sebenarnya kami (pihak Dirjen Pajak dan Pemerintah Daerah) selalu berusaha menaikkan NJOP dalam usaha mengoptimalkan penerimaan BPHTB. Terlebih lagi ketika kami melakukan survey ternyata harga pasar atas tanah dan bangunan ternyata jauh diatas NJOP PBB. Namun kami juga tidak dapat semerta-merta dapat begitu saja meningkatkan NJOP PBB karena hal itu dapat memicu proses dari Wajib Pajak PBB". (Wawancara, tanggal 19 Maret 2008).

Melihat fenomena tersebut, tentunya merupakan suatu hal yang dilematis dan cukup sulit untuk dicarikan solusinya. Maka perlu dilakukan sebuah koordinasi antara pihak-pihak yang berkepentingan dalam hal ini. Selanjutnya, perlu mengevaluasi peraturan-peraturan yang telah ada, untuk kemudian diganti dengan peraturan yang baru agar dapat mengatasi permasalahan tersebut sehingga dapat ditentukan NJOP yang lebih sesuai tanpa merugikan Wajib Pajak PBB.

4. Analisis SWOT dalam Optimalisasi Penerimaan BPHTB di Kota Malang

Strength

1. Letak geografis Kota Malang yang dekat dengan Kota Batu yang berhawa sejuk juga merupakan kota rekreasi di Jawa Timur memberikan andil yang cukup besar kepada masyarakat untuk tinggal dan beraktivitas baik sebagai masyarakat, pegawai negeri maupun profesi lainnya. Daya tarik Kota Malang dan membuat masyarakat bergairah terutama dalam penyediaan barang dan jasa yang dapat meningkatkan perekonomian masyarakat Kota Malang.
2. Kondisi tersedianya fasilitas pendidikan yang kondusif dan memadai di Kota Malang mendorong bertambahnya penduduk dan meningkatkan nilai jual tanah dan bangunan.
3. Industri pariwisata yang tumbuh dan berkembang seperti tempat-tempat rekreasi, hotel dan restoran yang menambah *income* pendapatan masyarakat Kota Malang.
4. Perkembangan *real estate* juga semakin bisa menjamin peningkatan roda perekonomian sehingga menyebabkan Kota Malang semakin semarak.
5. Mulai ada usaha untuk koordinasi antara Ditjen Pajak dengan pihak Pemerintah Daerah dan berbagai pihak lain yang terlibat dalam Pemungutan BPHTB.

Weakness

1. Kurangnya Notaris/PPAT bahwa penetapan besarnya BPHTB semata-mata hanya berpedoman kepada NJOP dan tidak berusaha untuk mencari transaksi yang sebenarnya. lalu tinggi.
2. Rendahnya pemahaman masyarakat mengenai BPHTB.
3. Penentuan besarnya NJOP masih jauh dibawah harga pasar wajar dan untuk menaikannya mendekati harga pasar wajar memerlukan waktu supaya tidak terjadi gejolak karena kenaikan PBB yang terlalu tinggi.

Opportunity

1. Dengan dibukanya bandara Abdul Rahman Saleh di Singosari akan mendorong pertumbuhan ekonomi di Kota Malang dan sekitarnya.
2. Makin besarnya perkembangan industri dan *real estate* Kota Malang serta terjaminnya keamanan masyarakat yang kondusif.

Threat

1. Kurangnya akses data tentang pemilik tanah dan bangunan.
2. Letak geografis Kota Malang yang dekat dengan gunung berapi.
3. Dampak dari gejala alam seperti semburan lumpur panas yang lokasinya tidak terlalu jauh dengan Kota Malang.



BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Hak atas tanah dan atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku lainnya.
2. Langkah-langkah optimalisasi yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kota Malang (KPP Pratama dan Dinas Pendapatan Kota Malang) yaitu usaha Intensifikasi yang dilakukan dengan menjalankan program sosialisasi tentang BPHTB, Restrukturisasi Organisasi, perbaikan sistem dan prosedur pemungutan, pelaksanaan komputerisasi dengan jaringan berbasis on-line, melaksanakan pengawasan, pengendalian dan pemeriksaan, dan koordinasi dalam kontrol pelaksanaan prosedur BPHTB di Kota Malang. Sedangkan Langkah Ekstensifikasi yang dilakukan masih belum terkoordinasi dengan baik, dan dilakukan terpadu dengan ekstensifikasi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
3. Faktor-faktor yang mempengaruhi pelaksanaan optimalisasi penerimaan BPHTB di Kota Malang yaitu rendahnya pemahaman masyarakat tentang BPHTB, perolehan BPHTB relatif tidak stabil, kurangnya kesadaran masyarakat untuk patuh membayar pajak, kurangnya pengawasan dalam pengelolaan BPHTB, dan rendahnya nilai pasar obyek pajak BPHTB.
4. Hasil penerimaan BPHTB di Kota Malang dalam kurun waktu Tahun 2005 hingga Tahun 2007 mengalami penurunan yang signifikan. Adapun penerimaan BPHTB pada kurun waktu tersebut dapat mencapai target prosentase antara 112,29 % - 164,88 %, meskipun target dan realisasi yang ada pada kurun waktu tersebut terus mengalami penurunan. Namun, dilihat dari kontribusinya terhadap penerimaan daerah, BPHTB telah menyumbangkan penerimaan yang cukup bagus yaitu sebesar 1,92 % - 3,40 % dariseluruh penerimaan daerah.

B. Saran

1. Sebaiknya pihak KPP Pratama lebih memaksimalkan peran Seksi Pelayanan dalam penyuluhan perpajakan. Mengingat fungsi sosialisasi dalam perpajakan adalah suatu hal yang cukup penting, hendaknya sosialisasi yang dilakukan oleh pihak KPP Pratama tidak hanya dilakukan melalui internet saja, tapi juga sosialisasi melalui media elektronik, atau sosialisasi melalui papan himbauan dan selebaran sehingga dapat membantu masyarakat untuk lebih memahami BPHTB dengan baik.
2. Pelaksanaan ekstensifikasi BPHTB hendaknya dilakukan dengan lebih terpadu dan maksimal, jadi tidak lagi menjadi program yang pelaksanaannya terkesan setengah-setengah.
3. Pihak KPP Pratama seharusnya lebih memaksimalkan pelayanan sehingga program *e-system* dapat mempermudah pelaksanaan pemungutan BPHTB agar lebih optimal.
4. Pihak Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang, dan KPP Pratama bersama dengan Pemerintah Daerah Kota Malang seharusnya lebih berkoordinasi dalam usaha pengoptimalan penerimaan BPHTB, agar setiap program yang dijalankan dapat lebih bersinergi dengan baik.
5. Pihak Pemerintah Daerah Kota Malang bersama dengan KPP Pratama dapat lebih memantau harga transaksi dan mengendalikan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) PBB sehingga dapat menstabilkan penerimaan BPHTB. Selanjutnya dapat ditindaklanjuti dengan koordinasi dengan BPN untuk saling memeriksa nilai harga transaksi yang tertulis pada Surat Setoran BPHTB (SSB) dengan yang ada pada Akta Jual Beli Tanah (AJB).



DAFTAR PUSTAKA

- Basri, Yuswar Zainul dan Subri, Mulyadi. 2005. *Keuangan Negara dan Analisis Kebijakan Utang Luar Negeri*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Bratakusumah, Deddy Supriady dan Dadang Solihin. 2003. *Otonomi Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah*. Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Devas, Nick. 1989. *Keuangan Pemerintah Daerah Di Indonesia*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia (UI Press).
- Gie, The Liang. 1997. *Ensiklopedia Administrasi*. Jakarta : Gunung Agung.
- Ichsan, Moch. 1988. *Pokok-Pokok Administrasi Keuangan Daerah*. Malang: FIA-Unibraw.
- Kaho, Josef Riwu. 1997. *Prospek Otonomi Daerah di Negara Republik Indonesia*. Jakarta: PT. Grafindo Persada.
- Mardiasmo. 2004. *Perpajakan*. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Miles, M.B., dan Huberman, A.M. 1992. *Analisis Data Kualitatif*. Jakarta: UI Press.
- Moleong, Lexy J. 2006. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Munir, H. Dasril, et al. 2004. *Kebijakan dan Manajemen Keuangan Daerah*. Yogyakarta: YPAPI.
- Oentarto, I Made Suwandi dan Dodi Riyadmadji. 2004. *Menggagas Format Otonomi Daerah Masa Depan*. Jakarta: Samitra Media Utama.
- Piliang, Indra.J. Ramdani, Dendi dan Pribadi, Agung. 2003. *Otonomi Daerah : Evaluasi dan Proyeksi*. Jakarta: Divisi Kajian Demokrasi Lokal Yayasan Harkat Bangsa.
- Soemitro, Rohmat. 1995. *Dasar Dasar Hukum Pajak*. Bandung : Eresco.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa. 1997. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Kedua*. Jakarta: Balai Pustaka.
- Waluyo. 2004. *Perpajakan Di Indonesia*. Jakarta: Penerbit Salemba Empat.
- Widodo, Joko. 2001. *Good Governance Telaah Dari Dimensi Akuntabilitas Dan Kontabilitas Pada Era Desentralisasi Dan Otonomi Daerah*. Surabaya: Insan Cendekia.
- Yani, Ahmad, SH., MM., Ak.2002. *Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah di Indonesia*. Jakarta: PT. Rajawali Press.

Undang-Undang, Peraturan dan Keputusan:

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 *Tentang Pemerintah Daerah*. Jakarta: Departemen Dalam Negeri RI.

Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 *Tentang Perimbangan Keuangan Pemerintah Pusat dan Daerah*. Jakarta: Departemen Dalam Negeri RI.

Keputusan Menteri Keuangan bernomor 47/PMK.05/2007 *Tentang Pelimpahan Wewenang Penerbitan Surat Kuasa Umum PBB dan BPHTB Kepada Kepala Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara (KPPN)*.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 12/PMK/2006 dan Surat Edaran Direktorat Jenderal Pajak Nomor: SE-19/PJ/2007 *Tentang KPP Pratama*.

Brosus, Pamflet:

KPP Pratama Kota Malang. Informasi Pembagian Wilayah KPP Pratama Pengumuman Nomor: PENG-001/WPJ.12/2007. Malang.

Internet:

Anonymous. Tanpa Tahun. Otonomi Daerah. <http://www.transparansi.or.id/> Diakses pada tanggal 27 Oktober 2007.

Ashar, syamsul. <http://www.pajak2000.com/news> . Diakses pada tanggal 4 November 2007.

Sidik. 2002. *Kebijakan, Implementasi Dan Pandangan Ke Depan Perimbangan Keuangan Pusat Dan Daerah*. Makalah: Seminar Nasional “Menciptakan Good Governance demi Mendukung Otonomi Daerah dan Desentralisasi Fiskal” Yogyakarta. Diakses pada tanggal 14 November 2007 dari <http://www.google.co.id/pdf>