

**EVALUASI PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) PADA BADAN PENDAPATAN
DAERAH (BAPENDA) KOTA PADANG**

TUGAS AKHIR

*Diajukan Kepada Tim Penguji Tugas Akhir Program Studi (DIII) Sebagai Salah
Satu Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Ahli Madya*



DEDEN PERMANA NOFEN

NIM : 19233022/2019

PROGRAM STUDI D III MANAJEMEN PAJAK

FAKULTAS EKONOMI

UNIVERSITAS NEGERI PADANG

2024

PERSETUJUAN TUGAS AKHIR

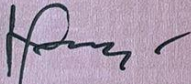
**EVALUASI PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) PADA BADAN PENDAPATAN
DAERAH (BAPENDA) KOTA PADANG**

Nama : Deden Permana Nofen
NIM : 19233022
Program Studi : Manajemen Pajak (DIII)
Fakultas : Ekonomi Bisnis

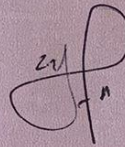
Padang, Juni 2024

Diketahui Oleh
Koordinator Prodi

Disetujui Oleh
Pembimbing



Hendri Andi Mesta, SE, MM, AK
NIP. 19741125 200501 1 002



Chichi Andriani, SE, MM
NIP. 19840107 200912 2 003

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

EVALUASI PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) PADA BADAN PENDAPATAN DAERAH (BAPENDA) KOTA PADANG

Nama : Deden Permana Nofen
NIM : 19233022
Program Studi : Manajemen Pajak (DIII)
Fakultas : Ekonomi Bisnis

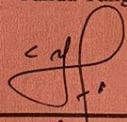
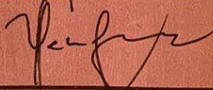
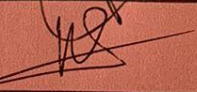
Dinyatakan Lulus Setelah Diuji di Depan Tim Penguji

Tugas Akhir Program Studi Diploma DIII Manajemen

Pajak

Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang

Padang, Juni 2024

Nama	Tim Penguji	Tanda Tangan
1. Chichi Andriani, SE, MM	(Ketua)	
2. Halkadri Fitra, SE, MM, Ak	(Anggota 1)	
3. Rani Sofya, S.Pd, M.Pd	(Anggota 2)	

SURAT PERTANYAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Deden Permana Nofen
Thn. Masuk/NIM : 2019/19233022
Tempat/Tgl. Lahir : Solok/ 01 Juni 2001
Program Studi : DIII Manajemen Pajak
Fakultas : Ekonomi Bisnis
Alamat : Jl. Dadok Raya No.6 Dadok Tunggul Hitam
Judul Tugas Akhir : **EVALUASI PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) PADA
BADAN PENDAPATAN DAERAH (BAPENDA) KOTA
PADANG**

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Tugas Akhir saya ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk kepentingan akademik baik di Universitas Negeri Padang maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini murni gagasan, rumusan dan pemikiran saya sendiri tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan pembimbing.
3. Dalam Tugas Akhir ini tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis atau diterbitkan orang lain kecuali sebagai acuan atau kutipan dengan mengikuti tata penulisan karya ilmiah yang lazim.
4. Tugas Akhir ini sah apabila telah ditandatangani asli oleh pembimbing, tim penguji dan ketua program studi.

Demikianlah pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena Tugas Akhir ini, serta sanksi lainnya sesuai aturan yang berlaku.

Padang, Juni 2022

ng menyatakan,



Deden Permana N

NIM. 19233022

ABSTRAK

Deden Permana Nofen : Evaluasi Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Pada Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Padang

Pembimbing :

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana evaluasi pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Bapenda Kota Padang. Bentuk penelitian yang dilakukan oleh penulis yaitu berupa penelitian observasi pada Bapenda Kota Padang untuk mendapatkan informasi terkait evaluasi serta kendala dalam pemungutan BPHTB yang dilakukan oleh Bapenda Kota Padang. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui dokumentasi, observasi, dan wawancara langsung. Setelah data dikumpulkan, selanjutnya data diolah menjadi sebuah informasi dan pengetahuan yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti.

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan, diketahui bahwa realisasi pemungutan BPHTB Kota Padang oleh BAPENDA Kota Padang masih belum mencapai target yang ditetapkan. Pemungutan BPHTB dilakukan menggunakan sistem *Self Assessment System*. Dalam pemungutannya terdapat beberapa kendala, diantaranya (1) Validasi BPHTB yang dilakukan wajib pajak menyebabkan keterlambatan pembayaran BPHTB; (2) Minimnya pengetahuan wajib pajak terhadap kewajiban akan BPHTB; (3) Kurangnya sosialisasi yang diterima wajib pajak terhadap teknis pengisian surat setoran pajak daerah (SSPD). Untuk menjawab permasalahan tersebut, maka pemerintah melakukan upaya dengan menerapkan sistem *online* dan penyuluhan serta sosialisasi terkait regulasi pemungutan BPHTB kepada masyarakat.

Kata Kunci: *Evaluasi, Pemungutan, BPHTB*

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh. Puji syukur penulis ucapkan atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis mampu menyelesaikan Tugas Akhir ini sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dengan judul **“EVALUASI PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) PADA BADAN PENDAPATAN DAERAH (BAPENDA) KOTA PADANG”**. Tugas Akhir ini merupakan prasyarat yang harus dipenuhi sebagai pelengkap mata kuliah dan untuk dapat menyelesaikan program studi Diploma III Manajemen Pajak pada Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang.

Dalam proses penyusunan Tugas Akhir ini, penulis banyak mendapatkan bimbingan, arahan, dan motivasi baik moral maupun materil dari berbagai pihak. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. **Allah SWT** yang telah memberikan kemudahan dan kelancaran serta kesehatan kepada penulis dari memulai hingga menyelesaikan Tugas Akhir ini, serta baginda Rasulullah **Muhammad SAW** sebagai motivasi penyemangat penulis lewat kisah-kisah hidup beliau.
2. Orang tua tercinta, Ayahanda **Endang Kurniady** dan Ibunda **Nofriati** yang tidak hentinya memberikan kasih sayang, mendoakan, memberikan semangat, motivasi, dan dukungan, untuk penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan lancar.
3. Adik tersayang, **Muhammad Alif Nofen** yang selalu memberikan kasih sayang, mendoakan, memberikan semangat, dukungan, dan menghibur penulis saat putus asa.
4. Bapak **Prof. Ganefri, Ph. D** selaku Rektor Universitas Negeri Padang.
5. Bapak **Prof. Perengki Susanto, SE, M.Sc, Ph. D** selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang.
6. Bapak **Hendri Andi Mesta, SE, MM, AK** selaku Ketua Prodi Manajemen Pajak.
7. Ibu **Dina Patrisia, SE, AK, M.Si** selaku Dosen Pembimbing Akademik.
8. Ibu **Chichi Andriani, SE, MM** selaku Dosen Pembimbing Tugas Akhir.

9. Bapak selaku Dosen Penguji Tugas Akhir.
10. Bapak selaku Dosen Penguji Tugas Akhir.
11. Bapak/Ibu **Dosen, Staf Pengajar** dan **Karyawan** Program Studi Diploma III Manajemen Pajak Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang.
12. Kepala Badan Pendapatan Daerah Kota Padang beserta karyawan yang telah membantu dan memberikan motivasi kepada penulis selama melakukan observasi di Kantor Badan Pendapatan Daerah Kota Padang.
13. Sahabat-sahabat terbaik, **Alifa, Ajeng, Aditconel, Yudit, Faras, Teman-teman GH**, yang telah berkontribusi memberikan semangat, motivasi, hiburan, dan selalu menyempatkan waktunya untuk mendengarkan keluh kesah penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.
14. Keluarga Manajemen Pajak 2019 yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.

Penulis menyadari bahwa tugas akhir ini masih jauh dari kesempurnaan karena keterbatasan ilmu pengetahuan yang penulis miliki. Dengan lapang dada penulis menerima kritik dan saran yang bersifat memberi pengarahan untuk menuju perbaikan tugas akhir ini. Mudah-mudahan tugas akhir ini bermanfaat untuk kita semua.

Padang, Juni 2024

Yang menyatakan,

Deden Permana Nofen

NIM. 19233022

DAFTAR ISI	
HALAMAN JUDUL.....	i
PERSETUJUAN TUGAS AKHIR.....	ii
PENGESAHAN TUGAS AKHIR.....	iii
SURAT PERTANYAAN.....	iv
ABSTRAK.....	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan Penelitian	4
D. Manfaat Penelitian	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	6
A. Pajak Daerah	6
B. Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	9
C. Dasar Hukum BPHTB	12
BAB III METODE PENELITIAN.....	22
A. Bentuk Penelitian	22
B. Lokasi dan Waktu Penelitian	22
C. Rancangan Penelitian.....	23
BAB IV PEMBAHASAAN	27
A. Gambaran Umum.....	27
B. Hasil Penelitian dan Pembahasan	34
BAB V PENUTUP	45

A. Kesimpulan	45
B. Saran	46
DAFTAR PUSTAKA	45
LAMPIRAN.....	46

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Perbandingan Target dan Realisasi Penerimaan BPHTB yang diterima BAPENDA Kota Padang Tahun 2020 s.d 2023.....	3
Tabel 2. Perbandingan Target dan Realisasi Penerimaan BPHTB yang diterima BAPENDA Kota Padang Tahun 2020 s.d 2023.....	34
Tabel 3. Hasil Wawancara dengan Narasumber BAPENDA Kota Padang Terkait Evaluasi BPHTB	35
Tabel 4. Hasil Wawancara dengan Narasumber BAPENDA Kota Padang Terkait Kendala Pemungutan BPHTB.....	37
Tabel 5. Hasil Wawancara dengan Narasumber BAPENDA Kota Padang Terkait Solusi Pemungutan BPHTB	41

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Bagan Susunan Organisasi BAPENDA Kota Padang.....	28
---	----

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan di Negara Indonesia sedang mengalami perkembangan di berbagai aspek demi kesejahteraan bangsa. Indonesia merupakan Negara yang memiliki kondisi geografis, jumlah penduduk, adat istiadat, dan potensi sumber daya yang berbeda – beda di setiap daerahnya. Hal itu menjadi suatu kelebihan tersendiri dan tugas penting bagi pemerintah Indonesia untuk keberhasilan pembangunan nasional. Oleh karena itu, pemerintah pusat memberikan wewenang kepada pemerintah daerah untuk dapat mengontrol, mengurus dan mengelola daerahnya masing – masing yang dikenal dengan Otonomi Daerah. Pemerintah daerah bertanggung jawab atas proses pemerintahan dan pembangunan lokal merupakan salah satu prinsip Riil dan tanggung jawab otonomi daerah atas kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan. Penyelenggaraan Otonomi Daerah di Indonesia berdasarkan Undang – Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

Tolak ukur dari keberhasilan suatu daerah menjalankan otonomi daerah dapat dilihat dari kesejahteraan masyarakat, pelayanan umum, dan daya saing daerah. Daya saing daerah merupakan kemampuan suatu daerah dibanding dengan daerah lain dalam menetapkan strategi pembangunan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Dengan kata lain, suatu daerah dapat dikatakan berhasil dalam melaksanakan otonomi daerah dinilai dari suksesnya pembangunan di suatu daerah tersebut. Pendapatan Asli Daerah (PAD) menjadi salah satu kontribusi

dalam mewujudkan keberhasilan otonomi daerah. Pendapatan Asli Daerah berdasarkan Pasal 1 Undang – Undang Nomor 33 Tahun 2004 merupakan penerimaan yang diperoleh dari sumber – sumber dalam wilayahnya sendiri yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku.

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan semua penerimaan yang diperoleh daerah dari sumber – sumber dalam wilayahnya sendiri yang dipungut berdasarkan peraturan daerah dan sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku. Pendapatan daerah memegang peranan yang sangat penting karena menjadi salah satu faktor dari berhasilnya pemerintah suatu daerah dapat membiayai kegiatan pemerintah serta pembangunan daerah. Pendapatan Asli Daerah bersumber dari hasil pajak daerah, hasil distribusi, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan lain – lain pendapatan asli daerah yang sah dalam menggali pendanaan dalam pelaksanaan otoda sebagai perwujudan dari asas desentralisasi.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, salah satu jenis pajak pusat yang dialihkan menjadi pajak daerah adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Kebijakan pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah yang mulai efektif berlaku sejak 1 Januari 2011. Pengalihan BPHTB dari pajak pusat menjadi pajak daerah merupakan langkah strategis dalam pelaksanaan desentralisasi fiskal di Indonesia. Pengalihan pemungutan BPHTB menjadi pajak daerah mampu meningkatkan Pendapatan Asli Daerah suatu Kota / kabupaten (Sari & Rahayu, 2020).

Kota Padang merupakan salah satu Kota yang tanahnya cukup potensial dalam pembangunan ekonomi daerah. Harga NJOP Di Kota Padang dimainkan oleh pihak pembeli dan penjual supaya BPHTB kecil, serta adanya pengurangan harga nilai jual tanah. Oleh karena itu, pada Tahun 2011 pemerintah Kota Padang telah membuat regulasi hukum yang mengatur tentang BPHTB, yaitu Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 1 Tahun 2011 tentang BPHTB. Sebagai aturan pelaksanaan PERDA Kota Padang tahun 2011, telah diundangkan Peraturan Walikota Padang Nomor 27 Tahun 2016 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB.

Tabel 1. Perbandingan Target dan Realisasi Penerimaan BPHTB yang diterima BAPENDA Kota Padang Tahun 2020 s.d 2023

TAHUN	TARGET	REALISASI	PRESENTASE
2020	210.602.178.00	68.991.556.890	32,76 %
2021	301.511.276.600	82.469.278.750	27,35 %
2022	201.870.936.163	93.003.422.873	46,07 %
2023	206.789.687.930	90.475.720.766	43,75 %

Sumber : Badan Pendapatan Daerah Kota Padang 2023

Pada tabel 1. di atas menjelaskan bahwa target dan realisasi penerimaan BPHTB dari tahun 2020 sampai 2023 yang tidak mencapai target. Pada tahun ini pemerintah menetapkan target 206.789.687.930 namun yang terealisasikan hanya sebesar 90.475.720.766 dengan presentase 43,75%. Fakta yang terjadi di lapangan dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB belum berjalan sesuai dengan peraturan yang berlaku dalam prosedur maupun penggunaan sistem, sehingga pencapaian dalam penerimaan pajak BPHTB belum maksimal.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, penulis merumuskan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana evaluasi pemungutan BPHTB di Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Padang?
2. Apa kendala dalam pemungutan BPHTB pada Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Padang?
3. Apa solusi yang bisa di berikan dalam menghadapi hambatan dalam pemungutan BPHTB pada Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Padang?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui evaluasi pemungutan BPHTB di Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Padang.
2. Untuk mengetahui kendala dalam pemungutan BPHTB pada Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Padang.
3. Untuk mengetahui solusi yang bisa di berikan dalam menghadapi hambatan dalam pemungutan BPHTB pada Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Padang.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian, adapun manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah:

1. Bagi Peneliti

Agar penulis dapat menambah wawasan dan pemahaman terkait penghitungan dan pemungutan BPHTB pada Badan Pendapatan Daerah Kota Padang.

2. Bagi Instansi

Sebagai bahan masukan bagi Instansi untuk melakukan perbaikan yang berhubungan dengan Badan Pendapatan Daerah Kota Padang.

3. Bagi Pihak Lain

a. Masyarakat

Diharapkan masyarakat sadar diri serta mengetahui pentingnya pemungutan pajak, sehingga masyarakat dapat patuh dalam memenuhi kewajibannya dalam perpajakan.

b. Peneliti Selanjutnya

Diharapkan berguna sebagai sumber informasi dan menjadi salah satu sumber referensi kajian teori bagi peneliti yang berminat mengangkat topik pada bidang dan permasalahan yang serupa.

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Berdasarkan kriteria efektivitas pemungutan pajak yang berkenaan dengan judul efektivitas dan pengelolaan pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan Daerah Kota Padang selama tahun 2020-2021 dan 2022-2023 mengalami penurunan dengan kategori tidak efektif.,Bapenda sudah melakukan evaluasi dan sudah memberikan solusi atas proses pemungutan BPHTB.
2. Bapenda tidak menemukan kendala yang terlalu signifikan untuk pemungutan BPHTB akan tetapi pihak BAPENDA sudah melakukan proses sosialisasi untuk kendala tersebut, namun Dalam pelaksanaan pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Padang tersebut terdapat beberapa kendala yang dihadapi, diantaranya adalah kendala yang berhubungan dengan wajib pajak, Seperti kurang sadar dan pahami wajib pajak terhadap peraturan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan terbatasnya sumber daya manusia yang memahami masalah perpajakan, dan Penyelesaian terhadap kendala-kendala yang timbul untuk yang

menyangkut wajib pajak, maka pegawai pajak seharusnya lebih mensosialisasikan tentang berbagai macam pajak dan meningkatkan kualitas sumber daya aparatur yang handal dan berintegrasi.

3. Solusi yang diberikan oleh pihak BAPENDA sudah dilakukan semaksimal mungkin dan memiliki dampak positif terhadap pemungutan pajak BPHTB dengan cara Strategi yang dilakukan Badan Pendapatan Daerah Kota Padang dalam pengelolaan pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yaitu Bapenda Kota Padang menentukan pajak BPHTB yang harus disetorkan, Bapenda Kota Padang menentukan berdasarkan letak tanah atau zona tanah, bentuk bangunan, hal tersebut dilakukan oleh Bapenda Kota Padang guna meningkatkan pendapatan daerah Kota Padang.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah didapatkan diatas, maka penelitian memberikan saran kepada beberapa pihak yang berkaitan dengan penelitian ini agar kedepannya dapat bermanfaat dan menjadi bahan pertimbangan. Adapun saran dari penulis adalah sebagai berikut:

1. Mungkin dari pihak BAPENDA melakukan evaluasi yang lebih efisien terhadap pendapatan pemungutan BPHTB supaya target dalam pemungutan pajak tersebut efisien dan efektif.

2. Dari kendala yang sudah terjadi, mungkin pihak BAPENDA dalam meminimalisir semua kendala tersebut dengan cara evaluasi.
3. Pihak BAPENDA dapat memberikan solusi yang lebih efektif supaya pemungutan pajak tersebut lebih terealisasi dan mencapai target.

DAFTAR PUSTAKA

- Hasanah, H. (2017). Teknik-teknik observasi. *At-Taqqadum*, 21–46.
- Kesit, P. B. (2005). *Pajak dan Restribusi Daerah*. UII Press.
- Sari, H. K., & Rahayu, D. (2020). Potensi Dan Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Rangka Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Banjarmasin Potential. *JIEP: Jurnal Ilmu Ekonomi Dan Pembangunan*, 3(2), 437–454.
- Siahaan, M. P. (2005). *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. PT. Raja Grafindo Persada.
- Siahaan, M. P. (2010). *Pajak dan Retribusi Daerah Edisi Revisi*. Rajawali Pers.
- Sugiyono. (2015). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. *Bandung: Alfabeta*.
- Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.
- Peraturan Daerah Kota Padang Nomor 8 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah.
- Resmi, Siti. 2019. Perpajakan. Jakarta : Salemba Empat
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.
- UU No. 20 Tahun 2000 yaitu Perubahan dari UU No. 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.
- UU No. 34 Tahun 2000 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.