



**WELFARE**

JURNAL ILMU EKONOMI

VOLUME 1 NOMOR 1 (MEI 2020)

<http://jurnal.unsil.ac.id/index.php/welfare>

ISSN (PRINT)

ISSN (ONLINE)

## **ANALISIS PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) KOTA PEKANBARU DAN KOTA DUMAI**

**Yelly Zamaya<sup>a\*</sup>, Dahlan Tampubolon<sup>b</sup>, Mardiana<sup>c</sup>**

<sup>a,b,c</sup> Universitas Riau, Pekanbaru, Riau, Indonesia

\*[yelly.zamaya@lecturer.unri.ac.id](mailto:yelly.zamaya@lecturer.unri.ac.id)

*Diterima: April 2020. Disetujui: Mei 2020. Dipublikasikan: Mei 2020.*

---

### **ABSTRACT**

*This study aims to identify property transfer customs regulations and analysis of local tax revenues (especially BPHTB) in Pekanbaru City and Dumai City. This research was conducted in 2019-2020. The results of this study indicate that each study area has its own regulations regarding BPHTB and the basis for determining BPHTB tax collection is all the same, which is 5% of the value of NJOP minus NPOPTKP. In 2019 Riau Province, which received BPHTB Pekanbaru City revenue reached 144 billion rupiah or around 22.97% of the total regional tax of Rp 627 billion. The city of Dumai in 2019 received a BPHTB of Rp5.6 billion, or only about 3.98 percent of the total regional tax revenue. In the implementation of BPHTB collection, there are still many constraints. The solution that can be offered in this research is the issuance of regional regulations that accommodate all the interests of various related parties.*

**Keywords:** Commercial Property, Tax, BPHTB.

### **ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi peraturan bea peralihan properti dan analisis penerimaan pajak daerah (terutama pendapatan BPHTB) di Kota Pekanbaru dan Kota Dumai. Penelitian ini dilakukan pada tahun 2019-2020. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa setiap daerah kajian memiliki peraturan tersendiri mengenai pemungutan BPHTB dan dasar penetapan pemungutan pajak BPHTB semuanya sama yaitu sebesar 5% dari nilai NJOP dikurangi NPOPTKP. Pada tahun 2019 Provinsi Riau yang memperoleh penerimaan BPHTB Kota Pekanbaru mencapai 144 milyar rupiah atau sekitar 22,97% dari total pajak daerah Rp 627 milyar. Kota Dumai pada tahun 2019 memperoleh BPHTB sebesar Rp5,6 milyar atau hanya sekitar 3,98 persen dari total penerimaan pajak daerah tersebut. Dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB masih terkendala berbagai hal. Solusi yang dapat ditawarkan dalam penelitian ini adalah penerbitan peraturan daerah yang mengakomodir semua kepentingan berbagai pihak terkait.

**Kata Kunci:** Properti komersial, Pajak, BPHTB.

---

## **I. PENDAHULUAN**

Kegiatan pembangunan yang meningkat di segala bidang menyebabkan peningkatan pada kebutuhan akan tersedianya tanah dan

atau bangunan. Secara alamiah tanah dan atau bangunan persediaannya sangat terbatas. Tanah selain dimanfaatkan untuk memenuhi kebutuhan dasar sebagai pemukiman dan lahan usaha, tanah juga merupakan alat

investasi yang sangat menguntungkan. Tanah akan sangat memberikan keuntungan jika memiliki bangunan di atasnya. Bangunan memberikan manfaat ekonomi bagi pemilikinya. Demikian pentingnya tanah dan atau bangunan tersebut dalam kehidupan. Setiap orang pribadi atau badan/lembaga yang mendapatkan nilai ekonomis serta manfaat dari tanah dan atau bangunan atau mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan tersebut sudah sewajarnya dikenakan pungutan berupa pajak oleh negara. Dalam hal ini disebut bea (Djudi, M., & Sulasmiyati, 2016).

Penyelenggaraan pemerintahan daerah memiliki hak penuh dalam kemampuan dan kewenangan untuk menemukan dan mencari sumber-sumber keuangan daerah. Hal ini didukung juga dengan adanya dana perimbangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Pemerintah daerah yang dimaksud dalam hal ini adalah pemerintah provinsi dengan pemerintah kabupaten atau kota yang saling bekerjasama dan berkolaborasi untuk meningkatkan pendapatan daerah.

Berbagai kebijakan sudah dilakukan oleh pemerintah daerah. Salah satu kebijakan yang populer adalah kebijakan untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) sebagai sumber utama pendapatan daerah. PAD dapat dipergunakan oleh daerah dalam rangka pelaksanaan proses pemerintahan serta pembangunan daerah yang disesuaikan dengan kebutuhan masyarakat daerah tersebut. Peningkatan PAD juga bertujuan untuk memperkecil ketergantungan pada dana dari pemerintah pusat. Pendapatan asli daerah merupakan cara lain untuk mendapatkan tambahan dana yang dapat digunakan untuk *government expenditure* yang telah ditentukan sebelumnya.

Dengan melihat situasi saat ini, pendapatan asli daerah yang digunakan untuk pembiayaan pembangunan daerah, ternyata belum mampu berpengaruh banyak pada pertumbuhan ekonomi daerah. Hal ini memaksa pemerintah daerah untuk menemukan dan menggali potensi yang ada dalam rangka meningkatkan pendapatan asli

daerah (Sabil, 2017). Pemerintah daerah dapat menjalankan fungsi dan kewenangan fiskal, dimana setiap daerah harus dapat mengenali potensi dan mengidentifikasi sumber-sumber daya yang dimilikinya. Pemerintah daerah diharapkan lebih mampu untuk menggali sumber-sumber keuangan, khususnya untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan pemerintahan dan pembangunan di daerahnya melalui Pendapatan Asli Daerah (PAD) karena adanya tuntutan semakin banyaknya kewenangan pemerintahan yang dilimpahkan kepada daerah (Rizal & Erpita, 2019).

Salah satu sumber PAD yang memiliki sumbangsih yang tinggi terhadap pembiayaan daerah adalah pajak daerah. Menurut Sebayang (2005) dalam Yudo, 2019 menyatakan bahwa sampai saat ini pajak dan retribusi daerah masih menjadi andalan pemerintah untuk meningkatkan PAD. Pasal 2 Undang-Undang No. 34 Tahun 2000 menyebutkan, daerah provinsi memiliki 4 jenis pajak daerah, diantaranya: (1) pajak kendaraan bermotor dan kendaraan di atas air; (2) bea balik nama kendaraan bermotor dan kendaraan di atas air; (3) pajak bahan bakar kendaraan bermotor, serta pajak pengambilan; dan (4) pemanfaatan air bawah tanah dan air permukaan.

Hasil pungutan pajak digunakan oleh pemerintah untuk menyelenggarakan layanan dan kepentingan umum, bukan untuk kepentingan atau fasilitas pribadi. Pajak merupakan salah satu sumber dana pemerintah yang digunakan untuk mendanai pembangunan di tingkat pusat dan daerah, seperti membangun fasilitas umum (*public goods*), membiayai anggaran kesehatan dan pendidikan, dan kegiatan produktif lain. Pemungutan pajak dapat dipaksakan karena dilaksanakan didasarkan pada undang-undang.

Pajak menjadi salah satu hal yang penting dalam pengelolaan keuangan negara karena merupakan iuran wajib rakyat pada kas negara yang dapat dipaksakan. Adapun pengukuran pajak dapat berdasarkan pada lima dimensi utama yaitu: (1) keadilan umum dan distribusi beban pajak; (2) timbal balik pemerintah; (3) ketentuan khusus; (4)

struktur tarif pajak; dan (5) kepentingan pribadi (Yudo, 2019).

Berdasarkan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dapat diklasifikasikan mana yang merupakan pajak provinsi dan pajak kabupaten/kota. Jenis pajak provinsi mencakup pajak kendaraan bermotor, bea balik kendaraan bermotor, bahan bakar kendaraan bermotor, air permukaan dan pajak rokok. Sedangkan jenis pajak kabupaten/kota seperti pajak hotel, restoran, reklame dan pajak parkir. Di kota-kota di Provinsi Riau, pajak daerah yang dipungut antara lain adalah Pajak Hotel, Parkir, Sarang Burung Walet, Restoran, Air tanah serta mineral bukan Logam dan Batuan, Reklame, Hiburan, Penerangan Jalan, Pajak Bumi dan Bangunan serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Salah satu pajak yang dipungut dan dibahas dalam penelitian ini adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (Mandagi, et. al., 2018).

Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, salah satu jenis pajak pusat yang dialihkan menjadi pajak daerah adalah BPHTB. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan kepada pemilik lahan. Sedangkan perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Objek dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) meliputi perolehan hak atas tanah dan atau bangunan akibat pemindahan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain, hadiah, dan lainnya. Selain itu, termasuk dalam BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan akibat pemberian hak baru karena perolehan hak baru atas tanah dan atau bangunan sebagai kelanjutan pelepasan hak ataupun perolehan diluar pelepasan hak (Wardhono et. al., 2012).

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebelumnya adalah jenis

pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat yang merupakan dana bagi hasil yang termasuk dalam kelompok pendapatan dana perimbangan dengan pembagian 20% untuk pemerintah pusat dan 80% untuk daerah. Jumlah 80% untuk daerah ini dibagi lagi 16% untuk provinsi dan 64% untuk kabupaten/kota yang bersangkutan. Dalam rangka perbaikan, penyempurnaan kebijakan, dan peraturan pajak daerah dan retribusi daerah untuk peningkatan PAD, pemerintah pusat menjadikan/menambahkan BPHTB sebagai salah satu jenis pajak daerah untuk kabupaten/kota berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Suryanto, Bambang Hermanto, 2018).

Salah satu konsekuensi yang cukup mendasar dalam melaksanakan amanat Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tersebut adalah bahwa setiap pemerintah kota/kabupaten di Indonesia yang ingin memungut BPHTB sebagai sumber penerimaan daerahnya diharuskan untuk terlebih dahulu menetapkan peraturan daerah (Perda) tentang BPHTB yang menjadi dasar hukum pemungutan BPHTB.

Apabila pemerintah kota/kabupaten belum menerbitkan Perda tentang BPHTB maka sesuai dengan Surat Menteri Keuangan Nomor S-632/MK.07/2010 tanggal 30 November 2010, tentang Percepatan Penyusunan Peraturan Daerah Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), pemerintah kota/kabupaten tidak dapat memungut BPHTB. Oleh karenanya, persyaratan lunas bayar BPHTB untuk memproses kegiatan peralihan pemilikan (balik nama) hak atas tanah dan atau bangunan menjadi gugur. Dengan demikian, peraturan daerah (Perda) tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan hal yang penting untuk dipenuhi oleh setiap pemerintah daerah.

Dalam beberapa tahun terakhir, sektor real estat atau properti komersil di Indonesia telah menarik investor internasional besar, pada tingkat yang tidak pernah terlihat sebelumnya sejak krisis keuangan Asia pada tahun 1997. Investor internasional aktif di pasar

perkantoran, ritel, perumahan, industri dan logistik. Meskipun beberapa sub sektor ini saat ini kelebihan pasokan, daya tarik jangka panjang pasar real estat Indonesia tetap kuat.

Salah satu indikator meningkatnya makroekonomi suatu negara adalah meningkatnya sektor properti. Pembangunan properti yang terus berkembang mengisyaratkan bahwa mulai adanya perbaikan ekonomi yang signifikan ke arah masa depan yang lebih baik. Hal ini karena sektor properti telah menjadi kebutuhan primer bagi masyarakat saat ini. Tingginya permintaan akan properti akan berdampak pada pertumbuhan industri properti.

Perkembangan ini tidak hanya membuka peluang bisnis di sektor properti, namun juga akan membuka kesempatan bagi bisnis-bisnis pendukungnya, diantaranya konsultan, pialang, agen-agen properti dan industri yang menopang bisnis properti seperti industri semen, cat, besi, kayu, dan sebagainya. Dengan kata lain, dengan berkembangnya bisnis properti akan mampu menciptakan kesempatan kerja serta meningkatkan pertumbuhan ekonomi (Murtiningsih, 2009).

Dengan semakin berkembangnya bisnis properti, baik properti individu maupun properti komersil di suatu daerah, maka pemerintah daerah menemukan potensi untuk meningkatkan pendapatan daerah. Salah satunya dengan sumber penerimaan daerah yang berasal dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Penelitian ini menganalisis dan membahas tentang properti komersial terhadap Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Provinsi Riau. Penelitian ini bertujuan untuk melihat bagaimana keterkaitan perkembangan properti komersial di Provinsi Riau yang saat ini sangat berkembang terhadap pendapatan daerah.

## II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini dilaksanakan selama 6 (enam) bulan dimulai dari bulan Agustus hingga Februari tahun 2020. Adapun lokasi penelitian dilakukan di dua kota yang ada di Provinsi Riau yang memiliki perkembangan real estat atau properti komersial yang sangat

pesat, diantaranya adalah Kota Pekanbaru dan Kota Dumai.

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dengan metode *Depth Interview* dengan Organisasi Perangkat Daerah (OPD) terkait untuk menyelidiki kepentingan beberapa pemangku kepentingan seperti Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD), Badan Pendapatan Daerah (Bapenda), Badan Perencanaan Pembangunan Daerah (Bappeda) serta Asosiasi Real Estat mengenai prospek sektor real estat dan potensi pendapatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). *Depth interview* dilakukan dengan pejabat dan pegawai pemerintahan Kota Pekanbaru dan Kota Dumai. Cakupan kajian penelitian ini tentang peraturan bea peralihan properti dan analisis penerimaan pajak daerah (terutama pendapatan BPHTB) di Kota Pekanbaru dan Kota Dumai.

## III. HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Pendapatan Asli Daerah

Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah seluruh pemasukan atau penerimaan yang diperoleh dari sumber-sumber pendapatan di dalam suatu daerah/wilayah tertentu yang dipungut oleh pemerintah daerah berdasarkan pada peraturan daerah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam kegiatan pengelolaan pendapatan daerah, Pemerintah Provinsi Riau senantiasa berupaya meningkatkan PAD untuk mengurangi ketergantungan terhadap penerimaan dari Pemerintah Pusat. Penyelenggaraan otonomi dan keleluasaan daerah diharapkan dapat tercapai secara maksimal. Strategi yang diambil untuk meningkatkan penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dilakukan melalui kebijakan intensifikasi dan ekstensifikasi serta optimalisasi Badan Usaha Milik Daerah (BUMD). Sumber pendapatan daerah terdiri dari Pendapatan Asli Daerah, Bagi Hasil Pajak dan Bukan Pajak (Nilawati, 2019).

Tabel 1 menunjukkan rincian pendapatan Pemerintah Daerah Provinsi Riau dan kota kajian tahun 2019.

**Tabel 1. Pendapatan Pemerintah Daerah Tahun 2019**  
(dalam Jutaan Rupiah)

Uraian	Provinsi Riau	Kota Pekanbaru	Kota Dumai
<b>PENDAPATAN</b>	<b>10.216.285,99</b>	<b>2.612.142,09</b>	<b>1.396.018,82</b>
<b>Pendapatan Asli Daerah</b>	<b>3.989.918,97</b>	<b>994.101,91</b>	<b>297.107,27</b>
Pajak daerah	3.396.949,49	821.026,84	144.966,90
Retribusi daerah	24.689,69	118.605,07	42.455,51
Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan	148.255,74	4.500,00	2.600,83
Lain-lain PAD yang sah	420.024,04	49.970,00	107.084,02
<b>Dana Perimbangan</b>	<b>6.201.577,70</b>	<b>1.416.724,06</b>	<b>939.466,75</b>
Dana bagi hasil pajak/bagi hasil bukan pajak	2.410.620,00	272.974,41	295.941,46
Dana alokasi umum	1.603.291,53	906.014,58	468.136,46
Dana alokasi khusus	2.187.666,17	237.735,08	175.388,82
<b>Lain-lain Pendapatan Daerah yang Sah</b>	<b>24.789,32</b>	<b>201.316,12</b>	<b>159.444,81</b>
Hibah	3.192,00	-	36.037,00
Dana darurat	-	-	-
Dana bagi hasil pajak dari Propinsi dan Pemda lainnya	-	156.173,56	87.000,00
Dana penyesuaian dan otonomi khusus	21.597,32	45.142,56	36.407,81
Bantuan keuangan dari Propinsi atau Pemda lainnya	-	-	-
Lain-lain	-	-	-

Sumber: Diolah, DJPK Kementerian Keuangan, 2019

Untuk Provinsi Riau dan daerah kajian yang dibahas dalam penelitian ini, bagian dari pendapatan yang mempunyai nilai yang paling tinggi adalah dana perimbangan. Dana perimbangan bersumber dari pendapatan APBN yang dialokasikan untuk mendanai kebutuhan Daerah dalam rangka pelaksanaan desentralisasi, dengan tujuan mengurangi kesenjangan fiskal antara Pemerintah dan Pemerintahan Daerah dan antar Pemerintah Daerah. Pada tahun 2019 dari dua daerah kajian Kota Pekanbaru mendapatkan dana perimbangan lebih besar dibanding Kota Dumai. Demikian pula dengan Pendapatan Asli Daerah, Kota Pekanbaru mempunyai nilai lebih tinggi dibanding Kota Dumai.

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

Pengaturan mengenai BPHTB telah ada sejak tahun 1924, namun pada saat itu disebut Bea Balik Nama Harta Tetap, sebagaimana diatur dalam Ordonansi Bea Balik Nama Harta Tetap 1924 (*Staatblad* 1924 Nomor 291). Dengan diundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Bea Balik Nama atas hak harta tetap berupa hak atas tanah tidak dipungut lagi. Sedangkan ketentuan mengenai pengenaan pajak atas akta pendaftaran dan pemindahan kapal yang didasarkan pada Ordonansi Bea Balik Nama *Staatsblad* 1924 Nomor 291

masih tetap berlaku, dan sebagai pengganti Bea Balik Nama atas hak harta tetap berupa hak atas tanah yang tidak dipungut lagi adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang didasarkan pada Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, sebagaimana terakhir diubah dengan UU Nomor 20 Tahun 2000 (Ikramullah et al., 2016).

Selanjutnya Undang-undang Nomor 21 tahun 1997 yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 tentang BPHTB tersebut telah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi terhitung sejak 1 Januari 2011 oleh Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah. Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tersebut membawa perubahan besar dalam pemungutan BPHTB di Indonesia. Hal ini dikarenakan undang-undang tersebut mengubah status pemungutan BPHTB yang semula merupakan pajak pemerintah pusat menjadi pajak pemerintah daerah kabupaten/kota. Dalam undang-undang tersebut ditetapkan bahwa BPHTB dialihkan menjadi pajak kabupaten/kota dan mulai berlaku secara efektif pada tanggal 1 Januari 2011. Dengan demikian terdapat waktu satu tahun sejak saat berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 (1 Januari 2010) dengan saat

diberlakukannya BPHTB sebagai pajak daerah (Ikramullah et al., 2016).

Peraturan Daerah tentang BPHTB dan Peraturan Kepala Daerah sebagai penjabaran dan dasar pelaksanaan pemungutan BPHTB disusun dengan mempertimbangkan ketentuan peraturan pelaksanaan pemungutan BPHTB yang selama ini berlaku di Direktorat Jenderal Pajak serta disesuaikan dengan kebutuhan riil dan kondisi objektif sesuai kewenangan sebagai daerah otonom.

Untuk memudahkan daerah menyusun rancangan perda tentang BPHTB dan peraturan daerah tentang tata cara pemungutan BPHTB, pemerintah (Tim Persiapan Pengalihan PBB-P2 dan BPHTB), dengan dukungan teknis dari Tim *Asian Development Bank* (ADB), telah menyusun suatu pedoman teknis yang disampaikan kepada seluruh pemerintah daerah dengan Surat Menteri Keuangan Nomor S-495/MK/2010 tanggal 29 September 2010 (Rizkina, 2019).

Berdasarkan Surat Menteri Keuangan Nomor S- 495 /MK.07/2010 tanggal 29 September 2010 tentang Pedoman Penyusunan Perda dan Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB, terdapat persiapan yang diperlukan untuk pemungutan BPHTB antara lain:

1. Landasan hukum pemungutan BPHTB, berupa Peraturan Daerah tentang BPHTB;
2. Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB, yang ditetapkan dengan peraturan kepala daerah;
3. Data Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) untuk validasi pembayaran BPHTB;
4. Melakukan sosialisasi tentang tatacara pemungutan BPHTB kepada pihak terkait, termasuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Notaris, Kantor Lelang, dan Kantor Pertanahan Nasional.

Selanjutnya pemerintah daerah sesuai Pasal 8 ayat (1) Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri dalam Negeri Nomor 186/PMK.07/2010 dan Nomor 53 Tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan sebagai Pajak Daerah, bertugas dan bertanggung jawab untuk menyiapkan hal-hal sebagai berikut (Windy, 2015):

1. Sarana dan prasarana;
2. Struktur Organisasi dan Tata Kerja;
3. Sumber Daya Manusia;
4. Peraturan Daerah, Peraturan Kepala Daerah dan SOP;
5. Kerja sama dengan pihak terkait, antara lain Kantor Pelayanan Pajak, Perbankan, Kantor
6. Pertanahan, Kantor Lelang, dan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah; dan
7. Pembukaan rekening BPHTB pada bank yang sehat.

Untuk tarif BPHTB, berdasarkan Pasal 88 Undang-Undang PDRD, tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 5%. Penentuan tarif juga ditetapkan dengan peraturan daerah. Jadi besaran pokok BPHTB terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif (Murjiyanto & Ismaya, 2016).

$$\text{BPHTB terutang} = 5\% (\text{maksimal}) \times (\text{NJOP}-\text{NPOPTKP})$$

Keterangan:

NJOP = Nilai Jual Objek Pajak

NPOPTKP = Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak

Pemungutan BPHTB dilakukan berdasarkan *self-assessment system*, yakni wajib pajak menghitung, membayar, dan melaporkan sendiri jumlah BPHTB yang terutang. Dalam sistem seperti ini, pembayaran BPHTB yang dilakukan oleh wajib pajak perlu divalidasi oleh petugas pajak untuk mengetahui kebenaran pembayaran yang telah dilakukan. Salah satu elemen yang perlu divalidasi adalah kebenaran dasar pengenaan BPHTB, yaitu Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yakni nilai terbesar antara nilai transaksi dan NJOP untuk penghitungan PBB. Berhubung data NJOP terdapat pada database Direktorat Jenderal Pajak, maka untuk memudahkan pemerintah daerah mengakses informasi mengenai NJOP, Direktorat Jenderal Pajak membangun suatu program aplikasi komputer yang dapat digunakan oleh pemerintah kabupaten/kota mengakses data NJOP dari database Kantor Pelayanan Pajak Pratama. Program aplikasi tersebut didistribusikan kepada seluruh pemerintah

daerah melalui Kantor Pelayanan Pajak Pratama yang ada di masing-masing daerah (Sari et al., 2018).

Terdapat 3 (tiga) unsur yang terkandung dari bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), yaitu bea (pajak), perolehan, hak atas tanah dan bangunan, yang pengertiannya merupakan satu kesatuan, yaitu (Horota et al., 2014):

1. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak.
2. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan: adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.
3. Hak atas tanah: adalah hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Bangunan adalah hak yang melekat pada hak atas tanah.

### C. Investasi Properti di Provinsi Riau

Masyarakat Provinsi Riau, khususnya di daerah kajian pada umumnya sudah mengenal istilah investasi. Investasi yang dilakukan pada umumnya dengan cara menabung di lembaga keuangan, membeli emas, membeli tanah, dan membeli berbagai properti. Dari bermacam-macam cara berinvestasi tersebut, cara yang populer dan aman untuk menghasilkan keuntungan yang besar adalah berinvestasi melalui pembelian properti. Properti disini adalah tempat tinggal (rumah, apartemen, studio), dan sektor komersial atau ritel. Sektor komersial dapat berupa ruko, gudang, ruang galeri, kompleks perkantoran dan pusat pembelanjaan.

Faktor-faktor yang mempengaruhi nilai suatu properti di Provinsi Riau adalah:

1. Lokasi
2. Akses transportasi
3. Akses parkir
4. Perkembangan daerah sekitar (jumlah penduduk dan kegiatan ekonomi)
5. Teknologi yang digunakan
6. Pesaing

Investasi pada sektor properti merupakan investasi jangka panjang dengan pengembalian tahunan antara tiga sampai empat persen dari nilai properti. Khusus untuk investasi properti komersial umumnya lebih mahal dibandingkan dengan investasi properti untuk tempat tinggal. Cara yang digunakan oleh pemilik ataupun pengembang properti komersial agar sektor ini berkembang adalah dengan cara mengumpulkan modal yang dimiliki dan melakukan pembelian secara kolektif. Serambi properti komersial itu digunakan dapat juga pengembang terus mempertimbangkan untuk membangun properti lainnya. Untuk saat ini properti komersial seperti pergudangan dan ritel lebih diminati untuk sewa yang daripada dengan sewa hunian dengan kinerja yang tercatat positif. Kinerja positif properti ritel sebagian dipengaruhi oleh tidak adanya tambahan pasokan baru, sementara serapan dan permintaan tetap ada.

Setiap properti yang ada dikenakan pajak berupa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Peraturan tentang BPHTB telah diatur oleh masing-masing pemerintah daerah Kabupaten/Kota. Dalam penelitian ini daerah tersebut adalah Kota Pekanbaru dan Kota Dumai.

### D. Pemungutan BPHTB di Daerah Kajian Kota Pekanbaru

Pemungutan BPHTB di Kota Pekanbaru diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 04 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. Berdasarkan ketentuan Pasal 7 ayat 2 Peraturan Daerah Nomor 04 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) memuat bahwa Sistem dan Prosedur pemungutan BPHTB diatur dengan Peraturan Walikota.

Untuk melaksanakan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 04 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tersebut, Walikota Pekanbaru mengeluarkan Peraturan Nomor 10 Tahun 2011 Tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagai landasan hukum operasional dan teknis pelaksanaan pengenaan dan pemungutan BPHTB. Seluruh

rangkaian proses yang harus dilakukan dalam menerima, menatausahakan, dan melaporkan penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Prosedur penelitian Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB merupakan proses verifikasi kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek pajak yang tercantum dalam Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB. Prosedur ini dilakukan setelah Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB melalui Bank yang Ditunjuk/ Bendahara Penerimaan.

Peraturan Walikota sebagai peraturan pelaksanaan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah yang mengatur Sistem dan prosedur pemungutan BPHTB dengan memerintahkan untuk melakukan verifikasi tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 Tentang Jenis Pajak Daerah yang Dipungut berdasarkan Penetapan Kepala Daerah Atau Dibayar Sendiri Oleh Wajib Pajak sebagai peraturan pelaksanaan dari Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Hingga tahun 2013, Pemerintah Kota Pekanbaru masih menggunakan tarif lama pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Mengingat perkembangan Kota Pekanbaru yang mempengaruhi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), maka pemerintah kota melakukan rasionalisasi pada 2014. Akhir 2014 dikeluarkan SK Nomor 753 tentang penetapan NJOP dan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB) sebagai dasar pengenaan PBB dan BPHTB Kota Pekanbaru.

Penetapan NJOP bukan dilakukan per objek tapi per zona. Sangat bervariasi, melihat kondisi tanah zona tersebut. Di dalam satu zona dibagi lagi menjadi banyak blok dengan NJOP yang berbeda dengan blok lainnya. Kenaikan NJOP sangat bervariasi dari 400 hingga 800 persen. Rasionalisasi ini dilakukan dengan survei ke setiap ruas jalan.

### E. Pemungutan BPHTB di Daerah Kajian Kota Dumai

Pemungutan BPHTB di Kota Dumai

Peraturan Daerah Kota Dumai Nomor 05 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Sama halnya dengan daerah lain, di Kota Dumai nilai perolehan objek pajak (NPOP) ditetapkan dengan nilai transaksi dan nilai pasar. Untuk perolehan objek pajak melalui jual beli ditentukan dengan nilai transaksi demikian pula dengan lelang sesuai dengan nilai di dalam risalah lelang. Sedangkan untuk perolehan dengan cara lain ditentukan dengan harga pasar.

### F. Persentase BPHTB di Kota Pekanbaru dan Kota Dumai

Pada tahun 2019 daerah di Provinsi Riau yang memperoleh penerimaan BPHTB terbesar dari Kota Pekanbaru mencapai 144 milyar rupiah atau sekitar 22,97 persen dari total pajak daerah Rp 627 milyar. Kota Dumai pada tahun 2019 memperoleh BPHTB sebesar Rp 5,62 milyar atau hanya sekitar 3,98 persen dari total penerimaan pajak daerah tersebut.

Tabel 2. Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Tahun 2019

No.	Daerah	BPHTB (juta rupiah)	Pajak Daerah (juta rupiah)	Porsi BPHTB
1	Kota Pekanbaru	144.000	627.000	22,97 %
2	Kota Dumai	5.619	141.150	3,98

Sumber: Bapenda Kota Pekanbaru dan Kota Dumai, 2020

### G. Kendala Pemungutan BPHTB di Daerah Kajian

BPHTB yang diperoleh oleh daerah kajian belum maksimal karena dalam pelaksanaan pemungutannya mengalami beberapa kendala yaitu :

1. Tidak semua wajib pajak melaporkan properti kena BPHTB yang dimilikinya. Solusi untuk masalah ini adalah peran aktif dari dinas-dinas terkait terutama perizinan membuat bangunan, perpajakan dan pertanahan negara untuk saling berkoordinasi dan bersinergi data.
2. Sifat pemungutan BPHTB yang dilakukan berdasarkan *self-assessment system*, yaitu wajib pajak menghitung, membayar, dan melaporkan sendiri jumlah BPHTB yang terutang, menyebabkan tidak semua wajib pajak melaksanakan kewajibannya. Harus

ada evaluasi dan monitoring antar semua pihak terkait untuk mengoptimalkan hal ini.

3. Penundaan pembayaran yang dilakukan oleh wajib pajak karena sanksi yang diterapkan masih belum optimal.
4. Banyaknya masyarakat yang bergantung ekonominya pada sektor properti, membuat pemerintah tidak bisa serta merta memberhentikan operasional suatu properti jika belum/tidak membayar pajak. Perlu ada cara agar semua pihak dapat merasakan manfaat dari properti.

Dari berbagai kendala yang telah disebutkan, maka pemerintah harus merangkul semua pihak untuk mendapatkan solusi yang terbaik yang bertujuan dapat meningkatkan pendapatan daerah dari BPHTB, masyarakat yang bergantung pada sektor properti dan pengusaha properti itu sendiri. Salah satu cara yang dapat dilakukan adalah penerbitan berbagai peraturan daerah yang mengakomodir semua kepentingan pihak terkait.

#### IV. KESIMPULAN

Kesimpulan dari hasil penelitian dan kajian tentang keberadaan properti komersial dalam Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Provinsi Riau adalah sebagai berikut:

1. Penerimaan Asli Daerah yang terbesar di Pemerintah Provinsi Riau adalah pajak daerah. Pemerintah Kota Pekanbaru dan Kota Dumai juga memperoleh PAD terbesar dari pajak daerah.
2. Pajak daerah terbesar Kota Pekanbaru adalah BPHTB, di Kota Dumai terbesar PBB sektor perkotaan.
3. Pemungutan BPHTB di Kota Pekanbaru ditetapkan di dalam Peraturan Daerah Kota Pekanbaru No. 04/2010 tentang BPHTB dan Kota Dumai Peraturan Daerah No. 05/2011 tentang BPHTB. Kontribusi BPHTB terhadap total pajak daerah di Kota Pekanbaru cukup besar dan Kota Dumai masih rendah. Perkembangan penerimaan BPHTB hanya terjadi di Kota Pekanbaru, sedangkan di daerah lain cenderung stagnan.

#### V. SARAN/REKOMENDASI

Kota Pekanbaru dan Kota Dumai merupakan kota yang sangat berkembang di Provinsi Riau, karena kedua kota ini telah menjadi pusat (*core*) perkembangan dan pembangunan ekonomi daerah yang cukup signifikan. Pembangunan di bidang properti sangat banyak berkembang baik dari properti pribadi maupun properti komersil. Untuk itu, diharapkan kepada pemerintah daerah kedua kota ini agar semakin gencar dan aktif dalam memungut BPHTB pada sektor properti. Hal ini bertujuan agar PAD di kedua kota tersebut semakin meningkat dan dapat memenuhi *government expenditure* yang sudah disusun.

#### UCAPAN TERIMA KASIH

Terimakasih kami ucapkan kepada unsur pimpinan dan kolega di Universitas Riau, Pemerintah Kota Pekanbaru dan Kota Dumai terutama yang berhubungan dengan pajak dan pendapatan daerah. Kami juga mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu sehingga tulisan ini dapat diselesaikan dengan baik.

#### REFERENSI

- Djudi, M., & Sulasmiyati, S. (2016). Analisis Pelimpahan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kepada Pemerintah Daerah terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) (Studi pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bangkalan). *Jurnal Perpajakan (JEJAK)*, 9(1), 1–9.
- Horota, P., Ida, A., & Purba, R. (2014). Peningkatan Pendapatan Asli Daerah dalam Rangka Otonomi Daerah Melalui Potensi Pajak dan Retribusi Daerah di Kabupaten Jayapura. *Keuda*, 2(1), 1–33.
- Ikramullah, I., Ismail, I., & Syahbandir, M. (2016). Peranan Pajak BPHTB untuk Meningkatkan PAD Kabupaten Pidie. *KANUN: Jurnal Ilmu Hukum*, 18(2), 299–318.
- Mandagi, J., Sabijono, H., & Walandouw, S. K. (2018). Analisis Efektivitas dan Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

- Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Pada Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Manado. *Going Concern: Jurnal Riset Akuntansi*, 13(02), 369–378. <https://doi.org/10.32400/gc.13.02.19628.2018>
- Murjiyanto, R., & Ismaya, S. (2016). Menetapkan Pilihan Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan sebagai Dasar Penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol23.iss1.art8>
- Murtiningsih, S. (2009). *Analisis Dampak Guncangan Variabel Makro terhadap Investasi Bisnis Properti di Indonesia*.
- Nilawati, E. (2019). Analisis dan Strategi Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Gunungkidul. *Jurnal Maksipreneur: Manajemen, Koperasi, dan Entrepreneurship*, 9(1), 41. <https://doi.org/10.30588/jmp.v9i1.469>
- Rizal, Y., & Erpita. (2019). Pengaruh Pendapatan Asli Daerah Terhadap Belanja Modal di Kota Langsa. *Jurnal Samudra Ekonomika*, 3(1), 74–83.
- Rizkina, M. (2019). Pengaruh Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah dengan Jumlah Penduduk Sebagai Variabel Moderating. *Jurnal Perpa a j a k a N*.
- Sabil, sabil. (2017). Peranan Penerimaan Pajak Reklame Terhadap Pendapatan Asli Daerah pada Kabupaten Bogor Jawa Barat. *Moneter-Jurnal Akuntansi dan Keuangan*.
- Sari, D. P., Heriansyah, K., & Masri, I. (2018). Analisis Efektifitas dan Kontribusi Penerimaan BPHTB dan PBB-P2 Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Bogor. *Jurnal Ilmiah Wahana Akuntansi*. [https://doi.org/Vol13\(2\)](https://doi.org/Vol13(2))
- Suryanto, Bambang Hermanto, M. R. (2018). Analisis Potensi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagai Salah Satu Pajak Daerah. *Jurnal Pemikiran dan Penelitian Administrasi Bisnis dan Kewirausahaan*, 3(3), 273–281. <https://doi.org/https://doi.org/10.24198/adbispreneur.v3i3.19205>
- Wardhono, A., Indrawati, Y., & Gema, C. (2012). *dalam Rangka Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Jember*. VII(2), 69–76.
- Windy, W. (2015). Analisis Dasar Pengenaan dan Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Ternate. *Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*. <https://doi.org/10.35794/emba.v3i4.10891>
- Yudo, D. A. (2019). *Optimalisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) di DKI Jakarta*. 7(2), 137–146