

Analisis Pelaksanaan Penagihan Pajak atas Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Takalar

Alvita Dwi Septiani¹, Muhammad Nur², Rosmawati^{3*}

vithavita2@gmail.com¹, muhammad.nur@umi.ac.id², rosmawati976@umi.ac.id^{3*}

¹Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Muslim Indonesia

^{2,3*}Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Muslim Indonesia

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan penagihan pajak atas peralihan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Takalar, dengan fokus pada penyebab penurunan realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Metode yang digunakan adalah pendekatan kualitatif, dengan pengumpulan data melalui wawancara kepada pejabat Badan Pendapatan Daerah (Bapenda), Notaris/PPAT, dan wajib pajak yang memahami langsung pelaksanaan kebijakan perpajakan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penurunan realisasi BPHTB disebabkan oleh perubahan kebijakan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), target penerimaan yang tidak realistis, lemahnya pengawasan di tingkat PPATS, kebijakan BPHTB nihil untuk proyek strategis nasional, serta kurangnya sosialisasi kepada wajib pajak. Penelitian ini menyimpulkan perlunya perbaikan tata kelola pajak, peningkatan pengawasan terhadap Notaris/PPAT dan PPATS, serta penguatan sosialisasi kepada wajib pajak sebagai upaya untuk meningkatkan realisasi penerimaan BPHTB di Kabupaten Takalar.

Kata Kunci: BPHTB, Kebijakan pajak, Kepatuhan wajib pajak, Realisasi pajak

 This work is licensed under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

Pendahuluan

Tanah merupakan lapisan paling luar dari permukaan bumi yang memiliki nilai ekonomi tinggi dan dimanfaatkan oleh manusia, baik sebagai tempat tinggal maupun sebagai aset investasi. Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk, kebutuhan terhadap tanah sebagai lahan pemukiman maupun tempat usaha turut meningkat, yang secara langsung mendorong kenaikan nilai jual tanah. Akibatnya, transaksi jual beli tanah dan bangunan pun semakin marak. Setiap transaksi tersebut menimbulkan kewajiban perpajakan, salah satunya adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yang menjadi salah satu sumber penting Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Namun demikian, fenomena yang terjadi di Kabupaten Takalar menunjukkan penurunan realisasi penerimaan BPHTB yang cukup signifikan dalam beberapa tahun terakhir. Meskipun target penerimaan BPHTB terus meningkat setiap tahun, realisasi pencapaiannya justru menurun. Sebagai ilustrasi, pada tahun 2021, pencapaian realisasi BPHTB mencapai 109,78% dari target yang ditetapkan. Akan tetapi, pada tahun

2024, realisasinya anjlok drastis hanya sebesar 20,92%. Kondisi ini menimbulkan pertanyaan mengenai apa yang menjadi penyebab penurunan realisasi penerimaan BPHTB, khususnya pada objek pajak berupa peralihan hak atas tanah dan bangunan di wilayah tersebut.

Sejumlah penelitian sebelumnya telah menyoroti permasalahan terkait pelaksanaan BPHTB. Penelitian oleh Guk-Guk (2021) menemukan adanya ketidaksesuaian antara nilai transaksi dalam akta jual beli dan harga sebenarnya, yang menyulitkan proses validasi dan memerlukan verifikasi lapangan. Sementara itu, penelitian oleh Ardanto Nugroho dan Yanis Rinaldi (2021) menunjukkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dimintai pertanggungjawaban dalam praktik penghindaran pajak, khususnya melalui pemecahan bidang tanah. Temuan lainnya dari Widowati et al. (2021) mengungkapkan adanya pemalsuan validasi Surat Setoran Pajak (SSP) dalam akta jual beli, yang menunjukkan adanya kelalaian PPAT dalam menjalankan fungsinya.

Meskipun berbagai penelitian telah membahas aspek pelaksanaan dan kepatuhan dalam BPHTB, namun kajian khusus yang membedah penyebab penurunan realisasi penerimaan BPHTB di Kabupaten Takalar masih sangat terbatas. Oleh karena itu, penelitian ini menjadi penting untuk dilakukan guna menganalisis faktor-faktor penyebab penurunan tersebut, baik dari sisi internal, seperti sistem pengelolaan dan prosedur penagihan pajak, maupun dari sisi eksternal, seperti tingkat kepatuhan wajib pajak dan peran serta tanggung jawab PPAT.

Dalam menjelaskan fenomena ini, penelitian ini menggunakan Teori Atribusi yang dikemukakan oleh Fritz Heider pada tahun 1958. Teori ini dinilai relevan karena menjelaskan bahwa suatu peristiwa dapat disebabkan oleh faktor internal (dalam diri individu atau institusi) dan eksternal (lingkungan atau kondisi luar). Dengan pendekatan ini, penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam perumusan kebijakan yang lebih efektif untuk meningkatkan penerimaan BPHTB di Kabupaten Takalar.

Metode Analisis

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif, yang bertujuan untuk menggambarkan secara mendalam fenomena penurunan realisasi penerimaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Takalar. Melalui pendekatan ini, peneliti berupaya memaparkan kondisi faktual serta mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi penurunan realisasi penerimaan tersebut berdasarkan data yang diperoleh langsung dari lapangan.

Data dikumpulkan melalui wawancara mendalam dengan sejumlah informan kunci, antara lain pejabat dari Badan Pendapatan Daerah (Bapenda), Notaris/PPAT, serta Wajib Pajak yang terlibat dalam proses transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan. Wawancara dilakukan

untuk menggali informasi terkait kebijakan, prosedur penagihan, serta berbagai kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB. Selain wawancara, teknik observasi juga digunakan untuk memahami secara langsung praktik penagihan dan pembayaran BPHTB, termasuk interaksi antara petugas pajak dan wajib pajak. Peneliti juga melakukan analisis terhadap dokumentasi, khususnya data target dan realisasi penerimaan BPHTB dari tahun 2021 hingga 2024, guna menelusuri tren dan pola penurunan yang terjadi.

Proses analisis data menggunakan teknik dari Miles dan Huberman, yang mencakup empat tahap utama: pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Pada tahap awal, data dikumpulkan melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi. Selanjutnya, dilakukan reduksi data dengan menyaring informasi yang relevan dan berkaitan langsung dengan fokus penelitian, yang kemudian disusun dalam bentuk narasi dan kutipan dari hasil wawancara. Tahap penyajian data dilakukan melalui pemaparan temuan secara sistematis, sebelum akhirnya peneliti menarik kesimpulan berdasarkan pola dan kecenderungan yang muncul dari hasil analisis.

Hasil Penelitian

Berdasarkan hasil penelitian mengenai pelaksanaan penagihan pajak atas peralihan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Takalar, ditemukan sejumlah faktor yang berkontribusi terhadap penurunan realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Salah satu faktor utama adalah adanya perubahan kebijakan mengenai Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Berdasarkan Peraturan Daerah (Perda) No. 2 Tahun 2011, nilai NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp60.000.000. Namun, pada tahun 2024, nilai ini meningkat menjadi Rp80.000.000 sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Kenaikan batas NPOPTKP ini secara langsung memengaruhi besaran BPHTB yang harus dibayarkan oleh wajib pajak, karena semakin banyak transaksi yang tidak dikenakan pajak.

Selain itu, penelitian ini juga menemukan bahwa penetapan target penerimaan BPHTB di Kabupaten Takalar sering kali tidak realistis, tidak mempertimbangkan tren riil di lapangan. Hal ini berimplikasi pada ketidaksesuaian antara target dan realisasi penerimaan, yang akhirnya menimbulkan kesan penurunan kinerja fiskal.

Di sisi lain, pelaksanaan dan pengawasan BPHTB di tingkat PPATS (Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara) belum optimal. Salah satu kendala utama yang ditemukan adalah adanya pelanggaran prosedural oleh PPATS, yang menghambat proses validasi dan akurasi data transaksi.

Faktor lain yang juga berpengaruh adalah adanya kebijakan pembebasan BPHTB untuk transaksi yang berkaitan dengan Proyek Strategis Nasional (PSN). Kebijakan ini meskipun memiliki tujuan pembangunan, namun turut berdampak pada penurunan jumlah transaksi yang menghasilkan penerimaan pajak bagi daerah.

Terakhir, penelitian ini juga mengidentifikasi kurangnya sosialisasi kepada wajib pajak sebagai faktor penting yang turut memengaruhi rendahnya kepatuhan. Sosialisasi yang tidak pernah dilakukan atau dilakukan secara terbatas membuat banyak wajib pajak kurang memahami kewajiban perpajakan mereka, sehingga berkontribusi terhadap rendahnya tingkat kepatuhan dalam membayar BPHTB.

Pembahasan

Berdasarkan temuan yang telah dijelaskan sebelumnya, terdapat beberapa faktor utama yang menyebabkan penurunan realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Takalar. Salah satu penyebab utamanya adalah perubahan kebijakan terkait Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), yang mengalami kenaikan dari Rp60.000.000 pada tahun 2023 menjadi Rp80.000.000 pada tahun 2024. Kenaikan ini, sebagaimana dijelaskan oleh informan dari Bapenda dan Notaris/PPAT, berdampak langsung terhadap jumlah objek pajak yang dikenakan BPHTB. Transaksi yang sebelumnya masuk dalam kategori kena pajak, menjadi tidak dikenai pajak akibat peningkatan batas NPOPTKP tersebut, sehingga mengurangi potensi penerimaan daerah dari sektor ini.

Selain itu, temuan lainnya mengungkapkan bahwa penetapan target penerimaan BPHTB yang tidak realistis turut menjadi faktor penyebab menurunnya realisasi. Pada tahun 2024, target penerimaan ditetapkan dalam jumlah yang cukup tinggi meskipun tidak didukung oleh potensi transaksi besar yang bisa diandalkan. Hal ini menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara perencanaan anggaran dan kondisi pasar yang sebenarnya. Faktor-faktor eksternal seperti ketidakstabilan pasar tanah dan perlambatan aktivitas jual beli properti menjadi tantangan yang tidak sepenuhnya dapat dikendalikan oleh pemerintah daerah, namun tetap memengaruhi realisasi penerimaan.

Lebih lanjut, kasus yang dilaporkan oleh media terkait pelanggaran prosedur BPHTB di Kabupaten Takalar memperkuat temuan bahwa pengawasan terhadap PPATS, Notaris, dan Camat masih belum optimal. Lemahnya pengawasan terhadap prosedur pembayaran sebelum proses pemindahan hak atas tanah dan bangunan dilakukan membuka celah terjadinya pelanggaran administratif. Hal ini menunjukkan adanya masalah dalam tata kelola administrasi perpajakan, khususnya dalam koordinasi antar lembaga yang seharusnya berperan aktif dalam proses

verifikasi dan pengawasan.

Kebijakan pembebasan BPHTB untuk transaksi yang berkaitan dengan Proyek Strategis Nasional (PSN) juga menjadi salah satu faktor eksternal yang berdampak pada menurunnya penerimaan pajak. Meskipun kebijakan ini bertujuan untuk mempercepat pembangunan infrastruktur berskala besar, di sisi lain, potensi pajak dari proyek-proyek tersebut menjadi hilang, dan pemerintah daerah tidak memiliki kontrol langsung terhadap kebijakan pusat tersebut.

Salah satu temuan penting lainnya adalah minimnya kegiatan sosialisasi oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Takalar kepada masyarakat atau wajib pajak terkait kewajiban membayar BPHTB. Kurangnya informasi dan pemahaman tentang mekanisme dan kewajiban perpajakan menyebabkan rendahnya kesadaran wajib pajak, yang pada akhirnya berdampak pada tingkat kepatuhan dan pencapaian realisasi pajak.

Simpulan dan Saran

Berdasarkan temuan yang telah dijelaskan sebelumnya, terdapat beberapa faktor utama yang menyebabkan penurunan realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Takalar. Salah satu penyebab utamanya adalah perubahan kebijakan terkait Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), yang mengalami kenaikan dari Rp60.000.000 pada tahun 2023 menjadi Rp80.000.000 pada tahun 2024. Kenaikan ini, sebagaimana dijelaskan oleh informan dari Bapenda dan Notaris/PPAT, berdampak langsung terhadap jumlah objek pajak yang dikenakan BPHTB. Transaksi yang sebelumnya masuk dalam kategori kena pajak, menjadi tidak dikenai pajak akibat peningkatan batas NPOPTKP tersebut, sehingga mengurangi potensi penerimaan daerah dari sektor ini.

Selain itu, temuan lainnya mengungkapkan bahwa penetapan target penerimaan BPHTB yang tidak realistis turut menjadi faktor penyebab menurunnya realisasi. Pada tahun 2024, target penerimaan ditetapkan dalam jumlah yang cukup tinggi meskipun tidak didukung oleh potensi transaksi besar yang bisa diandalkan. Hal ini menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara perencanaan anggaran dan kondisi pasar yang sebenarnya. Faktor-faktor eksternal seperti ketidakstabilan pasar tanah dan perlambatan aktivitas jual beli properti menjadi tantangan yang tidak sepenuhnya dapat dikendalikan oleh pemerintah daerah, namun tetap memengaruhi realisasi penerimaan.

Lebih lanjut, kasus yang dilaporkan oleh media terkait pelanggaran prosedur BPHTB di Kabupaten Takalar memperkuat temuan bahwa pengawasan terhadap PPATS, Notaris, dan Camat masih belum optimal. Lemahnya pengawasan terhadap prosedur pembayaran sebelum proses pemindahan hak atas tanah dan bangunan dilakukan membuka

celah terjadinya pelanggaran administratif. Hal ini menunjukkan adanya masalah dalam tata kelola administrasi perpajakan, khususnya dalam koordinasi antar lembaga yang seharusnya berperan aktif dalam proses verifikasi dan pengawasan.

Kebijakan pembebasan BPHTB untuk transaksi yang berkaitan dengan Proyek Strategis Nasional (PSN) juga menjadi salah satu faktor eksternal yang berdampak pada menurunnya penerimaan pajak. Meskipun kebijakan ini bertujuan untuk mempercepat pembangunan infrastruktur berskala besar, di sisi lain, potensi pajak dari proyek-proyek tersebut menjadi hilang, dan pemerintah daerah tidak memiliki kontrol langsung terhadap kebijakan pusat tersebut.

Salah satu temuan penting lainnya adalah minimnya kegiatan sosialisasi oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Takalar kepada masyarakat atau wajib pajak terkait kewajiban membayar BPHTB. Kurangnya informasi dan pemahaman tentang mekanisme dan kewajiban perpajakan menyebabkan rendahnya kesadaran wajib pajak, yang pada akhirnya berdampak pada tingkat kepatuhan dan pencapaian realisasi pajak.

Daftar Pustaka

- Andrean, D. W. (2021). *Tinjauan yuridis terhadap akta jual beli tanah dan bangunan yang menggunakan nilai transaksi tidak sebenarnya yang dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Boyolali*. 75(17), 399–405.
- Anggoro, D. D. (2017). *Pajak daerah dan retribusi daerah*. UB Press.
- Ardanto Nugroho, Yanis Rinaldi, E. (2021). Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta untuk menghindari pajak. *Diversi Jurnal Hukum*, 7(1), 129–150.
- Fitriady, E., Effendy, M., & Buana, M. S. (2023). Harga jual beli dalam akta jual beli (AJB) dikaitkan dengan pajak pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). *Notary Law Journal*, 2(3), 203–215. <https://doi.org/10.32801/nolaj.v2i3.44>
- Guk-Guk, D. G. R. (2021). *Efektivitas validasi BPHTB terhadap ketidaksesuaian nilai objek pajak dalam akta jual beli dengan harga sebenarnya (Studi pada Bapenda Kota Medan)*.
- Heider, F. (1958). *The psychology of interpersonal relations*. New York: Wiley.
- H.S., S. (2003). *Hukum kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak*. Sinar Grafika.
- Hernanda, B. A. (2014). *Problematika validasi BPHTB atas hasil verifikasi*

lapangan. *Calyptra: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya*, 3(1), 8.

Made Sudira. (2022). Penerapan Nilai Objek Pajak (NJOP) terhadap pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) dan BPHTB dalam transaksi jual beli tanah di Kabupaten Bandung. *Yusthima*, 2(1), 60–70. <https://doi.org/10.36733/yusthima.v2i01.2982>

Mardiasmo. (2011). *Perpajakan* (Edisi Revisi). Andi Offset.

Marina. (2020). 170423797_Bab 2, 8–32.

Mercy Christiani Tampi, Inggriani Elim, & A. W. (2024). Analisis perhitungan dan pencatatan penerimaan BPHTB di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa. *Riset Akuntansi*, 2, 443–451. <https://doi.org/10.58784/rapi.221>

Meyliana Maulina, Putri Yushi, Q. M., Surya Saputra, G., & Riandani Hairry, G. (2024). Analisis kebijakan insentif BPHTB dan PPh terhadap pembayaran pajak peralihan hak atas tanah. *Qawanin Jurnal Ilmu Hukum*, 5(1), 18–31. <https://doi.org/10.56087/qawaninjih.v5i1.405>

Nurmiati, N., & Lubis, B. (2021). Peranan pajak daerah di Kota Makassar. *Patria Artha Journal of Accounting and Financial Reporting*, 5(1), 50–66. <https://doi.org/10.33857/jafr.v5i1.424>

Projodikoro, W. (1991). *Hukum perdata tentang persetujuan-persetujuan tertentu*. Sumur.

Saputra, Z., Amiruddin, Mapparenta, & Pramukti, A. (2023). Pengaruh moral pajak, sanksi pajak, dan kebijakan pengampunan pajak terhadap kepatuhan wajib pajak pada KPP Pratama Makassar Selatan. *Center of Economic Students Journal*, 4(4), 304–322. <https://doi.org/10.56750/csej.v4i4.457>

Satrianingsih, N. N. P., & Wirasila, A. (2019). Peralihan hak milik atas tanah melalui perjanjian jual beli di bawah tangan. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 7, 2–3.

Siahaan, M. P. (2013). *Pajak daerah dan retribusi daerah*. PT. Raja Grafindo Persada.

Siti Ariska Nur Hasanah, Dwi Agustina, Oktavia Ningsih, & Intan Nopriyanti. (2024). Teori tentang persepsi dan teori atribusi Kelley. *CiDEA Journal*, 3(1), 44–54. <https://doi.org/10.56444/cideajournal.v3i1.1810>

Suhendar, S., Yuslim, Y., & Syofiarti, S. (2023). Akibat hukum transaksi jual beli dalam kaitannya dengan validasi pajak daerah oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Pelalawan.

UNES Law Review, 6(1), 1745–1759.

Suryaningsih, A. (2023). Analisis anggaran dan realisasi BPHTB pada BPPRD Kota Tanjungpinang. *STIE Pembangunan Tanjungpinang*.

Suryodiningrat, R. (1996). *Perikatan-perikatan bersumber perjanjian*. Tarsito.

Vina Vialli, Bastari, & Utary Maharany Barus, T. (2022). Analisis yuridis terhadap akta jual beli yang ditandatangani sebelum dilakukan pembayaran pajak pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan (Studi Putusan MA No. 541 PK/PDT/2019), 541, 30–64.

Widowati, A. R., Dewi, I., & Koeswarni, E. (2021). Implikasi pemalsuan validasi surat setoran pajak dalam pembuatan akta jual beli tanah. *Palar | Pakuan Law Review*, 7(2), 252–267. <https://doi.org/10.33751/palar.v7i2.3942>

Wira Franciska, A. F. (2023). Perlindungan hukum bagi para pihak atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PPAT dalam penggelapan pajak terhadap peralihan hak atas tanah. *Hukum Kenotariatan*, 5(1), 104–116.