

**UPAYA PENINGKATAN PENDAPATAN ASLI DAERAH MELALUI  
BEA PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)  
DI KABUPATEN BOJONEGORO  
(Studi Di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Bojonegoro)**

**Cahyo Lukito**

Program Studi Ilmu Administrasi Negara, FISIP, Universitas Bojonegoro  
Jl. Lettu Suyitno No 2 Bojonegoro  
Email : [lukito\\_cahyo@yahoo.com](mailto:lukito_cahyo@yahoo.com)

*Abstract*

*Collection of BPHTB in Bojonegoro Regency, with the passage of the PDRD Law No.28 of 2009, the BPHTB becomes regional tax. This study aims to analyze the implementation of BPHTB collection in Bojonegoro Regency using a qualitative approach. The results of the study show that the efforts made to increase Regional Original Revenue through Customs for Land and Building Rights in Bojonegoro have been carried out through two channels, namely the policy path and the governance path. The path of this policy has been carried out through Regional Regulation number 16 of 2010 which became the legal basis in implementing the decentralization policy of collecting Customs and Land Rights in Bojonegoro Regency, and Bojonegoro Regency's Original Regional Income over the past three years which tends to decrease. The fee for acquiring land and building rights in Bojonegoro Regency has not been pursued comprehensively in a manner that is consistent with stakeholders.*

*Keywords: BPHTB, Regional Tax*

**Abstrak**

Pemungutan BPHTB di Kabupaten Bojonegoro, dengan disahkannya UU PDRD No.28 Tahun 2009 maka BPHTB menjadi pajak daerah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kabupaten Bojonegoro dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa upaya-upaya yang dilakukan untuk peningkatan Pendapatan Asli Daerah melalui Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Bojonegoro telah dilakukan melalui dua jalur, yaitu jalur kebijakan dan jalur tata kelola. Jalur kebijakan ini telah dilakukan melalui Peraturan Daerah nomor 16 Tahun 2010 yang menjadi landasan hukum dalam pelaksanaannya kebijakan desentralisasi pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Bojonegoro, serta Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Bojonegoro selama tiga tahun terakhir terus menerus cenderung turun hal ini menandakan bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Bojonegoro belum diupayakan peningkatannya secara komprehensif kepada pemangku kepentingan secara konsisten.

*Kata Kunci : BPHTB, Pajak Daerah*

## PENDAHULUAN

Pembangunan daerah adalah bagian integral dari pembangunan nasional yang dilaksanakan untuk memberikan kesempatan dan juga ruang gerak bagi upaya-upaya pengembangan demokratisasi dan kinerja dari Pemerintah Daerah untuk peningkatan kesejahteraan rakyatnya. Kebijakan otonomi daerah memberi peluang bagi perubahan paradigma pembangunan yang semula ialah lebih mengedepankan pada pencapaiannya pertumbuhan menjadi pemerataan dengan prinsip mengutamakan keadilan dan juga perimbangan. Sebagai daerah otonom, daerah mempunyai kewenangan dan tanggung-jawabnya untuk dapat mengkomodasi kepentingan masyarakat luas. Dengan semangat perubahan paradigma tersebut, Pemerintah Daerah diharapkan mampu mengurus rumah tangganya sendiri. Kemandirian dalam mengelola kepentingan daerahnya sendiri telah menempatkan mereka dalam keadaan dimana mereka ini mampu untuk bertindak lebih baik.

Pendapatan Asli Daerah adalah semua penerimaan yang didapatkan daerah dari sumber-sumber dalam wilayahnya sendiri yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sektor pendapatan daerah memegang peran yang amat penting, karena melalui sektor ini dapat dilihat sejauhmana suatu daerah membiayai kegiatan pemerintah dan pembangunan daerah. Peningkatan Pendapatan Asli Daerah mutlak harus dilakukan oleh Pemerintah Daerah agar mampu membiayai kebutuhannya sendiri, sehingga ketergantungan Pemerintah Daerah kepada Pemerintah Pusat akan

semakin berkurang dan pada akhirnya daerah dapat mandiri.

Besarnya peran yang diberikan pajak sebagai sumber dana dalam pembangunan nasional, maka tentu perlu lebih digali lagi potensi pajak yang ada di dalam masyarakat sesuai situasi, kondisi perekonomian dan perkembangan bangsa ini. Salah satu sumber potensi pajak yang patut digali sesuai situasi kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa pada sekarang ini adalah jenis Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sebenarnya bukanlah hal yang baru dalam bidang perpajakan yang dipungut oleh pemerintah. Karena pajak jenis ini telah pernah diberlakukan di Indonesia ketika masih dibawah masa penjajahan Belanda. Pajak jenis ini dengan sendirinya terhapus setelah berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), tetapi kemudian diberlakukan lagi sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam UUPA.

Dasar hukum pemungutan atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dikeluarkan pada tanggal 29 Mei 1997. Dalam memori penjelasan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) disebutkan bahwa tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa serta mempunyai fungsi sosial, disamping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga alat investasi yang menguntungkan. Disamping itu juga bagi yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajib untuk menyetorkan pada negara melalui pembayaran pajak,

dalam hal ini yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Kabupaten Bojonegoro sebagai daerah otonom harus benar-benar mampu dalam mengelola sumber penerimaan daerah terutama pendapatan asli daerah khususnya dari retribusi Daerah dan pajak daerah karena peran Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Bojonegoro memang besar dalam kontribusinya terhadap pelaksanaan otonomi daerah penarikan pajak, retribusi, dan peranan BUMD harus benar-benar memberikan kontra prestasi langsung kepada masyarakat pengguna jasa. Potensi dalam penerimaan daerah di Kabupaten Bojonegoro sebenarnya sangat banyak, wilayah di kabupaten Bojonegoro juga terdapat beberapa perguruan tinggi swasta.

Tumbuh dan berkembangnya suatu kawasan ekonomi bisa dijadikan salah satu sumbernya Pendapatan Asli Daerah, hal tersebut berhubungan dengan pajak daerah dan retribusi daerah. Apalagi di bagian yang lainnya wilayah Kabupaten Bojonegoro juga terdapat pusat-pusat pertokoan yang tentu saja terdapatnya area parkir bagi kendaraan, namun dengan kondisi wilayah ekonomi seperti yang disebutkan di atas apakah dapat menjadikan Pendapatan Asli Daerah sebagai sumber utama bagi pendapatan daerah di kabupaten Bojonegoro juga memiliki potensi yang lain seperti tempat wisata.

Sebelum diterbitkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah pada tanggal 15 September 2009 dan Peraturan Daerah Nomor 15 tahun 2010, maka Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ini dipungut pusat dan daerah. Setelah diundangkannya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 dan diterbitkan Peraturan Daerah Nomor 15 tahun 2010, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sepenuhnya dipungut daerah, dan ini dialokasikannya sebagai Pendapatan Asli Daerah. Adanya peralihan dalam

pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ini, diharapkan dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Bojonegoro.

## **METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian yang digunakan ialah penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Penelitian ini berlokasi di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Bojonegoro. Fokus penelitian ini ialah 1) Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Bojonegoro, 2) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (PBHTB).

Pengambilan informan penelitian menggunakan teknik *purposive sampling*, dalam proses penelitian terinventarisir sumber data primer sebanyak 20 informan yang terdiri dari 7 orang pegawai Bapenda, 5 orang pejabat pembuat akta tanah, 8 orang dari masyarakat.

Sumber data yang digunakan adalah sumber data primer dan data sekunder dengan cara observasi, wawancara dan dokumentasi. Dalam menganalisa menggunakan teknik analisis data interaktif *Model miles and Huberman*, yang mengemukakan bahwa “aktifitas dalam analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus menerus sampai tuntas. Aktifitas dalam analisis data, yaitu *data reduction, data display and conclusion drawing/verifying*”.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau 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 maupun Badan.

Sedangkan Pendapatan Asli Daerah merupakan gabungan dari kontribusi pajak daerah, retribusi daerah, bagian laba perusahaan daerah dan lain-lain pendapatan asli daerah.

### 1. Pendapatan Asli Daerah (PAD) Bojonegoro

Berdasarkan data Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Bojonegoro, bahwa pendapatan unggulan yakni meliputi Lifting Migas, Dana bagi hasil minyak, Dana bagi hasil gas bumi, Dana bagi hasil migas untuk Pendidikan, laba Badan Usaha Milik Daerah, pajak Hotel, pajak Resto, pajak PBB Pedesaan Perkotaan, PBHTB dan bagi hasil Pendapatan selama kurun waktu lima tahun disajikan tabel berikut ini.

**Tabel 1**  
**Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Bojonegoro**

Tahun	Target	Realisasi
2012	150.374.556.078	159.247.616.977
2013	204.465.047.818	215.766.157.632
2014	251.875.175.093	291.243.177.519
2015	262.951.712.448	337.694.098.877
2016	334.791.640.112	339.444.424.423

Sumber : Bapenda Bojonegoro, 2017

Berdasarkan tabel diatas dapat dijelaskan bahwa, di tahun 2013 terjadi kenaikan realisasi Pendapatan Asli Daerah sebesar 35%, kemudian tahun 2014 kenaikan realisasi Pendapatan Asli Daerah sebesar 35%, pada tahun 2015 terjadi kenaikan lagi realisasi Pendapatan Asli Daerah sebesar 16% dan tahun 2016 hanya terjadi kenaikan realisasi Pendapatan Asli Daerah sebesar 1%. Fluktuasinya pendapatan asli daerah Bojonegoro ini memang didorong oleh terjadinya fluktuasi dana bagi hasil minyak bumi karena ini merupakan sumber terbesar bagi Pendapatan Asli Daerah Bojonegoro, sehingga perlu bagi pemangku kepentingan untuk menggali

sumber pendapatan asli daerah berasal dari sektor lain salah satunya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

### 2. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (PBHTB)

Sejak diberlakukannya pemungutan BPHTB mulai tahun 2011, sudah beberapa tahapan persiapan dalam pengalihan dilakukan sesuai dengan peraturan bersama antara Menteri Dalam Negeri dan Menteri Keuangan. Berdasarkan acuan peraturan bersama tersebut, tahapan persiapan pengalihan tersebut ditinjau sesuai item tugas dan tanggung jawabnya telah dilakukan. Hasil Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Bojonegoro selama kurun waktu lima tahun terakhir dapat disajikan pada tabel berikut ini.

**Tabel 2.**  
**Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Bojonegoro**

Tahun	Target	Realisasi
2012	14.000.000.000	5.685.354.646
2013	11.500.000.000	13.086.644.312
2014	7.500.000.000	10.132.833.113
2015	8.600.000.000	10.267.461.591
2016	10.267.461.000	9.472.557.658

Sumber : Bapenda Bojonegoro, 2017

Berdasarkan tabel diatas dapat dijelaskan bahwa, di tahun 2013 terjadi kenaikan realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebesar 130%, kemudian tahun 2014 terjadi penurunan realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebesar 23%, pada tahun 2015 terjadi kenaikan realisasi pada Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebesar 1,33% dan tahun 2016 terjadi penurunan realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebesar 7,74%. Fluktuasinya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan disebabkan terjadinya fluktuasi transaksi pengalihan tanah dan

bangunan di Kabupaten Bojonegoro, namun juga dapat disebabkan kondisi ekonomi pada umumnya, sehingga terjadi fluktuasi peralihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Kondisi diatas merupakan faktor eksternal yang sulit dikendalikan, sehingga bagi Stakeholders perlu lebih difokuskan mempertajam obyek dan subyek pajaknya.

Berdasarkan tabel 1 dan tabel 2 diatas. Dapat dijelaskan bahwa pada tahun 2012 kontribusi pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli daerah Bojonegoro hanya 3,57%, tahun 2013 kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli daerah Bojonegoro terjadi peningkatan menjadi 6,07% , kemudian di tahun 2014 turun menjadi 3,48%, tahun 2015 juga terjadi penurunan dan tahun 2016 turun lagi menjadi 2,79%. Hal ini menandakan bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Bojonegoro belum diupayakan peningkatan secara komprehensif kepada pemangku kepentingan secara konsisten.

### **SIMPULAN**

Berdasarkan hasil analisis penelitian dapat disimpulkan tentang upaya peningkatan Pendapatan Asli Daerah Melalui Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Di Kabupaten Bojonegoro.

1. Upaya-upaya yang dilakukan untuk peningkatan Pendapatan Asli Daerah melalui Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Bojonegoro telah dilakukan melalui dua jalur, yaitu jalur kebijakan dan jalur tata kelola. Jalur kebijakan ini telah dilakukan melalui Peraturan Daerah nomor 16 Tahun 2010 yang menjadi

landasan hukum dalam pelaksanaannya kebijakan desentralisasi pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Bojonegoro

2. Sosialisasi peraturan daerah perihal pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Bojonegoro sudah beberapa kali telah melakukan dengan mengumpulkan stakeholder yang berkaitan dengan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Bojonegoro atau penggunaan media elektronik maupun non elektronik.
3. Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Bojonegoro selama tiga tahun terakhir terus menerus cenderung turun hal ini menandakan bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Bojonegoro belum diupayakan peningkatannya secara komprehensif kepada pemangku kepentingan secara konsisten.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Bambang Prakosa, Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Grasindo, Jakarta, 2007
- Halim Abdul, Akuntansi Keuangan Daerah, Salemba Empat, Jakarta, 2008
- Hidayanto, Bunga Rampai Desentralisasi, Salemba Empat, Jakarta, 2008
- Marzuki, Drs., Metodologi Reset, Bagian Penerbitan Fakultas Ekonomi UII, Yogyakarta, 1983
- Sutrisno Hadi, Prof. Dr. SH., Metodologi Research, Jilid II, Cetakan I, Fak. Psychologi UGM Yogyakarta, 1973
- Taliziduhu Ndraha, Dr., Research Teori Metodologi Administrasi, PT Bina Aksara, Jakarta, 1985

Usman Tampubolon, PN, Drs,  
Metodologi Penelitian Administrasi,  
Sospol UGM, Yogyakarta, 1978

Undang-undang No. 5 Tahun 1960  
tentang Peraturan Dasar Pokok-  
Pokok Agraria

Undang-undang Undang-undang Nomor  
21 Tahun 1997 tentang BPHTB