

ANALISIS PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) PERIODE TAHUN 2020-2023 DI BADAN PENDAPATAN DAERAH DI KABUPATEN MADIUN

Diana Evita Kurniawati¹⁾, Rihan Mustafa Zahri²⁾

¹ Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas PGRI Madiun
Dianaevita167@gmail.com

² Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas PGRI Madiun
rihanmustafa@unipma.ac.id

Abstract

Analysis of Land and Building Rights Acquisition Tax (BPHTB) for the 2020–2023 Period at the Madiun Regency Regional Revenue Agency is the goal of this study. This researcher's primary goal is to determine BPHTB revenues, the variables that affect revenue variations, and the effect of local government initiatives on tax revenue optimization. The Regional Revenue Agency, affiliated agencies, and financial reports of regional governments provided the primary data for the qualitative descriptive analysis research approach.

The results of this research show that in BAPENDA Madiun Regency BPHTB revenues experienced a significant increase in 2020 during the pandemic, the community's economy greatly declined due to the difficulty of finding work. In 2021 there will be an increase in economic activity following the post-pandemic and tax incentive policies will increase by 147.88% from local governments. However, in 2022 the revenue target will increase to 145.08%, starting to stabilize. 2023 shows signs of drastic recovery with a more stable fiscal policy and recovery in the property sector.

Keywords: *BPHTB Collection, Government Policy, Tax Payment*

Abstrak

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengenal Analisis Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Periode 2020-2023 Di Badan Pendapatan Daerah Di Kabupaten Madiun. Tujuan utama dari peneliti ini adalah untuk mendeteksi penerimaan BPHTB, Faktor-faktor yang menyebabkan fluktuasi penerimaan, serta dampak kebijakan pemerintah daerah terhadap optimalisasi penerimaan pajak. Metode riset yang digunakan meliputi analisis deskriptif kualitatif dengan data inti yang diambil dari laporan keuangan pemerintah daerah, Badan Pendapatan Daerah dan instansi-instansi terkait.

Hasil dari penelitian ini membuktikan bahwa di BAPENDA Kabupaten Madiun penerimaan BPHTB mengalami peningkatan signifikan pada tahun 2020 saat pandemi perekonomian masyarakat sangat menurun karena sulitnya mencari pekerjaan. Pada tahun 2021 ada peningkatan aktivitas ekonomi setelah pasca pandemi dan kebijakan insentif pajak sangat naik 147,88% dari pemerintah daerah. Namun, pada tahun 2022 terjadi kenaikan target penerimaan menjadi 145,08% mulai stabil. Tahun 2023 menunjukkan tanda-tanda pemulihan dratis adanya kebijakan fiskal yang lebih stabil serta pemulihan disektor properti.

Kata Kunci : Pemungutan BPHTB, Kebijakan Pemerintah, Pembayaran Pajak

A. PENDAHULUAN

Pajak yang diambil oleh pemerintah difungsikan untuk menjaga kelangsungan hidup negara dan anggaran pengeluaran serta kebutuhan yang dikeluarkan oleh pemerintah guna melangsungkan perputaran pemerintah (Putri et al. 2021). Negara harus memaksimalkan pendapatannya dari berbagai sumber, termasuk pajak, untuk mengumpulkan uang yang dibutuhkannya (Dan et al. 2023). Dengan bertambahnya jumlah penduduk di Kabupaten Madiun tentu akan berpengaruh pada jumlah pendapatan suatu wilayah melalui pemungutan yang disebut dengan pajak. Semakin besar penghasilan yang dicapai seluruh BAPENDA tentu akan mencerminkan Tingkat kesejahteraan Masyarakat sekitarnya (Yusran 2017).

Maka dari itu, segala pendapatan daerah Kabupaten Madiun dalam mewujudkan tujuan suatu negara sangatlah bergantung pada Pendapatan Daerah Kabupaten Madiun setelah perubahan penerimaan APBD Anggaran dan Target Realisasi berikut ini adalah tabel penerimaan APBD Anggaran;

Tabel 1.1 Target Penerimaan Pajak dan Realisasi BPHTB Tahun 2020-2023

Berdasarkan Data yang tertera di Tabel 1.1 diatas dapat diketahui bahwa sumber Pendapatan pajak BPHTB di tahun 2020 berjumlah Rp. 21.631.916 karena ditahun itu pencapaian target sangat menurun karena pandemi covid dan seharusnya mencapai realisasi berjumlah Rp. 21.844.826 maka Target dan Realisasi seharusnya sama karna ada wajib pajak yang masih kurang bayar. Pada tahun 2021 target berjumlah Rp. 26.617.808 dan realisasi nya berjumlah Rp. 26.617.808 semakin meningkatnya perkembangan ekonomi masyarakat untuk membayar pajak tersebut sama Pada tahun 2022 target dan realisasi berjumlah sama Rp. 35.688.982 semakin baik target penerimaan pajaknya dan di tahun 2023 pencapaian target berjumlah Rp. 37.342.502 karena jumlah wajib pajak semakin meningkat baik ditahun berikutnya, untuk realisasi berjumlah Rp. 33.390.594 ada beberapa wajib pajak yang kurang bayar.

Hambatan pajak BPHTB termasuk ketidakpastian tentang nilai properti yang dipasarkan dengan nilai yang diakui oleh pemerintah (Baru dan Selatan 2011). Pemerintah mungkin perlu meninjau ulang kebijakan pajak BPHTB untuk mengakomodasi kondisi ekonomi, bencana nasional yang berubah akibat pandemi covid-19 memberikan keringanan pajak bagi sektor tertentu yang terdampak parah atau menyesuaikan tarif pajak sesuai dengan kondisi ekonomi yang ada dan kebijakan untuk memastikan keputusan yang diambil dapat mendukung pemulihan ekonomi yang berkelanjutan (Arham & Firmansyah, 2021). Adapun masalah

No	Keterangan	Tahun 2020	Tahun 2021	Tahun 2022	Tahun 2023
1	Target	21.631.916	26.617.808	35.688.982	37.342.502
2	Realisasi	21.844.826	26.617.808	35.688.982	33.390.594

ekonomi yang masih banyaknya wajib pajak yang belum melunasi bayar pajaknya

di BAPENDA Kabupaten Madiun tersebut. Berikut adalah Data dari jumlah wajib Pajak BPHTB yang belum lunas bayar

Tabel 1.2 Data Jumlah wajib pajak BPHTB yang belum lunas bayar.

Keterangan	Tahun 2020	Tahun 2021	Tahun 2022	Tahun 2023
Jumla wajib pajak	2.295	2.644	2.551	2.552

Berdasarkan tabel diatas pada tahun 2020 jumlah pajak wajib ada 2.295 yang masih kurang bayar karena masih sedikit masyarakatnya, pada tahun 2021 jumlah wajib pajak berjumlah 2.644 semakin meningkat dalam kondisi banyaknya masyarakat yang tinggal di Kabupaten Madiun, di tahun 2022 jumlah wajib pajak berjumlah 2.551 sama dengan di tahun 2023 wajib pajak berjumlah 2.552 karena masyarakat ada kurang taat untuk pembayaran pajaknya. Dalam upaya menegakkan kepatuhan terhadap undang-undang perpajakan, BAPENDA menyelenggarakan pertemuan sosialisasi bagi mereka yang belum membayar pajaknya. Apabila wajib pajak gagal membayar tepat waktu, maka akan dikenakan denda yang didasarkan dengan Pasal 20 Undang-Undang Peraturan Bupati (Perbub) Nomor 32 Tahun 2021 ayat (2). Denda tersebut meliputi pajak yang belum dibayar atau belum lengkap dilaporkan dalam Surat Keputusan Pajak Daerah (STPD), yang disebutkan didalam ayat (1) huruf a dan b. Selain itu, ditetapkan denda administrasi yang berupa bunga sebesar 2% per bulan, dengan batas waktu maksimal 15 bulan sejak jatuh tempo pajak.

Membayar pajak bukan hanya penting bagi negara tetapi juga bagi masyarakat. Dalam proses pengumpulan BPHTB, dibutuhkan petugas yang berkualitas tinggi untuk mempercepat proses pemungutan tersebut (Dan et al. 2023).

Penelitian sebelumnya tentang Penerimaan BPHTB menunjukkan peningkatan yang signifikan, dimana pada awalnya daerah hanya menerima

Sebagian dari hasil pajak, kini pemerintahan kabupaten madiun sepenuhnya menerima pendapatan dari BPHTB. Perbandingan antara implementasi penerimaan BPHTB dan target yang telah ditentukan berdasarkan potensi riil digunakan untuk mengukur tingkat penerimaan BPHTB. Berdasarkan topik masalah yang ada, terdapat dua pandangan yang bertentangan : satu mengatakan bahwa BPHTB selalu mencapai target, sementara pandangan lain berpendapat bahwa pendapatan BPHTB masih belum maksimal karena masih adanya pelanggaran aturan wajib pajak. Kontribusi juga perlu dipertimbangkan. Data menunjukkan bahwa proses pemungutan BPHTB berkontribusi secara langsung terhadap pendapatan pajak daerah, dengan rata-rata kontribusi sebesar 44,49% dari tahun 2020 hingga 2023, jauh lebih tinggi dibandingkan jenis pajak daerah lainnya. Pajak-pajak yang lainnya belum memberikan pengaruh yang signifikan terhadap penghasilan pajak daerah. Hasil dari variabel tersebut kepatuhan wajib pajak tingkat kepatuhan masyarakat dalam membayar BPHTB sesuai dengan peraturan perpajakan, faktor-faktor diluar kendali pemerintah daerah yang dapat memengaruhi efektifitas penerimaan BPHTB seperti kondisi ekonomi, kebijakan nasional penelitian dari (Jamil et al.,2020). Penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa adanya masalah kewenangan dalam pemungutan BPHTB antara Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan dan pemerintah kabupaten/kota berpotensi menimbulkan konflik terkait pelaksanaan kebijakan dan penegakan hukum. Salah satu dampak utama dari penerapan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 mengenai Pajak Daerah dan Pungutan Daerah adalah bahwa setiap pemerintah Kabupaten atau Kota di Indonesia yang berkeinginan menarik BPHTB sebagai asal dari pendapatan daerah harus terlebih dahulu menetapkan peraturan daerah mengenai BPHTB. Peraturan tersebut menjadi landasan hukum dalam pengumpulan BPHTB. Variabel-variabel tersebut menjadi alasan di balik kebijakan BPHTB. Studi sebelumnya yang dilakukan oleh (Tanjung et al. 2024).

Berdasarkan latar belakang dalam permasalahan diatas tentang pemungutan BPHTB tersebut, maka penulis akan menyusun tugas akhir yang berjudul

“ANALISIS PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS DAN BANGUNAN (BPHTB) PERIODE TAHUN 2020-2023 DI BADAN PENDAPATAN DAERAH DI KABUPATEN MADIUN”.

B. KAJIAN TEORI DAN PENGEMBANGAN HIPOTESA

Teori Administrasi BPHTB

Hal ini mudah dipahami karena kegiatan tersebut berfungsi sebagai landasan untuk kegiatan selanjutnya. Akibatnya, keberhasilan atau kegagalan kegiatan selanjutnya menentukan berapa tarif pajak daerah akan naik. Upaya perencanaan menetapkan berapa banyak tujuan pajak BPHTB yang perlu dipenuhi pada tahun fiskal tertentu (Adelia dan Suetomo 2023).

Teori Kepentingan

Semakin banyak nilai seseorang yang harus dilindungi, semakin banyak uang yang perlu dibayarkan untuk perlindungan. Dalam pelajaran pajak, retribusi diterapkan jika informasi istimewa orang tersebut adalah jumlah yang signifikan dari jumlah terkecil pajak yang harus dibayarkan. Artinya, harus ada dokumen yang dapat digunakan untuk membuktikan bahwa informasi hak istimewa orang tersebut telah dibayar sesuai dengan besaran pajak yang telah dibayarkan (Iskandar 2021).

Pengertian Hukum Pajak

Istilah "hukum pajak", kadang-kadang dikenal sebagai "hukum fiskal", mengacu pada badan peraturan komprehensif yang mencakup kekuatan kas negara untuk mengambil kekayaan individu dan mengembalikannya kepada masyarakat umum. Mempelajari kondisi sosial yang berkaitan dengan perpajakan, memasukkan kondisi tersebut ke dalam peraturan hukum, dan kemudian menafsirkan peraturan tersebut dengan mempertimbangkan perekonomian dan kondisi masyarakat adalah tugas hukum perpajakan (Ditasari dan Zahri 2021).

Fungsi Pajak

Beberapa fungsi pajak menurut Imam (2019) yaitu:

- 1) Fungsi Anggaran (Budgetair)
- 2) Fungsi Mengatur (Regulasi)
- 3) Fungsi Pemerataan (Redistribusi)
- 4) Fungsi Stabilitas

Jenis Pajak

Definisi jenis pajak dibagi menjadi tiga kategori yaitu (Nurhidayah 2020):

- 1) Berdasarkan Sifatnya
 - a) Pajak Subyektif : Pajak yang besarnya ditentukan oleh kondisi wajib pajak dan berkaitan langsung dengan pembayar pajak. Contohnya : Pajak Penghasilan (PPH).
 - b) Pajak Obyektif : Pajak yang terkait langsung dengan objek pajak, seperti peristiwa, kondisi, atau tindakan yang menghasilkan kewajiban untuk membayar. Contohnya : Pajak Pertambahan Nilai.
- 2) Berdasarkan Golongannya
 - a) Pajak Langsung : Pajak yang harus dibayar sendiri oleh wajib pajak dan tidak dapat dibebankan kepada pihak lain. Contohnya : Pajak Penghasilan (Pph).
 - b) Pajak tidak langsung : Pajak yang pada akhirnya dibayar oleh pihak lain selain wajib pajak asli. Contohnya adalah Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang timbul dari penyerahan barang atau jasa.
- 3) Berdasarkan Kewenangannya
 - a) Pajak Pusat: Jenis pajak ini diizinkan untuk dikumpulkan atau dikelola oleh pemerintah federal, dan uang yang terkumpul darinya digunakan untuk mendanai biaya negara dan pembangunan reguler (APBN). Contohnya : Pph, Bea Materai, PPN dan PPnBM.

- b) Pajak Daerah : Pajak yang pendapatannya dimanfaatkan untuk mendanai output rutin dan pembangunan daerah ini diizinkan untuk dipungut atau diatur oleh pemerintah daerah, provinsi, maupun kabupaten/kota (APBD). Contoh : Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Parkir

Sistem Pemungutan Pajak

Sistem pemungutan pajak menurut (Sari, Heriansyah dan Masri 2021):

- 1) Self Assessment System : Sistem evaluasi yang menyebutkan besaran pajak yang harus dibayarkan oleh wajib pajak itu sendiri setiap tahunnya. Di bawah sistem ini, pembayar harus menghitung, membayar, dan menyerahkan jumlah utang yang harus dibayarkan kepada Perusahaan Pengolah Penggajian (KPP) atau menggunakan sistem administrasi online yang telah dibuat pemerintah.
- 2) Official Assessment System : Sistem evaluasi pajak yang menyediakan petunjuk bermanfaat untuk pemerintah atau otoritas terkait untuk penentuan jumlah pajak yang meningkat dibandingkan tahun sebelumnya. Di bawah sistem ini, fiskus sebagai manipulator pajak terlibat dalam kegiatan yang bertujuan untuk menenggelamkan dan mendemulsasi pajak.
- 3) With Holding System : Mekanisme pengumpulan pajak kepada pihak ketiga dengan kekuasaan untuk mengambil, menyetorkan, dan meminta pertanggungjawaban atas jumlah total pajak yang terutang oleh individu atau entitas.

C. Tinjauan Umum Pajak Daerah

Pengertian Pajak Daerah

Menurut Murjiyanto dan Ismaya (2021), pasal 1 Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 mengenai Pajak Daerah dan Retribusi Daerah serta Pasal 1 Undang-undang No 21 Tahun 1997 mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang sudah diperbarui dengan UU No. 20 Tahun 2000, menyatakan bahwa “Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan merupakan tindakan atau kejadian

hukum yang mengakibatkan seseorang atau badan mendapatkan hak dari tanah dan bangunan”.

Tata cara pemungutan pajak daerah

Sukmana, Mardi dan Niravita (2023) menyebutkan bahwa wajib pajak yang membayarkan pajaknya memakai Surat Penetapan Pajak Daerah (SKPD) atau dokumen lainnya yang sebanding seperti tiket dan nota perhitungan dianggap sesuai dengan penetapan Kepala Daerah. Tidak diperbolehkan memungut pajak dalam jumlah besar. Setiap wajib pajak membayarkan pajak yang terutang sesuai dengan surat penetapan pajak atau membayar secara pribadi pajak yang terutang yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang perpajakan.

Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Objek BPHTB merupakan penerimaan hak atas tanah dan bangunan menurut pasal 2 ayat (2) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000, yang terdiri dari :

a. Pemindahan hak karena :

- 1) Jual Beli, 2).Tukar Menukar, 3). Hibah, 4).Hibah Wasiat , 5).Warisan
- 6).Pemasukan ke dalam perseroan atau badan hukum lainnya, 7). Pemisahan hak yang menyebabkan peralihan, 8). Penunjukan pembeli dalam lelang
- 9).Pelaksanaan putusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap,
- 10).Penggabungan usaha, 11).Pelebaran usaha, 12).Pemekaran usaha,
- 13).Hadiah.

Ketika memperoleh hak atas tanah dan bangunan melalui pembelian, warisan, atau hibah, orang dapat dikenai BPHTB. Di Kabupaten Madiun, pajak ini berperan penting sebagai salah satu aliran pendapatan, terutama di daerah dengan volume transaksi real estat yang besar. Dalam keadaan tertentu yang mungkin memenuhi syarat untuk pembebasan atau pengurangan pajak sesuai dengan undang-undang

yang relevan, BPHTB ditentukan menggunakan nilai perolehan objek pajak (NPOP) atau nilai pasar, mana yang lebih besar.

Dasar pengenaan pajak, Tarif dan cara perhitungan Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan (BPHTB)

Menurut ketentuan pasal 108 undang-undang perda Dasar Pengenaan, Tarif dan cara perhitungan pajak dikelompokkan menjadi 2 yaitu:

- 1) Setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) seperti yang tercantum didalam pasal 106 ayat (4) dan (5), jumlah pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak yang diatur pada pasal 107 dengan Dasar Pengenaan Pajak sebagaimana disebutkan pada pasal 106 ayat (1).
- 2) Jumlah pokok BPHTB yang terutang ditetapkan dengan cara mengalikan tarif pajak yang diatur pada pasal 107 dengan NJOP PBB, setelah dikurangi NPOPTKP sesuai dengan pasal 106 ayat (4) dan ayat (5), apabila NPOP tidak diketahui, maka tidak boleh lebih kecil dari NJOP yang dipakai untuk pemberlakuan PBB di tahun pengalihan hak.

Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan diatur dalam pasal 107 UU Perda Nomor 12 Tahun 2010 ditetapkan sebesar $5\% \times (NPOP - NPOPTKP)$.

Perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Madiun

Perhitungan terhadap BPHTB adalah sebesar 5% dari NPOP – NPOPTKP. Wajib pajak menghitung dan menetapkan NPOP. Jumlah yang mewakili nilai atau harga objek pajak dikenal sebagai Nilai Perolehan Objek Pajak atau NPOP. Saat menentukan NPOP, NJOP dari Objek PBB yang akan direlokasi harus dipertimbangkan pada saat hak guna bangunan dan pengalihan tanah.

D. METODE PENELITIAN

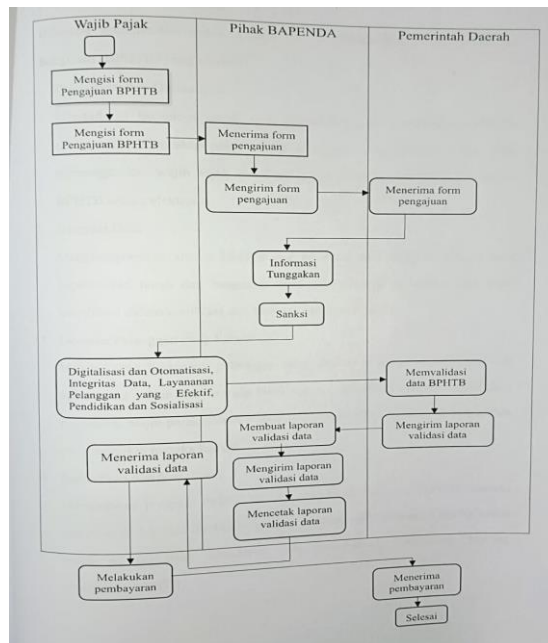
Penelitian ini terfokus pada analisis ulang terkait Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Madiun Periode 2020-2023 yang dimaksudkan untuk menilai kepatuhan wajib pajak. Penulis menggunakan pendekatan kualitatif dikarenakan penelitian dilakukan langsung di lapangan, dimana objek kajiannya adalah pajak BPHTB pada BAPENDA Kabupaten Madiun. Metode penelitian yang dipakai adalah deskriptif kualitatif yang didefinisikan sebagai penelitian yang menghasilkan dan menganalisis data deskriptif seperti catatan lapangan, transkripsi wawancara, gambar, dan foto. Menurut Sari, Heriansyah, dan Masri (2021), tujuan penelitian kualitatif adalah untuk mendapatkan pemahaman menyeluruh mengenai realitas sosial, dimana pandangan peserta terhadap pemahaman tersebut tidak ditetapkan sebelumnya, namun muncul setelah mempelajari realitas sosial yang menjadi pusat perhatian dalam penelitian (Sari, Heriansyah dan Masri 2021).

E. HASIL DAN PEMBAHASAN

Tingkat wajib pajak terhadap pendapatan pajak daerah di Kabupaten Madiun dalam penerimaan BPHTB adanya dengan bertambahnya jumlah penduduk di Kabupaten Madiun tentu akan berpengaruh pada jumlah pendapatan suatu wilayah melalui pemungutan yang disebut dengan pajak. Semakin tinggi pendapatan yang diperoleh seluruh BAPENDA tentu akan mencerminkan Tingkat kesejahteraan Masyarakat sekitarnya. Seluruh pendapatan Daerah Kabupaten Madiun sangat bergantung pada pendapatan Daerah Madiun setelah perubahan Daerah Kabupaten Madiun setelah perubahan penerimaan APBD Anggaran dan target Realisasi. Kebijakan pemerintah dalam menangani akibat dari pandemi covid-19 terhadap perekonomian dan perpajakan di Kabupaten Madiun, khususnya selama pandemi pada tahun 2020-2021, juga memberikan dampak yang signifikan terhadap transaksi properti. Penurunan aktivitas ekonomi selama pandemi menyebabkan pertumbuhan yang lebih lambat dalam jumlah transaksi dan penerimaan pajak pada

tahun tersebut. Pemerintah mungkin perlu meninjau ulang kebijakan Pajak BPHTB untuk mengakomodasi kondisi ekonomi, bencana nasional yang berubah akibat pandemi covid-19 memberikan keringanan pajak bagi sektor tertentu yang terdampak parah. Namun, pemulihan ekonomi yang mulai terlihat pada tahun 2022 dan 2023 berdampak positif terhadap peningkatan penerimaan pajak BPHTB. Dan untuk jumlah penerimaan wajib pajak BPHTB setelah pandemi penerimaan pajak BPHTB di Indonesia menunjukkan peningkatan yang cukup signifikan. Namun, ada perbedaan antara realisasi dan target penerimaan pajak ini yang menyebabkan oleh beberapa faktor. Pada tahun 2023, target penerimaan pajak secara keseluruhan ditetapkan sebesar Rp. 37. 342.502. dari jumlah tersebut, penerimaan pajak yang terealisasi mencapai Rp. 33. 390.594 atau sekitar 104, 35% dari target BAPENDA. Di tahun 2023 ini semakin dratis menurunnya realisasi karena banyaknya masyarakat yang masih kurang bayar dan munculnya sulit untuk mencari pekerjaan dan akhirnya pajak BPHTB masih belum mencapai target di tahun 2023. Dan adapun masalah ekonomi yang masih banyaknya wajib pajak yang belum melunasi bayar pajaknya di BAPENDA yang belum lunas bayar. Memabayar pajak bukan hanya penting bagi negara, tetapi juga bagi masyarakat. Dalam proses pengumpulan BPHTB, dibutuhkan petugas yang berkualitas tinggi dan mampu memproses pajak dengan cepat, karena mereka berperan langsung dalam pelaksanaannya.

Skema Alur Diagram dari Aplikasi BPHTB rekomendasi dari peneliti



F. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil penelitian yang sudah dibahas di materi sebelumnya, dapat dibuat kesimpulan bahwa pemungutan pajak BPHTB sudah sesuai dengan aturan, meskipun masih terdapat beberapa wajib pajak yang mengalami kekurangan pembayaran, Berdasarkan peraturan undang – undang perbub Nomor 32 tahun 2021 pasal 20 ayat (2) pajak terutang yang tidak atau kurang dibayar dalam STPD (Surat Tagihan Pajak Daerah) yang disebutkan pada ayat (1) huruf a dan b, akan dikenakan denda administratif berupa bunga senilai 2% perbulan dengan batas waktu maksimal 15 bulan sejak pajak tersebut terutang, sesuai dengan peraturan yang diterapkan di pemerintah Kabupaten Madiun, Selain itu, Kebijakan pemerintah juga merespon akibat dari pandemi covid-19 kepada keadaan ekonomi dan pajak di Kabupaten Madiun. Pengaruh pandemi covid-19 berdampak signifikan pada penerimaan pajak BPHTB pada tahun 2020-2021, namun pemulihan ekonomi yang dimulai pada tahun 2022 berkontribusi pada peningkatan penerimaan dan jumlah transaksi pada tahun-tahun berikutnya.

Berdasarkan hasil penelitian ini memberi pemahaman yang lebih baik tentang perkembangan penerimaan pajak BPHTB dan variable-variabel yang mempengaruhinya. Pemerintah daerah dapat menggunakan kesimpulan studi ini untuk membuat rencana dan peraturan yang lebih efektif yang bertujuan meningkatkan penerimaan pajak BPHTB dan mendorong pembangunan daerah. Ini juga dapat berfungsi sebagai sumber daya untuk studi tentang pajak BPHTB. Untuk meningkatkan penelitian, disarankan untuk melakukan studi lebih lanjut dengan ruang lingkup yang lebih menyeluruh.

DAFTAR PUSTAKA

- Adelia, Suetomo dan adda (2023). Proses Administrasi BPHTB Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Di Badan Pendapatan Kota Palu. 1: 53–62.
- Arham dan firmansyah (2021). Kebijakan Pajak Selama Pandemi Covid-19 Di Kawasan Asia Tenggara. *Jurnal Pajak dan Keuangan Negara (PKN)* 3(1): 1–9.
- Rozi dan Nisya (2011). PANDEMI COVID-19. (1).
- Aslami dan Sari (2023). Analisis Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Penerimaan Pajak Daerah Di Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah (Upppd) Kecamatan Koja Pada Tahun 2020-2022 Program Studi Administrasi Publik , Fakultas Ilmu Administrasi Institut Ilmu Sosial Dan. 3(6): 718–27.
- Ditasari dan Zahri (2021). Simulasi Perpajakan Akuntansi. : 52.
- Iskandar dan Agus (2021). Analisis Yuridis Terhadap Kebijakan Pemungutan Pajak Di Indonesia. *Keadilan Progresif* 11(2): 120.
- Jamil, Husaini dan Mayowan (2016). Analisis Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dan Kontribusinya Terhadap Pendapatan Pajak Daerah (Studi Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang Periode 2011-2014). *Jurnal Mahasiswa Perpajakan* 15(1): 165–75. <https://core.ac.uk/download/pdf/196255896.pdf>.
- Sari dan Rahayu (2020). Potensi dan Efektifitas Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Rangka Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Banjarmasin. *Jurnal Ilmu Ekonomi*

dan Pembangunan.

Putri, Widiati dan Arthanaya (2021). Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kota Denpasar. *Jurnal Konstruksi Hukum* 2(3): 450–55.

Sari, Heriansyah dan Masri (2018). Analisis Efektifitas Dan Kontribusi Penerimaan Bphtb Dan Pbb-P2 Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Bogor (Studi Kasus Pada Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Bogor). *Jurnal Wahana Akuntansi* 13(2): 176–93.

Tanjung, Ginting, Mathon dan Leviza (2024). Kebijakan Bphtb Terutang Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Nias. 2(1).

Yusran dan Siregar (2017). Pengaruh BPHTB Dan PBB Terhadap Pendapatan Asli Daerah Di Provinsi Kepulauan Riau. *Jurnal Akrab Juara* 2(2):73–84. <http://akrabjuara.com/index.php/akrabjuara/article/download/40/32/>.