

Implementasi Kebijakan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan Daerah Kota Baubau

Lilis Suriani^{1*}, Wa Ode Arsyiah¹

¹ Ilmu Administrasi Negara, Universitas Dayanu Ikhsanuddin, Baubau

e-mail: mamaibong3@gmail.com

* Corresponding Author

Received: 15 Oktober 2024

Revised: 15 November 2024

Accepted: 1 Desember 2024

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mendeskripsikan implementasi kebijakan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan Daerah Kota Baubau. Penelitian ini menggunakan desain deskriptif kualitatif yang mengumpulkan data dengan cara observasi, wawancara kepada informan. Data ditabulasi sesuai kebutuhan dan selanjutnya data dianalisis secara kualitatif deskriptif meliputi reduksi data, penyajian data dan penarikan kesimpulan sehingga dapat menghasilkan suatu pemahaman, dinyatakan serta buktikan dengan teknik analisis data dan keabsahan data temuan. Hasil penelitian ini menunjukkan implementasi kebijakan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) di Kota Baubau (1) Pengorganisasian (*organization*) Bapenda memiliki 3 bidang yaitu Bidang Pendataan dan Pelayanan, Bidang Penetapan dan Pengolahan data dan Bidang Penagihan. Terkait SDM, Kota Baubau telah mengutus Staf ASN untuk mengikuti Pendidikan profesi Keahlian di bidang BPHTB. Dalam pengelolaan BPHTB, Bapenda telah memiliki sistem aplikasi yang merupakan rekomendasi Direktorat Jenderal Pajak yaitu E-BPHTB, dukungan dari pemerintah, sokongan regulasi dan payung hukum sebagai landasan untuk penetapan BPHTB. Bapenda aktif melakukan sosialisasi penyesuaian BPHTB karena tentu dengan hal ini masyarakat akan lebih memahami dan mengerti tentang pentingnya penerimaan dari sektor BPHTB; (2) Interpretasi (*intrepretation*) dalam komunikasi selain sosialisasi, Bapenda juga melakukan langkah seperti rapat dengan para Camat dan Lurah se Kota Baubau untuk memberikan penjelasan kepada masyarakat tentang pentingnya membayar kewajiban Pajak BPHTB; dan Aplikasi (*application*), dalam prosedur kerja dan SOP sangat jelas karena sebelum melakukan implementasi kebijakan penyesuaian BPHTB Bapenda telah memiliki data yang valid.

Kata kunci: Implementasi Kebijakan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Abstract

This research aims to describe the implementation of the policy for collecting fees for acquiring land and building rights (BPHTB) at the Baubau City Regional Revenue Agency. This research uses a qualitative descriptive design that collects data by observation and interviews with informants. The data is tabulated according to needs and then the data is analyzed qualitatively descriptively including data reduction, data presentation and drawing conclusions so as to produce an understanding, expressed and proven using data analysis techniques and the validity of the data findings. The results of this research show the implementation of the policy for collecting fees for the acquisition of land and building rights (BPHTB) in Baubau City. (1) The Bapenda organization has 3 areas, namely the Data Collection and Services Sector, the Determination and Data Processing Sector and the Billing Sector. Regarding human resources, Baubau City has sent ASN staff to take part in professional skills education in the field of BPHTB. In managing BPHTB, Bapenda has an application system which is a recommendation from the Directorate General of Taxes, namely e-BPHTB, support from the government, regulatory support and a legal umbrella as the basis for determining BPHTB. Bapenda actively carries out socialization of BPHTB adjustments because of course the public will understand and understand more about the importance of revenue from the BPHTB sector; (2) Interpretation in Communication, apart from socialization, Bapenda also takes steps such as meetings with sub-district heads and village heads throughout Baubau City to provide explanations to the public about the importance of paying BPHTB tax obligations; and Applications, the work procedures and SOPs are very clear because before implementing the BPHTB adjustment policy, Bapenda already has valid data.

Keywords: Policy Implementation, Land and Building Rights Acquisition Fee (BPHTB)

This is an open access article under the [CC-BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license.



PENDAHULUAN

Otonomi daerah dengan sistem desentralisasi memberikan peluang bagi daerah untuk dapat meningkatkan sumber pendapatan guna memenuhi pembiayaan pembangunan daerahnya. Pembangunan suatu daerah dapat dijalankan melalui dua pendekatan. Pertama, yaitu pendekatan sentralistis, yang mengandung arti bahwa pelaksanaan pembangunan sepenuhnya merupakan wewenang dari pusat dan dilaksanakan di pusat. Kedua, adalah pembangunan daerah sebagian besar merupakan wewenang daerah dan dilaksanakan sendiri oleh daerah secara otonom. Sehubungan dengan kewenangan tersebut, pemerintah daerah diharapkan lebih mampu menggali sumber-sumber keuangan daerahnya (Fauziah et al., 2014).

Sumber keuangan atau penerimaan daerah terdiri Pendapatan Asli Daerah, Dana Perimbangan, dan Lain-lain Pendapatan (Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004). Pendapatan Asli Daerah merupakan pendapatan yang ditentukan dan dikumpulkan secara lokal. Pendapatan Asli Daerah terdiri dari pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah (Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004).

Pajak Daerah mencakup berbagai jenis pajak yang berhubungan dengan berbagai aspek kehidupan masyarakat. Salah satu jenis pajak yang dapat dipungut oleh pemerintah daerah, baik di tingkat Kabupaten maupun Kota berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) awalnya diatur oleh Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, yang kemudian mengalami perubahan melalui Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. Pajak ini merupakan pajak pusat yang dipungut oleh pemerintah melalui Direktorat Jenderal Pajak. Hal ini berarti bahwa mulai tahun 2011, pemerintah Kabupaten/Kota memiliki hak penuh untuk mengelola pengenaan Pajak BPHTB menjadikannya sebagai Pajak Daerah (Pangemanan et al., 2013).

Kota Baubau, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur oleh Peraturan Daerah Kota Baubau Nomor 05 Tahun 2011. Pasal 6 dari peraturan itu menyatakan bahwa tarif pengenaan BPHTB ditetapkan sebesar 5%. Pada akhir tahun 2022, pemerintah daerah Kota Baubau dalam hal ini Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) bekerja sama dengan Bank Sultra meluncurkan sebuah aplikasi layanan pembayaran pajak secara online termasuk didalamnya pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Layanan ini memungkinkan wajib pajak, PPAT dan petugas BAPENDA untuk berinteraksi tanpa perlu bertatap muka secara langsung. Hal ini bertujuan untuk mencegah kebocoran yang selama ini terjadi akibat adanya kerjasama tertentu yang membuat pajak BPHTB yang dibayarkan menjadi lebih murah, meskipun tidak sesuai dengan harga transaksi yang sebenarnya di lapangan.

Kebijakan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah salah satu sumber pendapatan daerah yang penting. Di Kota Baubau, implementasi kebijakan ini diharapkan dapat meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD) dan mendukung pembangunan daerah. Namun, terdapat berbagai tantangan dan kendala dalam pelaksanaannya yang berpotensi menyebabkan gap antara kebijakan yang dirumuskan dan realitas di lapangan. erdapat kendala dalam pengumpulan dan pemutakhiran data mengenai objek pajak, termasuk tanah dan bangunan yang menjadi objek BPHTB. Kurangnya sosialisasi dan pemahaman masyarakat terhadap kebijakan BPHTB. Kualitas dan kuantitas SDM yang ada di Badan Pendapatan Daerah masih perlu ditingkatkan.

Berdasarkan permasalahan di atas, penulis merasa tertarik melakukan penelitian dengan fokus pada pemungutan pajak BPHTB, dengan judul "**Implementasi Kebijakan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan Daerah Kota Baubau**". Tujuan penelitian ini adalah untuk mendeskripsikan Implementasi Kebijakan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan Daerah Kota Baubau. Hasil penelitian ini diharapkan berguna untuk pengembangan ilmu administrasi negara, khususnya yang berhubungan dengan Implementasi Kebijakan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), bahan referensi bagi peneliti berikutnya yang hendak melakukan penelitian yang berjudul Implementasi Kebijakan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pemerintah Daerah Kota Baubau, hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna sebagai masukan dalam mengoptimalkan proses Implementasi Kebijakan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan Daerah Kota Baubau, Badan Pendapatan Daerah Kota Baubau, agar hasil penelitian ini diharapkan

sebagai pedoman dan bahan masukan dalam optimalisasi proses Implementasi Kebijakan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan Daerah Kota Baubau, dan bagi yang dikenai dampak kebijakan, yakni masyarakat hasil penelitian ini dapat dijadikan acuan dalam mendapatkan optimalisasi proses Implementasi Kebijakan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan Daerah Kota Baubau.

TINJAUAN PUSTAKA

Pendapatan Asli Daerah dan Perpajakan Daerah

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan semua penerimaan daerah yang berasal dari sumber ekonomi asli daerah (Berwulo, 2017). Kelompok PAD dipisahkan menjadi empat jenis pendapatan, yaitu: (1) Pajak Daerah, (2) Retribusi Daerah, (3) Hasil Pengelolaan Kekayaan Milik Daerah yang Dipisahkan, dan (4) Lain-lain PAD yang sah (Nasir, 2019)

Implementasi Kebijakan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Implementasi kebijakan pada dasarnya adalah langkah untuk memastikan bahwa sebuah kebijakan dapat mencapai tujuannya. Ini adalah proses yang esensial, tanpa tambahan atau pengurangan. Dalam melaksanakan kebijakan publik, terdapat dua pendekatan yang dapat diambil: pertama, langsung mengimplementasikannya dalam bentuk program yang konkret; kedua, melalui formulasi kebijakan turunan yang merupakan derivat dari kebijakan publik yang ada. Rangkaian implementasi kebijakan dapat diamati dengan jelas yaitu dimulai dari program, ke proyek dan ke kegiatan. Model tersebut mengadaptasi mekanisme yang lazim dalam manajemen, khususnya manajemen sektor publik. Kebijakan diturunkan berupa program-program yang kemudian diturunkan menjadi proyek-proyek, dan akhirnya berwujud pada kegiatan-kegiatan, baik yang dilakukan oleh pemerintah, masyarakat maupun kerjasama pemerintah dengan masyarakat. Van Meter dan Van Horn (dalam Budi Winarno, 2008:146-147) mendefinisikan implementasi kebijakan publik sebagai tindakan-tindakan dalam keputusan-keputusan sebelumnya.

Menurut Halim (2002:16), rasio implementasi kebijakan mencerminkan sejauh mana pemerintah daerah dapat merealisasikan pendapatan yang direncanakan, dibandingkan dengan target yang ditetapkan berdasarkan potensi riil daerah. Semakin besar rasio implementasi kebijakan, semakin efektif pula sistem perpajakan tersebut yang menunjukkan kemampuan daerah dalam mengelola pendapatan secara optimal. Sebaliknya, jika rasio implementasi kebijakan semakin kecil, hal tersebut menandakan bahwa sistem perpajakan kurang efektif.

Menurut Jones dalam Widodo (2007:194) keberhasilan implementasi kebijakan dapat dilihat dari aspek: (a) Pengorganisasian merupakan suatu upaya menetapkan dan metode-metode yang mengarah pada upaya mewujudkan atau merealisasikan kebijakan menjadi hasil yang sesuai dengan tujuan dan sasaran kebijakan. Struktur organisasi kebijakan yang jelas sangat diperlukan dalam menjalankan program sehingga para tenaga pelaksana dapat tersusun dari sumber daya manusia yang kompeten/ahli dan berkualitas, metode yang digunakan agar kebijakan dapat memberikan hasil atau dampak yang baik. Dalam hal ini, program harus memiliki struktur organisasi atau birokrasi yang jelas serta teratur. (b) Interpretasi merupakan aktivitas penjelasan substansi atau inti suatu kebijakan dalam bahasa yang mudah dipahami, sehingga substansi kebijakan dapat dilaksanakan dan diterima oleh para pelaksana dan sasaran kebijakan. Para pelaksana harus benar-benar mampu dan bisa menjalankan program kebijakan sesuai petunjuk teknis dan petunjuk pelaksana agar tujuan-tujuan yang diharapkan mampu tercapai. Dalam hal ini, program kebijakan harus memiliki petunjuk teknis dan pelaksanaan yang dapat dijadikan pedoman oleh pelaksana program. (c) Penerapan atau aplikasi merupakan aktivitas penyediaan pelayanan secara rutin dalam penerapan atau aplikasi harus ada prosedur kerja yang jelas sehingga program bisa berjalan sesuai dengan jadwal kegiatan dan tidak berbenturan dengan program lainnya. Hal ini sangat diperlukan dalam penjalanan program, prosedur kerja program yang jelas bisa membantu pelaksana program kebijakan menjalankan tugasnya mengelola suatu pekerjaan, yang mengandung makna tentang apa, untuk apa, dan bagaimana pekerjaan harus diselesaikan.

Jika Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) tidak diketahui atau ternyata lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang digunakan dalam pengenaan Bea Perolehan Hak

atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada tahun perolehan, maka dasar pengenaan yang digunakan adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (Isnaeny, 2020).

Pemungutan pajak tidak boleh dialihkan kepada pihak lain. Setiap Wajib Pajak diwajibkan untuk membayar pajak yang terutang berdasarkan surat ketetapan pajak, atau dapat membayarnya secara mandiri sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan (Imron Rizki, 2018). Bagi Wajib Pajak yang memenuhi kewajiban perpajakan berdasarkan penetapan Kepala Daerah, pembayaran dilakukan dengan menggunakan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) atau dokumen lain yang setara, seperti karcis dan nota perhitungan (Venusita dan Dyan, 2013). Sementara itu, Wajib Pajak yang melakukan pembayaran sendiri harus menggunakan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD), Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB), dan/atau Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT) (Apriliany & Praboro, 2017).

METODE PENELITIAN

Penelitian ini mengusung pendekatan kualitatif dengan karakteristik deskriptif. Menurut Moleong, penelitian kualitatif bertujuan untuk menyelami fenomena yang dialami oleh subjek penelitian, seperti perilaku, persepsi, motivasi, tindakan, dan lain-lain, secara komprehensif dalam konteks yang alami. Pendekatan ini memanfaatkan berbagai metode yang bersifat natural (Adlini et al. , 2022).

Adapun data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Menurut Sugiyono (2010), peneliti menggunakan dua jenis data dalam penelitian ini: (1) Data primer: Ini adalah data yang diperoleh langsung dari sumber aslinya, tanpa perantara. Data primer dapat berupa opini individu atau kelompok, hasil observasi, serta informasi yang diberikan oleh Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Baubau mengenai proses pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). (2) Data sekunder: Merupakan data yang diperoleh dari pihak ketiga, yang telah diproses oleh organisasi tertentu sehingga tidak perlu diolah kembali oleh peneliti.

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini mengacu pada kriteria yang didasarkan pendapat Sugiyono (2016:165-168) yang terdiri atas Observasi, Dokumentasi. Data di analisis dengan tahap pengumpulan data, reduksi data, penyajian Data dan penarikan Kesimpulan atau Verifikasi

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Implementasi Kebijakan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan Daerah Kota Baubau

Proses implementasi kebijakan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan Daerah Kota Baubau melalui teori Jones dalam Widodo (2007:194), yaitu pengorganisasian (*organization*), interpretasi (*interpretation*), aplikasi (*application*).

Pengorganisasian

Pengorganisasian menurut Widodo (2007:208) pada hakekatnya merupakan langkah untuk menentukan “siapa melakukan apa” harus jelas dalam sebuah organisasi. Organisasi perangkat daerah ditetapkan dengan Perda yang berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah. Dalam PP tersebut disebutkan bahwa jumlah besaran organisasi perangkat daerah dibuat berdasarkan variabel yang telah ditetapkan, yaitu: jumlah penduduk; luas wilayah; dan jumlah Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD). BPHTB di Kota Baubau merupakan bagian integral dari Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA). Dalam hal ini, pengelolaan bidang pendapatan, keuangan, dan aset dapat dikembangkan mengikuti prinsip-prinsip organisasi, dimana fungsi pendapatan diwakili oleh Badan Pendapatan, sedangkan pengelolaan keuangan dan aset dikelola oleh bagian keuangan dan perlengkapan.

Dalam upaya pengadaan BPHTB di Kota Baubau, pemerintah daerah perlu mempersiapkan sumber daya manusia baik dari segi personel maupun teknis untuk menyambut penyerahan kewenangan ini. Pendapat ini sangat tepat, mengingat sumber daya manusia yang kompeten merupakan kunci keberhasilan dalam implementasi kebijakan BPHTB. Persiapan yang matang dari segi personel dan keterampilan teknis akan memastikan bahwa para pegawai di Badan Pendapatan Daerah mampu mengelola dan memantau pemungutan BPHTB secara efektif, serta memahami prosedur dan regulasi yang berlaku.

Selain itu, dengan adanya pelatihan dan pengembangan yang berkelanjutan, pemerintah daerah dapat meningkatkan kapasitas SDM untuk menghadapi tantangan yang mungkin muncul pasca penyerahan kewenangan, sehingga dapat memaksimalkan potensi penerimaan pendapatan daerah dan meningkatkan kepatuhan masyarakat terhadap kewajiban pajak mereka.

Selain itu setiap kali kebijakan baru diterapkan di Kota Baubau, penting untuk menyediakan Alat Kerja, Sarana dan Prasarana, serta Biaya Operasional yang memadai. Dengan demikian, kebijakan tersebut dapat dilaksanakan dengan baik. Hal yang sama juga berlaku untuk pemungutan BPHTB di Kota Baubau, kita menyadari bahwa tidak semua pemerintah daerah siap untuk mengimplementasikan kebijakan ini di wilayah masing-masing. Alat kerja, sarana dan prasarana, serta biaya operasional tersebut mencakup tiga unsur utama, yaitu fasilitas perkantoran, teknologi informasi, dan peralatan pemetaan di Kota Baubau.

Jika BPHTB di Kota Baubau termasuk dalam kategori prima, maka kebijakan perpajakan yang telah diterapkan pada tahun-tahun sebelumnya, termasuk saat BPHTB dikelola oleh KPP, dapat terus dilanjutkan. Hal ini bertujuan untuk mempertahankan tingkat pertumbuhan dan kontribusinya terhadap pendapatan daerah. Apabila BPHTB tergolong sebagai penerimaan yang potensial, diperlukan upaya untuk mengintensifkan pemungutan dari objek-objek yang telah ada agar terdapat pertumbuhan pendapatan yang signifikan. Bagi kategori berkembang, upaya peningkatan sebaiknya dilakukan dengan menggali sumber-sumber baru, baik melalui pendataan baru maupun dengan melakukan penyesuaian terhadap BPHTB yang sudah terlalu lama tidak diperbaharui. Jika BPHTB di Kota Baubau masuk dalam klasifikasi terbelakang, maka langkah-langkah peningkatan yang harus diambil meliputi pendataan ulang, restrukturisasi kebijakan tarif, serta penyesuaian kembali BPHTB. Tentu saja, semua ini harus disesuaikan dengan kemampuan masyarakat dalam membayar pajak mereka.

Berdasarkan pembahasan hasil penelitian di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam implementasi kebijakan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan Daerah Kota Baubau dalam proses Pengorganisasian (*organization*) Bapenda memiliki 3 bidang yaitu Bidang Pendataan dan Pelayanan, Bidang Penetapan dan Pengolahan data dan Bidang Penagihan. Dalam implementasi kebijakan BPHTB bidang yang paling berperan penting adalah Bidang Pendataan dan Pelayanan serta Bidang Penetapan dan Pengolahan Data. Terkait SDM, Kota Baubau telah mengutus Staf ASN untuk mengikuti Pendidikan profesi Keahlian di bidang BPHTB yang diselenggarakan oleh Kementerian Keuangan dalam hal ini Sekolah Tinggi Akuntansi Negara (STAN). Untuk perlengkapan kerja serta sarana dan prasarana Kota Baubau dalam hal ini Bapenda telah memiliki semua yang dibutuhkan dalam proses pengelolaan BPHTB termasuk di dalamnya kegiatan penyesuaian BPHTB. Dalam pengelolaan BPHTB Bapenda telah memiliki sistem aplikasi yang merupakan rekomendasi Direktorat Jendral Pajak yaitu E-BPHTB dengan motivasi pelaksanaan merupakan amanat UU No. 28 Tahun 2009 Tentang PDRD. Dukungan dari pemerintah tentu sangat menentukan bagaimana implementasi Kebijakan penyesuaian BPHTB berjalan dengan sukses, salah satunya dengan sokongan regulasi dan payung hukum sebagai landasan untuk penetapan BPHTB.

Pemerintah Kota Baubau melalui Bapenda aktif melakukan sosialisasi pengelolaan BPHTB karena tentu dengan hal masyarakat akan lebih memahami dan mengerti tentang pentingnya penerimaan dari sektor BPHTB untuk membiayai pembangunan Daerah. Dalam menjalankan tugas pengorganisasian, terdapat beberapa hal yang diperhatikan oleh pimpinan organisasi, yaitu Menyediakan fasilitas, perlengkapan, dan tenaga kerja yang diperlukan untuk melaksanakan rencana; Mengelompokkan dan membagi kerja menjadi struktur organisasi yang teratur; Membentuk struktur kewenangan dan metode kerja dan prosedurnya; Menentukan metode kerja dan prosedurnya serta memilih, melatih, dan memberikan informasi kepada pengurus dalam sebuah organisasi; Kejelasan tugas individu atau kelompok akan melahirkan tanggung jawab. Seorang pemimpin harus memberikan tugas kepada orang-orang yang tepat, sesuai dengan kedudukan dan kompetensinya, sehingga pekerjaan itu harus berjalan atau sesuai dengan mutu yang diharapkan.

Interpretasi (*intrepretation*)

Menurut Gracia (2001:109) Interpretasi terdiri dari tiga cara pokok. Pertama interpretasi pada dasarnya sama dengan pemahaman akan pemaknaan teks. Kedua interpretasi bisa menunjukkan sebuah proses seseorang mengembangkan pemahaman pada teks. Ketiga interpretasi dipakai untuk merujuk kajian tentang teks dan Walin (2009:05) interpretasi merupakan cara pelayanan guna dapat membantu sebuah kelompok agar bisa

muncul rasa sensitifnya yang dapat merasakan suatu keindahan alam sekitar, variasi, dan hubungan lingkungan. Dengan demikian, nantinya banyak orang yang akan mempunyai rasa ingin tahu serta rasa kagum yang tinggi. Oleh sebab itu, implementasi kebijakan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan Daerah Kota Baubau dalam proses interpretasi (*intrepretation*) Indikatornya antara lain melalui teori Jones dalam Widodo (2007:194), yaitu:

Komunikasi antar pelaksana dan masyarakat dalam hal ini Pemda lebih berperan dalam hal pemberian gagasan awal sampai dengan mengevaluasi program yang telah dilaksanakan sedangkan DPRD di Kota Baubau sebagai fasilitator dalam suatu jalannya program. BAPENDA membuat analisis potensi beberapa sektor penerimaan pajak di Kota Baubau..

Berdasarkan pembahasan hasil penelitian di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam implementasi kebijakan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan Daerah Kota Baubau dalam proses interpretasi (*intrepretation*), komunikasi terkait hal ini selain sosialisasi, Bapenda juga melakukan langkah seperti rapat dengan para Camat dan Lurah se kota Baubau untuk memberikan penjelasan kepada masyarakat yang melakukan pelayanan agar memahami tentang pentingnya membayar kewajibannya salah satunya adalah Pajak BPHTB.

interpretasi pada dasarnya sama dengan pemahaman akan makna teks. Kedua interpretasi bisa menunjukkan sebuah proses seseorang mengembangkan pemahaman pada teks. Ketiga interpretasi dipakai untuk merujuk kajian tentang teks pelayanan guna dapat membantu sebuah kelompok agar bisa muncul rasa sensitifnya yang dapat merasakan suatu keindahan alam sekitar, variasi, dan hubungan lingkungan. Dengan demikian, nantinya banyak orang yang akan mempunyai rasa ingin tahu serta rasa kagum yang tinggi.

Aplikasi (*application*)

Pengaplikasian menurut Loren (1996:176) berasal dari kata dasar aplikasi. Pengaplikasian memiliki arti dalam kelas nomina atau kata benda sehingga pengaplikasian dapat menyatakan nama dari seseorang, tempat, atau semua benda dan segala yang dibendakan. Menurut IBISA (2010:93), paket sistem aplikasi adalah “alat bantu untuk mempermudah dan mempercepat proses pekerjaan dan bukan merupakan beban bagi pegawainya”. Oleh sebab itu, implementasi kebijakan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan Daerah Kota Baubau dalam proses Aplikasi (*application*) indikatornya antara lain melalui teori Jones dalam Widodo (2007:194), yaitu dengan adanya sistem yang diperlukan yaitu sistem yang terintegrasi dengan sistem yang saat ini berjalan dan adanya koordinasi yang baik antara instansi, Notaris/PPAT, KPP Pratama, Bank Persepsi dan Kantor Pertanahan, sehingga alur transaksi BPHTB akan terpantau dari sejak akan terjadinya transaksi di Notaris/PPAT sampai proses pengajuan sertifikat di Kantor Pertanahan. Untuk pembayaran BPHTB yaitu E-BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Bumi dan Bangunan Elektronik).

Temuan penelitian menunjukkan bahwa dalam implementasi kebijakan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan Daerah Kota Baubau dalam proses aplikasi (*application*) prosedur kerja dan SOP sangat jelas karena sebelum melakukan penetapan BPHTB langkah yang dilakukan adalah persiapan data dan nilai transaksi yang terjadi di lapangan yang dikerjakan oleh tim bidang pendataan, setelah data lengkap dilimpahkan ke bidang penetapan dan pengolahan data untuk dievaluasi dan dihitung secara sistem melalui aplikasi E-BPHTB sehingga mendapatkan nilai yang sesuai untuk penentuan BPHTB. Program kerja dalam implementasi kebijakan penyesuaian BPHTB pada bidang pendataan dan pelayanan sangat jelas dan terukur dimulai dari keterlibatan semua pihak pada tim internal, format kertas kerja yang digunakan sampai pada pengumpulan dan pelaporan data akhir kegiatan dalam upaya peningkatan pendapatan asli daerah. Pelaksanaan kegiatan implementasi penyesuaian BPHTB dilakukan setiap saat, karena kegiatan ini merupakan dasar perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang akan dibayarkan oleh masyarakat atau wajib pajak.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di atas dapat disimpulkan bahwa dalam implementasi kebijakan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan Daerah Kota Baubau bahwa: Implementasi kebijakan dilakukan secara terorganisir yaitu Bidang Pendataan dan Pelayanan, Bidang Penetapan dan Pengolahan data

dan Bidang Penagihan. Terkait SDM, Kota Baubau telah mengutus staf ASN untuk mengikuti Pendidikan Profesi Keahlian di bidang BPHTB serta untuk perlengkapan kerja serta sarana dan prasarana Bapenda telah memiliki semua yang dibutuhkan dalam proses pengelolaan BPHTB. Dalam pengelolaan BPHTB Bapenda telah memiliki sistem aplikasi yang merupakan rekomendasi Direktorat Jenderal Pajak yaitu E-BPHTB. Bapenda telah giat melakukan sosialisasi pengelolaan BPHTB.

Interpretasi (*intrepretation*) dalam komunikasi terkait sosialisasi, Bapenda juga melakukan langkah seperti rapat dengan para Camat dan Lurah se kota Baubau untuk memberikan penjelasan kepada masyarakat yang melakukan pelayanan agar memahami tentang pentingnya membayar kewajibannya salah satunya adalah Pajak BPHTB. Sedangkan aplikasi dalam prosedur kerja dan SOP sangat jelas karena sebelum melakukan penetapan BPHTB langkah yang dilakukan adalah persiapan data dan nilai transaksi yang terjadi di lapangan yang dikerjakan oleh tim bidang pendataan, oleh karena itu disarankan agarpengambil kebijakan terutama kepala badan kiranya memperhatikan mengenai kebijakan pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selama ini dilakukan sehingga akan dapat meningkatkan penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Disarankan untuk meningkatkan efektivitas penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, maka sebaiknya pemerintah lebih meningkatkan sarana dan prasarana dan peningkatan jumlah dan kompetensi sumber daya manusia. sebagai penunjang aktivitas pekerjaan, selain itu melakukan pembinaan serta pemberian sanksi kepada wajib pajak mengenai pentingnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, karena dengan adanya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan maka akan digunakan untuk membiayai pembangunan daerah.

DAFTAR PUSTAKA

- Adlini, M. N., Dinda, A. H., Yulinda, S., Chotimah, O., & Merliyana, S. J. (2022). Metode Penelitian Kualitatif Studi Pustaka. *Edumaspul: Jurnal Pendidikan*, 6(1), 974–980.
- Apriliyani, R. H., & Prabowo, T. J. W. (2017). *Evaluasi Pendapatan Asli Daerah Atas Pemungutan Pajak Air Tanah Di Dinas Pendapatan Dan Pengelolaan Keuangan Daerah Kota Cilegon*. Sekolah Vokasi.
- Astutik, P., Martini, N. N. P., & Herlambang, T. (2022). Pengaruh Inovasi Dan Kualitas Pelayanan Terhadap Realisasi Pajak Bphtb Melalui Kepatuhan Wajib Pajak Sebagai Media Intervening. *Jurnal Manajemen*, 14(2), 345–358.
- Berwulo, L. L. D. (2017). Analisis Pendapatan Asli Daerah (Pad) Di Kota Jayapura. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, 17(01).
- Bonita, S. (2022). Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb). *Indonesia Journal Of Business Law*, 1(1), 1–6.
- Bungin, B. (2006). *Metode Penelitian Kualitatif*.
- Fauziah, I., Husaini, A., & Shobaruddin, M. (2014). Analisis Kontribusi Penerimaan Pajak Daerah Sebagai Salah Satu Sumber Pendapatan Asli Daerah (Pad) Kabupaten Malang (Studi Pada Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Kabupaten Malang). *Jurnal Mahasiswa Perpajakan*, 3(1).
- Fudika, M. Dela, & Hamzah, R. (2021). Dinamika Hukum Perpajakan Di Indonesia Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Distribusi Daerah. *Journal Of Economic, Bussines And Accounting (Costing)*, 4(2), 516–523.
- Halim, A. (2002). *Akuntansi Keuangan Daerah: Akuntansi Sektor Publik*. Salemba Empat.
- Halim, A., Bawono, I. R., & Dara, A. (2014). *Perpajakan: Konsep, Aplikasi, Contoh, Dan Studi Kasus*. Jakarta: Salemba Empat.
- Hermanto, B., & Rasmini, M. (2019). Analisis Potensi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Sebagai Salah Satu Pajak Daerah. *Adbispreneur: Jurnal Pemikiran Dan Penelitian Administrasi Bisnis Dan Kewirausahaan*, 3(3), 273–281.
- Hidayat, N., & Purwana, D. (2017). *Perpajakan: Teori Dan Praktik*.
- Imron Rizki, A. (2018). Self Assessment System Sebagai Dasar Pungutan Pajak Di Indonesia. *Jurnal Al-'Adl Vol*, 11(2)
- Indonesia, R. (2004). Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2004 Tentang. *Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah*.

- Iqbal, M. D. R. D. (2019). Pengaruh Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Dan Pajak Air Tanah Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Bandung (Studi Kasus Pada Badan Keuangan Daerah Kabupaten Bandung Periode 2011–2017). *Akurat | Jurnal Ilmiah Akuntansi Fe Unibba*, 10(2), 13–19.
- Isnaeny, F. (2020). *Analisis Implementasi Kebijakan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Kabupaten Gowa*. Universitas Hasanuddin.
- Jamil, I. N. A., Husaini, A., & Mayowan, Y. (2016). Analisis Implementasi Kebijakan 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*, 10(1).
- Koho, C. C., Sabijono, H., & Rondonuwu, S. (2018). Analisis Implementasi Kebijakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Terhadap Pajak Daerah Di Kabupaten Minahasa Tenggara. *Going Concern: Jurnal Riset Akuntansi*, 13(04).
- Kuswanto, D. (2014). *Akurasi Nilai Perolehan Objek Pajak (Npop) Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Terhadap Nilai Pasar (Studi Di Kecamatan Purwokerto Timur, Banyumas)*. Universitas Gadjah Mada.
- Limbong, T. M., Dewi, A. T., & Sitompul, R. M. (2022). Tanggung Jawab Ppat Atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Pada Akta Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kota Medan. *Law Jurnal*, 3(1), 57–69.
- Mahmudi, M., & Sallama, N. (2010). *Manajemen Keuangan Daerah*. Jakarta: Erlangga.
- Melando, N., & Waluyo, W. (2013). Pengaruh Pelayanan Fiskus, Persepsi Atas Implementasi Kebijakan Sistem Perpajakan, Pengetahuan Pajak, Dan Kesadaran Wajib Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Orang Pribadi. *Ultimaccounting Jurnal Ilmu Akuntansi*, 5(2), 17–37.
- Mulyani, S. (2006). Implementasi Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Hubungannya Dengan Proses Pensertifikatan Tanah (Studi Di Kantor Pertanahan Kota Malang Dan Ppat). *Jurnal Humanity*, 2(1).
- Nasir, M. S. (2019). Analisis Sumber-Sumber Pendapatan Asli Daerah Setelah Satu Dekade otonomi Daerah. *Jurnal Dinamika Ekonomi Pembangunan*, 2(1), 30–45.
- Nugroho, A. (2013). Analisis Pengaruh Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah (Pad) Kabupaten/Kota Di Provinsi Jawa Tengah Periode 2010–2012. *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis*.
- Pangemanan, H. R., Elim, I., & Walandouw, S. K. (2013). Analisis Implementasi Kebijakan Dan Kontribusi Pajak Bphtb Terhadap Penerimaan Pajak Daerah Kota Manado. *Going Concern: Jurnal Riset Akuntansi*, 8(3).
- Ratri, Y. I., & Tjahjono, A. (2018). *Analisis Pengaruh Pengetahuan Perpajakan, Sosialisasi, Pelayanan, Sanksi Perpajakan, Dan Tingkat Pendidikan Wajib Pajak, Terhadap Kesadaran Wajib Pajak Membayar BPHTB P2*. Stie Widya Wiwaha.
- Ravianto, R. (2017). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Dengan Pendekatan Self Assessment System. *Jurnal Akta*, 4(4), 567–574.
- Rini, S. (2018). Pelaksanaan Pemungutan Pajak Air Tanah Kecamatan Tampan Kota Pekanbaru. *Jurnal Benefita*, 3(3), 291–302.
- Rustam, A., Fadhilatunisa, D., & Nurfasilah, N. (2020). Penerapan Surat Ketetapan Pajak Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Upaya Meningkatkan Penerimaan Pph Orang Pribadi. *Amnesty: Jurnal Riset Perpajakan*, 3(1), 47–55.
- Sappe, S., Latturete, A. I., & Uktolseja, N. (2021). Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik Dan Penyelesaian Sengketa. *Batulis Civil Law Review*, 2(1), 78–92.
- Sedarmayanti. (2001). *Sumber Daya Manusia Dan Produktivitas Kerja*. Bandung: Cv. Mandar Maju.
- Shandy, N. A. R., & Wardhana, A. F. G. (2022). Bagaimana Hubungan Pusat Dan Daerah Pasca Penetapan Undang-Undang Cipta Kerja? Kasus Penetapan Pajak Daerah. *As-Siyasi: Journal Of Constitutional Law*, 2(1), 93–114.
- Siregar, A. R. (2021). *Studi Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Mengenai Bphtb Di Kabupaten Sleman*. Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.

- Sugiyono, S. (2010). *Metode Penelitian Kuantitatif Dan Kualitatif Dan R&D*. Alfabeta Bandung.
- Supramono, & Theresia Woro Damayanti. (2010). *Perpajakan Indonesia- Mekanisme Dan Perhitungan*. Penerbit Andi.
- Sutedi, A. (2022). *Hukum Pajak*. Sinar Grafika.
- Venusita, L., & Dyan, F. (2013). Analisis Pengaruh Sikap, Norma Subyektif, Dan Kontrol Keperilakuan Terhadap Perilaku Kepatuhan Wajib Pajak Restoran Di Surabaya. *Akrual: Jurnal Akuntansi*, 5(1), 59–74.
- Wibowo, A. W., & Utami, S. (2017). Dampak Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Dan Retribusi Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah Dan Investasi Di Kabupaten Sleman. *Paradigma: Jurnal Ilmu Administrasi*, 3(1), 22–43.
- Widhyarsi, D. P. (2008). *Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Atas Hibah Wasiat Di Jakarta Barat*. Program Pascasarjana Universitas Diponegoro.
- Widodo, Joko. 2007. *Analisis Kebijakan Publik: Konsep dan Aplikasi Analisis Proses Kebijakan Publik*. Malang: Bayumedia Publishing
- Wijaya, H. (2019). *Analisis Data Kualitatif: Sebuah Tinjauan Teori & Praktik*. Sekolah Tinggi Theologia Jaffray.
- Zulfikar, M., Sn, T. A., & Rachman, R. A. (2021). Penyelesaian Masalah Sanksi Praktik Pembantuan Pembayaran Bphtb Oleh Ppat Kepada Wajib Pajak. *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 5(1), 49–62