**PENERAPAN NILAI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) OLEH BAPENDA KOTA MADIUN DALAM TRANSAKSIJUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN**

Dian Nuryanti SE, SH, MKn

Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

Email: diannuryanti52@gmail.com

***Abstract***

*Land and Building Acquisition Duty (BPHTB) is one of the significant sources of local revenue for the Government of Madiun City. However, the implementation of BPHTB value determination in land and building sale and purchase transactions often causes problems, especially related to the transparency and accuracy of the assessment conducted by the Regional Revenue Agency (Bapenda). These obstacles can affect public trust and the efficiency of local tax administration.*

*This study aims to analyze the application of BPHTB value by Bapenda Madiun City in land and building sale and purchase transactions. This study also aims to identify the obstacles faced and provide recommendations to improve the transparency and accuracy of BPHTB valuation. This research uses a qualitative approach with a case study method. Data were collected through in-depth interviews with relevant parties, including Bapenda officers, notaries, and communities involved in land and building sale and purchase transactions. The study analyzed official documents related to the determination of BPHTB.*

*The results show that the application of BPHTB values by Bapenda Madiun City still faces several obstacles, such as the lack of transparency in the valuation process and the difference between the market value and the value determined by Bapenda. Nevertheless, improvement efforts such as training for appraisal officers and the use of information technology in the appraisal process have begun to be implemented.*

*This study concludes that to improve the effectiveness of BPHTB implementation in Madiun City, it is necessary to improve transparency and accuracy in the valuation process. Suggestions in the research are increasing the capacity of appraisal officers, using more sophisticated information systems, and increasing socialization to the public regarding the procedures and basis for determining BPHTB.*

*Keywords: Fees for Acquisition of Land and Building Rights, BAPENDA*

**Introduction**

Transaksi tanah dan bangunan di Indonesia merupakan kegiatan ekonomi yang sangat penting dan memiliki dampak yang signifikan terhadap berbagai sektor, termasuk sektor perumahan, konstruksi dan keuangan. Salah satu aspek penting dari transaksi ini adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yang merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. BPHTB merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang sangat vital dan diatur dalam undang-undang, sehingga pelaksanaannya harus dilakukan secara hati-hati dan transparan.

BPHTB adalah pajak yang dikenakan oleh pemerintah atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Hal ini mencakup transaksi seperti jual beli, tukar menukar, hibah, waris, dan berbagai bentuk perolehan lainnya. Pengenaan BPHTB diatur dalam UU No. 28/2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk mengatur dan memungut BPHTB. Menurut Pasal 85 UU tersebut, BPHTB dikenakan sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), yang dapat berupa harga transaksi atau nilai pasar wajar objek pajak. (Direktorat Jenderal Pajak, 2021)

Sebagai salah satu sumber pendapatan asli daerah, BPHTB memiliki peran penting dalam meningkatkan kapasitas fiskal pemerintah daerah. Penerimaan dari BPHTB digunakan untuk mendanai berbagai program pembangunan daerah, seperti infrastruktur, pendidikan, kesehatan, dan pelayanan publik lainnya. Menurut data Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Madiun, BPHTB memberikan kontribusi sekitar 10% dari total pendapatan asli daerah (PAD) setiap tahunnya. Hal ini menunjukkan pentingnya pelaksanaan dan pengelolaan BPHTB yang efektif dan efisien dalam mendukung pembangunan daerah. (Bapenda Kota Madiun, 2023).

Bapenda Kota Madiun memiliki tugas dan tanggung jawab untuk mengelola, memungut, dan mengawasi pelaksanaan BPHTB. Proses pelaksanaan BPHTB meliputi beberapa tahapan, mulai dari penentuan nilai perolehan objek pajak, verifikasi dokumen, hingga penagihan dan penerimaan pembayaran pajak. Penentuan nilai perolehan objek pajak didasarkan pada harga transaksi yang tercantum dalam akta jual beli atau berdasarkan nilai pasar wajar yang ditetapkan oleh pemerintah daerah setempat jika harga transaksi dianggap tidak wajar. (Sudirman, 2021).

Menurut hasil penelitian yang dilakukan oleh (Sudirman, 2021), Pelaksanaan BPHTB di Kota Madiun sudah cukup efektif, meskipun masih terdapat beberapa tantangan yang perlu diatasi. Penelitian ini menemukan bahwa sebagian besar wajib pajak di Kota Madiun telah patuh dalam melaporkan dan membayar BPHTB, namun terdapat juga kasus dimana harga transaksi yang dilaporkan tidak sesuai dengan nilai pasar yang wajar. Untuk mengatasi hal ini, Bapenda Kota Madiun melakukan verifikasi dan penyesuaian nilai perolehan objek pajak berdasarkan data pasar dan appraisal independen. Meskipun pelaksanaan BPHTB di Kota Madiun telah menunjukkan hasil yang positif, namun masih terdapat beberapa tantangan yang perlu mendapat perhatian. Salah satu tantangan utama adalah ketidakakuratan pelaporan harga transaksi oleh wajib pajak. Beberapa wajib pajak cenderung melaporkan harga transaksi yang lebih rendah dari nilai pasar wajar untuk mengurangi jumlah pajak yang harus dibayarkan. Praktik ini tidak hanya merugikan penerimaan daerah, tetapi juga menimbulkan ketidakadilan dalam sistem perpajakan. (Wulandari, 2020).

Untuk mengatasi tantangan ini, Bapenda Kota Madiun telah menerapkan beberapa strategi, antara lain meningkatkan pengawasan dan verifikasi laporan harga transaksi, serta bekerja sama dengan pihak ketiga, seperti penilai independen dan lembaga keuangan, untuk mendapatkan data pasar yang akurat. Selain itu, Bapenda juga secara aktif melakukan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya kepatuhan dalam membayar BPHTB, serta dampak positif yang dihasilkan dari pembayaran pajak yang benar.

Beberapa studi kasus dan penelitian terdahulu telah dilakukan untuk menganalisis implementasi BPHTB di berbagai daerah di Indonesia. Misalnya penelitian yang dilakukan oleh (Wulandari, 2020) Penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan BPHTB di Kota Surabaya mengalami kendala yang hampir sama dengan yang terjadi di Kota Madiun, yaitu ketidaktepatan pelaporan harga transaksi. Penelitian ini merekomendasikan peningkatan kolaborasi antara pemerintah daerah dan sektor swasta untuk mengatasi kendala tersebut.

Penelitian lain oleh (Hidayat, 2019) di Kabupaten Sleman menemukan bahwa penerapan teknologi informasi dan sistem online dalam pengelolaan BPHTB dapat meningkatkan transparansi dan keakuratan data, serta mempermudah proses pelaporan dan pembayaran pajak oleh wajib pajak. Penerapan sistem online juga memungkinkan pemerintah daerah untuk memonitor dan mengaudit transaksi secara real-time, sehingga mengurangi potensi kecurangan dan ketidakpatuhan.

Pelaksanaan BPHTB diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, antara lain UU No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, yang selanjutnya disebut (UU HKPP dan PEMDA) dan Peraturan Daerah Kota Madiun No. 23 Tahun 2017 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Madiun No. 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Madiun. Dalam peraturan ini, BPHTB ditetapkan sebagai pajak daerah, sehingga daerah bertanggung jawab untuk membuat kebijakan, memungut, dan memanfaatkan penerimaannya.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis proses penetapan nilai BPHTB oleh BAPENDA Kota Madiun, faktor-faktor yang mempengaruhi proses tersebut, dan dampaknya terhadap besaran pajak yang harus dibayarkan oleh para pelaku transaksi properti di Kota Madiun. Diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan solusi dan rekomendasi untuk meningkatkan efektifitas dan efisiensi penerapan nilai BPHTB serta meningkatkan kepercayaan dan kenyamanan para pelaku pasar properti dalam bertransaksi di Kota Madiun.

**Methodologi**

Penelitian mengenai implementasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Madiun dalam transaksi jual beli ini bertujuan untuk memahami dan mengevaluasi proses penetapan nilai BPHTB, kendala yang dihadapi, dan dampaknya terhadap pendapatan asli daerah. Metodologi penelitian ini dirancang untuk memberikan gambaran yang komprehensif mengenai berbagai aspek dalam pelaksanaan BPHTB di Kota Madiun. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi kasus untuk menggali secara mendalam proses pelaksanaan BPHTB oleh Bapenda Kota Madiun. Pendekatan kualitatif dipilih karena memungkinkan peneliti untuk memahami fenomena secara holistik dan mendalam melalui interaksi langsung dengan subjek penelitian. (Creswell, 2013). Penelitian ini dilakukan di Kota Madiun, Jawa Timur. Subjek penelitian meliputi pegawai Bapenda Kota Madiun yang terlibat dalam proses penetapan dan pemungutan BPHTB, wajib pajak yang pernah melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan, serta pihak-pihak terkait seperti notaris dan penilai independen. Teknik Pengumpulan Data dengan melakukan wawancara mendalam dengan pegawai Bapenda Kota Madiun untuk memahami prosedur dan mekanisme penetapan nilai BPHTB. Selain itu, wawancara juga dilakukan kepada wajib pajak dan notaris untuk mendapatkan perspektif mereka terhadap pelaksanaan BPHTB. Wawancara ini bersifat semi-terstruktur, sehingga memungkinkan peneliti untuk menggali jawaban responden secara mendalam. (Kvale, n.d.).

Kemudian melakukan observasi untuk melihat secara langsung proses penetapan dan pemungutan BPHTB di kantor Bapenda Kota Madiun. Peneliti mengamati bagaimana pegawai Bapenda menjalankan tugasnya, mulai dari menerima berkas hingga memverifikasi dan menilai objek pajak. Pengamatan ini membantu peneliti memahami konteks dan dinamika proses yang sedang berlangsung. Data yang diperoleh dari wawancara dan observasi dianalisis dengan menggunakan metode analisis tematik. Analisis ini melibatkan identifikasi tema-tema utama yang muncul dari data, pengkodean data berdasarkan tema-tema tersebut, dan menginterpretasikan temuan-temuan tersebut dalam konteks implementasi BPHTB. (Braun, V., & Clarke, 2006)

Peneliti melakukan studi literatur untuk memahami konsep BPHTB dan kebijakan terkait di Kota Madiun. Peneliti juga mengembangkan instrumen penelitian seperti panduan wawancara dan lembar observasi. Peneliti mengumpulkan data melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi selama periode tertentu. Wawancara dilakukan dengan pegawai Bapenda, wajib pajak, dan notaris, sedangkan observasi dilakukan di kantor Bapenda selama proses penetapan BPHTB. Data yang terkumpul dianalisis dengan menggunakan analisis tematik. Peneliti mengidentifikasi tema-tema utama yang muncul dari data dan memberi kode. Selanjutnya, peneliti melakukan triangulasi untuk memastikan validitas dan reliabilitas data. Peneliti menginterpretasikan temuan berdasarkan tema-tema yang telah diidentifikasi. Peneliti juga membandingkan hasil temuan dengan penelitian terdahulu dan teori-teori yang relevan. Kemudian hasil penelitian disusun dalam bentuk laporan yang mencakup latar belakang, metodologi, temuan, pembahasan, dan rekomendasi. Laporan ini diharapkan dapat memberikan masukan dan solusi bagi Bapenda Kota Madiun dalam meningkatkan implementasi BPHTB.

**Hasil dan Pembahasan**

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah salah satu pajak yang dikenakan oleh pemerintah atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Pajak ini merupakan salah satu sumber pendapatan asli daerah yang penting dan diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Di Kota Madiun, pelaksanaan BPHTB dikelola oleh Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) yang memiliki tugas dan tanggung jawab untuk memastikan pemungutan pajak ini berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

BPHTB diatur dalam UU No. 28/2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk mengatur dan memungut BPHTB. Menurut Pasal 85 UU tersebut, BPHTB dipungut sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), yang dapat berupa harga transaksi atau nilai pasar wajar objek pajak. Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 23 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 2 Tahun 2011 tentang BPHTB di Kota Madiun mengatur lebih lanjut mengenai tarif, tata cara, dan mekanisme pengenaan BPHTB di daerah ini.

1. **Gambaran Umum Pelaksanaan BPHTB di Kota Madiun**
2. Proses Penilaian dan Penetapan Nilai BPHTB

Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Madiun memegang peranan penting dalam pelaksanaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Proses ini dimulai dengan penilaian dan penentuan nilai transaksi properti. BAPENDA bertanggung jawab untuk memastikan bahwa setiap transaksi yang melibatkan pengalihan hak atas tanah dan bangunan dikenakan pajak sesuai dengan Pasal 46 ayat (2) UU No. 1 Tahun 2022. Penilaian ini melibatkan verifikasi dokumen transaksi, penilaian nilai pasar riil properti, serta konsultasi dengan pihak-pihak terkait untuk memastikan bahwa nilai yang dikenakan adalah adil dan sesuai dengan kondisi pasar. Untuk menentukan nilai jual beli di kota Madiun berdasarkan Peraturan Daerah yang belum mengikuti aturan terbaru yaitu UU HKPP dan PEMDA, karena Kota Madiun masih menggunakan PERDA tahun 2011, yaitu besarnya NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak. Padahal UU HKPP dan PEMDA pada Pasal 46 ayat (5) menyatakan bahwa besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama kali Wajib Pajak di wilayah Daerah tempat terutangnya BPHTB. Hal ini akan menjadi kontradiktif dalam penentuan nilai BPHTB di Kota Madiun, dalam perhitungannya masih menggunakan aturan lama yang akan menimbulkan ketidakpastian hukum atau aturan BAPENDA dalam menentukan besarnya nilai BPHTB yang harus dibayarkan masyarakat. Jangan sampai BAPENDA Kota Madiun menerapkan atau menentukan besarnya nilai BPHTB dengan menggunakan metode diskresi yang dapat memberikan dampak negatif bagi masyarakat ataupun pendapatan daerah Kota Madiun.

1. Sosialisasi dan Edukasi Masyarakat

BAPENDA Kota Madiun harus aktif dalam melakukan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat tentang kewajiban membayar BPHTB, selain itu dalam penerapannya dalam menentukan nilai harus sesuai dengan harga transaksi dan atau jika terjadi dibawah nilai perolehan objek pajak yang diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, maka dasar pengenaan BPHTB yang digunakan adalah NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan. Hal ini juga harus disosialisasikan oleh BAPENDA agar masyarakat memahami ketentuan yang obyektif dalam penetapan BPHTB jual beli di Kota Madiun.

Upaya lainnya adalah dengan melakukan sosialisasi melalui berbagai media, seminar dan workshop yang bertujuan untuk meningkatkan pemahaman wajib pajak akan pentingnya membayar BPHTB secara tepat dan sesuai dengan ketentuan. Edukasi ini diharapkan dapat meningkatkan kepatuhan wajib pajak dan mengurangi kesalahan dalam melaporkan nilai transaksi.

1. Sistem Pembayaran dan Pelaporan yang Efisien serta Pemantauan dan Penegakan Hukum

Untuk memudahkan wajib pajak dalam memenuhi kewajibannya, BAPENDA Kota Madiun telah menerapkan sistem pembayaran dan pelaporan BPHTB yang efisien. Langkah-langkah ini termasuk digitalisasi layanan yang memungkinkan wajib pajak untuk melakukan pembayaran dan pelaporan secara online. Selain itu, BAPENDA juga menyediakan layanan konsultasi dan pendampingan bagi wajib pajak yang membutuhkan panduan dalam proses pembayaran BPHTB. BAPENDA Kota Madiun melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan BPHTB untuk memastikan bahwa semua transaksi kena pajak telah dilaporkan dan dibayarkan dengan benar. Jika ditemukan pelanggaran atau ketidakpatuhan, BAPENDA bekerja sama dengan pihak berwenang untuk mengambil tindakan penegakan hukum yang diperlukan. Hal ini termasuk audit lapangan, pemeriksaan dokumen, dan tindakan penegakan hukum lainnya untuk memastikan kepatuhan wajib pajak.

1. **Proses Penilaian BPHTB atas Transaksi Jual Beli**

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah salah satu pajak yang dikenakan oleh pemerintah daerah atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Pajak ini merupakan salah satu sumber pendapatan asli daerah yang penting dan diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Proses penilaian dan penetapan nilai BPHTB sangat mempengaruhi besarnya pajak yang harus dibayarkan oleh wajib pajak. Artikel ini akan menjelaskan secara rinci proses penilaian BPHTB dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan, disertai dengan kutipan-kutipan literatur yang relevan. Langkah-langkah dan prosedur penilaian BPHTB yang dilakukan.

* 1. Pengumpulan Data Transaksi

Tahap pertama dalam proses penilaian BPHTB adalah pengumpulan data dan verifikasi dokumen. Wajib pajak harus menyerahkan dokumen-dokumen yang diperlukan, seperti akta jual beli, sertifikat tanah, dan dokumen pendukung lainnya. Dokumen-dokumen ini digunakan untuk menentukan nilai perolehan objek pajak. Verifikasi dokumen merupakan langkah penting untuk memastikan bahwa informasi yang diberikan oleh wajib pajak akurat dan lengkap. (Sudirman, 2021). Bapenda Kota Madiun menggunakan berbagai sumber data, termasuk data dari kantor notaris dan lembaga keuangan, untuk memverifikasi harga transaksi yang dilaporkan oleh wajib pajak. Verifikasi ini memastikan bahwa dokumen yang disampaikan adalah sah dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Proses penilaian BPHTB diawali dengan pengumpulan data transaksi jual beli properti. Wajib pajak harus menyerahkan dokumen-dokumen yang diperlukan, seperti akta jual beli, sertifikat tanah, dan dokumen terkait lainnya. Data ini menjadi dasar bagi BAPENDA untuk melakukan penilaian.

* 1. Verifikasi Dokumen

BAPENDA melakukan verifikasi keabsahan dan kelengkapan dokumen yang disampaikan oleh wajib pajak. Verifikasi ini penting untuk memastikan bahwa transaksi yang dilaporkan benar-benar terjadi dan dokumen yang disampaikan valid dan lengkap. Setelah dokumen diverifikasi, langkah selanjutnya adalah menentukan nilai perolehan objek pajak. Nilai ini dapat didasarkan pada harga transaksi yang tercantum dalam akta jual beli atau nilai pasar wajar jika harga transaksi dianggap tidak wajar. Penentuan nilai pasar wajar dilakukan melalui penilaian independen oleh penilai properti bersertifikat atau oleh tim penilai dari pemerintah daerah setempat. (Direktorat Jenderal Pajak, 2021). Penilaian independen mempertimbangkan berbagai faktor, termasuk lokasi, luas tanah, kondisi bangunan, dan harga pasar saat ini. Tujuan dari penilaian ini adalah untuk memastikan bahwa nilai perolehan objek pajak mencerminkan nilai pasar yang sebenarnya sehingga pajak yang dikenakan menjadi adil dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

* 1. Penilaian Nilai Pasar Properti

Setelah dokumen-dokumen diverifikasi, BAPENDA melakukan penilaian terhadap nilai pasar properti. Hal ini melibatkan analisis harga pasar tanah dan bangunan di sekitar properti yang bersangkutan. BAPENDA dapat menggunakan data dari transaksi serupa di area yang sama sebagai pembanding untuk menentukan nilai pasar yang wajar. Salah satu metode yang digunakan dalam menentukan nilai perolehan objek pajak adalah analisis pasar komparatif. Metode ini dilakukan dengan membandingkan nilai objek pajak dengan nilai properti sejenis yang baru saja terjual di area yang sama. Analisis ini membantu memastikan bahwa nilai perolehan yang ditetapkan sesuai dengan kondisi pasar saat ini. (Wulandari, 2020)

* 1. Penentuan Nilai BPHTB

Berdasarkan hasil penilaian nilai pasar properti, BAPENDA menetapkan besaran BPHTB yang harus dibayar oleh wajib pajak. Nilai BPHTB biasanya dihitung sebagai persentase dari nilai transaksi atau nilai pasar properti, sesuai dengan peraturan yang berlaku.

* 1. Konsultasi dengan Pihak Terkait

Dalam beberapa kasus, BAPENDA mungkin perlu berkonsultasi dengan pihak-pihak terkait, seperti notaris atau pejabat pembuat akta tanah (PPAT), untuk memastikan bahwa penilaian dan penentuan nilai BPHTB telah sesuai dengan prosedur dan peraturan yang berlaku.

* 1. Pemberitahuan kepada Wajib Pajak

Setelah nilai BPHTB ditetapkan, BAPENDA memberikan pemberitahuan kepada wajib pajak mengenai jumlah BPHTB yang harus dibayar. Pemberitahuan ini juga mencakup informasi mengenai cara pembayaran dan batas waktu pembayaran.

* 1. Pembayaran BPHTB

Wajib pajak kemudian melakukan pembayaran BPHTB sesuai dengan jumlah yang telah ditentukan. Pembayaran dapat dilakukan melalui berbagai cara yang disediakan oleh BAPENDA, antara lain pembayaran secara online atau melalui bank yang telah ditunjuk.

* 1. Pencatatan dan Pelaporan

Setelah pembayaran dilakukan, BAPENDA melakukan pencatatan transaksi dan memastikan bahwa seluruh proses penilaian dan pembayaran BPHTB telah berjalan sesuai dengan prosedur. Data transaksi ini juga digunakan untuk pelaporan dan analisis lebih lanjut.

Proses penilaian BPHTB atas transaksi jual beli di Kota Madiun melibatkan beberapa tahapan penting mulai dari pengumpulan data transaksi hingga pencatatan dan pelaporan. Selain itu juga mencari informasi lain seperti menanyakan kepada kepala desa/lurah mengenai zona nilai transaksi untuk menentukan Nilai BPHTB Jual Beli. Setiap tahapan dalam proses ini bertujuan untuk memastikan bahwa penilaian dan penetapan nilai BPHTB dilakukan secara akurat, adil dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Melalui proses ini.

1. **Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Pelaksanaan BP**HTB

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu jenis pajak yang penting dalam mendukung pendapatan asli daerah (PAD) di Indonesia. Penerapan BPHTB oleh Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) di berbagai kota, termasuk Kota Madiun, dipengaruhi oleh berbagai faktor yang kompleks. Faktor-faktor tersebut dapat berasal dari aspek ekonomi, sosial, teknologi, hingga kebijakan pemerintah. Artikel ini akan membahas faktor-faktor utama yang mempengaruhi pelaksanaan BPHTB dengan mengacu pada penelitian dan literatur yang relevan.

1. Keakuratan Data dan Informasi

Keberhasilan pelaksanaan BPHTB sangat bergantung pada keakuratan dan kelengkapan data dan informasi yang berkaitan dengan transaksi properti. Data yang akurat mengenai nilai pasar tanah dan bangunan, serta informasi yang lengkap mengenai transaksi sangat penting untuk menentukan nilai BPHTB yang tepat. Keterbatasan akses terhadap data properti yang aktual dan transparan dapat menghambat proses penilaian yang akurat (Wulandari, 2020). Tanpa data yang tepat, penilaian menjadi spekulatif dan berpotensi menimbulkan ketidakadilan dalam pengenaan pajak.

1. Kepatuhan Wajib Pajak

Kepatuhan wajib pajak dalam melaporkan transaksi dan membayar BPHTB sesuai dengan peraturan merupakan faktor kunci. Tingkat kepatuhan yang rendah dapat mengurangi efektivitas pelaksanaan BPHTB. Banyak wajib pajak yang melaporkan nilai transaksi lebih rendah dari nilai pasar untuk mengurangi jumlah BPHTB yang harus dibayarkan, sehingga mengakibatkan potensi pendapatan yang hilang bagi pemerintah daerah. (Sudirman, 2021). Oleh karena itu, upaya untuk meningkatkan kesadaran dan kepatuhan wajib pajak menjadi sangat penting.

1. Sumber Daya Manusia dan Teknologi

Kualitas dan kuantitas sumber daya manusia di Bapenda berpengaruh terhadap efektivitas pelaksanaan BPHTB. Petugas pajak yang terlatih dan kompeten sangat dibutuhkan untuk melaksanakan tugas penilaian dan penetapan BPHTB dengan baik. Selain itu, teknologi yang memadai, seperti sistem informasi manajemen perpajakan yang terintegrasi dan digitalisasi pelayanan juga sangat penting untuk mendukung proses yang efisien dan akurat (Hidayat, 2019). Penggunaan teknologi informasi dapat meningkatkan transparansi dan akurasi dalam pengelolaan data dan proses pembayaran BPHTB.

1. Sosialisasi dan Edukasi Masyarakat

Pelaksanaan BPHTB yang efektif membutuhkan dukungan dari masyarakat. Sosialisasi dan edukasi yang baik mengenai kewajiban membayar BPHTB dan manfaatnya bagi pembangunan daerah dapat meningkatkan kesadaran dan kepatuhan wajib pajak. Kurangnya sosialisasi dan pemahaman mengenai pentingnya membayar BPHTB seringkali menjadi faktor yang memperburuk tingkat kepatuhan. (Wulandari, 2020). Melalui sosialisasi yang efektif, diharapkan masyarakat dapat lebih memahami pentingnya BPHTB dan berperan aktif dalam memenuhi kewajiban perpajakannya.

1. Peraturan dan Kebijakan

Regulasi dan kebijakan yang jelas dan konsisten sangat penting untuk mendukung pelaksanaan BPHTB. Peraturan yang ambigu atau sering berubah-ubah dapat membingungkan wajib pajak dan petugas pajak, sehingga mengurangi efektivitas pelaksanaan BPHTB. Kebijakan yang mendukung, seperti insentif bagi wajib pajak yang patuh, juga dapat meningkatkan kepatuhan dan penerimaan BPHTB. (Direktorat Jenderal Pajak, 2021). Konsistensi dalam penerapan kebijakan dan peraturan dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

1. Pengawasan dan Penegakan Hukum

Pengawasan yang efektif dan penegakan hukum yang tegas terhadap pelanggaran terkait BPHTB sangat penting untuk memastikan kepatuhan wajib pajak. Bapenda perlu melakukan audit lapangan, pemeriksaan dokumen, dan tindakan penegakan hukum lainnya untuk memastikan semua transaksi (Sudirman, 2021). Tanpa adanya pengawasan yang ketat, potensi kecurangan dan pelanggaran dalam pelaporan transaksi akan semakin tinggi.

1. Kerjasama dengan Pihak Terkait

Kerja sama yang baik antara Bapenda dengan pihak-pihak terkait, seperti notaris, pejabat pembuat akta tanah (PPAT), dan lembaga perbankan, sangat membantu dalam proses penilaian dan penetapan BPHTB. Kerja sama ini dapat meningkatkan keakuratan data transaksi dan mempermudah proses pembayaran BPHTB. (Wulandari, 2020). Melalui kerja sama yang sinergis, proses pendataan dan verifikasi transaksi dapat dilakukan dengan lebih efektif dan efisien.

1. **Challenges and Obstacles**

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu pajak penting yang memberikan kontribusi signifikan terhadap pendapatan asli daerah (PAD). Meskipun BPHTB memiliki peran yang vital, namun dalam pelaksanaannya tidak lepas dari berbagai tantangan dan hambatan. Artikel ini akan membahas tantangan dan hambatan utama yang dihadapi dalam pelaksanaan BPHTB dengan mengacu pada penelitian dan literatur yang relevan. Hambatan yang dihadapi oleh BAPENDA dalam pelaksanaan BPHTB.

* 1. Data yang Tidak Lengkap dan Tidak Akurat serta Peraturan Daerah yang Belum Sesuai dengan UU No. 1 Tahun 2022 tentang HKPP dan PEMDA

Salah satu kendala utama yang dihadapi oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) dalam melaksanakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah ketersediaan data yang tidak lengkap dan tidak akurat. Data mengenai nilai pasar tanah dan bangunan seringkali sulit diperoleh atau tidak mutakhir, sehingga menghambat kemampuan BAPENDA untuk melakukan penilaian yang tepat. Keterbatasan akses terhadap data properti yang aktual dan transparan menyebabkan kesulitan dalam menetapkan nilai BPHTB yang sesuai dengan kondisi pasar. Aturan tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Madiun belum disesuaikan dengan Undang-Undang terbaru tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, karena ada beberapa aturan yang berubah, misalnya NJOPTKP yang diturunkan dari Rp. 60.000.000,- menjadi Rp. 100.000.000,-. Setiap peraturan di bawah Undang-Undang harus mengikuti peraturan terbaru. Karena akan berdampak pada penentuan nilai BPHTB di lapangan. Sejalan dengan hal tersebut, dalam Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 9 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, masyarakat tidak dapat mengakses melalui Jaringan Dokumentasi Informasi Hukum (JDIH), hanya terdapat Surat Nomor 973/04/401.203/2024 perihal Pemberitahuan NPOPTKP BPHTB Tahun Anggaran 2024 yang menyatakan bahwa besaran NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 100.000.000,- untuk perolehan tanah. .000.000,- untuk perolehan hak wajib pajak yang pertama kali di kota madiun dan dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah diterima oleh orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat pengurangan NPOPTKP sebesar Rp.400.000.000,-. Namun belum ada aturan atau Standar Prosedur BAPENDA Kota Madiun yang menyatakan atau tata cara dan tolak ukur penentuan Nilai BPHTB Jual Beli.

* 1. Rendahnya Kepatuhan Wajib Pajak

Tingkat kepatuhan wajib pajak dalam melaporkan dan membayar BPHTB seringkali rendah. Banyak wajib pajak yang melaporkan nilai transaksi lebih rendah dari nilai pasar untuk mengurangi jumlah pajak yang terutang, sehingga mengakibatkan potensi pendapatan yang hilang bagi pemerintah daerah. Selain itu, ada juga wajib pajak yang tidak melaporkan transaksi jual beli atau melaporkan dengan nilai yang tidak sesuai. Rendahnya tingkat kepatuhan wajib pajak dalam melaporkan transaksi dan membayar BPHTB sesuai dengan ketentuan menjadi tantangan yang cukup serius. Banyak wajib pajak yang tidak melaporkan transaksi dengan benar atau bahkan tidak melaporkan sama sekali. Hal ini dapat mengurangi efektivitas pelaksanaan BPHTB dan mengakibatkan potensi pendapatan yang hilang bagi pemerintah daerah. Menurut Hidayat (2019), salah satu penyebab rendahnya kepatuhan adalah kurangnya sosialisasi dan edukasi mengenai pentingnya membayar BPHTB dan konsekuensi dari ketidakpatuhan.

* 1. Kurangnya Sosialisasi dan Edukasi

Kurangnya sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat mengenai kewajiban membayar BPHTB dan pentingnya pajak ini bagi pembangunan daerah menjadi kendala yang cukup signifikan. Banyak wajib pajak yang belum memiliki pemahaman yang memadai mengenai BPHTB dan prosedur yang harus dilalui, sehingga tingkat kepatuhannya masih rendah. Kurangnya sosialisasi dan edukasi mengenai BPHTB dapat menyebabkan rendahnya tingkat kesadaran dan kepatuhan wajib pajak. Masyarakat yang tidak memahami pentingnya membayar BPHTB dan manfaatnya bagi pembangunan daerah cenderung tidak akan patuh dalam memenuhi kewajiban perpajakannya. Wulandari (2020) mencatat bahwa upaya sosialisasi yang kurang efektif seringkali menjadi kendala dalam meningkatkan kesadaran dan kepatuhan wajib pajak. Oleh karena itu, diperlukan program sosialisasi dan edukasi yang lebih intensif dan efektif.

* 1. Keterbatasan Sumber Daya Manusia

BAPENDA sering menghadapi keterbatasan dalam hal sumber daya manusia yang terlatih dan kompeten. Petugas pajak yang kurang berpengalaman atau kurang terlatih dapat menghambat proses penilaian dan penetapan BPHTB yang efektif. Selain itu, beban kerja yang tinggi dan kurangnya personil juga dapat mempengaruhi kinerja BAPENDA. Kualitas dan kuantitas sumber daya manusia di Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) sangat mempengaruhi efektivitas pelaksanaan BPHTB. Petugas pajak yang terlatih dan kompeten diperlukan untuk melaksanakan tugas penilaian dan penetapan BPHTB dengan baik. Namun, sering kali terdapat keterbatasan jumlah dan kualitas sumber daya manusia yang tersedia. Selain itu, kurangnya teknologi yang memadai, seperti sistem informasi manajemen perpajakan yang terintegrasi dan digitalisasi pelayanan, juga dapat menghambat proses yang efisien dan akurat. Hidayat (2019). menekankan pentingnya peningkatan kapasitas sumber daya manusia dan penerapan teknologi informasi untuk mendukung pelaksanaan BPHTB yang lebih efektif.

* 1. Teknologi yang Belum Memadai

Kurangnya dukungan teknologi yang memadai menjadi kendala lain dalam pelaksanaan BPHTB. Sistem informasi manajemen perpajakan yang belum terintegrasi atau belum adanya digitalisasi pelayanan dapat memperlambat proses administrasi dan penilaian BPHTB. Teknologi yang belum memadai juga membuat proses pembayaran dan pelaporan BPHTB menjadi lebih lambat dan rawan kesalahan.

* 1. Keterbatasan Pengawasan dan Penegakan Hukum

Pengawasan yang tidak efektif dan penegakan hukum yang lemah terhadap pelanggaran terkait BPHTB juga menjadi kendala bagi BAPENDA. Tanpa pengawasan yang memadai, banyak transaksi yang tidak dilaporkan atau kurang dilaporkan. Penegakan hukum yang ketat terhadap pelanggaran juga dapat mengurangi kepatuhan wajib pajak. Pengawasan yang efektif dan penegakan hukum yang tegas terhadap pelanggaran terkait BPHTB sangat penting untuk memastikan kepatuhan wajib pajak. Namun, pengawasan dan penegakan hukum seringkali lemah, sehingga banyak pelanggaran yang tidak terdeteksi atau tidak ditindaklanjuti. Sudirman (2021). menekankan bahwa tanpa pengawasan dan penegakan hukum yang ketat, potensi kecurangan dan pelanggaran dalam pelaporan transaksi akan semakin tinggi. Bapenda perlu melakukan audit lapangan, pemeriksaan dokumen, dan tindakan penegakan hukum lainnya untuk memastikan bahwa semua transaksi yang dikenakan BPHTB dilaporkan dan dibayar dengan benar.

* 1. Kendala Regulasi dan Kebijakan

Peraturan yang tidak jelas atau sering berubah-ubah dapat menjadi kendala dalam pelaksanaan BPHTB. Peraturan yang tidak jelas dapat membingungkan wajib pajak dan petugas pajak, sehingga mengurangi efektivitas pelaksanaan BPHTB. Kebijakan yang tidak konsisten juga dapat menimbulkan ketidakpastian dan ketidakstabilan dalam proses penilaian dan penetapan BPHTB. Peraturan yang tidak konsisten dan ambigu dapat membingungkan wajib pajak dan petugas pajak, sehingga mengurangi efektivitas pelaksanaan BPHTB. Peraturan yang sering berubah atau tidak jelas dapat menimbulkan ketidakpastian hukum sehingga menghambat proses penetapan dan pemungutan pajak. Menurut Direktorat Jenderal Pajak (2021), peraturan yang jelas dan konsisten sangat penting untuk memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat dan mendukung pelaksanaan BPHTB yang efektif.

BAPENDA Kota Madiun menghadapi berbagai kendala dalam pelaksanaan BPHTB, antara lain data yang tidak lengkap dan tidak akurat, kepatuhan wajib pajak yang masih rendah, kurangnya sosialisasi dan edukasi, keterbatasan sumber daya manusia dan teknologi, lemahnya pengawasan dan penegakan hukum, serta kendala regulasi dan kebijakan. Untuk mengatasi kendala-kendala tersebut, diperlukan upaya yang terkoordinasi dan berkelanjutan untuk meningkatkan efektivitas pelaksanaan BPHTB dan mengoptimalkan penerimaan BPHTB.

**Diskusi Temuan**

* + - 1. Analisis dan Interpretasi Hasil Penelitian

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Madiun menghadapi berbagai kendala yang cukup signifikan. Data yang tidak lengkap dan tidak akurat menjadi salah satu tantangan utama, artinya BAPENDA menganggap bahwa tidak dimasukkannya nilai riil transaksi menjadi kendala dalam menentukan lolos tidaknya nilai BPHTB. Penentuan nilai BPHTB yang diminta ketika ada kekurangan data akan menghambat proses penilaian yang tepat dan adil. Kepatuhan wajib pajak yang rendah juga menjadi masalah utama, dimana banyak wajib pajak yang melaporkan nilai transaksi lebih rendah dari nilai pasar untuk mengurangi jumlah BPHTB yang harus dibayarkan. Kurangnya sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya BPHTB dan kewajiban membayar pajak ini juga berkontribusi terhadap rendahnya tingkat kepatuhan. BAPENDA kota madiun dalam surat nomor 973/04/401.203/2024 perihal Pemberitahuan NPOPTKP BPHTB Tahun Pajak 2024 menyatakan bahwa besarnya NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp.100.000.000,- untuk perolehan hak pertama kali dalam wilayah kota madiun dan dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah yang diterima probadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus maka pengurangan NPOPTKP derajat pertama sebesar Rp.400.000.000,-. Dengan adanya penerapan BPHTB untuk proses Jual Beli dengan perhitungan pengurangan sebesar Rp.100.000.000,- ini menjadi 2 (dua) sisi yang sangat bertolak belakang, artinya jika mencantumkan harga dibawah pasaran maka pajak yang dibayarkan akan lebih rendah. Begitu juga sebaliknya, jika harga yang dicantumkan di atas harga dan/atau harga pasar, maka pajak yang dibayarkan akan lebih tinggi. Namun yang menjadi masalah ketika harga riil dari transaksi jual beli tersebut berada di bawah harga pasar, maka masalah ini muncul dan gejolak di masyarakat menganggap penetapan nilai BPHTB tersebut tidak adil, karena masalah seperti ini sering terjadi di lapangan/masyarakat. Ketika permasalahan seperti ini terjadi, maka secara otomatis proses selanjutnya tidak akan bisa berjalan atau menjadi penghambat proses selanjutnya dalam jual beli. Selain itu, keterbatasan sumber daya manusia dan teknologi di BAPENDA menghambat efisiensi dan ketepatan dalam pengelolaan BPHTB. Teknologi yang kurang memadai memperlambat proses administrasi dan penilaian, sedangkan kurangnya tenaga kerja yang terlatih mempengaruhi kualitas penilaian dan pelayanan kepada wajib pajak. Pengawasan yang tidak efektif dan penegakan hukum yang lemah terhadap pelanggaran juga mengurangi efektivitas pelaksanaan BPHTB. Terakhir, peraturan dan kebijakan yang ambigu dan sering berubah-ubah menambah kompleksitas dan ketidakpastian dalam pelaksanaan BPHTB.

* + - 1. Keterkaitan dengan Tinjauan Pustaka dan Teori yang Ada

Temuan ini konsisten dengan literatur yang ada mengenai tantangan dalam implementasi pajak daerah. Beberapa penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa data yang tidak lengkap dan tidak akurat merupakan hambatan yang umum terjadi dalam pengelolaan pajak properti. Sebagai contoh, penelitian oleh Smith dan Slemrod (2005) menekankan pentingnya data yang akurat untuk penilaian pajak yang adil dan efisien. Hal ini juga sejalan dengan teori perpajakan yang menyatakan bahwa kepatuhan wajib pajak sangat dipengaruhi oleh kejelasan dan transparansi data dan informasi yang tersedia. Rendahnya kepatuhan wajib pajak, seperti yang ditemukan dalam penelitian ini, juga didukung oleh literatur sebelumnya. Alm dan Torgler (2011) menunjukkan bahwa kurangnya pemahaman dan kesadaran wajib pajak akan kewajiban perpajakannya dapat mengakibatkan rendahnya tingkat kepatuhan. Edukasi dan sosialisasi yang memadai kepada masyarakat menjadi kunci untuk meningkatkan kepatuhan, sejalan dengan temuan penelitian ini. Keterbatasan sumber daya manusia dan teknologi yang mempengaruhi efektivitas pelaksanaan BPHTB juga telah dibahas dalam penelitian Bird dan Zolt (2005), yang menyatakan bahwa kapasitas administrasi perpajakan yang memadai sangat penting untuk keberhasilan sistem perpajakan. Penggunaan teknologi informasi yang modern dan pelatihan yang teratur bagi petugas pajak dapat meningkatkan efisiensi dan akurasi dalam pengelolaan pajak.

Pengawasan yang efektif dan penegakan hukum yang tegas terhadap pelanggaran juga diidentifikasi sebagai faktor kunci dalam literatur perpajakan. Penelitian oleh Fjeldstad dan Heggstad (2012) menekankan pentingnya pengawasan yang ketat dan penegakan hukum yang konsisten untuk memastikan kepatuhan wajib pajak. Peraturan dan kebijakan yang jelas dan konsisten sangat penting untuk mendukung implementasi pajak yang efektif. Temuan penelitian ini mendukung literatur dan teori yang ada, menyoroti pentingnya data yang akurat, edukasi dan sosialisasi yang memadai, sumber daya manusia dan teknologi yang memadai, pengawasan yang efektif, dan peraturan yang jelas untuk implementasi BPHTB yang efektif di Kota Madiun. Upaya yang terkoordinasi dan berkelanjutan diperlukan untuk mengatasi hambatan-hambatan tersebut dan meningkatkan efektivitas pelaksanaan BPHTB dan optimalisasi pendapatan daerah.

**Kesimpulan**

Studi ini mengevaluasi pelaksanaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Madiun, mengidentifikasi hambatan yang dihadapi, dan mengaitkan hasil temuan dengan tinjauan pustaka dan teori yang ada:

1. Data yang Tidak Lengkap dan Tidak Akurat:

Ketersediaan data yang tidak lengkap dan tidak akurat merupakan kendala utama dalam penilaian BPHTB. Sulitnya mendapatkan data properti yang aktual dan transparan menghambat BAPENDA dalam menentukan nilai BPHTB yang sesuai dengan kondisi pasar.

1. Rendahnya Kepatuhan Wajib Pajak:

Banyak wajib pajak yang melaporkan nilai transaksi yang lebih rendah dari nilai pasar atau tidak melaporkan transaksi sama sekali. Rendahnya tingkat kepatuhan ini mengakibatkan potensi pendapatan yang hilang bagi pemerintah daerah.

1. Kurangnya Sosialisasi dan Edukasi:

Kurangnya edukasi dan sosialisasi kepada masyarakat mengenai kewajiban membayar BPHTB dan manfaatnya bagi pembangunan daerah menyebabkan rendahnya kepatuhan wajib pajak.

1. Keterbatasan Sumber Daya Manusia dan Teknologi:

Keterbatasan sumber daya manusia yang terlatih dan teknologi yang memadai menghambat efisiensi dan akurasi dalam pengelolaan BPHTB. Teknologi yang belum terintegrasi memperlambat proses administrasi dan penilaian.

1. Lemahnya Pengawasan dan Penegakan Hukum:

Pengawasan yang tidak efektif dan penegakan hukum yang lemah terhadap pelanggaran mengurangi efektivitas pelaksanaan BPHTB. Banyak transaksi yang tidak dilaporkan atau kurang dilaporkan tanpa adanya tindakan penegakan hukum yang tegas.

1. Kendala Peraturan dan Kebijakan:

Peraturan dan kebijakan yang ambigu atau sering berubah-ubah menambah kerumitan dan ketidakpastian dalam penerapan BPHTB, sehingga membingungkan wajib pajak dan petugas pajak. Dengan tidak mengikuti aturan terbaru berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah dengan Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 9 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dapat memberikan dampak negatif terhadap penerapan atau penentuan nilai BPHTB khususnya sektor Jual-Beli, karena terdapat beberapa aturan yang memiliki perhitungan yang berbeda.
Untuk meningkatkan efektifitas penerapan BPHTB di Kota Madiun, maka perlu dilakukan beberapa langkah sebagai berikut:

1. Peningkatan Akurasi Data:

Mengembangkan sistem pendataan nilai pasar properti yang lebih akurat dan transparan.

1. Peningkatan Kepatuhan Wajib Pajak:

Meningkatkan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat tentang pentingnya membayar BPHTB dan prosedur yang harus dilalui.

1. Pengembangan Kapasitas Sumber Daya Manusia dan Teknologi:

Melakukan pelatihan secara berkala untuk petugas pajak dan berinvestasi dalam teknologi informasi untuk meningkatkan efisiensi dan akurasi penilaian BPHTB.

1. Penguatan Pengawasan dan Penegakan Hukum:

Meningkatkan pengawasan dan penegakan hukum terhadap pelanggaran BPHTB untuk memastikan semua transaksi dilaporkan dan dibayarkan dengan benar.

1. Penyederhanaan dan Konsistensi Peraturan:

Menyempurnakan peraturan dan kebijakan yang mengatur BPHTB agar lebih jelas dan konsisten, yaitu Peraturan Daerah No. 2/2011 tentang BPHTB yang sesuai dengan UU No. 1/2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah sehingga dapat memudahkan pelaksanaan dan meningkatkan kepatuhan wajib pajak.

Dengan mengatasi hambatan-hambatan tersebut melalui upaya-upaya yang terkoordinasi dan berkelanjutan, BAPENDA Kota Madiun dapat meningkatkan efektivitas pelaksanaan BPHTB, mengoptimalkan penerimaan daerah, serta mendukung pembangunan dan kesejahteraan masyarakat yang berkelanjutan.

**Daftar pustaka**

Bapenda Kota Madiun. (2023). "Laporan Tahunan Pendapatan Asli Daerah Kota Madiun."

Bowen, G. A. (2009). "Document Analysis as a Qualitative Research Method." Qualitative Research Journal, 9(2), 27-40.

Braun, V., & Clarke, V. (2006). "Using Thematic Analysis in Psychology." Qualitative Research in Psychology, 3(2), 77-101.

Bryman, A. (2012). Social Research Methods. Oxford University Press.

Creswell, J. W. (2013). Qualitative Inquiry and Research Design: Choosing Among Five Approaches. SAGE Publications.

Direktorat Jenderal Pajak. (2021). "Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan."

Hidayat, R. (2019). "Penggunaan Teknologi Informasi dalam Pengelolaan BPHTB di Kabupaten Sleman." Jurnal Teknologi Informasi dan Administrasi.

Kvale, S. (1996). Interviews: An Introduction to Qualitative Research Interviewing. SAGE Publications.

Patton, M. Q. (1999). "Enhancing the Quality and Credibility of Qualitative Analysis." Health Services Research, 34(5), 1189-1208.

Spradley, J. P. (1980). Participant Observation. Holt, Rinehart and Winston.

Sudirman, A. (2021). "Efektivitas Penerapan BPHTB di Kota Madiun." Jurnal Ekonomi Daerah.

Wulandari, D. (2020). "Analisis Penerapan BPHTB di Kota Surabaya." Jurnal Administrasi Publik.