

# TINJAUAN MEKANISME PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI PEMERINTAHAN KOTA CIMAH

Retno Paryati<sup>1</sup>, Dinda Saputri<sup>2</sup>

Akutansi<sup>1,2</sup>, Politeknik TEDC Bandung<sup>1,2</sup>

retnoparyati@gmail.com<sup>1</sup>, dindasaputri004@gmail.com<sup>2</sup>,

---

## Informasi Artikel

Tanggal masuk 17-09-2023

Tanggal revisi 02-10-2023

Tanggal diterima 10-10-2023

---

## Keywords:

BPHTB  
Collection  
Mecanism

## Abstract

*This study aims to determine how the mechanism of collecting Fees on Acquisition of Land and Building Rights in Cimahi City Government. The research methodology in this study uses a descriptive method with a qualitative approach. This research data collection technique was carried out by observation, interviews and literature studies. The results show that the mechanism of BPHTB collection in Cimahi city government is set in the regulation of the mayor of Cimahi No. 6 of 2015 on procedures for collecting local taxes paid by taxpayers themselves, which was last amended by the regulation of the mayor of Cimahi No. 53 of 2016. BPHTB collection at Cimahi City Government is carried out online. Especially for the purposes of Wills and Inheritance Grants, BPHTB collection is carried out offline. The implementation of coordination between authorized officials includes registration of land and/or building rights, making and signing of Land Deeds, validation status and at the time of making BPHTB online there is a Memorandum of Understanding (MOU) regarding land registration. There are obstacles in the BPHTB collection mechanism in the Cimahi City Government, namely PPAT/PPATs often do not check files before making the booking process.*

---

## Kata kunci:

BPHTB  
Pemungutan  
Mekanisme

## Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana mekanisme pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Pemerintahan Kota Cimahi. Metodologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Pengumpulan data penelitian ini dilakukan dengan cara observasi, wawancara dan studi kepustakaan. Hasil menunjukkan bahwa mekanisme pemungutan BPHTB Di Pemerintahan Kota Cimahi di atur dalam Peraturan Wali Kota Cimahi Nomor 6 Tahun 2015 Tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah Yang Di bayar Sendiri Oleh Wajib Pajak yang terakhir diubah dengan Peraturan Wali Kota Cimahi Nomor 53 Tahun 2016. Pemungutan BPHTB di Pemerintahan Kota Cimahi dilakukan secara *online*. Khusus untuk keperluan Hibah Wasiat dan Waris, pemungutan BPHTB dilakukan secara *offline*. Pelaksanaan koordinasi antar pejabat yang berwenang meliputi pendaftaran hak atas tanah dan/atau bangunan, pembuatan dan penandatanganan Akta Tanah, status validasi dan pada saat pembuatan BPHTB *online* terdapat *Memorandum of Understanding (MOU)* mengenai pendaftaran tanah. Terdapat kendala dalam mekanisme pemungutan BPHTB di Pemerintahan Kota Cimahi yaitu PPAT/PPATs seringkali tidak memeriksa berkas sebelum melakukan proses *booking*.

## 1. Pendahuluan

Di Indonesia, sektor pajak merupakan pendapatan terbesar untuk negara dan juga menjadi salah satu sumber dana utama dalam melaksanakan pembangunan. Pembangunan tersebut sebenarnya dilakukan oleh masyarakat dan pemerintah. Masyarakat berperan dalam pembiayaan pembangunan

seharusnya ditumbuhkan terus melalui peningkatan kesadaran masyarakat akan kewajiban untuk melakukan pembayaran pajak. Pajak merupakan kewajiban yang dapat dipaksakan penagihannya. Menurut (Oyok Abuyamin, 2016) menyatakan bahwa “Berdasarkan lembaga pemungutannya pajak dibedakan menjadi dua jenis, yaitu pajak pusat dan pajak daerah. Untuk penyelenggaraan pembangunan ekonomi dan pemerintahan di daerah, pajak daerah merupakan sumber pendanaan yang sangat penting. Sebagai upaya peningkatan penerimaan daerah, telah ditetapkan Peraturan mengenai Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.”

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), semula dipungut oleh pemerintahan pusat. Namun setelah terbit Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dijadikan salah satu jenis pajak yang pemungutannya dilakukan oleh pemerintah kabupaten/kota. Menurut (M. Farouq S, 2018) menyatakan bahwa “Sejak tanggal 1 Januari 2010, pemerintah kabupaten/kota telah menerima pengalihan pengelolaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari pemerintah pusat dan mulai efektif menjadi pajak daerah pada tanggal 1 Januari 2011.”

Tujuan dari pelaksanaan pungutan BPHTB, salah satunya adalah untuk menambah potensi sumber pendapatan negara untuk pembiayaan pembangunan di daerah. Sistem pemungutan BPHTB menggunakan *self assessment system*. Pemungutan *self assessment system*, yaitu Wajib Pajak (WP) diberi kepercayaan penuh dalam melakukan hak dan kewajibannya dalam pelaksanaan perpajakannya sesuai peraturan perpajakan, selain itu petugas perpajakan melakukan pembinaan, bimbingan, pelayanan serta pengawasan terhadap pelaksanaan hak dan kewajiban perpajakan. BPHTB dalam pelaksanaannya, melibatkan banyak pihak diantaranya Pemerintah Daerah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATs), Kantor Pertanahan, Kantor Pos, dan Bank BUMN/BUMD.

Penelitian yang dilakukan Jemi Grahono Suryo Gupito (2020) yang berjudul Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pemungutan Bea Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan hasilnya menyimpulkan bahwa “Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terdapat hambatan yang timbul dari Wajib Pajak yaitu kurangnya pengetahuan Wajib Pajak tentang mekanisme pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan ketidakjujuran dari Wajib Pajak tentang tata cara pengisian, penghitungan dan dalam pembayaran yang sebenarnya sebagai dasar pengenaan dalam penghitungan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)”.

Sedangkan hasil penelitian (Sesilia Tiwow dkk, 2020) yang berjudul Analisis Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Tomohon menyatakan bahwa “Terdapat kendala dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Tomohon yaitu kendala internal dan kendala eksternal. Kendala eksternal yaitu yang berasal dari luar BPKPD yaitu kurangnya pengetahuan dan kesadaran Wajib Pajak. Kendala internal yaitu yang ada pada BPKPD itu sendiri yaitu kurangnya sumber daya manusia dalam bidang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan kurangnya sosialisasi di masyarakat.”

Pemungutan BPHTB pelaksanaannya, tidak selalu berjalan dengan lancar. Kendala yang dihadapi masih ada di dalam pemungutannya, baik yang berhubungan dengan Wajib Pajak ataupun sumber daya manusia yang terdapat pada pemerintah daerah. Kendala mekanisme pemungutan pajak merupakan salah satu ialah tidak semua Wajib Pajak paham akan prosedur pemungutan BPHTB, yang menyebabkan Wajib Pajak kesulitan untuk menghitung, melaporkan dan pelaksanaan pembayaran BPHTB tersebut.

Kota Cimahi merupakan salah satu daerah yang memiliki pertumbuhan ekonomi yang cukup pesat. Perihal ini didukung oleh potensi alam, keadaan wilayah dan topografi. BPHTB yaitu salah satu pajak daerah yang berpotensi dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pemungutan BPHTB di Kota Cimahi dilaksanakan di Badan Pengelola Pendapatan Daerah (BAPPENDA). Pelaksanaan pemungutan BPHTB, muncul permasalahan yaitu berupa kendala-kendala sehingga dapat menghambat dalam pemungutan BPHTB. Kendala mekanisme pemungutan BPHTB yaitu PPAT/PPATs seringkali tidak memeriksa berkas sebelum melakukan proses booking sehingga mengakibatkan terjadinya kurang bayar, tidak akuratnya data peralihan hak/transaksi yang dilaporkan dalam BPHTB, sehingga akan mengakibatkan status validasi yang dilakukan oleh BAPPENDA dan BPN Kota Cimahi menjadi belum selesai sehingga BPHTB menjadi kurang bayar, dan belum terintegrasinya data BPHTB dengan Badan Pertanahan Nasional Kota Cimahi sehingga tidak dapat secara langsung dilakukan pengecekan atas luasan atau lokasi objek pajak pada saat validasi.

## 2. Metode dan Kajian Pustaka

Penulis menggunakan metode deskriptif pada penelitian ini dengan pendekatan kualitatif. Teknik pengumpulan data yang dipakai yaitu sumber data primer. Selanjutnya penulis memakai beberapa teknik dalam pengumpulan data, yaitu dengan cara sebagai berikut:

### 1) *Observasi*

Pengamatan langsung yang dilakukan oleh penulis terhadap objek penelitian dengan maksud untuk melengkapi data informasi mengenai mekanisme pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan melakukan observasi ke BAPPENDA Kota Cimahi

### 2) *Wawancara*

Dilakukan secara langsung oleh penulis bersama narasumber dengan mengajukan pertanyaan terkait dengan judul penelitian.

### 3) *Studi Kepustakaan*

Penulis mengumpulkan data dengan cara studi kepustakaan ialah suatu teknik pengumpulan data melalui pengadaan studi penelaah pada buku, peraturan-peraturan, jurnal ilmiah dan sumber lainnya, baik dalam bentuk tertulis ataupun dalam bentuk elektronik yang berkaitan dengan BPHTB.

### 2.1. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Undang-Undang Nomor 28 Pasal 1 ayat 41 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ialah salah satu jenis pajak yang mesti dibayar ketika memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Menurut (M. Farouq S, 2018) Menyatakan bahwa "Sejak tanggal 1 januari 2010, Pemerintah Kabupaten/Kota menerima pengalihan pengelolaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari pemerintah pusat. Pengalihan Tersebut merupakan suatu bentuk tindak lanjut kebijakan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal yang dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dengan adanya kewenangan yang meliputi; kegiatan proses pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan atau penagihan dan pelayanan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diselenggarakan oleh pemerintah daerah."

### 2.2 Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Pasal 88 ayat 1 dan ayat 2 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen) dan ditentukan dalam peraturan daerah.

### 2.3 Cara Menghitung Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Menurut (Yelly Zamayaa dkk, 2020) menyatakan bahwa "Pemungutan BPHTB dilakukan berdasarkan *self assessment system* yakni Wajib Pajak menghitung, membayar, dan melaporkan sendiri jumlah BPHTB yang terutang. Dalam sistem seperti ini, pembayaran BPHTB yang dilakukan oleh Wajib Pajak perlu divalidasi oleh petugas pajak untuk mengetahui kebenaran pembayaran yang telah dilakukan."

Menurut (Diana Sari, 2013) menyatakan bahwa "Untuk menghitung besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOP KP) adalah dengan cara mengurangi NPOP dengan NPOPTKP." Sehingga untuk menghitung besaran BPHTB terutang ialah sebagai berikut:

$$\text{BPHTB Terutang} = \text{Tarif} \times \text{NPOP KP} \text{ atau } 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP})$$

### 2.4 Tempat Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Menurut (Oyok Abuyamin, 2013) menyatakan bahwa "Tempat Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang dapat melalui kantor pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Bank Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri dengan Surat Setoran BPHTB."

## 3. Hasil dan Pembahasan

### 3.1. Mekanisme Atas Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Pemerintahan Kota Cimahi

Pemungutan BPHTB di Pemerintahan Kota Cimahi dilaksanakan di Badan Pengelola Pendapatan Daerah (BAPPENDA) Kota Cimahi. Pungutan BPHTB dengan cara *self assessment system*. Tarif BPHTB di

Kota Cimahi adalah sebesar 5%. Dasar hukum Pemungutan BPHTB di BAPPENDA Kota Cimahi berdasarkan Peraturan Wali Kota Cimahi Nomor 6 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah yang dibayar sendiri oleh Wajib Pajak, yang terakhir diubah oleh Peraturan Wali Kota Cimahi Nomor 53 Tahun 2016. Pemungutan BPHTB di BAPPENDA Kota Cimahi dilakukan secara *online* melalui <http://bphtb.cimahikota.go.id>. PPAT/PPATs memiliki akses BPHTB secara *online* yaitu berupa *username* dan *password* untuk mendapatkan kode *booking* SSPD BPHTB. Sebelum melakukan proses *booking* BPHTB secara *online*, PPAT/PPATs harus terlebih dahulu memeriksa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB dan bukti kepemilikan. Jika data pada Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB dengan bukti kepemilikan belum benar, maka harus dilakukan pembetulan/mutasi/objek pajak baru di Pelayanan BAPPENDA sebelum transaksi BPHTB. Setelah Surat SPPT PBB telah dilakukan pembetulan/mutasi/objek pajak baru, maka Wajib Pajak dapat melakukan transaksi BPHTB. Berikut mekanisme pemungutan BPHTB di Pemerintahan Kota Cimahi:

- 1) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATs) terlebih dahulu mengakses BPHTB *online* melalui <http://bphtb.cimahikota.go.id>. PPAT/PPATs *log in* melalui *username* dan *password* yang telah diberikan oleh BAPPENDA Kota Cimahi.
- 2) Setelah berhasil *log in* pada *website* BPHTB *online*, PPAT/PPATs mengisi data BPHTB dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB dan bukti kepemilikan Wajib Pajak. Pengisian data BPHTB di *website* BPHTB *online* agar memperoleh kode *booking* Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) dan hasil perhitungan SSPD BPHTB terutang.
- 3) Setelah memperoleh kode *booking* Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) dan hasil perhitungan SSPD BPHTB Terutang, SSPD BPHTB yang berupa Formulir Setoran BPHTB dapat dicetak oleh PPAT/PPATs untuk di bawa ke kas daerah untuk dilakukan pembayaran. Pembayaran BPHTB Terutang dapat dilakukan secara *offline* di Kantor Pos, Bank BJB ataupun BJB Digi untuk pembayaran secara *online*.
- 4) Setelah BPHTB terutang dibayarkan, petugas kantor pos/bank akan memberikan bukti pembayaran yang telah di cap dan ditandatangani oleh petugas kantor pos/bank.
- 5) Bukti pembayaran BPHTB Terutang yang telah diterima oleh Wajib Pajak digabungkan dengan berkas-berkas yang diperlukan pada saat proses validasi.
- 6) Berkas-berkas Validasi selanjutnya dilaporkan ke BAPPENDA Kota Cimahi untuk dilakukan proses validasi atau penelitian guna memastikan kebenaran informasi dan kelengkapan dokumen pendukungnya.
- 7) BAPPENDA Kota Cimahi melakukan penelitian atas SSPD BPHTB berdasarkan berkas-berkas yang dilampirkan. Jika setelah dilakukan penelitian/validasi dan berkas telah dipastikan kebenaran jumlah pajak dan kelengkapan lainnya, maka akan diserahkan SSPD BPHTB kepada Wajib Pajak melalui PPAT/PPATs. Jika ditemukan data yang tidak benar dapat dilakukan verifikasi lapangan. Jika setelah dilakukan verifikasi lapangan, data dan berkas dan kelengkapan lainnya sudah benar, maka BAPPENDA Kota Cimahi akan menyerahkan SSPD BPHTB. Jika setelah dilakukan verifikasi lapangan masih terdapat kekurangan atau kelebihan pembayaran kelebihan pembayaran BPHTB Wajib Pajak, Kepala BAPPENDA/Pejabat yang ditunjuk menerbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB)/Surat Ketetapan Pajak Daerah Lebih Bayar (SKPDLB).

Proses untuk mendapatkan kode *booking* Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB dapat dilakukan secara *offline*. Namun hanya untuk BPHTB Waris dan Hibah Wasiat, Wajib Pajak melalui PPAT/PPATs datang langsung ke BAPPENDA dengan membawa berkas-berkas yang diperlukan. Jika sudah lengkap, maka BAPPENDA akan *membookingkan* kode SSPD BPHTB Waris atau Hibah Wasiat. Untuk melihat sejauh mana proses validasi yang dilakukan oleh BAPPENDA Kota Cimahi, PPAT/PPATs dapat melihat di *website* BPHTB *online*.

### 3.2. Pelaksanaan Koordinasi Dengan Pejabat Berwenang Atas Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Pemerintahan Kota Cimahi

Pelaksanaan pungutan BPHTB di Kota Cimahi, pejabat yang berwenang atas pemungutan BPHTB adalah PPAT/PPATs Kota Cimahi, dan Badan Pertanahan Nasional (BPN)/Kantor Pertanahan Kota Cimahi. Pejabat yang berwenang tersebut berkoordinasi dengan Badan Pengelola Pendapatan Daerah (BAPPENDA) Kota Cimahi dan Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama Kota Cimahi. Koordinasi antara BAPPENDA dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN)/Kantor Pertanahan Kota Cimahi dan KPP Pratama Kota Cimahi hanya mengenai status validasi BPHTB selesai atau status BPHTB belum selesai. Koordinasi lainnya yaitu antar pimpinan, pada saat pembuatan BPHTB *online* terdapat *Memorandum of Understanding*

(MOU) antara BAPPENDA dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN)/Kantor Pertanahan Kota Cimahi mengenai pendaftaran tanah.

PPAT/PPATs diberikan *username* dan *password* BPHTB *online* oleh BAPPENDA untuk melakukan *booking* kode SSPD BPHTB. BAPPENDA memberikan petunjuk dalam menggunakan sistem BPHTB *online*. Selain itu, PPAT/PPATs yang telah dilantik oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)/Kantor Pertanahan Kota Cimahi memberikan Laporan Bulanan PPAT ke BAPPENDA.

### 3.3. Kendala Pada Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Pemerintahan Kota Cimahi

Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Pemerintahan Kota Cimahi dalam pelaksanaan muncul permasalahan yaitu kendala-kendala yang menghambat pemungutan BPHTB. Adapun kendala mekanisme pemungutan BPHTB ialah sebagai berikut:

- 1) PPAT/PPATs seringkali tidak memeriksa berkas sebelum melakukan proses booking BPHTB secara online. Sehingga mengakibatkan BPHTB menjadi kurang bayar. BPHTB kurang bayar disebabkan karena kesalahan luas tanah dalam SPPT PBB. Hal ini dapat menghambat proses pemungutan BPHTB yang dilakukan oleh BAPPENDA Kota Cimahi dan menghambat proses pendaftaran hak atas tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional/ Kantor Pertanahan Kota Cimahi.
- 2) Tidak akuratnya data peralihan hak/transaksi yang dilaporkan oleh Wajib Pajak melalui PPAT/PPATs akan mengakibatkan status validasi yang dilakukan oleh BAPPENDA dan Badan Pertanahan Nasional Kota Cimahi menjadi "belum selesai" sehingga BPHTB menjadi kurang bayar. proses pemungutan BPHTB yang dilakukan oleh BAPPENDA Kota Cimahi dan Wajib Pajak tidak dapat melanjutkan proses pendaftaran hak atas tanah dan/atau bangunan.
- 3) Belum terintegrasinya data BPHTB dengan Badan Pertanahan Nasional/ Kantor Pertanahan Kota Cimahi sehingga tidak dapat secara langsung dilakukan pengecekan atas luasan atau lokasi objek pajak pada saat validasi dan dapat menghambat proses pemungutan BPHTB yang dilakukan oleh BAPPENDA Kota Cimahi.

## 4. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang sudah dilakukan oleh penulis dan data yang diperoleh dari Badan Pengelola Pendapatan Daerah Kota Cimahi tentang mekanisme pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), serta pembahasan yang sudah penulis jelaskan, maka dapat diikhtisarkan beberapa kesimpulan ialah sebagai berikut:

- 1) Mekanisme Atas Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Di Pemerintahan Kota Cimahi di atur dalam Peraturan Wali Kota Cimahi Nomor 6 Tahun 2015 tentang Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah Yang Di bayar Sendiri Oleh Wajib Pajak yang terakhir diubah dengan Peraturan Wali Kota Cimahi Nomor 53 Tahun 2016. Sistem Pemungutan BPHTB menggunakan *self assessment system*. Pemungutan BPHTB dilakukan secara *online*. Khusus untuk BPHTB Waris dan Hibah Wasiat dilakukan secara *offline*. PPAT/ PPATs memiliki akses BPHTB secara *online*. Pembayaran BPHTB terutang dapat dilakukan secara *offline* di Kantor Pos, Bank BJB ataupun BJB Digi untuk pembayaran secara *online*. SSPD BPHTB yang sudah dibayarkan selanjutnya dilaporkan ke BAPPENDA untuk dilakukan proses validasi.
- 2) Pelaksanaan koordinasi dengan pejabat berwenang atas pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Pemerintahan Kota Cimahi meliputi pendaftaran hak atas tanah dan/atau bangunan, pembuatan dan penandatanganan Akta Tanah, status validasi dan pada saat pembuatan BPHTB *online* terdapat *Memorandum of Understanding* (MOU) mengenai pendaftaran tanah. PPAT/PPATs wajib membuat laporan bulanan BPHTB PPAT di website BPHTB *online*.
- 3) Kendala yang muncul dalam mekanisme pemungutan BPHTB di Pemerintahan Kota Cimahi adalah PPAT/PPATs sering sekali tidak memeriksa berkas sebelum melakukan proses *booking* sehingga mengakibatkan kurang bayar maupun lebih bayar, ketidak akuratannya data peralihan hak/transaksi yang dilaporkan dalam Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), selain itu belum terintegrasinya data Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan Badan Pertanahan Nasional Kota Cimahi sehingga tidak dapat secara langsung dilakukan pengecekan atas luasan atau lokasi objek pajak pada saat validasi.

**Ucapan terima kasih**

Ucapan terima kasih disampaikan oleh penulis kepada Politeknik TEDC Bandung yang telah memberikan kesempatan sehingga dapat menerima karya ilmiah ini untuk dipublikasikan.

**Referensi**

- Abuyamin, O. (2016). *Perpajakan*. Bandung: Mega Rancage Press.
- Abuyamin, O. (2013). *Perpajakan Pusat dan Daerah*. Bandung: Humaniora
- Farouq, M.S. (2018). *Hukum Pajak Di Indonesia : Suatu Pengantar Ilmu Hukum Terapan Di Bidang Perpajakan*. Edisi Pertama. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Sari, D. (2013). *Konsep Dasar Perpajakan*. Bandung: PT Refika Aditama.
- Gupito, Jemi.G.S. (2020). *Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*. *Jurnal Lex Renaissance*, 5 (3), hlm.663-676
- Tiwow, Sesilia., Ohy, Juliana. dan Hermanto, Bambang. (2020). *Analisis Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Tomohon*. *JAIM: Jurnal Ilmu Ekonomi Manado*, 1 (2), hlm.1-7.
- Zamaya, Yelly., Tampubolon. Dahlan., dan Mardiana. (2020). *Analisis Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Pekanbaru dan Kota Dumai*. *Jurnal Ilmu Ekonomi*, 1 (1), hlm. 35-44.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.