

Edukasi dan Pendampingan Masyarakat dalam Perhitungan dan Pembayaran BPHTB di Kabupaten Lampung Selatan

Tresya Pratiwi¹, Fitri Agustina², Yaumil Khoiriyah³, M. Sadat Pulungan⁴

¹²³⁴Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Institut Informatika dan Bisnis Darmajaya
Bandar Lampung, Indonesia
Email: fitriagustina@darmajaya.ac.id

ABSTRACT

This community service aims to assist the public in understanding the procedures for calculating and paying the Land and Building Rights Acquisition Fee (BPHTB) at a notary office in South Lampung. The activity was carried out by observing the BPHTB registration process at the Notary and PPAT office of Linda Evanori, S.H., M.Kn. Through interviews and practice, data were collected on the calculation, registration, and payment procedures. The results show that although the electronic BPHTB system has facilitated administration, the public still lacks knowledge about the process and requirements. This service concludes that socialisation and technical assistance from notaries are crucial for improving public compliance and transparency in local tax revenue collection.

Keywords — BPHTB, Local Tax, Notary, PPAT, Tax Compliance

ABSTRAK

Pengabdian kepada masyarakat ini bertujuan untuk membantu masyarakat dalam memahami tata cara perhitungan dan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di kantor notaris di wilayah Kabupaten Lampung Selatan. Kegiatan dilakukan dengan mengamati proses pendaftaran BPHTB di Kantor Notaris dan PPAT Linda Evanori, S.H., M.Kn. Melalui wawancara dan praktik, diperoleh data mengenai tata cara perhitungan, pendaftaran, dan pembayaran BPHTB. Hasil kegiatan menunjukkan bahwa meskipun sistem BPHTB elektronik telah mempermudah administrasi, masyarakat masih kurang memahami proses dan persyaratannya. Kegiatan ini menyimpulkan bahwa sosialisasi dan pendampingan teknis oleh notaris sangat penting untuk meningkatkan kepatuhan dan transparansi masyarakat dalam pembayaran pajak daerah.

Kata Kunci — BPHTB, Pajak Daerah, Notaris, PPAT, Kepatuhan Pajak

1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya ekonomi yang memiliki nilai strategis, baik bagi individu maupun badan usaha. Kepemilikan tanah tidak hanya menunjang kebutuhan dasar seperti tempat tinggal dan lahan pertanian, tetapi juga menjadi aset investasi jangka panjang yang terus mengalami peningkatan nilai seiring pertumbuhan ekonomi dan terbatasnya ketersediaan lahan (Hidayah et al., 2020). Dalam konteks masyarakat modern, investasi tanah tidak lagi sekadar aspek kepemilikan fisik, tetapi telah berkembang menjadi proses yang melibatkan dimensi hukum, sosial, dan ekonomi secara kompleks.

Salah satu aspek penting dalam transaksi tanah dan bangunan adalah kewajiban perpajakan yang melekat pada proses peralihannya. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyebutkan bahwa setiap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan pajak berupa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pajak ini dikenakan atas tindakan hukum seperti jual beli, hibah, warisan, tukar-menukar, atau bentuk peralihan hak lainnya yang menyebabkan perubahan kepemilikan (Mustofa, 2010). Dalam hal ini, BPHTB tidak hanya berfungsi sebagai instrumen hukum dalam transaksi properti, tetapi juga berperan sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang penting untuk mendukung pembangunan daerah (Iswara & Andraini, 2023).

Namun demikian, dalam praktiknya masih banyak masyarakat yang belum memahami secara menyeluruh kewajiban atas BPHTB, terutama dalam hal mekanisme perhitungan, pendaftaran, dan proses pembayarannya. Permasalahan umum yang sering terjadi adalah kurangnya informasi, ketidaksesuaian dokumen, dan kesalahan dalam penentuan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), yang berujung pada ketidaksesuaian nilai pajak yang dibayarkan. Selain itu, proses administrasi yang kini dilakukan secara elektronik (e-BPHTB) melalui sistem daring yang dikelola oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) juga menimbulkan kendala tersendiri, terutama bagi masyarakat yang belum akrab dengan sistem digital (Iswara & Andraini, 2023). Ketidaktahuan ini kerap menyebabkan keterlambatan pengurusan dokumen legalitas dan bahkan menimbulkan ketidakpercayaan terhadap sistem perpajakan daerah.

Kondisi tersebut menjadi perhatian penting, khususnya di wilayah Kabupaten Lampung Selatan, di mana sebagian masyarakat masih menghadapi kesulitan dalam memahami peran dan prosedur BPHTB dalam proses jual beli tanah dan bangunan. Oleh karena itu, kegiatan pengabdian kepada masyarakat ini dilaksanakan dengan tujuan untuk menganalisis sistem perhitungan dan pembayaran BPHTB serta memberikan edukasi dan pendampingan langsung kepada masyarakat melalui studi kasus di Kantor Notaris dan PPAT Linda Evanori, S.H., M.Kn. Kegiatan ini diharapkan dapat meningkatkan pemahaman masyarakat terhadap kewajiban perpajakan daerah dan mendorong

terciptanya transparansi serta akuntabilitas dalam proses administrasi peralihan hak atas tanah dan bangunan.

2. METODE PENGABDIAN

Kegiatan pengabdian kepada masyarakat ini dilaksanakan melalui pendekatan partisipatif dan edukatif yang berfokus pada pemberdayaan masyarakat dalam memahami dan menerapkan prosedur perhitungan serta pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Lokasi kegiatan berada di Kantor Notaris dan PPAT Linda Evanori, S.H., M.Kn., Kecamatan Natar, Kabupaten Lampung Selatan, yang juga menjadi mitra dalam pelaksanaan program.

Metode yang digunakan meliputi beberapa tahapan sebagai berikut:

1. Observasi Lapangan

Observasi dilakukan secara langsung di lingkungan kerja Kantor Notaris dan PPAT untuk memperoleh pemahaman empiris mengenai alur kerja, pola pelayanan, serta kendala yang dihadapi masyarakat dalam proses pendaftaran dan pembayaran BPHTB. Observasi juga mencakup identifikasi tahapan-tahapan administratif mulai dari konsultasi awal hingga proses pembayaran pajak.

2. Wawancara Terstruktur dan Semi Terstruktur

Wawancara dilakukan terhadap notaris (ibu Linda Evanori, S.H., M.Kn) dan beberapa staf kantor yang menangani langsung pendaftaran BPHTB. Teknik wawancara ini digunakan untuk menggali informasi mendalam tentang prosedur teknis, penggunaan aplikasi e-BPHTB, serta praktik terbaik dan hambatan yang sering muncul dalam pelaksanaan lapangan. Hasil wawancara digunakan sebagai bahan penyusunan model edukatif dalam kegiatan ini.

3. Studi Dokumen dan Analisis Administratif

Studi ini mencakup penelaahan terhadap dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses pendaftaran BPHTB, seperti formulir SSPD BPHTB, bukti transaksi, bukti pembayaran PBB, fotokopi sertifikat, surat kuasa validasi, dan lain-lain. Analisis dilakukan

untuk mengetahui kelengkapan, validitas, dan kesesuaian dokumen dalam memenuhi ketentuan peraturan daerah dan ketentuan Direktorat Jenderal Pajak Daerah.

4. Simulasi dan Edukasi Perhitungan BPHTB

Masyarakat dan calon wajib pajak diajak melakukan simulasi perhitungan BPHTB berdasarkan parameter resmi seperti Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), dan tarif 5% sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022. Simulasi ini bertujuan untuk memberikan pemahaman praktis dan menghindari kesalahan dalam pengajuan nilai transaksi.

5. Bimbingan Teknis Penggunaan Aplikasi e-BPHTB

Kegiatan pengabdian juga memberikan pelatihan penggunaan sistem aplikasi pendaftaran BPHTB secara daring yang disediakan oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD). Peserta dibimbing untuk memahami cara input data wajib pajak, pengunggahan dokumen, validasi, hingga pencetakan kode bayar.

6. Pendampingan Proses Pembayaran dan Administrasi Lanjutan

Setelah memperoleh persetujuan dari BPPRD, peserta diberikan arahan mengenai cara melakukan pembayaran melalui bank daerah yang telah ditunjuk sebagai mitra. Proses ini termasuk mencetak dan menyerahkan lembar SSPD BPHTB, serta validasi pembayaran sebagai syarat penandatanganan Akta Jual Beli.

Langkah-langkah Pelaksanaan Kegiatan

1. Persiapan administrasi dan koordinasi dengan pihak mitra (Notaris/PPAT).
2. Identifikasi masyarakat atau klien yang sedang dalam proses transaksi tanah.
3. Observasi dan wawancara untuk pemetaan permasalahan.
4. Sosialisasi materi perhitungan BPHTB dan regulasi pajak daerah.
5. Simulasi perhitungan BPHTB secara langsung bersama masyarakat.
6. Panduan input data dan unggah dokumen melalui e-BPHTB.
7. Pendampingan proses pembayaran dan evaluasi hasil kegiatan.

Dengan pendekatan metode ini, kegiatan pengabdian tidak hanya memberikan pemahaman konseptual, tetapi juga membekali masyarakat dengan keterampilan praktis dalam pengurusan pajak BPHTB secara mandiri dan akuntabel.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Pelaksanaan kegiatan pengabdian kepada masyarakat terkait analisis sistem perhitungan dan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kantor Notaris dan PPAT Linda Evanori, S.H., M.Kn menunjukkan bahwa sebagian besar masyarakat masih menghadapi berbagai kendala dalam memahami dan menjalankan prosedur administrasi BPHTB. Salah satu kendala utama yang diidentifikasi adalah rendahnya pemahaman terhadap rumus perhitungan BPHTB, khususnya dalam menentukan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), pengurangan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), serta penerapan tarif pajak 5% sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Selain itu, masyarakat juga kesulitan dalam menyiapkan dokumen pendukung yang lengkap dan sesuai format, seperti dokumen PBB lima tahun terakhir, fotokopi sertifikat tanah, hingga surat kuasa validasi.

Permasalahan lainnya adalah kesalahan penginputan data dalam sistem elektronik BPHTB (e-BPHTB) yang dikelola oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD). Kesalahan ini umumnya terjadi pada pengisian nilai NPOP yang tidak sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang tercantum dalam SPPT PBB, sehingga menyebabkan ketidaksesuaian nominal pajak yang harus dibayarkan dan memperlambat proses verifikasi oleh sistem.

Namun, setelah dilakukan kegiatan pendampingan dan edukasi secara langsung, terdapat peningkatan pemahaman dan keterampilan masyarakat dalam mengelola proses pendaftaran BPHTB. Peserta kegiatan mampu menyusun dokumen administrasi dengan lebih tertib dan lengkap, serta memahami pentingnya kesesuaian antara harga transaksi dengan nilai pasar tanah di wilayah tersebut. Masyarakat juga dapat melakukan simulasi perhitungan pajak secara mandiri dan memahami tata cara pembayaran menggunakan kode bayar melalui bank daerah. Edukasi ini memberikan kontribusi positif dalam membentuk kemandirian masyarakat dalam mengurus pajak BPHTB secara transparan dan sesuai prosedur.

Contoh kasus yang diamati dalam kegiatan ini menunjukkan bahwa kesalahan umum seperti mencantumkan nilai transaksi yang lebih rendah dari NJOP dapat menyebabkan sistem menolak pengajuan dan mengharuskan verifikasi ulang oleh petugas BPPRD. Hal ini menjadi pelajaran penting bahwa pemahaman terhadap prosedur dan akurasi dokumen merupakan kunci dalam kelancaran proses perpajakan daerah, serta mendukung peningkatan pendapatan asli daerah (PAD) secara berkelanjutan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Berdasarkan hasil kegiatan pengabdian kepada masyarakat yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa proses perhitungan dan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) membutuhkan pemahaman yang baik dari masyarakat terhadap ketentuan perpajakan yang berlaku serta keterampilan dalam mengoperasikan sistem elektronik BPHTB (e-BPHTB). Kurangnya pengetahuan mengenai komponen perhitungan seperti Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dan NPOPTKP, serta prosedur administratif lainnya, menjadi kendala utama dalam pelaksanaan kewajiban pajak ini. Melalui kegiatan pendampingan dan edukasi langsung, ditemukan bahwa peran notaris sebagai fasilitator sangat penting dalam meningkatkan akurasi perhitungan, kelengkapan dokumen, dan efisiensi proses pembayaran. Intervensi ini terbukti mampu meningkatkan kesadaran masyarakat terhadap kewajiban pajak daerah dan mendorong praktik yang lebih tertib dan transparan dalam peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Saran

Sebagai tindak lanjut dari kegiatan ini, disarankan agar pemerintah daerah secara rutin melakukan sosialisasi dan edukasi mengenai prosedur dan kewajiban BPHTB kepada masyarakat umum, khususnya kepada calon wajib pajak. Notaris juga diharapkan berperan aktif dalam memberikan bimbingan teknis kepada klien, terutama dalam aspek perhitungan pajak dan penggunaan sistem e-BPHTB. Di sisi lain, sistem aplikasi pendaftaran BPHTB secara online perlu dilengkapi dengan petunjuk teknis yang sederhana, mudah diakses, dan user-friendly agar tidak menyulitkan pengguna. Selain itu, keterlibatan mahasiswa dalam program kerja praktik di kantor notaris/PPAT dapat dimanfaatkan sebagai bagian dari strategi edukasi publik, di mana mahasiswa dapat

berkontribusi dalam memberikan bantuan administratif dan penyuluhan sederhana kepada masyarakat yang membutuhkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Hidayah, N., Masriani, Y. T., & Suroto. (2020). *Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan*. Jurnal Cahaya Mandalika, 4(1), 663–677.
- Iswara, S. J., & Andraini, F. (2023). *Sistem Verifikasi BPHTB Secara Online terhadap Transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan Apabila Terdapat Kurang Bayar Pajak*. Jurnal Cahaya Mandalika, 5(2), 663–677.
- Mustofa, S. H., M.Kn. (2010). *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT*. Yogyakarta: KaryaMedia.
- Resmi, S. (2019). *Perpajakan: Teori dan Kasus* (Edisi 11). Jakarta: Salemba Empat.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.