

**ANALISIS PENGARUH *POTENTIAL LOSS* TERHADAP BPHTB PADA
UPPRD TAMBORA JAKARTA BARAT**

Seno Sudarmono Hadi**Universitas Bina Sarana Informatika****(Naskah diterima: 1 Juni 2019, disetujui: 28 Juli 2019)*****Abstract***

Tax is the biggest source of income for Indonesia. Tax is not only an obligation that must be fulfilled by taxpayers, but is expected to be a means for taxpayers to contribute to the nation's development. The purpose of this study was to determine the effect of potential loss on BPHTB receipts at UPPRD Tambora West Jakarta. The method used is a quantitative method with secondary data, while the processing of data used is simple linear regression analysis and tested by the test of the correlation coefficient, determination, and t test with potential loss as the variable x and acceptance of BPHTB as the variable y. The results showed a determination value of 51.4% and a significant value of 0.009 which means that between the independent variable and the dependent variable has a strong influence and from these results also shows that the independent variable with the dependent variable has a strong relationship that is equal to 0.717. The UPPRD should be able to optimize the potential of taxes, and must be more assertive in following up taxpayers who do not carry out their tax obligations properly.

Keywords: Governor Regulation Number 126 in 2017, Potential Loss, BPHTB Rece

Abstrak

Pajak merupakan sumber pendapatan terbesar bagi Indonesia. Pajak bukan hanya suatu kewajiban yang harus ditunaikan oleh Wajib Pajak namun, diharapkan dapat menjadi suatu sarana bagi Wajib Pajak untuk berkontribusi bagi pembangunan bangsa. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pengaruh *potential loss* terhadap penerimaan BPHTB pada UPPRD Tambora Jakarta Barat. Metode yang digunakan adalah metode kuantitatif dengan data sekunder, sedangkan pengolahan data yang digunakan adalah analisis regresi linear sederhana dan diuji dengan uji koefisien korelasi, determinasi, dan uji t dengan *potential loss* sebagai variabel x dan penerimaan BPHTB sebagai variabel y. Hasil penelitian menunjukkan nilai determinasi sebesar 51,4% dan nilai signifikan 0,009 yang berarti antara variabel bebas dengan variabel terikat memiliki pengaruh yang kuat dan dari hasil tersebut juga menunjukkan antara variabel bebas dengan variabel terikat memiliki hubungan yang kuat yaitu sebesar 0,717. UPPRD hendaknya dapat mengoptimalkan potensi-potensi pajak, dan harus lebih tegas dalam menindaklanjuti Wajib Pajak yang tidak melaksanakan kewajiban perpajakannya secara benar.

Kata Kunci: Pergub Nomor 126 Tahun 2017, Potential Loss, Penerimaan BPHTB

I. PENDAHULUAN

Pajak merupakan sumber pendapatan terbesar bagi Indonesia. Landasan hukum pemungutan pajak terdapat dalam UUD 1945 Pasal 23 Ayat (2) yang berbunyi, “Segala pajak untuk keperluan negara berdasarkan undang-undang”. Pajak bukan hanya suatu kewajiban yang harus ditunaikan oleh Wajib Pajak namun, diharapkan dapat menjadi suatu sarana bagi Wajib Pajak untuk berkontribusi bagi pembangunan bangsa.

Pajak Daerah merupakan pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah. Beberapa pajak yang dipungut oleh Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah Tambora Jakarta Barat antara lain: Pajak Reklame, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Air Tanah, Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Dengan diberlakukannya Peraturan Gubernur nomor 126 Tahun 2017, diharapkan dapat meringankan beban pajak bagi Wajib Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan bangunan untuk pertama kalinya. Namun hal ini mengakibatkan adanya *potential loss*, yaitu selisih antara potensi pajak dengan realisasi penerimaan pajak.

Upaya yang dilakukan Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah Tambora antara

lain memberikan sosialisasi kepada Wajib Pajak tentang peraturan tersebut dan juga mengirimkan surat teguran, surat peringatan, atau bahkan dengan memasang spanduk penung-gak pajak ditempat Wajib Pajak.

II. KAJIAN TEORI

2.1 Pengertian *Potential Loss*

Menurut Mohammad Zain dalam (Hutasuhut, 2016) *Potential Loss* dapat didefinisikan sebagai selisih antara potensi pajak dengan realisasi penerimaan pajak dimana hal ini dapat disebabkan karena:

1. Ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku;
2. Kerugian karena tindakan aparat pajak;
3. Kerugian karena tindakan wajib pajak.

Dalam pelaksanaan pemungutan pajak terdapat selisih atau *gap* yang terjadi antara jumlah penerimaan pajak dengan jumlah pajak terutang yang ada, dimana selisih jumlah pajak ini merupakan potensi pajak yang hilang. Toder membagi kesenjangan pajak dalam tiga komponen yaitu:

1. *Nonfiling*, apabila terdapat wajib pajak tidak melaporkan jumlah pajak pada tepat waktu atau tidak melaporkan diri;
2. *Underreporting*, yaitu tindakan wajib pajak yang memperkecil jumlah pendapatan atau

tindakan untuk memperbesar pengeluaran;
dan

3. *Underpayment*, dimana pajak terutang tidak dibayar secara penuh atau terjadi kurang bayar

2.2 Pembebasan BPHTB Berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 193 tahun 2016

Menurut Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 193 tahun 2016 tentang Pembebasan 100% (Seratus Persen) atas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena Jual Beli atau Pemberian Hak Baru Pertama Kali dan/atau Pengenaan Sebesar 0% (Nol Persen) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena Peristiwa Waris atau Hibah Wasiat dengan Nilai Jual Objek Pajak sampai dengan Rp 2.000.000.000,00 (Dua Miliar Rupiah). Ruang lingkup pergub 193 Tahun 2016, meliputi:

1. Pembebasan BPHTB diberikan sebesar 100% (Seratus Persen) kepada Wajib Pajak Orang Pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan karena jual beli atau pemberian hak baru pertama kali dengan NJOP sampai dengan Rp 2.000.000.000,00 (Dua Miliar Rupiah).
2. Pengenaan BPHTB sebesar 0% (Nol Persen) dari BPHTB terutang diberikan kepada Wajib Pajak Orang Pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan karena peristiwa waris dan hibah wasiat dengan NJOP sampai dengan Rp 2.000.000.000,00 (Dua Miliar Rupiah).
3. Pembebasan dan/atau pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dan Ayat (2) dapat dimohonkan oleh Wajib Pajak Orang Pribadi dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Untuk kewajiban pembayaran BPHTB yang lampau dan belum dilunasi sampai dengan tahun pajak pengajuan permohonan;
 - b. Untuk 1 (satu) objek tanah dan/atau bangunan 1 (satu) kali seumur hidup untuk masing-masing permohonan pembebasan dan pengenaan dan dihuni Wajib Pajak Orang pribadi,
 - c. Diberikan kepada Wajib Pajak Orang Pribadi yang merupakan Warga Negara Indonesia yang berdomisili di Daerah paling sedikit selama 2 (dua) tahun berturut-turut, terhitung sejak tanggal penerbitan Kartu Tanda Penduduk (KTP) Daerah.

4. Pembebasan dan/atau pengenaan BPHTB sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dan Ayat (2) diberikan dengan cara mengajukan permohonan.
5. Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus dilengkapi dokumen persyaratan formal dan materiil.

2.3 Pembebasan BPHTB Berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 126 Tahun 2017

Menurut Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 126 tahun 2017 tentang Pengenaan 0% (nol persen) atas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Perolehan Hak Pertama Kali dengan Nilai Perolehan Objek Pajak sampai dengan RP2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah). Ruang lingkup dari Pergub 126 tahun 2017, sebagai berikut:

1. Pengenaan 0% (nol persen) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 diberikan dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. hanya untuk wajib pajak orang pribadi;
 - b. diberikan untuk pertama kali perolehan hak karena pemindahan hak atau pemberian hak baru; dan
 - c. dengan NPOP sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

2. Wajib pajak orang pribadi sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) huruf a, merupakan Warga Negara Indonesia yang berdomisili di Daerah paling sedikit selama 2 (Dua) tahun berturut-turut, berdasarkan Kartu Tanda Penduduk Daerah atau Kartu Keluarga atau Surat Keterangan Domisili dari pejabat yang berwenang.
3. Pengenaan 0% (Nol Persen) atas BPHTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, diberikan dengan cara mengajukan permohonan.
4. Permohonan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) harus dilengkapi dokumen persyaratan umum dan khusus

2.4 Pengertian Dan Unsur Pajak

Definisi pajak menurut Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang perubahan keempat atas Undang-Undang Nomor 6 tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan pada pasal 1 ayat 1 berbunyi pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negarabagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, S.H, dalam (Mardiasmo,2016) mengemukakan bahwa “Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum”. Dari definisi tersebut, dapat disimpulkan bahwa pajak memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

1. Iuran dari rakyat kepada negara.

Yang berhak memungut pajak hanyalah negara. Iuran tersebut berupa uang (bukan barang).

2. Berdasarkan undang-undang

Pajak dipungut berdasarkan atau dengan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya.

3. Tanpa jasa timbal atau kontraprestasi dari negara yang secara langsung dapat ditunjuk. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.

4. Digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, yakni pengeluaran-pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

2.5 Fungsi Pajak

Ada dua fungsi pajak menurut Waluyo dalam (Sabil, 2017), yaitu:

1. Fungsi anggaran (*budgetair*)

Pajak berfungsi sebagai salah satu sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya.

2. Fungsi mengatur (*regulerend*)

Pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang social dan ekonomi.

Contoh:

- Pajak yang tinggi dikenakan terhadap minuman keras untuk mengurangi konsumsi minuman keras.
- Pajak yang tinggi dikenakan terhadap barang-barang mewah untuk mengurangi gaya hidup konsumtif.

2.6 Pengelompokan Pajak

1. Menurut golongannya

- Pajak langsung, yaitu pajak yang harus dipikul sendiri oleh Wajib Pajak dan tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain.

Contoh: Pajak Penghasilan

- Pajak tidak langsung, yaitu pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain.

Contoh: Pajak Pertambahan Nilai

2. Menurut Sifatnya

- Pajak Subjektif, yaitu pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjek-

nya, dalam arti memerhatikan keadaan diri Wajib Pajak.

Contoh: Pajak Penghasilan

- b. Pajak Objektif. Yaitu pajak yang berpangkal pada objeknya, tanpa memerhatikan keadaan diri Wajib Pajak.

Contoh: Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah

3. Menurut Lembaga Pemungutnya

- a. Pajak Pusat, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara.

Contoh: Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.

- b. Pajak Daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah.

Pajak Daerah terdiri dari atas:

- 1) Pajak Provinsi, contoh: Pajak Kendaraan Bermotor dan pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor.
- 2) Pajak Kabupaten/Kota, contoh: Pajak Hotel, Pajak Restoran, dan Pajak hiburan.

2.7 Sistem Pemungutan Pajak

1. *Official Assessment System*

Adalah suatu sistem pemungutan yang memberi wewenang kepada pemerintah (fis-

kus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak. Ciri-Cirinya:

- a. Wewenang untuk bisa menentukan besarnya pajak terutang ada pada fiskus.
- b. Wajib Pajak bersifat pasif.
- c. Utang pajak yang timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus.

2. *Self Assessment System*

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada Wajib Pajak untuk menentukan sendiri besar pajak yang terutang. Ciri-cirinya:

- a. Wewenang untuk dapat menentukan besarnya pajak terutang ada pada Wajib Pajak sendiri.
- b. Wajib Pajak aktif, dimulai dari menghitung, menyetor dan melaporkan sendiri pajak yang terutang.
- c. Fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.

3. *Withholding System*

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan Wajib Pajak yang bersangkutan) untuk memotong atau memungut pajak yang terutang oleh Wajib Pajak. Ciri-cirinya: wewenang memotong atau memungut pajak yang terutang ada pada pihak

ketiga, yaitu pihak selain fikus dan Wajib Pajak.

2.8 Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Menurut Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 dalam (Hutasuhut, 2016), Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak, adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Retribusi Daerah menurut Undang-Undang Nomor 33 tahun 2004 Pasal 6 dalam (Suleman, 2019) adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan Orang Pribadi atau Badan.

Jenis Pajak Daerah yang diatur oleh Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 dalam (Sabil, 2015), dibagi menjadi dua yaitu Pajak Provinsi dan Pajak Kabupaten/Kota. Pajak Provinsi, meliputi:

1. Pajak Kendaraan Bermotor

Pajak Kendaraan Bermotor adalah pajak atas kepemilikan dan/atau penguasaan kendaraan bermotor. Kendaraan Bermotor adalah semua kendaraan beroda beserta gande-

ngannya yang digunakan di semua jenis jalan darat, dan digerakkan oleh peralatan teknik berupa motor atau peralatan lainnya yang berfungsi untuk mengubah suatu sumber daya energi tertentu menjadi tenaga gerak kendaraan bermotor yang bersangkutan, termasuk alat-alat berat dan alat-alat besar yang dalam operasinya menggunakan roda dan motor dan tidak melekat secara permanen serta kendaraan bermotor yang dioperasikan di air.

2. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor

Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor adalah pajak atas penyerahan hak milik kendaraan bermotor sebagai akibat perjanjian dua pihak atau perbuatan sepihak atau keadaan yang terjadi karena jual beli, tukar menukar, hibah, warisan, atau pemasukan ke dalam badan usaha.

3. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor

Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor adalah pajak atas penggunaan bahan bakar kendaraan bermotor. Bahan Bakar Kendaraan Bermotor adalah semua jenis bahan bakar cair atau gas yang digunakan untuk kendaraan bermotor.

4. Pajak Air Permukaan

Pajak Air Permukaan adalah pajak atas pengambilan dan/atau pemanfaatan air per-

mukaan. Air Permukaan adalah semua air yang terdapat pada permukaan tanah, tidak termasuk air laut, baik yang berada di laut maupun di darat.

5. Pajak Rokok

Pajak Rokok adalah pungutan atas cukai rokok yang dipungut oleh Pemerintah.

2.9 Dasar Hukum Dan Pengertian BPHTB

Dasar hukum Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yaitu Undang-undang Nomor 21 tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Undang-undang ini menggantikan ordonansi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 Nomor 291. Dan juga Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menurut Marihot Siahan dalam (Pengemanan, Lambey, & Agu, 2015), adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 tahun 2009 dalam (Pengemanan et al., 2015) didefinisikan sebagai perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi a-

tau badan. Hak atas tanah dan bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya.

2.10 Objek Dan Bukan Objek BPHTB

Menurut Resmi dalam (Pengemanan et al., 2015), Objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan meliputi:

1. Pemindahan hak karena:

Jual beli, Tukar menukar, Hibah, Hibah wasiat, Waris, Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, Penunjukan pembeli dalam lelang, Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, Penggabungan usaha, Peleburan usaha, Pemekaran usaha, Hadiah

2. Pemberian hak baru karena:

- a. Kelanjutan pelepasan hak,
- b. Diluar pelepasan hak

Objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh:

1. Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik
2. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum.
3. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan keputusan

Menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan usaha atau perwakilan organisasi tersebut.

4. Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama.
5. Orang pribadi atau badan karena wakaf.
6. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

2.11 Subjek Pajak Dan Wajib Pajak

BPHTB

Subjek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Wajib pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan.

2.12 Dasar pengenaan BPHTB

Yang menjadi dasar pengenaan pajak menurut (Mardiasmo, 2016) adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). NPOP ditentukan sebesar:

1. Harga transaksi, dalam hal jual beli
2. Nilai pasar objek pajak, dalam hal:
Tukar menukar, Hibah, Hibah wasiat, Waris, Pemasukan dalam peseroan atau badan hukum lainnya, Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak, Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang

mempunyai kekuatan hukum tetap, Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, Pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak, Penggabungan usaha, Peleburan usaha, Pemekaran usaha, Hadiah

3. Harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang, dalam hal penunjukan pembeli dalam lelang
4. Nilai jual objek pajak Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB), apabila besarnya NPOP sebagaimana dimaksud dalam poin 1 dan 2 tidak diketahui atau NPOP lebih rendah daripada NJOP PBB.

2.13 Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak

Kena Pajak

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan secara regional paling rendah Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah). Namun menurut Peraturan Gubernur Nomor 203 Tahun 2015 tentang prosedur pengenaan BPHTB pasal 13 ayat (1) menyatakan bahwa “besarnya NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak”, kecuali dalam hal perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat kea-

tas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, NPOPTKP ditetapkan secara regional paling rendah Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Peraturan Gubernur Nomor 203 Tahun 2015 pasal 13 ayat (2) menyatakan bahwa “besarnya NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah) untuk Waris dan Hibah Wasiat”. Besarnya NPOPTKP ditetapkan dengan peraturan daerah.

2.15 Tarif Dan Tata Cara menghitung

BPHTB

Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen). Besaran pokok Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan dasar pengenaan pajak setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP).

2.16 Saat Terutangnya BPHTB

Menurut (Mardiasmo, 2016) saat yang menentukan terutangnya pajak adalah:

1. Sejak tanggal dibuat dan ditanda tangani-nya akta, untuk:
Jual beli, Tukar menukar, Hibah, Hibah wasiat, Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, Pemisahan hak yang

mengakibatkan peralihan, Penggabungan usaha, Peleburan usaha, Pemekaran usaha, Hadiah

2. Sejak tanggal penunjukan pemenang lelang, untuk lelang
3. Sejak tanggal putusan pengadilan yang mempuntai kekuatan hukum yang tetap, untuk putusan hakim
4. Sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan, untuk hibah wasiat dan waris
5. Sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkan surat keputusan pemberian hak, untuk:
 - a. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak.
 - b. Pemberian hak baru diluar pelepasan hak.

III. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan jenis penelitian kuantitatif yaitu penelitian yang bertujuan untuk mengetahui dan menganalisa berdasarkan observasi yang telah dilakukan penulis berdasarkan akibat yang terjadi.

Data penelitian didapat dengan melakukan observasi ke UPPRD Tambora Jakarta Barat dengan melakukan wawancara atau interview dengan mengajukan pertanyaan.

Seputar obyek yang diteliti dan sebagai penunjang dalam penelitian dengan melihat dan membaca literature/studi pustaka seperti buku jurnal yang berhubungan dengan obyek penelitian.

Jenis data yang dipergunakan dalam menganalisis penelitian ini didapat dari UPPRD Tambora Jakarta Barat Periode Tahun 2018 dengan menggunakan aplikasi IBM SPSS Versi 25.

IV. HASIL PENELITIAN

Data Potential Loss (Variabel X)

Potential Loss merupakan jumlah pajak yang hilang atau tidak dapat direalisasikan. Angkanya didapat dari jumlah pokok pajak WP yang permohonan pengajuan pembebasannya diterima, dengan kata lain WP ini telah memenuhi syarat untuk mendapat keringanan pajak. Berikut penggambaran secara matematis dari *potential loss*:

Tabel IV.1. Potential Loss Periode Januari - Desember 2018

Masa	Jumlah
Januari	Rp 114.106.400
Februari	Rp 188.594.350
Maret	Rp 852.684.000
April	Rp 858.871.350
Mei	Rp 1.732.253.109
Juni	Rp 374.413.350
Juli	Rp 1.077.212.693
Agustus	Rp 804.829.281
September	Rp 762.047.436
Oktober	Rp 1.283.359.559
November	Rp 1.139.428.154
Desember	Rp 424.446.125

Sumber: Seksi Pelayanan UPPRD Tambora Jakarta Barat

Data Penerimaan BPHTB (Variabel Y)

Data penerimaan ini merupakan realisasi murni, yang merupakan potensi pajak setelah dikurangi dengan *potential loss*. Berikut penggambaran secara matematis mengenai data penerimaan tersebut:

Tabel IV.2 Realisasi Penerimaan BPHTB Periode Januari - Desember 2018

Masa	Jumlah
Januari	Rp 980.308.250
Februari	Rp 739.534.066
Maret	Rp 1.770.845.646
April	Rp 4.336.694.069
Mei	Rp 5.057.162.489
Juni	Rp 1.398.475.675
Juli	Rp 3.363.133.776
Agustus	Rp 4.062.469.163
September	Rp 4.808.255.753
Oktober	Rp 7.934.035.622
November	Rp 5.931.787.508
Desember	Rp 4.630.094.984

Sumber: Satuan Pelaksanaan Penagihan UPPRD Tambora Jakarta Barat

Tabel Variabel X Dan Y

Untuk memudahkan peneliti melakukan pengujian dan analisis data maka peneliti membulatkan data *potential loss* (X) maupun penerimaan BPHTB (Y) sebagai berikut:

Tabel IV.3 Data Variabel X Dan Y

Potential Loss		Penerimaan BPHTB	
Jumlah Potential Loss	Variabel X	Realisasi Penerimaan	Variabel Y
Rp 114.106.400	114	Rp 980.308.250	980
Rp 188.594.350	188	Rp 739.534.066	739
Rp 852.684.000	853	Rp 1.770.845.646	1.771
Rp 858.871.350	859	Rp 4.336.694.069	4.337
Rp 1.732.253.109	1.732	Rp 5.057.162.489	5.057
Rp 374.413.350	374	Rp 1.398.475.675	1.398
Rp 1.077.212.693	1.077	Rp 3.363.133.776	3.363
Rp 804.829.281	805	Rp 4.062.469.163	4.062
Rp 762.047.436	762	Rp 4.808.255.753	4.808
Rp 1.283.359.559	1.283	Rp 7.934.035.622	7.934
Rp 1.139.428.154	1.139	Rp 5.931.787.508	5.932
Rp 424.446.125	424	Rp 4.630.094.984	4.630

Sumber: Data sekunder diolah

Tabel Penolong

Berikut ini adalah ringkasan tabel penolong untuk memudahkan peneliti dalam melakukan analisis data baik manual maupun menggunakan program aplikasi SPSS versi 25

Tabel IV.4 Ringkasan Tabel Penolong

ΣX	9.610
ΣY	45.011
ΣX^2	10.165.314
ΣY^2	221.480.541
ΣXY	44.222.921

Sumber: Data Olahan

Analisa Pengaruh *Potential Loss* Terhadap Penerimaan BPHTB

1. Uji Koefisien Korelasi

Dalam uji koefisien korelasi ini peneliti menggunakan hipotesis sebagai berikut:

H0: Tidak ada hubungan antara *Potential Loss* dengan penerimaan BPHTB.

H1: Ada hubungan antara *Potential Loss* dengan penerimaan BPHTB

Berdasarkan hipotesis diatas maka untuk mengetahui kuat atau lemahnya pengaruh yang dimiliki *potential loss* terhadap penerimaan BPHTB penulis mengambil keputusan sebagai berikut:

- 1) Apabila nilai $r < 0,05$ maka H0 ditolak, H1 diterima
- 2) Apabila nilai $r > 0,05$ maka H0 diterima, H1 ditolak

Tabel IV.5 Hasil Uji Koefisien**Korelasi**

Correlations		Potential Loss	Penerimaan BPHTB
Potential Loss	Pearson Correlation	1	,717**
	Sig. (2-tailed)		,009
	N	12	12
Penerimaan BPHTB	Pearson Correlation	,717**	1
	Sig. (2-tailed)	,009	
	N	12	12

**. Correlation is significant at the 0.01 level (2-tailed).

Pada tabel IV.5 menunjukkan besarnya hubungan antara variabel *potential loss* (x) dengan penerimaan BPHTB (y) pada UPPRD Tambora Jakarta Barat yang dihitung menggunakan koefisien korelasi adalah sebesar 0,717. Hal ini menunjukkan hubungan yang tinggi atau kuat sesuai dengan tabel interpretasi korelasi. Arah hubungan antara kedua variabel poritif (tidak ada tanda negatif pada angka 0,717) menunjukkan semakin besar *potential loss*, maka akan membuat penerimaan BPHTB semakin meningkat. Demikian pula sebaliknya, maik kecil *potential loss*, maka makin kecil penerimaan BPHTB. Tingkat signifikan koefisien korelasi dari output Sig. (2-tailed) (diukur dari propabilitas) menghasilkan angka 0,009. Karena probabilitas jauh dibawah 0,05 ($0,009 < 0,05$), maka H0 ditolak dan H1 diterima yang berarti korelasi antara *potential loss* dengan penerimaan BPHTB sangat nyata atau signifikan.

2. Uji Koefisien Determinasi

Uji ini digunakan untuk mengetahui seberapa kuat *potential loss* mempengaruhi penerimaan BPHTB. Berdasarkan pengolahan data menggunakan SPSS versi 25, maka hasil uji koefisien determinasi dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel IV.6 Hasil Uji Determinasi

Model Summary				
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,717 ^a	,514	,466	1599,150

a. Predictors: (Constant), Potential Loss

Pada tabel IV.6 diatas diketahui bahwa R Square yang diperoleh sebesar 0,514 adalah pengkuadratan dari koefisien korelasi, atau $0,717 \times 0,717 = 0,514$. $KD = 0,514 \times 100\%$ yang dalam hal ini berarti 51,4% dari penerimaan BPHTB dipengaruhi oleh variabel *potential loss*. Sedangkan sisanya ($100\% - 51,4\% = 48,6\%$) dijelaskan oleh faktor-faktor lain yang tidak diteliti. Semakin besar angka R Square, maka akan semakin kuat hubungan kedua variabel tersebut.

3. Uji t

Uji ini bertujuan untuk mengetahui apakah variabel bebas *potential loss* (x) mempengaruhi variabel terikat penerimaan BPHTB (y). Dalam hal ini penulis membuat hipotesis sebagai berikut:

H0: *Potential Loss* tidak berpengaruh terhadap penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

H1: *Potential Loss* berpengaruh terhadap penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Berdasarkan hipotesis diatas maka penulis mengambil keputusan sebagai berikut:

1. Jika nilai signifikan $< 0,05$ maka H0 ditolak dan H1 diterima.
2. Jika nilai signifikan $> 0,05$ maka H0 diterima dan H1 ditolak.

Berdasarkan pengolahan data menggunakan program SPSS versi 25, maka akan menghasilkan hasil sebagai berikut:

Tabel IV.7 Hasil Uji t

Coefficients ^a						
Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	1099,117	936,638		1,173	,268
	Potential Loss	3,311	1,018	,717	3,254	,009

a. Dependent Variable: Penerimaan BPHTB

Dari tabel IV.7 dapat diketahui nilai sig. $0,009 < 0,05$ maka keputusannya adalah H0 ditolak dan H1 diterima. Jadi, kesimpulan yang dapat ditarik adalah *potential loss* berpengaruh terhadap penerimaan BPHTB. Dari hasil tabel diatas diketahui bahwa nilai t_{hitung} sebesar 3,254. Dengan derajat kebebasan 10 dan tingkat signifikansi 0,05 maka t_{tabel} yang diperoleh adalah 2,228, karena

na $t_{hitung} 3,254 > t_{tabel} 2,228$ maka keputusannya adalah H_0 ditolak dan H_1 diterima yang berarti *potential loss* berpengaruh terhadap penerimaan BPHTB.

4. Uji Persamaan Regresi Linear Sederhana

Hasil perhitungan SPSS versi 25 yang akan dijelaskan sebagai berikut:

Tabel IV.8 Hasil Uji Persamaan Regresi

Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1					
	(Constant)	1099,117		1,173	,268
	Potential Loss	3,311	,717	3,254	,009

a. Dependent Variable: Penerimaan BPHTB

Berdasarkan hasil uji regresi linear sederhana diatas, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut: Nilai konstanta α sebesar 1099,117 dapat diartikan jika *potential loss* (x) nilainya nol (0), maka tingkat penerimaan BPHTB (y) adalah sebesar 1099,117. Nilai koefisien b sebesar 3,311 dapat diartikan apabila *potential loss* (x) mengalami peningkatan sebesar 1 (satu), maka tingkat penerimaan BPHTB akan meningkat sebesar 3,311. Dengan kata lain, dengan adanya pelaksanaan Pergub 126 tahun 2017 memang menyebabkan adanya *potential loss*. Namun, meningkatkan jumlah pengajuan permohonan yang akan berdampak

terhadap peningkatan penerimaan BPHTB pada UPPRD Tambora Jakarta Barat.

V. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis data dapat dbuatkan kesimpulannya sebagai berikut:

1. Berdasarkan hasil uji koefisien determinasi *potential loss* memiliki pengaruh terhadap penerimaan BPHTB.
2. Nilai koefisien determinasi antara *potential loss* terhadap penerimaan BPHTB sebesar 0,514 atau 51,4%. Nilai tersebut berarti bahwa penerimaan BPHTB dipengaruhi oleh *potential loss* sebesar 51,4% dan sisanya 48,6% dijelaskan oleh faktor lain yang tidak diteliti. Sedangkan berdasarkan uji persamaan regresi linear sederhana atas *potential loss* terhadap penerimaan BPHTB diperoleh bentuk persamaan regresi linear sederhana $Y = 1099,117 + 3,311 X$. Pengaruh yang ditimbulkan dari *potential loss* memiliki nilai konstanta (nilai tetap) sebesar 1099,117 dan nilai koefisien (nilai hubungan) sebesar 3,311 yang berarti jika *potential loss* bernilai nol (0) maka tingkat penerimaan BPHTB adalah sebesar 1099,117, namun apabila *potential loss* meningkat atau menurun sebesar 1 (satu) maka tingkat penerimaan BPHTB akan meningkat atau menurun sebesar 3,311.

3. *Potential loss* berpengaruh terhadap penerimaan BPHTB pada UPPRD Tambora Jakarta Barat dengan nilai probabilitas $0,009 < 0,05$ artinya model persamaan regresi yang digunakan dalam penelitian ini dapat diterima dan digunakan serta dapat diartikan bahwa *potential loss* memiliki pengaruh positif terhadap penerimaan BPHTB.
- Wijayanti, I. 2018. Analisa Pembebasan BPHTB sesuai Pergub No. 126 tahun 2017 terhadap Penerimaan BPHTB pada Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah Tambora.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdillah, W. 2018. Metode Penelitian Terpadu Sistem Informasi. Yogyakarta: Penerbit ANDI.
- Hasanah, N. 2018. Pengaruh Tingkat Kepatuhan Wajib Pajak terhadap Penerimaan Pajak Penghasilan Orang Pribadi pada KPP Pratama Jakarta Duren Sawit.
- Mardiasmo. 2016. *Perpajakan*. Yogyakarta: Penerbit ANDI.
- Raharjo, Sahid. 2017. Uji Analisa Korelasi Pearson dengan SPSS sangat jelas. Indonesia. 13 mins
- Raharjo, Sahid. 2017. Uji Regresi Linear Sederhana dengan SPSS sangat detail. Indonesia. 17 mins
- Suleman, D. 2019. Peran Pajak Restoran Terhadap Penerimaan Daerah Administrasi Jakarta Timur, 6(1), 7–12.