

# Prosedur Sistem Informasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Penerimaan Kas Daerah pada Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah (BAPPENDA) Kabupaten Bogor

Davina Aslamy Pasha<sup>1</sup>, Yoyok Priyo Hutomo, SE., M.Si<sup>2</sup>,  
Universitas Djuanda, Program Studi Akuntansi, Indonesia

[1davinaaslamypasha@gmail.com](mailto:davinaaslamypasha@gmail.com)

[2yoyok.priyo@unida.ac.id](mailto:yoyok.priyo@unida.ac.id)

---

## ABSTRAK

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yakni jenis pajak daerah yang mempunyai peran strategis guna mendukung upaya pembangunan di Kabupaten Bogor. Studi ini menyoroti implementasi prosedur sistem informasi akuntansi dalam pengelolaan BPHTB guna mendukung optimalisasi penerimaan kas daerah di lingkungan Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah (BAPPENDA) Kabupaten Bogor. Studi ini dilakukan dengan tujuan untuk menganalisis sejauh mana sistem informasi yang diterapkan dapat meningkatkan efisiensi, ketepatan, serta akuntabilitas pengelolaan BPHTB. Metode kualitatif digunakan dalam studi ini dengan mengandalkan data primer dan sekunder yang dihimpun melalui wawancara, observasi secara langsung serta pengumpulan dokumentasi. Temuan penelitian menunjukkan bahwa penggunaan sistem informasi BPHTB berbasis online telah memberikan kemudahan dalam proses pemungutan dan pelaporan pajak secara digital, mulai dari entri data Wajib Pajak, proses validasi, hingga penerbitan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD). Terbukti, capaian realisasi penerimaan BPHTB selama lima tahun terakhir selalu melampaui target. Namun, beberapa kendala masih ditemukan, seperti keterbatasan petugas validasi dan kurangnya pemahaman wajib pajak terhadap prosedur yang berlaku. Penelitian ini memberikan gambaran nyata bahwa penerapan teknologi informasi dalam sistem perpajakan daerah tidak hanya mempermudah administrasi, tetapi juga secara signifikan mendukung peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

**Kata Kunci:** BAPPENDA, BPHTB, Kas Daerah, Pajak Daerah, Sistem Informasi Akuntansi

## PENDAHULUAN

Pajak merupakan salah satu sumber utama penerimaan negara yang memegang peranan penting dalam mendukung perekonomian Indonesia. Setiap wajib pajak, baik individu maupun badan usaha, berkewajiban untuk membayar pajak sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan

Bangunan (BPHTB) termasuk dalam kategori pajak berfokus pada sektor properti. Tujuannya adalah untuk mengatur dan mendapatkan pendapatan dari transaksi jual beli tanah serta kepemilikan tanah. Dana hasil pemungutan pajak ini dialokasikan untuk mendukung berbagai kegiatan pembangunan, antara lain pembangunan infrastruktur jalan, jembatan, lembaga pendidikan, dan fasilitas umum lainnya.

BPHTB termasuk sumber pendapatan pajak yang memegang peranan utama dalam menunjang pembangunan di Kabupaten Bogor. Dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 sebagai pengganti UU Nomor 28 Tahun 2009, muncul ketidaksesuaian regulasi daerah, khususnya penetapan batas Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp60.000.000, sedangkan UU yang baru menetapkan nilai minimal sebesar Rp80.000.000.

**Tabel 1 Target dan Realisasi Penerimaan BPHTB Tahun 2020 – 2024**

Tahun	Target	Realisasi	Persentase (%)
2020	Rp 478.505.407.741	Rp 634.895.782.838	132.68%
2021	Rp 855.046.504.000	Rp 1.074.299.236.820	125.64%
2022	Rp 790.728.750.000	Rp 975.206.690.556	123.33%
2023	Rp 927.107.796.00	Rp 1.043.286.266.887	112.53%
2024	Rp 1.000.227.628.000	Rp 1.203.672.682.309	120.33%

Sumber: BAPPENDA Kabupaten Bogor

Tabel 1 menunjukkan capaian realisasi penerimaan setiap tahunnya melampaui batas capaian yang telah dirancang dari tahun 2020 hingga 2024. Pada tahun 2020, pendapatan yang berhasil direalisasikan mencapai Rp634.895.782.838 atau setara dengan 132,68% dari target yang ditetapkan sebesar Rp478.505.407.741. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun tahun tersebut merupakan masa awal pandemi COVID-19 yang memengaruhi sektor ekonomi secara umum, sektor penerimaan BPHTB tetap menunjukkan performa yang sangat baik.

Pada tahun 2021, realisasi penerimaan mengalami peningkatan menjadi Rp1.074.299.236.820 dengan target sebesar Rp855.046.504.000. Persentase capaian sebesar 125,64% menunjukkan bahwa optimalisasi pengelolaan penerimaan terus dilakukan dengan baik oleh BAPPENDA Kabupaten Bogor.

Pada tahun 2022, meskipun target sedikit menurun dibandingkan tahun sebelumnya, yakni sebesar Rp790.728.750.000, realisasi tetap tinggi mencapai Rp975.206.690.556 atau 123,33% dari target, menandakan konsistensi dalam pencapaian kinerja.

Pada tahun 2023, target kembali mengalami kenaikan menjadi Rp927.107.796.000, namun persentase capaian sedikit menurun dibandingkan tahun-tahun sebelumnya, yakni sebesar 112,53% meskipun secara nominal realisasi tetap tinggi di angka Rp1.043.286.266.887. Penurunan persentase ini bisa menjadi indikasi bahwa tantangan dalam pengumpulan BPHTB mulai meningkat atau adanya perubahan signifikan dalam aktivitas ekonomi dan transaksi properti.

Pada tahun 2024, target penerimaan mencapai angka baru yaitu lebih dari satu triliun rupiah (Rp1.000.227.628.000), dan realisasi yang berhasil dicapai adalah sebesar Rp1.203.672.682.309 atau 120,33%. Hal ini kembali menunjukkan bahwa pengelolaan penerimaan BPHTB di Kabupaten Bogor tetap berada dalam jalur yang positif, dengan kemampuan mengumpulkan penerimaan melebihi target secara konsisten selama lima tahun berturut-turut.

Secara keseluruhan, tabel ini memperlihatkan bahwa BAPPENDA Kabupaten Bogor berhasil mengelola potensi penerimaan dari sektor BPHTB dengan cukup efektif dan efisien. Meskipun terjadi fluktuasi dalam persentase capaian dari tahun ke tahun, realisasi yang selalu melebihi target menjadi indikasi bahwa strategi dan prosedur yang diterapkan dalam pemungutan BPHTB telah berjalan secara optimal.

## METODE PENELITIAN

Studi ini menerapkan pendekatan kualitatif guna menelaah secara mendalam proses perhitungan dan pencatatan penerimaan. Sebagaimana dijelaskan oleh Moleong, pendekatan kualitatif berfokus pada pemahaman mendalam terhadap pengalaman subjek penelitian, meliputi tindakan, pandangan, dorongan, serta perilaku dalam lingkungan yang alami dan menyeluruh. Metode ini mengandalkan teknik pengumpulan data yang bersifat alamiah (Adlini et al., 2022). Studi ini memakai data primer dan data sekunder. Data primer dikumpulkan secara langsung dari sumber aslinya tanpa campur tangan pihak ketiga, misalnya melalui observasi lapangan dan informasi yang diberikan oleh Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah (BAPPENDA) Kabupaten Bogor terkait prosedur pemungutan BPHTB. Sebaliknya, data sekunder didapat dari sumber tidak langsung yang telah tersedia sebelumnya dan bersifat dokumentatif.

Pengumpulan data dilakukan dengan wawancara kepada pegawai di lingkungan Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Bogor guna memperoleh informasi terkait perhitungan dan pencatatan BPHTB, struktur organisasi, uraian tugas, serta aktivitas operasional yang dijalankan. Penelitian ini juga didukung oleh data kuantitatif dalam bentuk angka-angka yang berkaitan dengan penghitungan BPHTB..

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. Perhitungan BPHTB

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 menetapkan batas maksimum tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5%, dan pelaksanaannya diatur lebih lanjut melalui peraturan daerah masing-masing. Pada Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Tahun 2023 Pasal 14, ditetapkan bahwa tarif BPHTB yang diterapkan adalah sebesar 5%. Berdasarkan Pasal 13 ayat 4 Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2023, maka mendapat rumus perhitungan pajak BPHTB sebagai berikut:

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

## 2. Alur Pemungutan dan Pengelolaan BPHTB

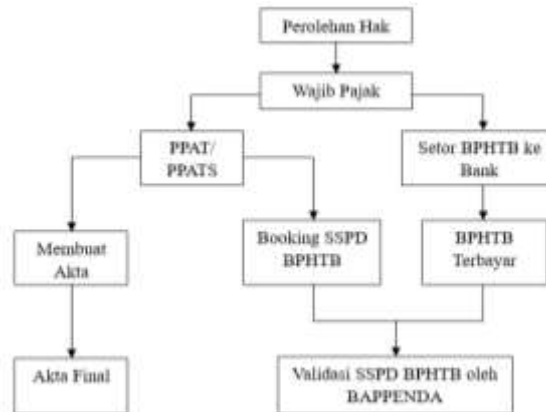
Proses penghitungan BPHTB dilakukan dengan menggunakan sistem *self-assessment*, di mana wajib pajak memiliki tanggung jawab penuh dalam menghitung, membayar, serta melaporkan kewajiban pajaknya melalui Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD). Terkait diperlukannya validasi SSPD BPHTB, pemungutan dan pengelolaan BPHTB di Kabupaten Bogor melibatkan beberapa pihak yakni:

- a. Wajib Pajak
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT/PPATs)
- c. Kas Daerah/Bank/*Platform* pembayaran
- d. Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah, sebagai sarana untuk mempermudah pembayaran BPHTB oleh wajib pajak dan proses validasinya di dinas.

BAPPENDA menggunakan Sistem Informasi dan Administrasi BPHTB *Online* pada Bulan Juli 2013. Sistem Informasi dan Administrasi BPHTB *Online* atau dikenal sebagai BPHTB *Online* adalah alat kerja berbasis *web* yang berfungsi membantu pihak-pihak dalam menghitung BPHTB terhutang, melakukan pembayaran, memproses validasi, dan memantau keseluruhan prosesnya secara *online*. Selain untuk proses validasi pada BAPPENDA, sistem BPHTB *Online* dapat diakses oleh seluruh PPAT/PPATs yang bertugas di wilayah Kabupaten Bogor. Hal ini dikarenakan setiap PPAT/PPATs mendapatkan akun tersendiri untuk menggunakan BPHTB *Online* dengan *username* dan *password* masing-masing.

Dalam rangka mempermudah identifikasi pembayaran, BPHTB *Online* bekerja sama dengan Bank BJB dan Bank BRI serta terhubung di *platform* pembayaran lainnya seperti Tokopedia, Indomaret, Alfamart, dan sebagainya. Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Bogor juga diberikan hak akses untuk melakukan pengecekan terhadap status validasi atas SSPD BPHTB yang disampaikan pada saat pendaftaran tanah atau Balik Nama Sertifikat. Melalui BPHTB *Online*, alur proses pemungutan dan pengelolaan BPHTB dapat diakomodir mulai dari penghitungannya oleh wajib pajak,

pembayaran, sampai dengan validasinya pada BAPPENDA. Berikut ini penulis menyajikan dalam bentuk *flowchart* sebagai berikut:

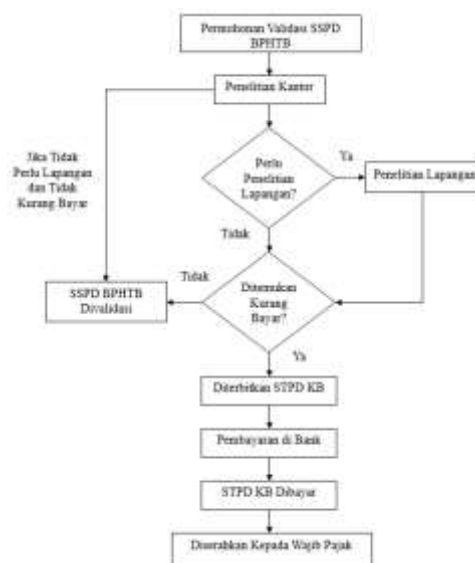


Sumber: BAPPENDA Kabupaten Bogor

**Gambar 1 Alur Proses Pemungutan dan Pengelolaan BPHTB**

### 3. Mekanisme Proses Validasi SSPD BPHTB

Proses validasi SSPD BPHTB terdiri dari serangkaian proses mulai dari penerimaan berkas permohonan, penelitian dan verifikasi lapangan, pengesahan/validasi, hingga penyerahan SSPD BPHTB tervalidasi kepada Wajib pajak/Kuasanya. Keseluruhan proses ini menggunakan BPHTB *Online* sebagai alat kerja. Berikut ini penulis menyajikan dalam bentuk *flowchart* sebagai berikut:



Sumber: BAPPENDA Kabupaten Bogor

**Gambar 2 Mekanisme Proses Validasi SSPD BPHTB**

a. Penerimaan Dokumen Permohonan untuk Proses Validasi

Proses permohonan validasi dapat dilakukan apabila wajib pajak/kuasanya telah mengisi Formulir Permohonan Penelitian SSPD BPHTB berikut melampirkan persyaratan seperti SSPD yang telah diregistrasi oleh PPAT/PPATs, Bukti Pembayaran Bank, *copy* bukti peralihan hak, *copy* KTP pemohon, Surat Tanah/Sertifikat, dan bukti pelunasan PBB. permohonan validasi diajukan melalui Loker Pelayanan Validasi BPHTB. Apabila seluruh persyaratan terpenuhi, Petugas Loker akan memanggil Nomor Booking SSPD tersebut dari *BPHTB Online* agar dapat dicetak Bukti Penerimaan Berkas untuk disampaikan kepada pemohon. Kemudian berkas diteruskan oleh petugas loket kepada Petugas Peneliti untuk dilakukan analisis dan verifikasi lebih lanjut.

b. Penelitian Kantor

Langkah pertama dalam proses penelitian dan verifikasi BPHTB dimulai dengan penelitian di kantor. Melalui sistem BPHTB Online, petugas melakukan pencarian data sesuai dengan nomor *booking* yang telah diajukan oleh PPAT/PPATs. Hal yang diteliti meliputi:

- 1) Memastikan data yang dilampirkan pada Berkas Permohonan sesuai dengan data *booking* SSPD pada sistem BPHTB *Online*.
- 2) Memastikan NOP yang tercantum SSPD-BPHTB sesuai NOP pada SPPT Objek yang dialihkan.
- 3) Memeriksa jenis pemindahan hak.
- 4) Meneliti kesesuaian penggunaan NJOP dengan tahun saat pemindahan hak.
- 5) Meneliti cara penghitungan BPHTB.
- 6) Memastikan sudah terjadi pembayaran BPHTB (jika tidak nihil).
- 7) Memastikan kebenaran bukti transaksi pembayaran.
- 8) Meneliti kesesuaian nilai transaksi pada SSPD dengan data harga transaksi pada berkas yang dilampirkan.
- 9) Memastikan kesesuaian harga transaksi.

c. Verifikasi Lapangan

Apabila ditemukan indikasi bahwa data yang tercantum dalam SSPD BPHTB tidak akurat, maka tim atau petugas verifikasi lapangan dapat melakukan pemeriksaan langsung di lokasi sesuai dengan wilayah kerja di mana objek pajak berada (Pasal 16 ayat 2 Perbub Nomor 78 Tahun 2010). Hasil verifikasi lapangan dituangkan dalam Form Berita Acara Penelitian Lapangan sebagaimana format Lampiran III Perbub No. 78 Tahun 2010. Data dan informasi yang dituangkan dalam berita acara berupa data luasan eksisting, harga transaksi sebenarnya, dan atau harga pasar.

d. Penerbitan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB)

Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB yang telah melalui tahap verifikasi dapat dijadikan dasar untuk penerbitan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB) jika berdasarkan hasil pemeriksaan di kantor, verifikasi lapangan, atau informasi lainnya ditemukan bahwa jumlah BPHTB yang seharusnya dibayarkan masih kurang (Pasal 17 ayat 1 Perbub Nomor 78 Tahun 2010). Mekanisme penerbitan Kurang Bayar diawali dengan menginformasikan kepada Wajib Pajak/Kuasanya mengenai dasar pengenaan Kurang Bayar, perhitungan, dan nilai BPHTB yang kurang dibayar.

Apabila Wajib Pajak dapat memperlihatkan bukti-bukti atau data yang menunjukkan bahwa hasil temuan Kurang Bayar tidak sesuai dengan kondisi perolehan hak yang terjadi sebenarnya, maka temuan Kurang Bayar dapat direvisi atau dibatalkan. Apabila tidak ada lagi data pendukung yang dapat mengoreksi atau membatalkan hasil temuan Kurang Bayar maka diterbitkan SKPDKB. Dengan menggunakan data nomor booking SSPD di BPHTB *Online*, SKPD Kurang Bayar dapat dicetak dan diterbitkan oleh dinas, status kurang bayar atas SSPD dapat dilihat pula oleh PPAT/PPATs di BPHTB *Online* melalui akun masing-masing.

Atas dasar SKPD tersebut wajib pajak/kuasanya dapat melakukan pembayaran atas kurang bayar ke Kas Daerah Kabupaten Bogor atau ke bank lain dengan mekanisme transfer ke Kas Daerah dimana pembayaran dilakukan dengan

menggunakan SSPD Kurang Bayar (SSPDKB) yang diterbitkan oleh dinas. Melalui BPHTB *Online*, pihak bank akan merekam pembayaran SSPDKB yang telah disetorkan ke Kas Daerah.

e. Validasi

Jika terdapat kekurangan pembayaran, SSPDKB yang telah dibayarkan wajib dilaporkan pada dinas melalui Loker Pelayanan Validasi BPHTB untuk dilakukan penelitian ulang guna memastikan bahwa pembayaran telah dilakukan dengan benar. Berkas permohonan validasi, baik yang disertai kekurangan bayar maupun tidak, setelah diteliti akan diserahkan kepada Pejabat yang berwenang (Kepala Bidang BPHTB dan Dana Transfer) untuk proses validasi, yaitu dengan menandatangani SSPD dan/atau SSPDKB sebagai tanda bahwa penelitian sudah selesai dilakukan. Selanjutnya petugas validasi akan memberikan nomor validasi atas SSPD dan SSPDKB yang telah divalidasi.

f. Bukti Validasi

Keseluruhan proses validasi mulai dari penerimaan berkas, penelitian, ada atau tidak ada kurang bayar, serta validasi di Bappenda dapat dipantau oleh PPAT/PPATs maupun Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor melalui BPHTB *Online*. Bukti validasi SSPD BPHTB berupa lembar pengesahan yang ditandatangani secara elektronik oleh Pejabat Bappenda. Apabila proses validasi telah selesai, Wajib pajak/kuasanya dapat mencetak bukti validasi SSPD BPHTB melalui BPHTB *Online*.

g. Proses di BPN

Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor baru dapat memproses pendaftaran peralihan hak apabila bukti pembayaran BPHTB telah divalidasi diserahkan oleh wajib pajak/kuasanya. Petugas Kantor Pertanahan akan menginput nomor Booking SSPD BPHTB dan NOP PBB pada sistem pendaftaran tanah untuk memastikan bahwa objek yang didaftarkan sudah memenuhi kewajiban BPHTB. Sistem pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor sudah terhubung secara *host to host* dengan

sistem BPHTB *Online*, sehingga apabila bukti validasi tersebut sah maka Petugas dapat melanjutkan proses penerimaan berkas pendaftaran tanah.

#### **4. Alur Pelaporan BPHTB**

Alur pelaporan BPHTB yakni serangkaian tahapan yang dilakukan oleh bank yang ditetapkan atau oleh Bendahara Penerimaan untuk menyampaikan laporan atas penerimaan pembayaran BPHTB dari Wajib Pajak. Proses ini melibatkan Bank yang ditetapkan sebagai pihak pembayaran BPHTB melalui sistem penyetoran ke rekening kas daerah.

##### **a. Bank yang telah ditetapkan**

Wajib pajak menyetorkan pembayaran BPHTB ke rekening kas pemerintah daerah. Dalam hal ini, bank yang telah ditetapkan memiliki kewenangan dan tanggung jawab diantaranya:

- 1) Menerima setoran BPHTB yang dilakukan oleh Wajib Pajak.
- 2) Menerbitkan Nota Kredit dan menyerahkannya kepada Bendahara Penerimaan untuk setiap
- 3) transaksi pembayaran BPHTB yang masuk ke rekening kas daerah.
- 4) Menyusun Register Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB.

##### **b. Bendahara Penerimaan**

Pejabat fungsional yang memiliki tanggung jawab dalam menerima, menyimpan, menyetorkan, mengelola administrasi, serta mempertanggungjawabkan pendapatan daerah yang diterima dalam rangka pelaksanaan APBD masing-masing unit kerja SKPD. Bendahara Penerimaan memiliki wewenang sebagai berikut:

- 1) Melakukan penerimaan pembayaran BPHTB secara langsung dari Wajib Pajak dalam bentuk setoran tunai.
- 2) Menerima bukti nota kredit dari bank yang ditetapkan, terkait transaksi pembayaran BPHTB yang disetorkan ke rekening kas daerah.
- 3) Mendapat daftar Register SSPD BPHTB dari pihak bank atas pembayaran yang dilakukan melalui rekening kas daerah.

- 4) Menyusun Register SSPD BPHTB untuk pembayaran yang dilakukan secara tunai langsung kepada Bendahara Penerimaan.
- 5) Melakukan pencatatan terhadap penerimaan BPHTB dalam buku administrasi penerimaan dan penyetoran.

c. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pihak yang berwenang pada proses penyusunan serta penandatanganan akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. PPAT memiliki tanggung jawab dalam menyusun laporan terkait penerbitan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan.

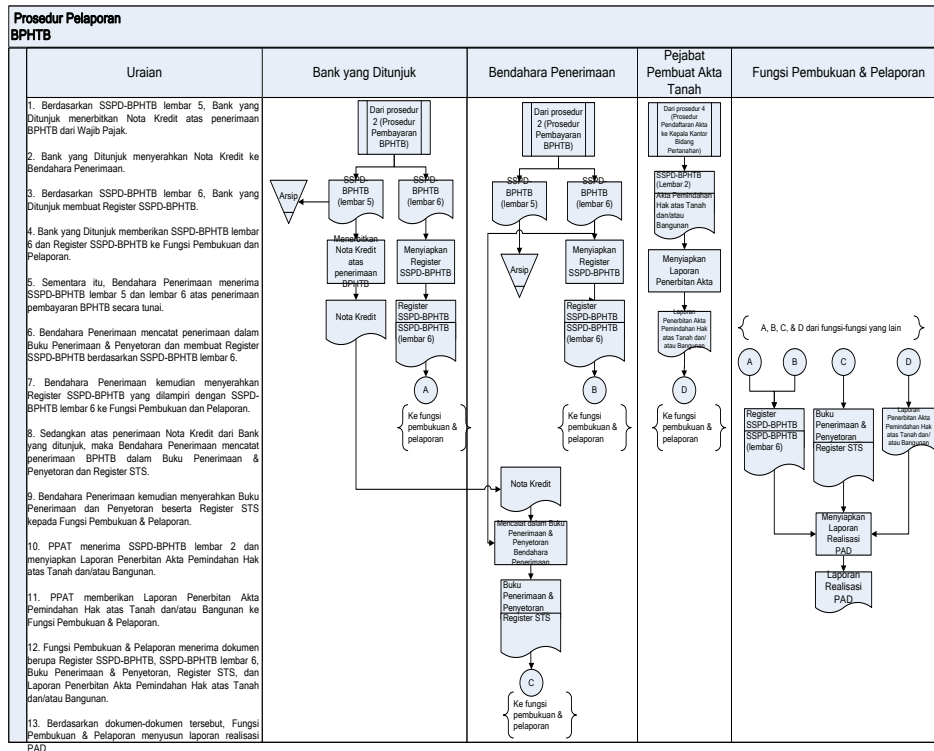
d. Unit Pembukuan & Pelaporan

Memiliki tanggung jawab dalam penyusunan Laporan Realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) yakni unit atau fungsi dengan cara menangani pembukuan dan pelaporan, dengan dasar dokumen diperoleh dari bank yang ditetapkan, Bendahara Penerimaan, serta PPAT. Unit pembukuan serta pelaporan memiliki tugas kewenangan sebagai berikut:

- 1) Menghimpun Register SSPD BPHTB yang disampaikan oleh Bendahara Penerimaan.
- 2) Menerima dokumen Register Surat Tanda Setoran (STS) dari Bendahara Penerimaan.
- 3) Mengakses dan memeriksa Buku Penerimaan dan Penyetoran yang diberikan oleh Bendahara Penerimaan.
- 4) Menerima laporan dari PPAT terkait penerbitan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan
- 5) Menyusun serta menyajikan Laporan Realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Berikut penulis menyajikan dalam bentuk *flowchart* mengenai Alur Pelaporan BPHTB adalah sebagai berikut:

**Tabel 2 Alur Pelaporan BPHTB**



Sumber: BAPPENDA Kabupaten Bogor

Pada tabel 2 menyajikan uraian mengenai tahapan teknis proses pelaporan BPHTB beserta penjelasannya, diantaranya:

1. Pelaporan BPHTB dilakukan melalui Bank yang ditetapkan
  - a. Bank yang ditetapkan bertugas mengarsipkan SSPD BPHTB untuk setiap pembayaran yang dilakukan oleh Wajib Pajak melalui penyetoran ke rekening kas daerah.
  - b. Bank yang bersangkutan menyusun Register SSPD BPHTB serta menerbitkan Nota Kredit sebagai bukti transaksi atas pembayaran BPHTB.
  - c. Nota Kredit yang telah diterbitkan kemudian disampaikan oleh bank kepada Bendahara Penerimaan sebagai bukti atas setoran pajak yang masuk ke rekening kas daerah.
  - d. Setelah menerima Nota Kredit dari bank, Bendahara Penerimaan mencatat transaksi tersebut ke dalam Buku Penerimaan dan Penyetoran, serta ke dalam Register Surat Tanda Setoran (STS).

- e. Selanjutnya, unit Pembukuan serta Pelaporan menerima Register SSPD BPHTB.
2. Pelaporan atas penerimaan BPHTB yang disampaikan melalui Bendahara Penerimaan
    - a. Mengacu pada tahapan prosedural sebelumnya, Bendahara Penerimaan menyimpan arsip dokumen SSPD BPHTB sebagai bukti pembayaran BPHTB yang dilakukan secara tunai oleh Wajib Pajak langsung melalui Bendahara Penerimaan.
    - b. Bendahara Penerimaan melakukan pencatatan transaksi penerimaan ke dalam Buku Penerimaan dan Penyetoran, serta memasukkan data tersebut pada Register SSPD BPHTB.
    - c. Bendahara Penerimaan menyerahkan dokumen Register SSPD BPHTB, beserta Buku Penerimaan dan Penyetoran, serta Register STS kepada bagian atau unit yang menangani Pembukuan dan Pelaporan.
    - d. Unit Pembukuan dan Pelaporan menerima seluruh dokumen dikirimkan oleh Bendahara Penerimaan, meliputi Register SSPD BPHTB, Buku Penerimaan dan Penyetoran, serta Register Surat Tanda Setoran (STS).
  3. Pelaporan Data Akta oleh PPAT
    - a. PPAT bertugas menyusun serta menandatangani Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
    - b. PPAT menyusun laporan administrasi atas setiap akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang telah ditertibkan.
    - c. Laporan tersebut selanjutnya disampaikan oleh PPAT kepada bagian Pembukuan dan Pelaporan.
    - d. Untuk keperluan pencatatan dan pelaporan pendapatan, unit pembukuan serta pelaporan menerima laporan penerbitan akta dari PPAT.
  4. Pelaporan Realisasi PAD
    - a. Berdasarkan tahapan prosedural pada poin 1, 2, dan 3, unit yang menangani Pembukuan dan Pelaporan menerima sejumlah dokumen pendukung, antara

lain Register SSPD BPHTB, Buku Penerimaan dan Penyetoran, Register STS, serta Laporan Penerbitan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

- b. Penyusunan Laporan Realisasi PAD sebagai bagian dari proses pelaporan keuangan daerah.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil pelaksanaan Kuliah Kerja Lapangan (KKL) di Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah (BAPPENDA) Kabupaten Bogor. Hal ini menunjukkan bahwa sistem informasi akuntansi yang ditetapkan pengelolaan BPHTB memiliki peranan yang signifikan dalam mempercepat dan menata penerimaan kas daerah secara lebih efisien. Seluruh tahapan, mulai dari pengumpulan data hingga penerbitan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD), telah terintegrasi secara digital dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Efektivitas sistem ini tercermin dari capaian penerimaan BPHTB yang secara konsisten melampaui target, termasuk pada masa pandemi.

Meskipun sistem yang digunakan telah berjalan relatif baik, proses validasi masih menjadi kendala karena memerlukan waktu yang cukup lama akibat keterbatasan jumlah petugas, serta rendahnya pemahaman sebagian Wajib Pajak terhadap prosedur dan mekanisme pembayaran BPHTB. Di samping itu, konektivitas data antarinstansi juga masih perlu ditingkatkan guna mendukung kelancaran proses.

Selama pelaksanaan magang, penulis secara langsung berpartisipasi dalam berbagai aktivitas, seperti entri data, verifikasi dokumen, dan pendampingan terhadap Wajib Pajak. Keterlibatan ini memberikan pengalaman berharga dalam memahami penerapan teori yang diperoleh di bangku perkuliahan dalam praktik kerja nyata di instansi pemerintah.

## REFERENSI

- Ardana, Lukman, & Hendro. (2016). *Sistem Diagram Alir*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Hidayah, N., Tiena Masriani, Y., & Suroto, S. (2021). Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Terhadap Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan. *Notary Law Research*, 2(2), 93. <https://doi.org/10.56444/nlr.v2i2.2570>
- Horman, F., Engka, D. S. M., & Kawung, G. M. V. (2023). Peranan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Air Tanah terhadap Pendapatan Asli Daerah Di Kota Manado. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, 23(1), 25–36.
- Husainy, H. H., Ispriyarso, B., & Maharani Sukma, N. (2020). Analisis Perkembangan Pelaksanaan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bagunan Terhadap Jual Beli Tanah. *Notarius*, 13(2), 932–945. <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31295>
- Inaya Aulia Mizan, Indryana Widi Ardhianty, Aprila Niravita, & Muhammad Adymas Hikal Fikri. (2024). Implementasi Penerapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Efektivitas Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. *Jurnal Ilmiah Penelitian Mahasiswa*, 2(5), 56–65. <https://doi.org/10.61722/jipm.v2i5.476>
- Mulyadi. (2016). *Sistem Informasi Akuntansi*. Jakarta: Salemba Empat.
- Nasution, H. R., Mutmainah, A., Khairiyah, D. C., & Vientiany, D. (2024). DI INDONESIA Habibah Ramadhani Nasution Dini Vientiany. *Jurnal Rumpun Manajemen Dan Ekonomi*, 1(3), 520–528. Retrieved from <https://doi.org/10.61722/jrme.v1i3.1749>
- Pemerintah Kabupaten Bogor. (2023). *Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 11 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Kabupaten Bogor.
- Pemerintah Republik Indonesia. (2023). *Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 85, Tambahan Lembaran Negara Nomor

6881.

Prasetyo,A. (2018). Sistem Diagram Alir. Jakarta: Salemba Empat.

Puspitawati, L., & Anggadini, S. D. (2010). Sistem Informasi Akuntansi. Yogyakarta: Graha Ilmu.

Romney, & Steinbart (2018). Sistem Informasi Akuntansi. Jakarta: Salemba Empat

Shavira Bonita Prasetyo. (2022). Indonesia of Journal Business Law BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB). *Indonesia of Journal Business Law*, 2–3. <https://doi.org/10.47709/ijbl.v1.n1>

Soemarso. (2014). Teori Akuntansi. Surabaya: Erlangga.

Sumarsan, & Thomas. (2013). Akuntansi Dasar dan Aplikasi Dalam Bisnis.

Suriani, L., & Arsyiah, W. O. (2024). *Implementasi Kebijakan Pemungutan Bea Perolehan Hak AtasTanah dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan DaerahKota Baubau*. 13.

Tampi, M. C., Elim, I., & Wangkar, A. (2024). Analisis perhitungan dan pencatatan penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Bogor. *Riset Akuntansi Dan Portofolio Investasi*, 2(2), 443–451. <https://doi.org/10.58784/rapi.221>

Tan, S., Farhani, N., & Fikri, M. A. H. (2024). Peningkatan efisiensi terhadap penetapan pemungutan pajak BPHTB sebagai pajak daerah dalam jual beli tanah dan bangunan. *Jurnal Batavia*, 1(1), 1–15.