

**ANALISIS EFEKTIVITAS PEMUNGUTAN DAN PERHITUNGAN
PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
DALAM RANGKA PENINGKATAN PENDAPATAN
ASLI DAERAH KABUPATEN BATU BARA
SKRIPSI**

*Diajukan Untuk Memenuhi sebagai syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Akuntansi (S.Ak)
Program Studi Akuntansi*



OLEH :

Nama : Indah Pratiwi
NPM : 1405170064
Program Studi : Akuntansi

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2018**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

Jl. Kapt. Muchtar Basri No. 3 (061) 66224567 Medan 20238

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Strata-1 Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Kamis, tanggal 18 Oktober 2018, Pukul 08.00 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan dan seterusnya:

MEMUTUSKAN

Nama : **INDAH PRATIWI**
N P M : **1405170064**
Program Studi : **AKUNTANSI**
Judul Skripsi : **ANALISIS EFEKTIVITAS PEMUNGUTAN DAN PERHITUNGAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DALAM RANGKA PENINGKATAN PENDAPATAN ASLI DAERAH KABUPATEN BATU BARA**

Dinyatakan : **(C/B)** *Lulus Yudisium dan telah memenuhi persyaratan untuk memperoleh Gelar Sarjana pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.*

TIM PENGUJI

Penguji I

SUKMA LESMANA, S.E., M.Si

Penguji II

SURYA SANJAYA, S.E., M.M.

Pembimbing

HERRY WAHYUDI, S.E., M.Ak

PANITIA UJIAN

Ketua

H. JANURI, S.E., M.M., M.Si

Sekretaris

ADE GUNAWAN, S.E., M.Si



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS

Jl. Kapt. Mukhtar Basri No.3 Telp. (061) 6623301 Fax. (061) 6625474

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi ini disusun oleh:

Nama : INDAH PRATIWI
N P M : 1405170064
Program Studi : AKUNTANSI
Konsentrasi : AKUNTANSI PERPAJAKAN
Judul Skripsi : ANALISIS EFEKTIVITAS PEMUNGUTAN DAN PERHITUNGAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DALAM RANGKA PENINGKATAN PENDAPATAN ASLI DAERAH KABUPATEN BATU BARA

Disetujui dan memenuhi persyaratan untuk diajukan dalam Ujian Mempertahankan skripsi.

Medan, Oktober 2018

Pembimbing Skripsi

(HERRY WAHYUDI S.E, M.Ak)

Diketahui/Disetujui
oleh:

Ketua Program Studi Akuntansi
Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMSU

(FITRIANI SARAGIH, SE, M.Si)

Dekan

Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMSU



(H. JANURI, SE, MM, M.Si)

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Indah Pratiwi
NPM : 1405170064
Program Studi : Akuntansi
Judul Skripsi : ANALISIS EFEKTIVITAS PEMUNGUTAN DAN PERHITUNGAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DALAM RANGKA PENINGKATAN PENDAPATAN ASLI DAERAH KABUPATEN BATU BARA

Dengan ini saya menyatakan bahwa benar data-data laporan keuangan dalam skripsi dan data-data lainnya adalah benar saya peroleh dari Badan Pengelolaan Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan.

Dan apabila ternyata di kemudian hari data-data dari skripsi ini salah dan merupakan hasil **plagiat** karya orang lain maka dengan ini saya bersedia menerima sanksi akademik.

Demikian surat pernyataan ini saya perbuat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan seperlunya.

Medan, Oktober 2018
Yang membuat pernyataan



INDAH PRATIWI



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 (061) 6624567 Medan 20238

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Universitas/PTS : UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
Fakultas : EKONOMI DAN BISNIS
Jenjang : STRATA SATU (S-1)

Ketua Program Studi : FITRIANI SARAGIH, SE, M.Si
Dosen Pembimbing : HERRY WAHYUDI, SE, M.Ak

Nama Mahasiswa : INDAH PRATIWI
NPM : 1405170064
Program Studi : AKUNTANSI
Konsentrasi : AKUNTANSI PERPAJAKAN
Judul Skripsi : ANALISIS EFEKTIVITAS PEMUNGUTAN DAN PERHITUNGAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH BANGUNAN DALAM RANGKA MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH KABUPATEN BATU BARA

Tanggal	Bimbingan Skripsi	Paraf	Keterangan
04/2018	- Tujuan Penelitian	/	
10	- Kesimpulan	/	
	- Faktor Pembahasan	/	
	- Saran diperbaiki	/	
08/2018	Deskripsi data diperbaiki	/	
10	- Kesimpulan dan Saran diulangi dan Rumusan Masalah.	/	
09/2018	- Perbaiki Cara Penulisan	/	
10	- Daftar Pustaka dan daftar isi diperbaiki	/	
12/2018	Acc ditonjolkan ke Sidang Meja Bicara. Acc yf.	/	
10			

Pembimbing Skripsi

HERRY WAHYUDI, SE, M.Ak

Medan, Oktober 2018
Diketahui /Disetujui
Ketua Program Studi Akuntansi

FITRIANI SARAGIH, SE, M.Si

ABSTRAK

Indah Pratiwi, NPM, 1405170064, SKRIPSI Analisis Efektivitas Pemungutan dan Perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dalam Rangka Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Batubara, 2018.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui efektivitas pemungutan dan perhitungan pajak BPHTB dalam rangka peningkatan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten BatuBara.

Penelitian ini yang dimaksud ialah bagaimana pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kabupaten Batubara.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif, data yang diperoleh melalui interview, dokumentasi, observasi serta data sekunder yang membantu dalam melengkapi data penelitian. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa efektivitas pajak BPHTB selama tahun 2013-2016 tidak efektif. Hal ini tidak terlepas dari keinginan pemetintah Kabupaten Batubara untuk memperbaiki kebijakan sesuai dengan kondisi daerahnya, Terbukti dari penyelesaian permasalahan yang terjadi ketika ada permasalahan dari peniadaan validasi sesuai Surat Edaran BPN Nomor 5/SE/IV/2013. Adapun kualitan serta jumlah SDM yang kurang, terutama dibidang appraisal dan pengecekan lapangan membuat terhambarnya kecepatan dari pelaksanaan Pemungutan BPHTB. Sesuai dengan hal tersebut maka perlu adanya pelatihan dan peningkatan kualitas dan jumlah SDM yang memiliki keahlian di bidang penilai, bidang pengecekan lapang mengingat peningkatan pelayanan yang baik kepada Wajib Pajak mempunyai peranan dalam meningkatkan potensi dari pajak BPHTB.

Kata Kunci: Efektivitas, BPHTB, Pendapatan Asli Daerah.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan Rahmat dan Karunia-Nya yang berlimpah kepada kita semua terutama kepada penulis. Dan shalawat beriring salam disampaikan kepada Nabi Muhammad SAW, karena berkat rahmat dan ridho-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

Adapun maksud dan tujuan dari disusunnya skripsi ini untuk memenuhi syarat dalam tahap penyelesaian pendidikan Sarjana Akuntansi Program studi Akuntansi, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Dalam penulisan skripsi ini. penulis menyadari masih banyak kekurangan. Hal ini disebabkan karna keterbatasan Kemampuan dan pengetahuan yang penulis miliki. Namun atas izin Allah SWT dan juga berkat do'a, usaha, semangat, bantuan, bimbingan serta dukungan yang diterima penulis secara langsung maupun tidak langsung dari berbagai pihak, akhirnya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Dengan segala kerendahan hati penulis ingin menyampaikan rasa hormat, terimakasih dan penghargaan sebesar-besarnya kepada :

1. Teristimewa untuk Ayah (Sukarlan), Ibu (Satdiah) Abang (Edi Kurniawan), kakak (Ika Asnita sari), adik (Indra Prabowo) yang telah

banyak memberikan segala kasih sayang, nasihat, dukungan, motivasi, do'a dan materi kepada penulis sehingga penulis termotivasi dalam menyelesaikan pembuatan skripsi ini.

2. Bapak Dr. Agussani, MAP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak H. Januri, SE, MM, M.Si. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Ibu Fitriani Saragih, SE, M.Si selaku Ketua Program Studi Akuntansi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Ibu Zulia Hanum, SE, M.si Selaku Sekretaris Program Studi Akuntansi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Bapak Herry wahyudi, SE, M.Ak. selaku pembimbing yang telah bersedia mengorbankan waktu untuk menuntun serta memberi arahan, bimbingan dan saran dalam penulisan skripsi ini.
7. Bapak dan Ibu staf pengajar yang telah banyak berjasa memberikan ilmu dan mendidik penulis selama masa perkuliahan.
8. Seluruh pegawai di biro Akuntansi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang selalu membantu untuk kemudahan administrasi.
9. Bapak dan Ibu staf Pegawai Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah yang telah banyak memberikan izin untuk melakukan Riset kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan pembuatan skripsi ini.
10. Sahabat-sahabat penulis : Agus surianto, Andi tri putra, Sri Rahayu, Nurhazizi Mawaddah, Ulfa Sari Elfira, Netik, Wanti dan kawan-kawan

seperjuangan kelas Akuntansi A-Pagi stambuk 2014 Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMSU, yang mana senantiasa selalu membantu dan memberikan motivasi serta doa kepada penulis sehingga Skripsi ini dapat diselesaikan.

Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih belum sempurna. Oleh karena itu, diharapkan kritik dan saran membangun dari para pembaca demi kesempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat lebih sempurna untuk kedepannya.

Medan, Oktober 2018

Penulis

INDAH PRATIWI
1405170064

DAFTAR ISI

ABSTRAK	(1)
KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR GAMBAR	vi
DAFTAR TABEL.....	v
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Identifikasi Masalah.....	6
C. Rumusan Masalah.....	6
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	6
1. Tujuan Penelitian.....	6
2. Manfaat Penelitian.....	7
BAB II. LANDASAN TEORI	8
A. Uraian Teori.....	8
1. Efektivitas	8
2. Kontribusi	9
3. Pajak	9
4. Pajak Daerah	19
5. Tolak Ukur Penilaian suatu Pajak Daerah	21
6. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.....	22
B. Penelitian Terdahulu	34

C. Kerangka Berfikir	35
BAB III. METODE PENELITIAN.....	38
A. Pendekatan Penelitian	38
B. Defenisi Operasional.....	38
C. Tempat dan Waktu Penelitian.....	39
D. Jenis Dan Sumber Data	39
E. Teknik pengumpulan Data	40
F. Teknik Analisis Data.....	41
BAB IV. DESKRIPSI DATA DAN PEMBAHASAN.....	42
A. Deskripsi Data.....	42
1. Gambaran Umum Perusahaan.....	41
2. Deskripsi Data	46
B. Pembahasan	54
1. Analisis Efektifitas Pemungutan dan Perhitungan BPHTB ...	54
2. Upaya-upaya yang dilakukan dalam pemungutan BPHTB ...	57
BAB V. KESIMPULAN DAN SARAN.....	60
A. Kesimpulan.....	60
B. Saran.....	61
DAFTAR PUSTAKA	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

Tabel I.1	Perubahan Pajak Daerah dalam UU no. 28 tahun 2009	1
Tabel I.2	Penerimaan pendapatn Pajak bphtb	4
Tabel II.1	Klasifikasi Pengukuran Efektivitas	8
Tabel II.2	Klasifikasi Pengukuran Kontribusi	9
Tabel II.3	Penelitian Terdahulu	34
Tabel III.1	Rincian dan Waktu Penelitian.....	39
Tabel IV.1	Target dan Realisasi Pajak bphtb.....	48
Tabel IV.2	Target dan Realisasi Pajak bphtb.....	55

DAFTAR GAMBAR

Gambar II.2 Kerangka Berfikir	37
Gambar IV.1 Struktur Organisasi BPPRD	45

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pajak merupakan sumber penerimaan negara yang sangat penting dalam membiayai pembangunan nasional yang bersumber dari dalam negeri. Besar kecilnya pajak akan menentukan kapasitas anggaran Negara dalam membiayai pengeluaran negara, baik untuk pembiayaan pembangunan maupun untuk pembiayaan anggaran rutin. Berdasarkan UU PDRD Nomor 28 Tahun 2009, terdapat jenis pajak baru yang pemungutannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah. Dan ada juga beberapa jenis pajak yang hak pemungutannya dialihkan dari pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah. Perubahan-perubahan tersebut tercantum dalam Tabel 1.1 berikut ini:

Tabel 1.1
Penambahan Jenis Pajak Daerah Dalam UU PDRD Nomor 28 Tahun 2009

UU NO 34 TAHUN 2000	UU NO 28 TAHUN 2009
1. Pajak hotel	1. Pajak hotel
2. Pajak restoran	2. Pajak restoran
3. Pajak hiburan	3. Pajak hiburan
4. Pajak reklame	4. Pajak reklame
5. Pajak penerangan jalan	5. Pajak penerangan jalan
6. Pajak parkir	6. Pajak parkir
7. Pajak Pengambilan bahan galian golongan C.	7. Pajak mineral bukan logam dan batuan (perubahan Nomenklatur)
	8. Pajak air tanah (Peralihan dari provinsi)
	9. Pajak sarang burung walis
	10. Pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan dan
	11. Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Sumber : Direktorat Jendral Pajak, 2016

Salah satu sumber pajak yang diterima oleh negara adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dasar hukum pemungutan BPHTB adalah Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Obyek dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang dapat berupa tanah (termasuk tanaman di atasnya), tanah dan bangunan, atau bangunan. Delegasi kewenangan pemungutan atau (discretion) BPHTB dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Kabupaten/Kota adalah sesuai dengan amanat Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD). Dengan demikian per tanggal 1 Januari 2011 Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama) sudah tidak lagi melayani pengelolaan pelayanan BPHTB, sehingga wajib pajak yang akan melaporkan pembayaran BPHTB sehubungan dengan proses transaksi properti yang dilakukannya akan langsung ditangani oleh Pemerintah Kabupaten/Kota setempat.

Ditetapkannya BPHTB menjadi tanggung jawab daerah maka perlu diatur dengan suatu peraturan yang dapat mendorong daerah untuk mempersiapkan segala sesuatu yang diperlukan dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB. Pemungutan BPHTB diawali dengan Peraturan Daerah (PERDA) nomor 1 tahun 2009. Oleh karena itu, salah satu indikator yang dapat digunakan untuk melihat kesiapan daerah memungut BPHTB adalah perkembangan penerbitan Peraturan Daerah (PERDA) Tentang BPHTB oleh Kabupaten atau Kota dari waktu ke waktu.

Mardiasmo (2013:5) menyatakan bahwa intensif setidaknya pemungutan pajak (Selfassessment) dapat diukur melalui tingkat kepatuhan wajib pajak dalam Menjalankan kewajiban pajaknya, dimana ada beberapa aspek yang menjadi tolak ukur yakni aspek psikologis dan aspek yuridis. Aspek psikologis lebih melihat kepada sampai sejauh mana aparat pajak melakukan tugasnya sebagai penyuluh, pelayan dan pengawas. Aspek yuridis diukur dari sejauh mana kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak.

Peraturan Menteri Dalam Negeri (PERMENDAGRI) Nomor 13 tahun 2006 tentang pedoman pengelolaan keuangan daerah tingkat efektivitas dan efisinsi merupakan prestasi kerja yang akan dicapai yang berwujud pelaksanaan dari setiap program dan kegiatan yang di buat Sesuai dengan Tugas dan Fungsinya sebagaimana yang telah diamanatkan dalam Peraturan Daerah tersebut adalah merupakan salah satu bagian dari pelaksanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Batubara secara keseluruhan, sehingga keterkaitan dan keterpaduan yang baik dapat segera mewujudkan dan meningkatkan kesejahteraan, mewujudkan ekonomi kerakyatan, meningkatkan kualitas sumber daya manusia (SDM) serta mewujudkan ketentraman dan ketertiban masyarakat Kabupaten Batubara.

Himbauan Direktorat Jendral Pajak tahun diberlakukannya penerimaan pendapatan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan kepada setiap daerah dari pemerintah pusat yaitu mulai di berlakukannya Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 sampai dengan tanggal 1 januari 2014. Dan Kabupaten Batubara langsung menerapkan pada tahun 2011, dengan pengalihan ini penerimaan Bea

Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan diharapkan dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. Berikut penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Batubara.

Tabel 1.2
Pendapatan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan
Kabupaten Batubara Periode 2013 s/d 2016

Tahun	Target penerimaan pajak BPHTB (Rp)	Realisasi penerimaan pajak BPHTB (Rp)	Selisih Target dan Realisasi penerimaan pajak BPHTB (Rp)	Persentase %
2013	870.500.000	649.429.583	221.070.417	74,60 %
2014	895.500.000	733.806.245	161.693.755	81,94 %
2015	900.500.000	3.170.619170	2.270.119.170	352,10 %
2016	1.200.500.000	421.492.681	779.007.319	35,11 %

Sumber: Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Batubara

Berdasarkan tabel 1.2 diatas, dapat dilihat untuk persentase atas penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan mengalami peningkatan tapi belum memenuhi Target yang telah ditetapkan, hal ini terlihat dari tingkat persentase penerimaan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan pada tahun 2013 persentase penerimaan pajak BPHTB sebesar 74,60% ditahun 2014 mengalami peningkatan persentase penerimaan pajaknya menjadi 81,94% dan ditahun 2015 persentase penerimaan Pajak BPHTB melebihi target sebesar 352,10 %, dan ditahun 2016 persentasenya mengalami penurunan menjadi 35,11% dan terlihat realisasi penerimaan pajak BPHTB untuk tahun 2013, 2014 dan 2016 pun tidak sesuai dengan target yang ditentukan.

Dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan permasalahan yang terjadi dalam hal pelaporan adalah ketidak jujuran wajib pajak dalam memberitahukan harga transaksi yang sebenarnya, sehingga di dalam

penetapan atau pencatatan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) lebih dominan menetapkan atau mencatat nilai transaksi di akta jual beli mengacu kepada NJOP (Nilai Jual Objek Pajak). Dan juga masih banyaknya transaksi jual beli di Kabupaten Batu Bara masih dibawah NJOPTKP (Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak) lebih tinggi dari nilai jual, oleh sebab itu nilai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Nihil.

Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Batu Bara No 9 tahun 2010, sumber pendapatan daerah dari Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tersebut dapat dipungut sesuai dengan ketentuan yang diberlakukan, sehingga dapat meningkatkan pendapatan asli daerah. Sebagai sumber penerimaan yang dapat memberikan sumbangan tersendiri terhadap pendapatan asli daerah di Kabupaten Batu Bara, pemerintah diharap mampu mengoptimalkan potensi dengan adanya Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Namun kondisi yang terjadi di Kabupaten Batu Bara tidak sesuai dengan yang diharapkan.

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul : **“ANALISIS EFEKTIVITAS PEMUNGUTAN DAN PERHITUNGAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DALAM RANGKA PENINGKATAN PENDAPATAN ASLI DAERAH KABUPATEN BATU BARA”**.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan maka dapat diidentifikasi masalah sebagai berikut:

1. Masih belum tercapainya target penerimaan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan untuk tahun 2013,2014 dan tahun 2016.
2. Menurunnya persentase penerimaan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di tahun 2016.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah pemungutan dan perhitungan BPHTB dan tingkat keefektivan pemungutan pajak BPHTB di kabupaten Batubara ?
2. Apa saja kendala dan masalah yang menjadi penghambat dalam pemungutan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan ?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui pemungutan dan perhitungan BPHTB dan tingkat keefektivan pemungutan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Batubara.

- b. Untuk mengetahui kendala dan masalah yang menjadi penghambat serta strategi yang dilakukan oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Batubara.

2. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Bagi Penulis

Penelitian ini dapat menambah pengetahuan tentang pemungutan dan perhitungan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan pada badan pengelola pajak dan retribusi daerah kabupaten Batu Bara.

b. Manfaat Bagi Perusahaan

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan dan manfaat yang berguna dalam menentukan kebijakan selanjutnya, dapat dijadikan sebagai bahan evaluasi mengenai keefektivitasan pemungutan dan Perhitungan, serta diharapkan dapat memberikan motivasi yang berguna dalam melaksanakan pemungutan pajak, khususnya mengenai BPHTB.

c. Manfaat Bagi Peneliti Lainnya

Dapat dijadikan sebagai bahan perbandingan atau referensi dalam meningkatkan wawasan dan pengetahuan secara akademis dan dapat menunjang perkembangan ilmu pengetahuan dan sebagai bahan masukan yang dapat mendukung bagi peneliti maupun pihak lain yang tertarik dalam bidang penelitian yang sama

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Uraian Teori

1. Efektivitas

Menurut Halim (2012: L6) Rasio efektivitas menggambarkan kemampuan pemerintah daerah dalam merealisasikan pendapatan asli daerah yang direncanakan dibandingkan dengan target yang telah ditetapkan berdasarkan potensi riil daerah. Rumus rasio efektivitas adalah :

$$Efektivitas = \frac{\text{Realisasi Penerimaan Pajak BPHTB}}{\text{Target Penerimaan Pajak BPHTB}} \times 100\%$$

Kemampuan daerah dalam menjalankan tugas dikategorikan efektif apabila rasio yang dicapai mencapai minimal sebesar 1(satu) atau 100 persen. Namun demikian semakin tinggi rasio efektivitas, menggambarkan kemampuan daerah yang semakin baik.

Tabel II.1
Klasifikasi Pengukuran Efektivitas

Persentase	Kriteria
>100%	Efektivitas
85% s/d 99%	Cukup Efektivitas
65% s/d 84%	Kurang Efektivitas
<65 %	Tidak Efektivitas

Sumber :Depdagri, Kepmendagri No.690.900.327 Th 1996

2. Kontribusi

Menurut Halim (2001: 164) untuk mengetahui bagaimana dan seberapa besar penerimaan pajak terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD), maka digunakan rumus sebagai berikut:

$$Kontribusi BPHTB = \frac{\text{Realisasi Penerimaan Pajak BPHTB}}{\text{Target Penerimaan Pendapatan Asli Daerah}} \times 100\%$$

Dalam perhitungan kontribusi menurut Halim, apabila yang dicapai 50%, maka rasio kontribusi semakin baik, artinya semakin baik kontribusi penerimaan pajak tersebut. Demikian pula sebaliknya, semakin kecil persentasenya.

Tabel II.2

Klasifikasi Kriteria Kontribusi

Persentase	Kriteria
0 % s/d 10 %	Sangat Kurang
10 % s/d 20 %	Kurang
20 % s/d 30%	Sedang
30 % s/d 40%	Cukup Baik
40 % s/d 50%	Baik
>50 %	Sangat Baik

Sumber : Depdagri, Kepmendagri No.690.900.327 Th 1996

3. Pajak

a. Pengertian Pajak

Pengertian Pajak menurut Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-undang Nomor 6 Tahun

1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan Pasal 1 Angka 1 adalah: 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 Negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Definisi pajak juga dikemukakan oleh Rochmat Soemitro dalam buku Siti Resmi (2017:1) yaitu: Pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbale (kontrapertasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

Definisi lain dikemukakan oleh Andriani dalam buku Sukrisno Agoes dan Estralita Trisnawati (2013:6) yaitu: Pajak adalah iuran kepada Negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturannya, dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.

Melihat beberapa definisi pajak diatas, peneliti dapat menyimpulkan bahwa pajak merupakan iuran wajib masyarakat kepada Negara yang dalam pemungutannya dapat dipaksakan namun tidak memberi jasa timbal balik secara langsung terhadap masyarakat, hal ini dikarenakan pajak menjadi sumber penerimaan utama dalam membiayai pengeluaran rutin pemerintah.

Mardiasmo (2016, hal 3) mengemukakan 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 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.

b. Fungsi Pajak

Fungsi pajak menurut Siti Resmi (2017, hal 2) terbagi atas dua, yaitu sebagai berikut:

1. Fungsi Budgetair (Sumber Keuangan Negara)

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan pemerintah untuk membiayai pengeluaran, baik rutin maupun pembangunan. Sebagai sumber keuangan Negara, pemerintah berupaya memasukkan uang sebanyak-banyaknya untuk kas Negara. Upaya tersebut ditempuh dengan cara ekstensifikasi dan insensifikasi pemungutan pajak melalui penyempurnaan peraturan berbagai jenis pajak, seperti Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan sebagainya.

2. Fungsi Regulerend (Pengatur)

Pajak sebagai alat mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintahan dalam bidang sosial dan ekonomi serta mencapai tujuan-tujuan tertentu di luar bidang keuangan. Contohnya :

- a. Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM) dikenakan pada saat terjadinya transaksi jual beli barang tergolong mewah. Semakin mewah suatu barang, tarif pajaknya semakin tinggi sehingga barang tersebut harganya semakin mahal. Pengenaan pajak ini dimaksudkan agar rakyat tidak berlomba-lomba untuk mengkonsumsi barang mewah (mengurangi gaya hidup mewah).
- b. Tarif Pajak Progresif dikenakan atas penghasilan, dimaksudkan agar pihak yang memperoleh penghasilan tinggi memberikan kontribusi (membayar pajak) yang tinggi pula sehingga terjadi pemerataan pendapatan.
- c. Tarif Pajak ekspor sebesar 0%, dimaksudkan agar para pengusaha terdorong mengeksport hasil produksinya di pasar dunia sehingga memperbesar devisa Negara.
- d. Pajak Penghasilan dikenakan atas penyerahan barang hasil industri tertentu, seperti semen, industri kertas, industri baja, dan lainnya, dimaksudkan agar terdapat penekanan produksi terhadap industri tersebut karena dapat mengganggu lingkungan atau polusi (membahayakan kesehatan).
- e. Pengenaan Pajak 1% bersifat final untuk kegiatan usaha dan batasan peredaran usaha tertentu, dimaksudkan untuk penyederhanaan penghitungan pajak.

- f. Pemberlakuan *tax holiday*, dimaksudkan untuk menarik investor asing agar menanamkan modalnya di Indonesia.

c. Pengelompokan Pajak

Adapun pengelompokan Pajak menurut Mardiasmo, (2016, hal 7) sebagai berikut:

1. Menurut Golongannya

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

Contoh : Pajak Penghasilan

- b. Pajak Tidak Langsung, yaitu pajak yang akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain.

Contoh : Pajak Pertambahan Nilai

2. Menurut Sifatnya

- a. Pajak Subjektif, yaitu pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya, dalam arti memperhatikan keadaan diri Wajib Pajak.

Contoh: Pajak Penghasilan

- b. Pajak Objektif, yaitu pajak yang berpangkal pada objeknya, tanpa memperhatikan 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 Barang Mewah, dan Bea Materai.

- b. Pajak Daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah. Pajak daerah terdiri atas:

1. Pajak Propinsi, contoh: Pajak Kendaraan Bermotor dan Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor.
2. Pajak Kabupaten/Kota, contoh: Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan.

d. Sistem Pemungutan Pajak

Menurut Siti Resmi (2017, hal 10) dalam memungut pajak dikenal beberapa sistem pemungutan, yaitu :

1) Official Assessment System

Sistem pemungutan pajak yang memberi kewenangan aparatur perpajakan untuk menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang setiap tahunnya sesuai dengan peraturan perundangan-undangan perpajakan yang berlaku. Dalam sistem ini, inisiatif serta kegiatan menghitung dan memungut pajak sepenuhnya berada di tangan para aparatur perpajakan. Dengan demikian, berhasil atau tidaknya pelaksanaan pemungutan pajak banyak tergantung pada aparatur perpajakan (peranan dominan ada pada aparatur perpajakan).

2) *Self Assessment System*

Sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang wajib pajak dalam menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang setiap tahunnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku. Dalam sistem ini, inisiatif serta kegiatan menghitung dan memungut pajak sepenuhnya berada ditangan wajib pajak. Wajib pajak dianggap mampu menghitung pajak, memahami undang-undang perpajakan yang sedang berlaku, mempunyai kejujuran yang tinggi, dan menyadari akan arti pentingnya membayar pajak. Oleh karena itu, wajib pajak diberi kepercayaan untuk:

- a. Menghitung sendiri pajak yang terutang
- b. Memperhitungkan sendiri pajak yang terutang
- c. Membayar sendiri jumlah pajak yang terutang
- d. Melaporkan sendiri jumlah pajak yang terutang
- e. Mempertanggungjawabkan pajak yang terutang

Jadi, berhasil atau tidaknya pelaksanaan pemungutan pajak sebagian besar tergantung pada wajib pajak sendiri (peranan dominan ada pada wajib pajak).

3) *With Holding System*

Sistem pemungutan yang memberi wewenang kepada pihak ketiga yang ditunjuk untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku. Penunjukan pihak ketiga ini dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan perpajakan, keputusan presiden dan peraturan lainnya untuk memotong serta

memungut pajak, menyetor, dan mempertanggung jawabkan melalui sarana perpajakan yang tersedia. Berhasil atau tidaknya pelaksanaan pemungutan pajak banyak tergantung pada pihak ketiga yang ditunjuk. Peranan dominan ada pada pihak ketiga.

e. Teori Pendukung Pemungutan Pajak

Menurut Mardiasmo (2016, hal 5) Atas dasar apa Negara mempunyai hak untuk memungut pajak. terdapat beberapa teori yang menjelaskan atau memberikan justifikasi pemberian hak kepada Negara untuk memungut pajak.

Teori-teori tersebut antara lain adalah:

1. Teori Asuransi

Negara melindungi keselamatan jiwa, harta benda, dan hak-hak rakyatnya.

Oleh karena itu rakyat harus membayar pajak yang diibaratkan sebagai sumber premi asuransi karena memperoleh jaminan perlindungan tersebut.

2. Teori Kepentingan

Pembagian beban pajak kepada rakyat didasarkan pada kepentingan (misalnya perlindungan) masing-masing orang. Semakin besar kepentingan seseorang terhadap Negara, makin tinggi pajak yang harus dibayar.

3. Teori Daya Pikul

Beban pajak untuk semua orang harus sama beratnya, artinya pajak harus dibayar sesuai dengan daya pikul masing-masing orang.

4. Teori Bakti

Dasar keadilan pemungutan pajak terletak pada hubungan rakyat dengan negaranya. Sebagai warga Negara yang berbakti, rakyat harus selalu menyadari bahwa pembayaran pajak adalah sebagai suatu kewajiban.

5. Teori Asas Daya Beli

Dasar keadilan terletak pada akibat pemungutan pajak. Maksudnya memungut pajak berarti menarik daya beli dari rumah tangga masyarakat untuk rumah tangga Negara. Selanjutnya Negara akan menyalurkan kembali ke masyarakat dalam bentuk pemeliharaan kesejahteraan masyarakat. Dengan demikian kepentingan seluruh masyarakat lebih diutamakan.

f. Asas-Asas Pemungutan Pajak

Terdapat beberapa asas pemugutan pajak Mardismo (2016, hal 9) antara lain:

a. Asas domisili (asas tempat tinggal)

Negara berhak mengenakan pajak atas seluruh penghasilan wajib pajak yang bertempat tinggal diwilayahnya, baik penghasilan yang berasal dari dalam maupun dari luar negeri. Asas ini berlaku untuk wajib pajak dalam negeri

b. Asas Sumber

Negara berhak mengenakan pajak atas penghasilan yang bersumber di wilayah-wilayah tanpa memperhatikan tempat tinggal wajib pajak.

c. Asas Kebangsaan

Pengenaan pajak dihubungkan dengan kebangsaan suatu Negara.

g. Tata Cara Pemungutan Pajak

Tata cara pemungutan pajak menurut Mardismo (2016, hal 8) terdiri dari:

1. Stelsel Nyata (*riël stelsel*)

Pengenaan pajak didasarkan pada objek (penghasilan yang nyata), sehingga pemungutannya baru dapat dilakukan pada akhir tahun pajak, yakni setelah penghasilan sesungguhnya diketahui. Stelsel nyata mempunyai kelebihan dan kekurangan. Kelebihan stelsel ini adalah pajak yang dikenakan lebih realistis. Sedangkan kelemahannya adalah pajak baru dapat dikenakan pada akhir periode (setelah penghasilan riil diketahui).

2. Stelsel anggapan (*fictieve stelsel*)

Pengenaan pajak didasarkan pada suatu anggapan yang diatur oleh undang-undang. Misalnya, penghasilan suatu tahun dianggap sama dengan tahun sebelumnya, sehingga pada awal tahun pajak sudah dapat ditetapkan besarnya pajak yang terutang untuk tahun berjalan. Kebaikan stelsel ini adalah pajak dapat dibayar selama tahun berjalan, tanpa harus menunggu pada akhir tahun. Sedangkan kelemahannya adalah pajak yang dibayar tidak didasarkan pada keadaan yang sesungguhnya.

3. Stelsel Campuran

Stelsel ini merupakan kombinasi antara stelsel nyata dan stelsel anggapan. Pada awal tahun, besarnya pajak dihitung berdasarkan suatu anggapan, kemudian pada akhir tahun besarnya pajak disesuaikan dengan keadaan yang sebenarnya. Bila besarnya pajak menurut kenyataan lebih besar daripada pajak

menurut anggapan, maka wajib pajak harus menambah. Sebaliknya, jika lebih kecil kelebihannya dapat diminta kembali.

4. Pajak Daerah

Pajak Daerah adalah satu dari berbagai sumber penerimaan daerah yang termasuk dalam Pendapatan Asli Daerah juga termasuk dalam golongan pajak menurut lembaga pemungutnya.

Menurut Siahaan (2013:9), menyatakan bahwa: Pajak Daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh daerah kepada orang pribadi atau badan tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah.

Definisi pajak daerah menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak daerah dan Retribusi Daerah Pasal 1 angka 10 adalah: Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut Pajak, adalah kontribusi wajib kepada daerah 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.

Dasar Hukum pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak daerah dan Retribusi Daerah dibagi menjadi 2 bagian, yaitu sebagai berikut:

1. Pajak Provinsi, terdiri dari:
 - a. Pajak kendaraan bermotor

- b. Bea balik nama kendaraan bermotor
 - c. Pajak bahan bakar kendaraan bermotor
 - d. Pajak air permukaan, dan
 - e. Pajak rokok.
2. Pajak Kabupaten/Kota, terdiri dari:
- a. Pajak hotel
 - b. Pajak restoran
 - c. Pajak hiburan
 - d. Pajak reklame
 - e. Pajak penerangan jalan
 - f. Pajak mineral bukan logam dan batuan
 - g. Pajak parkir
 - h. Pajak air tanah
 - i. Pajak sarang burung walis
 - j. Pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan, dan
 - k. Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Khusus untuk daerah yang setingkat dengan daerah provinsi, tetapi tidak terbagi dalam daerah Kabupaten/Kota otonom, seperti Daerah Khusus Ibu kota Jakarta, jenis pajak yang dapat dipungut merupakan golongan dari pajak untuk daerah provinsi dan Pajak untuk daerah kabupaten/kota.

5. Tolak Ukur Penilaian Suatu Pajak Daerah

Sutedi (2008:36-42) menyatakan bahwa Pajak Daerah yang dilaksanakan dapat dinilai dengan menggabungkan ukuran-ukuran sebagai berikut:

1. Hasil (Yield)

Memadai tidaknya hasil suatu pajak dalam kaitannya dengan berbagai layanan yang dibiayainya, stabilitas dan elastisitas hasil pajak terhadap inflasi, pertumbuhan penduduk dan juga perbandingan hasil pajak dengan biaya pemungutan.

2. Keadilan (Equity)

Dasar pajak dan kewajiban membayar harus jelas dan tidak sewenang-wenang. Pajak bersangkutan harus adil dan secara horisontal, artinya baban pajak haruslah sama antar berbagai kelompok yang berbeda tetapi dengan kedudukan ekonomi yang sama. Kemudian harus adil secara vertikal, artinya kelompok yang memiliki sumber daya ekonomi yang lebih besar memberikan sumbangan yang lebih besar dari pada kelompok yang lebih sedikit memiliki sumber daya ekonomi. Pajak harus adil dari tempat ke tempat dalam arti, hendaknya tidak ada perbedaan-perbedaan besar dan sewenang-wenang dalam beban pajak dari daerah ke daerah lain, kecuali jika perbedaan ini mencerminkan perbedaan dalam cara menyediakan layanan masyarakat.

3. Daya Guna Ekonomi (Economic Efficiency)

Pajak hendaknya mendorong penggunaan sumber daya secara berdaya guna dalam kehidupan ekonomi, mencegah jangan sampai dilihat konsumen dan

pilihan produsen menjadi salah arah atau orang menjadi segan bekerja atau menabung dan memperkecil beban lebih dari pajak.

4. Kecocokan sebagai Sumber Penerimaan Daerah (Suitability as a Revenue Source)

Dalam hal ini, berarti harus jelas kepada daerah mana suatu pajak haruslah dibayarkan dan tempat pemungutan pajak sedapat mungkin sama dengan tempat akhir beban pajak, pajak tidak mudah dihindari dengan cara memindahkan Objek Pajak dari suatu daerah ke daerah lain. Pajak Daerah hendaknya jangan mempertajam perbedaan antar daerah dari segi ekonomi masing-masing, dan pajak hendaknya tidak menimbulkan beban yang lebih besar dari kemampuan tata usaha Pajak Daerah.

5. Kemampuan melaksanakan (Ability to Implement)

Suatu pajak harus dapat dilaksanakan dari sudut kemauan politik dan tata usaha.

6. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

a. Definisi Pajak BPHTB

Menurut Mardiasmo (2016:414) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yaitu perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Menurut Supriyanto (2011:110) menyatakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah bea yang dikenakan pada setiap pemindahan hak

termasuk hibah wasiat atas harta tetap dan hak-hak kebendaan atas tanah yang pemindahan haknya dilakukan dengan akta.

a. Objek Pajak

Menurut Mardiasmo (2016:414) Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan meliputi:

1. Pemindahan hak karena:
 - a. Jual-beli
 - b. Tukar-menukar
 - c. Hibah
 - d. Hibah wasiat
 - e. Waris
 - f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya
 - g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
 - h. Penunjukan pembeli dalam lelang
 - i. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
 - j. Penggabungan usaha
 - k. Peleburan usaha
 - l. Pemekaran usaha
 - m. Hadiah.
2. Pemberian hak baru karena:
 - a. Kelanjutan pelepasan hak
 - b. Di luar pelepasan hak.

c. Tidak Termasuk Objek Pajak

Menurut Mardiasmo (2016:415) objek pajak yang dikenakan BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh:

1. Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik
2. Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan dan atau 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 diluar 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 tau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

b. Subjek Pajak dan Wajib Pajak

Menurut Mardiasmo (2016:416) subjek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Wajib pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan Bangunan.

b. Dasar Hukum

Menurut Mardiasmo (2016:414) dasar hukum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah:

1. 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.
2. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

c. Dasar Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bngunan

Menurut Mardiasmo (2016:416) yang menjadi dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), NPOP ditentukan sebesar:

1. Harga transaksi, dalam hal: jual beli.
2. Nilai pasar objek pajak, dalam hal:
 - a. Tukar-menukar
 - b. Hibah
 - c. Hibah wasiat
 - d. Waris
 - e. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya
 - f. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak
 - g. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
 - h. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak
 - i. Pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak
 - j. Penggabungan usaha

- k. Peleburan usaha
 - l. Pemekaran usaha
 - m. Hadiah.
3. Harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang, dalam hal: penunjukan pembeli dalam lelang.
 4. Nilai jual objek pajak bumi dan bangunan (NJOP PBB), apabila besarnya NPOP sebagaimana dimaksud dalam poin 1 dan 2 tidak diketahui atau NPOP lebih rendah dari pada NJOP PBB.

Menurut Mardiasmo (2016:417) besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan secara regional paling rendah Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), 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 ke atas atau satu derajat kebawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling rendah Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Besarnya NPOPTKP ditetapkan dengan peraturan daerah. Tarif Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen) dan ditetapkan dengan peraturan daerah.

d. Perhitungan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang dapat dibagi atas 3 (tiga) jenis, yaitu: Harga transaksi, Nilai pasar, dan Harga

transaksi yang tercantum dalam risalah lelang. Di samping itu, terdapat suatu persyaratan dalam menentukan NPOP yaitu dalam hal NPOP merupakan harga transaksi atau nilai pasar tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan hak, maka dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP PBB. Hal ini mengandung arti bahwa apabila NPOP (harga transaksi atau nilai pasar) lebih tinggi dari NJOP PBB pada tahun terjadinya perolehan, maka yang menjadi dasar pengenaan BPHTB adalah NPOP.

Dalam menentukan besarnya BPHTB terutang dihitung dengan cara mengalihkan tarif yang besarnya ditetapkan dengan peraturan daerah dengan ketentuan paling tinggi sebesar 5% dengan dasar pengenaan (NPOP). Namun besarnya NPOP terlebih dahulu dikurangi dengan batas tidak kena pajak yang disebut Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP).

Untuk menentukan batas nilai perolehan tidak kena pajak yang disebut Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), maka ditetapkan melalui peraturan pemerintah No. 113 Tahun 2000 kemudian ditindak lanjuti dengan Keputusan Menteri Keuangan (KMK) No. 516/KMK.04/2000 tanggal 14 Desember 2000 tentang cara penentuan besarnya NPOPTKP BPHTB.

Rumus BPHTB yang dikemukakan Mardiasmo (2016:417)

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

Untuk lebih jelasnya berikut beberapa ilustrasi contoh perhitungan pajak BPHTB:

1. Bila NPOP digunakan sebagai dasar pengenaan :

$$\text{NPOP} - \text{NPOPTKP} = \text{NPOP} \times 5\% = \text{Pajak Terutang}$$

Jika NPOP lebih rendah dari NJOP atau NPOP tidak diketahui maka dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP PBB pada tahun terjadinya perolehan.

Contoh :

Bapak adi membeli tanah di Kabupaten Batu Bara dengan harga Rp. 55.000.000 NJOP PBB Rp. 40.000.000 mengingat NJOP lebih kecil dari pada harga transaksi maka NPOP nya sebesar Rp. 55.000.000 Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) untuk perolehan hak Kabupaten Batu Bara ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000 mengingat NPOP lebih kecil dibanding dengan NPOPTKP maka perolehan hak tersebut tidak terutang BPHTB

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= 5\% \times (\text{Rp.}55.000.000 - \text{Rp.}60.000) \\ &= 5\% \times 0 \\ &= \text{Rp.}0 \text{ (Nihil)} \end{aligned}$$

2. Bila NJOP digunakan sebagai dasar Pengenaan

$$\text{NJOP} - \text{NPOPTKP} = \text{NPOP} \times 5\% = \text{Pajak Terutang}$$

Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) untuk Kabupaten Batu Bara paling rendah ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000.

Contoh :

Ibu mita membeli tanah di Kabupaten Batu Bara dengan harga Rp. 155.000.000 NJOP PBB Rp. 160.000.000 mengingat NJOP lebih kecil dari pada harga transaksi maka NPOP nya sebesar Rp. 160.000.000, sedangkan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak (NPOPTKP) untuk perolehan hak Kabupaten Batu

Bara ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000, sehingga besarnya BPHTB terutang adalah :

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= 5\% \times (\text{Rp.160.000.000}-\text{Rp.60.0000}) \\ &= 5\% \times \text{Rp.100.000.000} \\ &= \text{Rp.5.000.000} \end{aligned}$$

3. Perhitungan BPHTB karena Waris dan Hibah Wasiat

$\text{NPOP} - \text{NPOPTKP} = \text{NPOPPKP} \times 5\% = \text{Pajak Terutang}$
--

Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) untuk Kabupaten Batu Bara paling rendah ditetapkan sebesar Rp. 300.000.000, untuk Waris dan Hibah Wasiat.

Contoh :

Bapak Indro mendaftarkan warisan berupa tanah dan bangunan yang terletak di Kabupaten Batu Bara dengan NJOP PBB Rp.550.000.000, dan untuk NPOPTKP untuk perolehan hak kena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat kebawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami atau istri untuk Kabupaten Batu Bara ditetapkan sebesar Rp.300.000.000, sehingga besarnya BPHTB terutang adalah :

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= 5\% \times (\text{Rp.550.000.000}-\text{Rp.300.0000}) \\ &= 5\% \times \text{Rp.250.000.000} \\ &= \text{Rp.12.500.000} \end{aligned}$$

e. Saat Terutang dan Wilayah Pemungutan

Dasar pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Batu Bara No. 13 Tahun 2011 pasal 91 adalah di pungut di wilayah daerah. Selanjutnya pada pasal 92 menjelaskan bahwa pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak. Saat terutangnya Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan ditetapkan pada saat :

- a. Jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
- b. Tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
- c. Hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
- d. Hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
- e. Waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor bidang pertanahan.
- f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
- g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
- h. Putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- i. Pemberian hak baru atas Tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak.
- j. Pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak.

- k. Penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
- l. Peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
- m. Pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta.
- n. Hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta dan
- o. Lelang adalah sejak tanggal penunjukkan pemenang lelang

f. Prosedur Pembayaran BPHTB

1. SSPD BPHTB adalah Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dimana dalam hal ini diperoleh dari PPAT.
2. Wajib Pajak selaku Penerima Hak Merupakan pihak yang memiliki kewajiban membayar BPHTB terutang atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
3. PPAT Merupakan pihak yang menyiapkan SSPD BPHTB sebagai dasar bagi Wajib Pajak dalam membayar BPHTB terutang dan membantu melakukan perhitungannya.
4. Bank yang ditunjuk/Bendahara Penerima Merupakan pihak yang menerima pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak. Dalam prosedur ini Bank yang ditunjuk/Bendahara Penerima berwenang untuk:
 - a. Menerima pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak
 - b. Memeriksa kelengkapan pengisian SSPD BPHTB
 - c. Mengembalikan SSPD BPHTB yang pengisiannya tidak lengkap/kurang
 - d. Menandatangani SSPD BPHTB yang telah lengkap pengisiannya dan
 - e. Mengarsip SSPD BPHTB lembar 5 dan SSPD BPHTB lembar 6.

a. Langkah-Langkah Teknis

Langkah 1

Berdasarkan prosedur sebelumnya, Wajib Pajak akan menerima SSPD BPHTB yang telah diisi. SSPD BPHTB merupakan surat yang oleh Wajib Pajak digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran pajak yang terutang ke Kas Daerah atau tempat lain yang ditetapkan oleh Bupati dan sekaligus untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Surat Setoran BPHTB terdiri atas 6 lembar, dengan perincian sebagai berikut:

Lembar 1:

Untuk Wajib Pajak.

Lembar 2:

Untuk PPAT sebagai arsip.

Lembar 3:

Untuk Kantor Pertanahan sebagai lampiran permohonan pendaftaran.

Lembar 4:

Untuk Seksi Pelayanan Umum sebagai lampiran permohonan penelitian SSPD BPHTB.

Lembar 5:

Untuk Bank yang ditunjuk/Bendahara Penerima sebagai arsip.

Lembar 6:

Untuk Bank yang ditunjuk/Bendahara Penerima sebagai laporan kepada Bendahara Penerimaan DPPKD. Sebelum digunakan dalam proses pembayaran, Wajib Pajak dan PPAT atau Notaris menandatangani SSPD BPHTB tersebut.

Langkah 2

Wajib Pajak menyerahkan SSPD BPHTB kepada Bank yang ditunjuk/Bendahara Penerima. Pada saat yang bersamaan, Wajib Pajak kemudian membayarkan BPHTB terutang melalui Bank yang ditunjuk/Bendahara Penerima.

Langkah 3

Pajak Bank yang ditunjuk/Bendahara Penerima menerima SSPD BPHTB dan uang pembayaran BPHTB terutang dari Wajib Pajak. Bank yang ditunjuk/Bendahara Penerima kemudian memeriksa kelengkapan pengisian SSPD BPHTB dan kesesuaian besaran nilai BPHTB terutang dengan uang pembayaran yang diterima dari Wajib.

Langkah 4

Bank yang ditunjuk/Bendahara Penerima menandatangani SSPD BPHTB. Lembar 5 dan 6 disimpan sedangkan lembar 1-4 dikembalikan ke Wajib Pajak.

Langkah 5

Wajib Pajak menerima SSPD BPHTB lembar 1, 2, 3, dan 4 dari Bank yang ditunjuk/Bendahara Penerima. Wajib Pajak kemudian melakukan proses berikutnya, yaitu permohonan penelitian SSPD BPHTB ke Seksi Pelayanan Umum DPPKAD.

Dapat dijelaskan bahwa prosedur pembayaran BPHTB oleh penerima hak atas tanah dan/atau bangunan merupakan proses pembayaran yang dilakukan

Wajib Pajak atas BPHTB terutang melalui Bank yang ditunjuk Bupati atau Bendahara Penerima. Dalam prosedur ini Wajib Pajak dapat memilih untuk melakukan pembayaran dengan melakukan penyetoran rekening kas daerah melalui Bank yang ditunjuk atau secara tunai melalui Bendahara Penerima.

B. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu yang pernah dilakukan oleh pihak lain yang dapat digunakan sebagai bahan yang berkaitan dengan perhitungan dan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah sebagai berikut :

Tabel II.3 Penelitian Terdahulu

NO	PENELITIAN	JUDUL PENELITIAN	KESIMPULAN
1.	Ulil absor., Hendrik Manossoh., Lidia M. Mawikere (2016)	Analisis Efektivitas Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kabupaten Minahasa Utara	Tingkat efektifitas penerimaan BPHTB pada tahun 2013-2016 dinilai sangat efektif dan kontribusi BPHTB terhadap pendapatan daerah Tahun 20013-2016 sangat kurang atau rendah.
2.	Muhammad Fauzan., Moh.	Akuntansi Dan Efektivitas	Tingkat efektifitas

	Didik Ardiyanto (2012)	Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dan Kontribusinya Terhadap Pendapatan Daerah Di Kota Semarang	pemungutan BPHTB pada tahun 2008-2011 didapatkan sangat efektif dan kontribusi BPHTB terhadap pendapatan daerah Tahun 2008-2011 sangat kurang atau rendah.
--	---------------------------	--	--

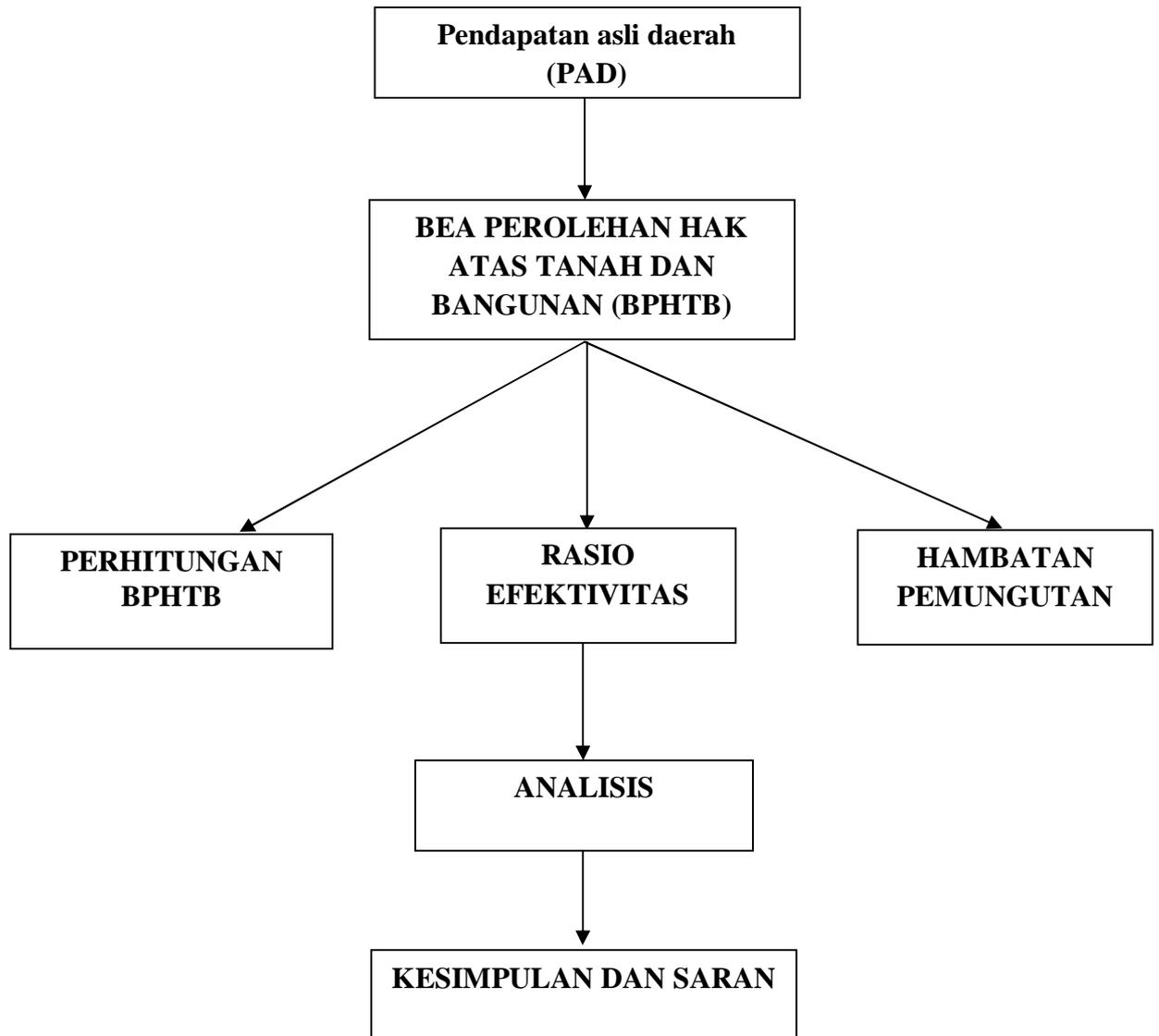
C. KERANGKA BERFIKIR

Pendapatan Asli Daerah memiliki peran yang penting bagi pemerintah daerah dalam membiayai kegiatan pemerintahan dan pembangunan suatu daerah. Salah satu pendapatan asli daerah yaitu pajak daerah yang menjadi sumber penerimaan terbesar bagi suatu daerah.

Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan salah satu sumber penerimaan yang cukup potensial bagi pajak daerah sehingga dalam pelaksanaan pemungutannya harus diperhatikan agar penerimaan pajak yang diperoleh benar-benar menggambarkan potensi daerah tersebut terdapat target penerimaan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dan realisasi penerimaan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Dalam meningkatkan Penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan guna meningkatkan pendapatan asli daerah, Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan itu diterbitkan dan kemudian diterapkan dan ditentukan targetnya, kemudian dilakukan pemungutan serta perhitungannya sesuai perubahan pengelolaan BPHTB lalu dilaporkan dan di catat harga transaksi, dengan adanya pelaporan dan pencatatan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan maka dapatlah realisasi penerimaan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sehingga meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Batu Bara. Terlebih dahulu akan diperbandingkan antara jumlah realisasi penerimaan BPHTB yang telah ada dengan jumlah target penerimaan BPHTB yang telah ditetapkan oleh pemerintah Kabupaten Batu Bara dalam pemungutannya.

Kerangka Pemikiran diatas dapat digambarkan sebagai berikut :



Gambar II.2
Kerangka Berfikir

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang penulis lakukan dalam penelitian ini adalah pendekatan deskriptif. Menurut Sugiyono (2016, hal 147) menyatakan bahwa pendekatan deskriptif adalah statistik yang digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum atau generalisasi.

B. Definisi Operasional

Dalam penelitian ini, pihak badan pengelola pajak dan retribusi daerah kabupaten batubara khususnya yang menjadi objek penelitian atas masalah yang akan diteliti terkait efektivitas dan hambatan dalam pemungutan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di kabupaten Batu Bara .

Evektivitas juga bisa diartikan sebagai pengukuran keberhasilan dalam pencapaian tujuan-tujuan yang telah ditentukan ,yang dapat diukur dengan menggunakan rumus, yaitu :

$$Efektivitas = \frac{\text{Realisasi Pajak BPHTB}}{\text{Target Pajak BPHTB}} \times 100\%$$

C. Tempat dan Waktu Penelitian

1. Tempat Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada kantor Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Batu Bara yang beralamat di Jl. Lintas Sumatera Km 110 Desa pematang Panjang Air Putih 21256.

2. Waktu Penelitian

Waktu penelitian ini dilakukan pada bulan Mei s/d bulan oktober 2018 dengan rincian sebagai berikut:

Tabel III.2. Rincian Waktu Penelitian

No	Jenis Kegiatan	Mai				Juni				Juli				Agustus				Sept				Oktober			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Pengajuan Judul																								
2	Pra riset																								
3	Penyusunan Proposal																								
4	Bimbingan Proposal																								
5	Seminar Proposal																								
6	Penyusunan Skripsi																								
7	Sidang Meja Hijau																								

D. Jenis Dan Sumber Data

1. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dengan penelitian ini adalah data kualitatif dan kuantitatif. Data kualitatif merupakan salah satu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif yaitu baik berupa wawancara yang diamati.

Sedangkan jenis data kuantitatif, yaitu data-data yang berwujud angka-angka tertentu, yang dapat dioperasikan secara matematis.

2. Sumber Data

1. Data Primer merupakan data yang diperoleh peneliti melalui pengamatan langsung dari hasil dokumentasi dan wawancara peneliti terhadap objek penelitian.
2. Data Sekunder merupakan data yang diperoleh peneliti dari hasil dokumentasi dan penelitian yang dilakukan oleh pihak lain yang memiliki relevansi dengan penelitian yang dilakukan.

E. Teknik Pengumpulan Data

Dalam memperoleh informasi dan data yang akan dikelola untuk penelitian ini, maka penelitian melakukan beberapa teknik pengumpulan data sebagai berikut:

1. Dokumentasi

Yaitu penelitian yang dilakukan peneliti dengan mengumpulkan data dan merangkum data dari Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Batu Bara untuk dijadikan penelitian.

2. Wawancara

Yaitu penelitian yang dilakukan peneliti dengan proses komunikasi berupa Tanya jawab langsung kepada karyawan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Batu Bara untuk memperoleh informasi yang diperlukan.

F. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif. Analisa deskriptif yaitu suatu teknik analisis dengan terlebih dahulu mengumpulkan data, mengklasifikasikan, menafsirkan data dan menganalisis data sehingga dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai masalah yang diteliti. Adapun tahap dari analisa data sebagai berikut:

1. Mencari teori-teori yang mendukung Analisa
2. Mengumpulkan data dari Objek yang sesuai dengan penelitian yang dilakukan.
3. Menarik Kesimpulan dan memberikan saran.

BAB IV

DESKRIPSI DATA DAN PEMBAHASAN

A. Deskripsi Data

1. Gambaran Umum Perusahaan

a. Sejarah Berdirinya Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Batubara

Badan Pengelola Pajak dan Raetribusi Daerah (BPPRD) Batu Bara yang dibentuk berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Batu Bara Nomor 07 Tahun 2013 adalah merupakan unsur pelaksana Pemerintah Daerah Kabupaten Batu Bara yang mempunyai tugas melaksanakan kewenangan Otonomi Daerah dalam pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Batu Bara.

Kewenangan yang diberikan kepada daerah akan membawa konsekuensi terhadap kemampuan daerah untuk mengantisipasi tuntutan masyarakat akan pelayanan yang lebih baik dan prima. Untuk itu daerah harus menyediakan sumber-sumber pembiayaan yang memadai dan dituntut kreativitas daerah serta kemampuan aparat daerah dalam upaya menggali potensi daerah sehingga dapat meningkatkan penerimaan daerah. Dalam upaya peningkatan penerimaan daerah perlu dilakukan kegiatan intensifikasi dan ekstensifikasi, peningkatan penyelenggaraan pelayanan prima melalui perumusan perencanaan strategis.

Dengan perumusan perencanaan strategis yang dikonfirmasi kepada segenap lapisan pegawai, maka diharapkan tantangan perubahan iklim pemerintahan daerah dapat dilalui. Adapun yang menjadi kewenangan Badan

Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Batu Bara dalam Pendapatan Asli Daerah (PAD) yaitu Penerimaan dari Pajak Daerah, Retribusi Daerah, Dana Bagi Hasil dan Pendapatan lain-lain daerah yang syah.

Kebijakan dibidang pendapatan daerah pada dasarnya ditujukan untuk meningkatkan kemampuan keuangan daerah dalam membiayai urusan rumah tangganya secara mandiri melalui Undang-undang Nomor 33 tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Dalam hal ini pemerintah daerah selalu berupaya meningkatkan pendapatan daerah dari tahun ke tahun yang merupakan program yang mutlak dilaksanakan oleh seluruh jajaran pemerintah daerah yang terkait dengan penerimaan atau pendapatan daerah.

b. Visi dan Misi Badan Pengelola Pajak dan Raetribusi Daerah (BPPRD)

1. Visi

“Meningkatkan pendapatan daerah yang mandiri, proporsional dan akuntabel”.

2. Misi

- a. Meningkatkan kualitas, disiplin dan profesionalisme sumber daya manusia (sdm).
- b. Meningkatkan kemandirian pendapatan daerah untuk mendukung pembangunan daerah.
- c. Menjamin tata kelola pendapatan daerah yang akuntabel.

3. Motto

“Kami bangga membayar pajak untuk Batu Bara yang sejahtera berjaya”.

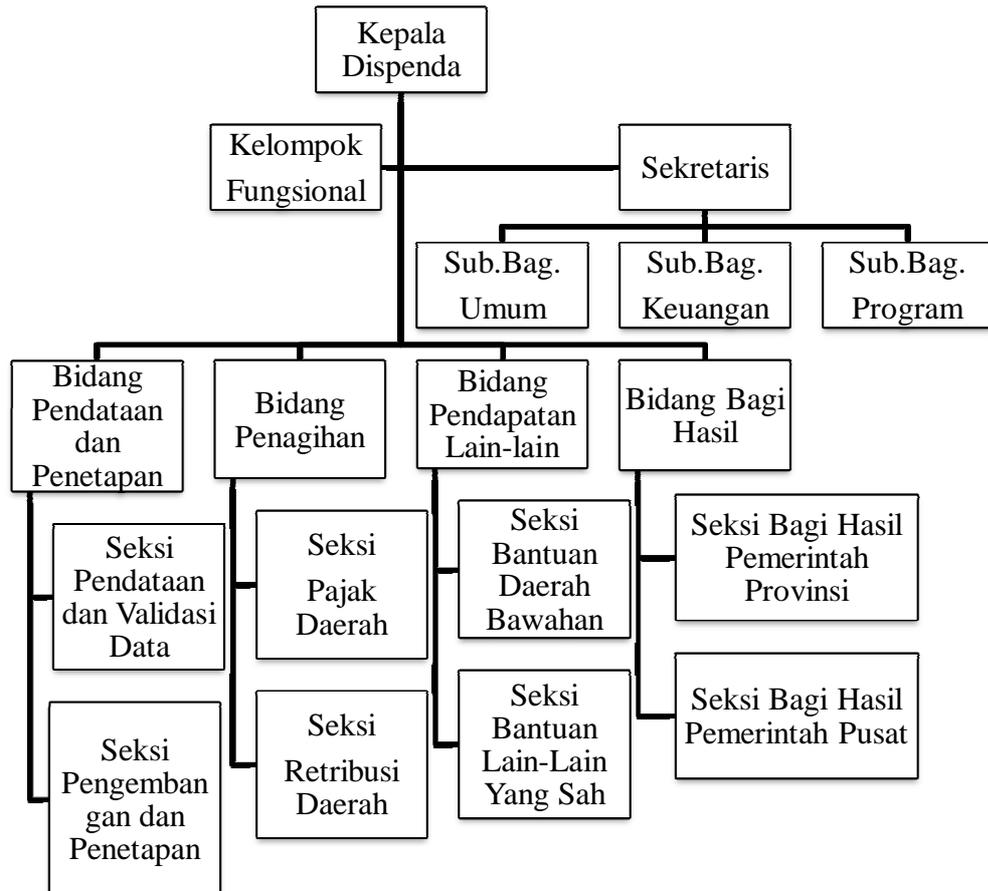
c. Struktur Organisasi Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD)

Struktur organisasi Dinas Pendapatan Kabupaten Batu Bara berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Batu Bara Nomor 7 Tahun 2013 tentang pembentukan susunan organisasi dan tata kerja Dinas Pendapatan Kabupaten Batu Bara terdiri dari:

1. Unsur Pimpinan yaitu : Kepala Dinas
2. Unsur Sekretariat yang dipimpin oleh seorang Sekretaris yang dibantu oleh :
 - a. Subbag Umum dan Kepegawaian
 - b. Subbag Keuangan
 - c. Subbag Program
3. Unsur Pelaksana yaitu :
 - a. Bidang Pendataan dan Penetapan yang terdiri dari :
 - Seksi Pendataan dan Validasi Data
 - Seksi Pengembangan dan Penetapan
 - b. Bidang Penagihan yang terdiri dari :
 - Seksi Pajak Daerah
 - Seksi Retribusi Pajak Daerah
 - c. Bidang Pendapatan Lain-Lain yang terdiri dari :
 - Seksi Bantuan Daerah Bawahan
 - Seksi Bantuan Lain-Lain Yang Sah

- d. Bidang Bagi Hasil yang terdiri dari :
- Seksi Bagi Hasil Pemerintah Provinsi
 - Seksi Bagi Hasil Pemerintah Pusat

4. Unit Pelaksana Teknis



Gambar IV.1 Struktur Organisasi BPPRD

2. Deskripsi Data

a. Efektivitas Perhitungan dan Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan mencakup seluruh rangkaian proses yang harus dilakukan dalam menerima, menatausahakan, dan melaporkan penerimaan BPHTB. Prosedur pemungutan BPHTB terdiri dari :

1. Pembayaran BPHTB

Wajib pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan SSPD BPHTB. Pembayaran dilakukan oleh Wajib Pajak melalui bendahara penerimaan dan/atau pembantu bendahara penerimaan pada DPPKAD untuk disetorkan ke kas daerah hari kerja berikutnya.

2. Penelitian SSPD BPHTB

Pembayaran BPHTB diteliti oleh petugas penilai dan pemeriksa pajak pada DPPKAD. Penelitian SSPD BPHTB dilakukan oleh petugas penilai dan pemeriksa pajak daerah pada seksi pendataan, pendaftaran, penetapan dan penagihan atas kebenaran dan kelengkapan SSPD BPHTB dan dokumen pendukungnya.

3. Pelaporan BPHTB

Pelaporan BPHTB bertujuan untuk memberikan informasi tentang realisasi penerimaan BPHTB sebagai bagian dari pendapatan asli daerah. Bendahara penerimaan dan atau pembantu bendahara penerimaan menyiapkan

laporan BPHTB berdasarkan pembayaran langsung, bukti rekening koran dari bank yang ditunjuk.

4. Penagihan BPHTB

Penagihan dilakukan untuk menagih BPHTB terutang yang belum dibayar oleh Wajib Pajak. Penagihan dilaksanakan melalui penetapan Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD) dan/ atau Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB) BPHTB dan/ atau Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT) BPHTB. STPD dan/ atau SKPD jika setelah jatuh tempo tidak dibayar akan diterbitkan surat teguran dan/ atau surat paksa.

5. Pengurangan BPHTB

Pengurangan BPHTB dilakukan oleh Wajib Pajak dan disampaikan kepada petugas pelayanan untuk diteliti.

6. Pengembalian BPHTB

Wajib Pajak mengajukan pengembalian atas kelebihan pembayaran BPHTB.

Pemungutan dilakukan dengan menggunakan *self assessment system* yaitu Wajib Pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB) serta melaporkannya tanpa mendasarkan pada surat ketetapan pajak. Dalam pemungutannya, pembayaran dapat melalui Kepala Desa, petugas DPPKAD dan bahkan disetorkan melalui Bank yang ditetapkan oleh pemerintah daerah Kota Medan yaitu Bank SUMUT. Dalam pelaksanaan pemungutannya, semua sistem dan prosedur pemungutan telah berjalan cukup

baik karena ada satu prosedur yang kurang sesuai yaitu prosedur pembayaran tetapi tidak terlalu berpengaruh terhadap penerimaan pemungutan. Namun secara keseluruhan telah sesuai dengan peraturan daerah.

Perhitungan penerimaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah :

Tabel IV.1

**Target dan Realisasi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
Kabupaten Batu Bara Tahun 2013-2016**

Tahun	Target B P H T B	Realisasi B P H T B	Persentase %
2013	870.500.000,00	649.429.583,00	74,60%
2014	895.500.000,00	733.806.245,00	81,94%
2015	900.500.000,00	3.170.619170,00	352,10%
2016	1.200.500.000,00	421.492.681,00	35,11%

Sumber: Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan

1. **2013** = $\frac{649.429.583,00}{870.500.000,00} \times 100\% = 74,60\%$
2. **2014** = $\frac{733.806.245,00}{895.500.000,00} \times 100\% = 81,94\%$
3. **2015** = $\frac{3.170.619170,00}{900.500,000,00} \times 100\% = 352,10\%$
4. **2016** = $\frac{421.492.681,00}{1.200.5000,00} \times 100\% = 35,11\%$

Cara menghitung Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak adalah nilai perolehan Objek Pajak dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak. Besarnya pajak yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak

dengan nilai perolehan objek pajak kena pajak. Prosedur penagihan BPHTB akan melaksanakan tindakan penagihan apabila pajak yang terutang sebagaimana tercantum dalam:

a. Surat Tagihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (STB). STB adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan atau sanksi administrasi berupa bunga atau denda. STB diterbitkan apabila :

1. Pajak yang terutang tidak atau kurang bayar
2. Dari hasil pemeriksaan Surat Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) terdapat kekurangan pembayaran pajak sebagai akibat salah tulis atau salah hitung
3. Wajib pajak dikenakan sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda.

Jumlah pajak yang terutang yang tidak atau kurang bayar dalam STB sebagaimana dimaksud dalam point a dan b ditambah sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2 % sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 bulan sejak terutang nya pajak. Sedangkan point c tidak ditambah sanksi Karena tidak ada sanksi atas sanksi. STB mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan Surat Ketetapan Pajak, sehingga penagihannya dapat dilanjutkan dengan Surat Paksa.

b. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar (SKBKB)

SKBKB adalah surat ketetapan yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang, jumlah kekurangan pokok pajak, besarnya sanksi dministrasi, dan jumlah yang masih harus dibayar. SKBKB diterbitkan berdasarkan dari hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang kurang

bayar. SKBKB dapat diterbitkan oleh Direktur Jenderal Pajak dalam jangka waktu 5 tahun sesudah saat terutang pajak.

Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKBKB ditambah dengan sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% sebulan (maksimal 24 bulan) dihitung mulai saat terutangnya pajak sampai dengan diterbitkannya SKBKB dan ini disebut dengan Sanksi SKBKB.

c. **Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan (SKBKBT)**

SKBKBT adalah surat ketetapan yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan. SKBKBT diterbitkan apabila ditemukan data barudan atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah yang terutang setelah diterbitkannya SKBKB. SKBKBT dapat diterbitkan oleh Direkrur Jenderal Pajak dalam jangka waktu 5 tahun sesudah saat terutangnya pajak. Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKBKBT ditambah dengan sanksi administrasi berupa kenaikan sebesar 100% dari jumlah kekurangan pajak tersebut.

d. **Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, setelah lewat jatuh tempo tidak atau kurang bayar.**

Tindakan penagihan pajak, baik yang berkaitan dengan penagihan seketika dan sekaligus, pemberitahuan Surat Paksa, penyitaan dan penyanderaan yang berkaitan dengan penagihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dilakukan oleh juru sita pajak.

Dalam proses pemungutan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Batu Bara mengacu pada Peraturan Bupati Nomor 13 Tahun 2011. Berdasarkan wawancara dengan staff Bidang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan diketahui bahwa sistem pemungutan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Batu Bara hanya menerapkan satu sistem dalam pemungutan pajaknya. Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan menggunakan sistem *self assessment* yang artinya Wajib Pajak dapat Menghitung, Membayar, dan Melaporkan Jumlah pajak yang terutang secara Langsung. Pokok-pokok aturan ini mengenai hal-hal seperti :

Dengan nama Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di pungut pajak atas perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tariff 5 % dari HJOP/ harga pasar/harga lelang.

- a. Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan meliputi pemindahan hak karena :
 1. Jual-beli
 2. Tukar-menukar
 3. Hibah
 4. Hibah wasiat
 5. Waris
 6. Pemisahan dlam perseroan atau badan hukum lain
 7. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
 8. Penunjukan pembeli dalam lelang
 9. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap

10. Penggabungan usaha

11. Peleburan usaha

12. Pemekaran usaha

13. Hadiah

14. Pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak atau diluar pelepasan hak

b. Dasar pengenaan Bea Perolehan Hk Atas Tanah dan Bangunan adalah nilai perolehan objek pajak

c. Bila nilai perolehan objek pajak lebih rendah dari NJOP PBB maka yang dipakai sebagai perhitungan BPHTB adalah NJOP PBB, begitu juga bila NJOP PBB lebih rendah maka dari nilai perolehan objek pajak maka yang dipakai adalah nilai perolehan objek pajak.

d. Subjek pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan.

e. Wajib pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan.

Dasar pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Pada dasarnya ada 3 (tiga) jenis nilai (harga) yang menjadi Nilai Perolehan Objek Pajak yaitu:

a. Nilai Pasar

b. Harga Transaksi

c. Harga Transaksi Risalah Lelang

Bila nilai pasar atau harga transaksi yang menjadi Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) tidak diketahui atau lebih rendah dari pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah NJOP PBB.

Prosedur Pengenaan Bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah suatu tata cara pelaksanaan atas aturan-aturan dan ketetapan-ketetapan dalam perhitungan Bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang, beserta saat dan tata cara Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang terutang. Dalam hal perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pemerintah telah menetapkan Tarif yaitu sebesar 5% (Lima persen) pada setiap pengenaannya, termasuk juga wilayah kerja Kantor Dinas Pendapatan Daerah Serdang Bedagai. Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang berdasarkan Nilai Objek Pajak PBB Wajib Pajak tersebut yang dikurangi dari Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) lalu dikalikan tarif 5% (Lima persen), Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dapat juga dikalikan 50% (Lima Puluh Persen) jika Nilai Jual Objek Pajak didapat melalui Waris / Hibah Wasiat Yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat kebawah dengan pemberia Wasiat / Hibah termasuk Suami / Istri.

b. Kendala atau Masalah yang Timbul dalam Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Hambatan yang timbul dalam pemungutan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, yang dilakukan masyarakat dalam melakukan kewajibannya antara lain sebagai berikut :

1. Dari pihak wajib pajak itu sendiri.
2. Sumber Daya Manusia
3. Kurangnya informasi dan komunikasi tentang perpajakan daerah kepada masyarakat.
4. Banyaknya transaksi di Kabupaten Batu Bara masih di bawah NJOPTKP sehingga pembayaran BPHTB nihil.
5. Pengaruh nasional (lesunya tingkat jual beli property di masyarakat).

B. Pembahasan

1. Analisis Efektivitas Perhitungan dan Pemungutan BPHTB

Berdasarkan dari jumlah realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan untuk tahun 2013 sampai tahun 2016 mengalami penurunan, bahkan tidak mampu dalam mencapai target yang telah ditetapkan oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Batu Bara.

Realisasi Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Batu Bara dalam Wilayah Kerja Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Batu Bara lebih jelasnya dapat dilihat besarnya kontribusi

pajak dalam sektor pajak BPHTB dalam penerimaan pajak daerah kota Medan yang disajikan dalam tabel di bawah ini:

Tabel IV.2
Target dan Realisasi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Batu Bara Tahun 2012-2016

Tahun	Target penerimaan pajak BPHTB (Rp)	Realisasi penerimaan pajak BPHTB (Rp)	Selisih Target dan Realisasi penerimaan pajak BPHTB (Rp)	Persentase %
2013	870.500.000	649.429.583	221.070.417	74,60 %
2014	895.500.000	733.806.245	161.693.755	81,94 %
2015	900.500.000	3.170.619.170	2.270.119.170	352,10 %
2016	1.200.500.000	421.492.681	779.007.319	35,11 %

Sumber: Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Batubara

Berdasarkan data diketahui bahwa jumlah target dan realisasi pajak BPHTB masih mengalami selisih yang cukup besar. Tingkat efektivitas dapat dihitung dengan membandingkan antara realisasi penerimaan pajak BPHTB Kabupaten Batu Bara dengan target anggaran yang telah ditentukan oleh Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Batu Bara pada periode tertentu. Tingkat efektivitas yang dicapai dapat mencapai prosentase mendekati. Berdasarkan tabel di atas dapat diketahui jumlah target penerimaan dan realisasi penerimaan pajak BPHTB Kabupaten Batu Bara Tahun 2013-2016 yang dapat digunakan untuk mengetahui tingkat efektivitas penerimaan pajak BPHTB.

Tingkat efektivitas pajak BPHTB pada tahun 2013 adalah sebesar 74,60%. Dengan begitu besarnya tingkat efektivitas pajak BPHTB pada Tahun 2013 berada pada kriteria Kurang efektif. Pada Tahun 2014 tingkat efektivitas pajak BPHTB mengalami kenaikan yang dari Tahun sebelumnya. Tingkat efektivitas

pajak BPHTB pada Tahun 2014 sebesar 81,94%, hal ini berarti tingkat efektivitasnya Cukup efektif. Tingkat efektivitas pajak BPHTB pada Tahun 2015 kembali mengalami peningkatan yang sangat signifikan berbeda dari Tahun yang sebelumnya. Pada Tahun 2015 tingkat efektivitas pajak BPHTB adalah sebesar 352,10%, yang termasuk dalam kategori sangat efektif karena persentasenya mengalami peningkatan lebih dari 3 kali lipat. Terakhir tahun 2016 tingkat efektivitas pajak BPHTB mengalami penurunan yang sangat drastis berbeda dengan tahun sebelumnya. Tingkat efektivitas pajak BPHTB pada Tahun 2016 sebesar 35,11% dan masuk dalam kriteria yang tidak efektif. Akan tetapi realisasi penerimaan pajak BPHTB di Kabupaten Batubara mengalami penurunan dari tahun-tahun sebelumnya.

Berdasarkan data juga diketahui bahwa jumlah target pajak BPHTB serta jumlah realisasi perolehan pajak BPHTB ternyata tidak sesuai sehingga belum seperti yang diharapkan, dimana besarnya persentase tunggakan pajak BPHTB cukup besar, hal ini menunjukkan bahwa pemungutan pajak BPHTB yang diterapkan masih tidak berjalan dengan baik, dikarenakan masih belum tepatnya penerimaan pajak BPHTB yang telah ditetapkan oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Kabupaten Batubara.

Dengan kata lain target yang telah ditetapkan tidak tercapai. Rendahnya realisasi penerimaan BPHTB selama 4 tahun terakhir disebabkan karena wajib pajak belum jujur dalam memberitahukan harga transaksi yang sebenarnya dan juga banyaknya transaksi di Kabupaten Batu Bara masih di bawah NJOPTKP sehingga pembayaran BPHTB nihil dan pengaruh nasional (lesunya tingkat jual

beli property di masyarakat). Selisih antara target dan realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) mengindikasikan bahwa potensi pajak BPHTB sangat besar yang belum digali secara optimal.

Dalam pelaporan yang menjadi permasalahan adalah ketidakjujuran wajib pajak dalam memberitahukan harga transaksi yang sebenarnya, sehingga di dalam penetapan atau pencatatan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) lebih dominan menetapkan atau mencatat nilai transaksi di akta jual beli mengacu kepada NJOP (Nilai Jual Objek Pajak).

2. Upaya – upaya yang dilakukan dalam Pemungutan BPHTB

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Upaya-Upaya Yang dilakukan oleh BPPRD Kabupaten Batu Bara untuk Meningkatkan Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yaitu :

1. Kendala pertama yakni kendala yang berhubungan Wajib Pajak lebih disebabkan oleh kurangnya pengetahuan masyarakat tentang pajak BPHTB dan kurangnya kesadaran dari masyarakat untuk membayar pajak BPHTB, sehingga Wajib Pajak mengalami kendala/kesulitan dalam melakukan perhitungan terhadap BPHTB yang harus dibayarnya atas peralihan hak yang dilakukannya. Ditambah dengan adanya *self assessment system* dimana Wajib Pajak diberikan kewenangan untuk menghitung dan membayar sendiri jumlah BPHTB yang harus dibayarnya. Dan juga petugas pajak mengalami kesulitan

dalam hal pemungutan pajak karena kurangnya kesadaran masyarakat, juga adanya keterlambatan dalam pembayaran sehingga jatuh tempo pembayaran telah melewati batas pembayaran dan menimbulkan denda. Kendala kedua dari Wajib Pajak adalah mengenai penetapan jumlah pembayaran, terkadang ada beberapa Wajib Pajak yang memiliki masalah yaitu dalam hal keberatan jumlah pembayaran pajak. Kendala ketiga dari Wajib Pajak adalah adanya keterlambatan dalam pembayaran pajak, sehingga menimbulkan denda dan pembayaran dilakukan melalui bank.

2. Kendala yang berhubungan dengan Sumber Daya Manusia adalah masih kurangnya SDM yang handal di bidang pendapatan.
3. Kurangnya informasi dan komunikasi tentang perpajakan daerah kepada masyarakat. Informasi merupakan sumber penting dalam pelaksanaan kebijakan, ketersediaan informasi yang cukup sangat mendukung pelaksanaan kebijakan, informasi mengenai bagaimana melaksanakan kebijakan pajak BPHTB. Kurangnya informasi dan komunikasi perpajakan daerah kepada masyarakat sehingga mengakibatkan wajib pajak umum yang kurang mengetahui secara pasti kewajiban perpajakannya salah satu diantaranya adalah kewajiban membayar pajak BPHTB . informasi - informasi mengenai bagaimana melaksanakan kebijakan pemungutan pajak BPHTB sudah jelas di dalam Peraturan Daerah No. 1 Tahun 2011 Tentang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Namun demikian masyarakat masih kurang informasi karena mungkin penjelasan PERDA kurang rinci, sehingga

dibutuhkan sosialisasi atau penyuluhan untuk masyarakat agar lebih memahami maksud dari Peraturan Daerah tersebut.

Upaya-Upaya yang dilakukan oleh BPPRD Kabupaten Batu Bara untuk Meningkatkan kontribusi pajak BPHTB pada Pajak Daerah kota Medan Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yaitu:

1. Dalam hal Pemeriksaan diupayakan untuk mengecek sebaik mungkin sehingga kekurangan-kekurangan bayar akan terdeteksi oleh Petugas Dinas Pendapatan.
2. Mengecek langsung kelengkapan kesesuaian data yang telah diperoleh.
3. Memberikan kepercayaan Wajib Pajak Dalam hal Menghitung, Membayar dan Melaporkan Pajak Terutang yang sesuai pemungutan dengan Sistem “Self Assisment”.
4. Melakukan Verifikasi terlebih dahulu setelah itu dapat melakukan pembayaran ke bank.
5. Menghimbau PPAT dan memonitoring setiap kegiatan transaksi yang telah diinput oleh PPAT.
6. Memberikan ID kepada PPAT untuk mempermudah dalam hal penanganan BPHTB.

Bahwa keberhasilan pencapaian tujuan pemerintah tidak terlepas dari penataan keseluruhan rangkaian sub sistem yang terdapat pada struktur dan pejabatnya, tujuan yang harus dicapai, proses yang merupakan rangkaian kegiatan organisasi atas sumber-sumber yang dimanfaatkan untuk mencapai tujuan.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan salah satu sumber penerimaan yang cukup potensial bagi pajak daerah sehingga dalam pelaksanaan pemungutannya harus diperhatikan agar penerimaan pajak yang diperoleh benar-benar menggambarkan potensi daerah tersebut terdapat target dan realisasi penerimaan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Berdasarkan dari analisis data, maka Perhitungan dan Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Kabupaten Batubara sebagai berikut :

1. Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) mengalami penurunan dan peningkatan akan tetapi Pada tahun 2013,2014, dan 2016 realisasi tidak pernah mencapai target yang telah ditentukan oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Batubara. Dalam hal ini terlihat bahwa penerimaan pendapatan Kabupaten Batu Bara belum efektif.
2. Hambatan dalam pemungutan pajak BPHTB adalah Dari pihak wajib pajak, Sumber Daya Manusia, Kurangnya informasi dan komunikasi tentang perpajakan daerah kepada masyarakat, banyaknya transaksi di Kabupaten Batubara masih di bawah NJOPTKP sehingga pembayaran BPHTB nihil, pengaruh nasional (lesunya tingkat jual beli property di masyarakat).

3. Dalam melaporkan pajak BPHTB ketidak jujuran wajib pajak dalam memberitahukan harga transaksi yang sebenarnya, sehingga di dalam penetapan atau pencatatan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) lebih dominan menetapkan atau mencatat nilai transaksi di akta jual beli mengacu kepada NJOP (Nilai Jual Objek Pajak).

B. SARAN

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan yaitu perhitungan dan pemungutan pajak Bea Perolehan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang Realisasinya mengalami penurunan, maka saran yang penulis berikan :

1. Diharapkan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Batubara dapat lebih teliti dalam menerapkan perencanaan untuk menentukan target BPHTB yang sesuai dengan potensi yang ada di Kabupaten Batubara.
2. Melakukan sosialisasi yang lebih insentif mengenai BPHTB agar lebih bisa di pahami dan dilaksanakan oleh wajib pajak, menurunkan tingkat suku bunga kepemilikan property.
3. Melakukan pengecekan kelapangan untuk tanah kosong dan BPHTB nihil dan membuat surat panggilan jika dilapangan terjadi ketidak sesuaian antara data yang di input dengan data yang dilapangan.

DAFTAR PUSTAKA

- Halim, Abdul dan Muhammad Syam.(2012).Akuntansi Sektor Publik. Jakarta:Salemba Empat
- Harjo. Dwikora, 2013. Perpajakan Indonesia : Panduan Perhitungan BPHTB. Jakarta : Mitra Wacana Media
- Peraturan permendagri Nomor 13 tahun 2006 tentang pedoman pengelolaan keuangan daerah tingkat efektivitas dan efisinsi
- Peraturan Pemerintah No.113 Tahun 2000 kemudian ditindaklanjuti dengan Keputusan Menteri Keuangan (KMK) No. 516/KMK.04/2000 tanggal 14 Desember 2000 tentang “cara penentuan besarnya NPOPTKP BPHTB”
- Peraturan Daerah kota Medan No. 1 tahun 2011 pasal 7 dasar pemungutan Bea Perolehan Hak atas tanah dan bangunan
- Peraturan permendagri Nomor 13 tahun 2006 tentang pedoman pengelolaan keuangan daerah tingkat efektivitas dan efisinsi
- Peraturan Bupati Batubara No. 13 tahun 2011 tentang system dan prosedur pemungutan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan kabupaten Batubara
- Waluyo, 2011. Perpajakan Indonesia, Jakarta : Salemba empat.
- Resmi .Siti, 2017. Perpajakan : Fungsi Pajak. Edisi Revisi, Jakarta : Salemba Empat.
- Republik Indonesia, Undang-undang No 28 tahun 2009 tentang Pajak daerah dan Retribusi daerah.
- Republik Indonesia, Undang-undang No 20 tahun 2000 tentang Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- Republik Indonesia, Undang-undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah.
- Republik Indonesia, Undang-undang No. 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
- Siahaan, Marihot P. 2013. Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Cetakan ketiga. Rajawali Pers, Jakarta

Soemitro. Rochmat dalam buku Siti Resmi, 2017. Defenisi Pajak, Bandung :
Eresco

Sugiyono, Memahami penelitian deskriptif dab R&D. Bandung:Alfabeta (2016,
hal 147)

Supriyanto, 2011. Perpajakan : Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

LAMPIRAN I

DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

Badan pengelola pajak dan retribusi daerah

1. Informasi tentang persiapan PERDA dan PERBUB terkait perubahan dari pajak BPHTB menjadi pajak daerah.
2. Kualitas dan kuantitas SDM yang tersedia.
3. Prasarana dan saran yang telah disediakan.
4. Informasi tentang Standard Operating Procedure (SOP) yang mengatur tentang proses pemungutan pajak BPHTB.
5. Perubahan-perubahan terkait pemindahan hak pemungutan dari pajak pusat menjadi pajak daerah
6. Informasi tentang tahapan-tahapan dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB beserta kendala-kendalanya.
7. Faktor pendukung dalam implementasi perubahan menjadi pajak daerah.

Objek Pertanyaan : Analisis Efektivitas Pemungutan Dan Perhitungan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Rangka Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Batu Bara

Nama Responden : Syafruddin Taslim, S.E

Jabatan : KABID BPHTB dan Pendapatan Lain-lain

No	Pertanyaan	Ya	Tidak	Argumen
1	apakah persiapan Tentang PERDA dan PERBUB terkait perubahan dari pajak BPHTB menjadi pajak daerah telah diterapkan di BPPRD ?			Di BPPRD kab. Batubara BPHTB diatur oleh UU nomor 28 thn 2009 dan perda nomor 9 thn 2010 tentang pajak daerah serta perBup no.13 thn 2013 dan perubahan ke 2 perbup no 10 tahun 2017
2	Apakah Perubahan-perubahan terkait pemindahan hak pemungutan dari pajak pusat menjadi pajak daerah dapat diterapkan dengan Baik ?			Untuk proses pemungutan pajak BPHTB tidak ada perubahan prosedur yang dilakukan. Cuma hasil dari pajak BPHTB langsung masuk Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Batubara melalui Bank SUMUT tidak menerima secara tunai
3	Bagaimana Kualitas dan kuantitas SDM yang tersedia di BPPRD, apakah sudah Tersedia dengan Baik ?			Untuk saat ini pelatihan untuk BPHTB belum pernah ada. Dan untuk penilaian lapangan pada saat

			<p>verifikasi lapangan berdasarkan nilai pasar, tanya tetangga-tetangga sekitar, dan berdasarkan harga kebiasaan sekitar tempat terjadinya jual beli. Sehingga harga tanah yang digunakan untuk dasar penetapan dan pengenaan penilainnya hasinya adalah kebijakan dan untuk penilaian bangunan menggunakan nilai asli dari jasa penilai</p>
	<p>Apakah Prasarana dan saran yang telah disediakan BPPRD sudah Mencukupi ?</p>		<p>Dalam hal ini Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Batubara sudah mencukupi sarana penunjang pemungutan BPHTB, diantaranya beberapa computer yang digunakan untuk mengelola data, Kemudian dari segi kantor kantor BPHTB yang semakin perluasan dan diberikan“baliho”pe nunjuk bahwa pembayaran BPHTB saat ini dilakukan di Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Batubara .</p>

	<p>Apa saja tahapan-tahapan dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB dan adakah kendala-kendala yang dialami ?</p>		<p>Kita pernah mengalami kendala saat BPN mengeluarkan SE Nomor5/SE/IV/2013 intinya itu tidak perlu proses validasi, alasannya untuk mempercepat proses pengalihan hak atas tanah sehingga proses pembayaran BPHTBnya cepat sehingga validasinya dilewati. Karena pada saat itu banyak kendala dilapangan proses validasi tidak cukup 3-5 hari, menilainya seperti itu. Kita sudah berusaha secepat mungkin akan tetapi keyataanya proses 3-5 hari itu kadang-kadang terjadi perbedaan data kita perlu pemeriksaan WP atau Kuasa WP kita perlu verifikasi secara langsung, biasanya kita panggil hari ini datangnya besok sehingga itu memakan waktu.</p>
	<p>Apa saja Faktor pendukung dalam perubahan menjadi pajak daerah yang menjadi acuan dalam pemungutan Pajak BPHTB selama ini? Apakah sudah Berjalan dengan Baik ?</p>		<p>Faktor Pendukung nya adalah Undang-undang No.28 tahun 2009 dan Perda no. 9 tahun 2010 lalu ada juga PerBup No 13 tahun 2011</p>
	<p>Bagaimana Standard Operating</p>		<p>SOP tentang proses</p>

	Procedure (SOP) yang mengatur tentang proses pemungutan pajak BPHTB, apa dapat dilaksanakan dengan Bener sesuai prosedur ?			pemungutan BPHTB diatur dalam perbup no 13 tahun 2011, disitu telah dijelas kan tahapan-tahapannya.
--	--	--	--	---

Objek Pertanyaan : Analisis Efektivitas Pemungutan Dan Perhitungan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Rangka Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Batu Bara

Nama Responden : Syafruddin Taslim, S.E

Jabatan : KABID BPHTB dan Pendapatan Lain-lain

NO	Pertanyaan	Argumen
1	Informasi tentang persiapan PERDA dan PERBUB terkait perubahan dari pajak BPHTB menjadi pajak daerah.	<i>Di BPPRD kab. Batubara diatur oleh UU nomor 28 thn 2009 dan perda nomor 9 thn 2010 tentang pajak daerah serta perBup no.13 thn 2013 dan perubahan ke 2 perbup no 10 tahun 2017</i>
2	Kualitas dan kuantitas SDM yang tersedia.	<i>Untuk saat ini pelatihan untuk BPHTB belum pernah ada. Dan untuk penilaian lapangan pada saat verifikasi lapangan berdasarkan nilai pasar, tanya tetangga-tetangga sekitar, dan berdasarkan harga kebiasaan sekitar tempat terjadinya jual</i>

		<i>beli. Sehingga harga tanah yang digunakan untuk dasar penetapan dan pengenaan penilainnya hasinya adalah kebijakan dan untuk penilaian bangunan menggunakan nilai asli dari jasa penilai</i>
3	Prasarana dan saran yang telah disediakan.	<i>Dalam hal ini Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Batubara sudah mencukupi sarana penunjang pemungutan BPHTB, diantaranya beberapa computer yang digunakan untuk mengelola data, Kemudian dari segi kantor kantor BPHTB yang semakin perluasan dan diberikan “baliho” penunjuk bahwa pembayaran BPHTB saat ini dilakukan di Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Batubara .</i>
4	Informasi tentang Standard Operating	SOP tentang proses pemungutan

	Procedure (SOP) yang mengatur tentang proses pemungutan pajak BPHTB	BPHTB diatur dalam perbup no 13 tahun 2011, disitu telah dijelaskan tahapan-tahapannya.
5	Perubahan-perubahan terkait pemindahan hak pemungutan dari pajak pusat menjadi pajak daerah	<i>Untuk proses pemungutan pajak BPHTB tidak ada perubahan prosedur yang dilakukan. Cuma hasil dari pajak BPHTB langsung masuk Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Batubara melalui Bank SUMUT tidak menerima secara tunai.</i>
6	Informasi tentang tahapan-tahapan dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB beserta kendala-kendalanya	<i>Kita pernah mengalami kendala saat BPN mengeluarkan SE Nomor5/SE/IV/2013 intinya itu tidak perlu proses validasi, alasannya untuk mempercepat proses pengalihan hak atas tanah sehingga proses pembayaran BPHTBnya cepat sehingga validasinya dilewati. Karena pada saat itu banyak kendala dilapangan proses</i>

		<p><i>validasi tidak cukup 3-5 hari, menilainya seperti itu. Kita sudah berusaha secepat mungkin akan tetapi keyataanya proses 3-5 hari itu kadang-kadang terjadi perbedaan data kita perlu pemeriksaan WP atau Kuasa WP kita perlu verifikasi secara langsung, biasanya kita panggil hari ini datangnya besok sehingga itu memakan waktu.</i></p>
7	<p>Faktor pendukung dalam implementasi perubahan menjadi pajak daerah.</p>	<p><i>Faktor Pendukung nya adalah Undang-undang No.28 tahun 2009 dan Perda no. 9 tahun 2010 lalu ada juga PerBup No 13 tahun 2011</i></p>