

**ANALISIS PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN UNTUK MENINGKATKAN PENDAPATAN
ASLI DAERAH DI KABUPATEN LANGKAT**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Akuntansi (S.Ak)
Program Studi Akuntansi*



Oleh:

**NAMA : SALWA MADANI
NPM : 1405170051
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 اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Strata-1 Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Sabtu, tanggal 20 Oktober 2018, Pukul 08.00 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan dan seterusnya:

MEMUTUSKAN

Nama : SALWA MADANI
NPM : 1405170051
Program Studi : AKUNTANSI
Judul Skripsi : ANALISIS PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN UNTUK MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH DI KABUPATEN LANGKAT

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

TIM PENGUJI

Penguji I

Dr. ARFAN IKHSAN, S.E., M.Si

Penguji II

IKHSAN ABDULLAH, S.E., M.Si

Pembimbing

Hj. HAFSAH, S.E., M.Si

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 : SALWA MADANI
N P M : 1405170051
Program Studi : AKUNTANSI
Konsentrasi : AKUNTANSI PERPAJAKAN
Judul Skripsi : ANALISIS PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN UNTUK MENINGKATKAN
PENDAPATAN ASLI DAERAH DI KABUPATEN LANGKAT

Disetujui dan memenuhi persyaratan untuk diajukan dalam Ujian Mempertahankan
skripsi.

Medan, Oktober 2018

Pembimbing Skripsi

(Hj. HAFSAH, S.E., M.Si)

Diketahui/Disetujui
oleh:

Ketua Program Studi Akuntansi
Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMSU

Dekan
Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMSU

(FITRIANI SARAGIH, SE, M.Si)

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



SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : SALWA MADANI

NPM : 1405170051

Program Studi : Akuntansi

Judul Skripsi : ANALISIS PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN UNTUK
MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH DI
KABUPATEN LANGKAT

Dengan ini saya menyatakan bahwa benar data-data dokumentasi dalam skripsi dan data-data lainnya adalah benar saya peroleh dari BADAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN LANGKAT

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


METERAI
TEMPEL
TGL. 20
BAFF382717636
6000
ENAM RIBU RUPIAH
SALWA MADANI



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

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Lengkap : SALWA MADANI
N.P.M : 1405170051
Program Studi : AKUNTANSI
Konsentrasi : AKUNTANSI PERPAJAKAN
Judul Penelitian : ANALISIS PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN UNTUK MENINGKAT
PENDAPATAN ASLI DAERAH DI KABUPATEN
LANGKAT

Tanggal	Deskripsi Hasil Bimbingan Skripsi	Paraf	Keterangan
1 / 2018 10	Penulisan Senaiukan dengan Panduan		
3 / 2018 10	Bab I di perjelas Fenomena dan data serta teori		
4 / 2018 10	Bab II pengutipan teori dan referensi harus jelas		
6 / 2018 10	Bab III Metodel di perjelas dan teknis analisis		

Medan, Oktober 2018

Pembimbing Skripsi

(Hj. HAFSAH, SE, M.Si)

Diketahui/Disetujui
Ketua Program Studi Akuntansi

(FITRIANI SARAGIH, S.E., M.Si)

ABSTRAK

SALWA MADANI, NPM. 1405170051. Analisis Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Langkat Skripsi, S-1, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. 2018

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pemungutan pajak BPHTB pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat, untuk mengetahui tingkat realisasi pemungutan BPHTB yang dilakukan Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat selama tahun 2013- 2017. Dan untuk mengetahui penyebab menurunnya realisasi BPHTB pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat.

Pendekatan penelitian ini bersifat deskriptif dengan menggunakan jenis data kualitatif dan kuantitatif, penelitian ini dilakukan dengan data yang diterima dari Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat berupa data-data jumlah target BPHTB, realisasi BPHTB Daerah Kabupaten Langkat sehingga memberikan gambaran yang cukup jelas untuk menganalisa serta membandingkan teori yang ada. Data penelitian yang dilakukan berupa data primer dan sekunder. Dimana data primer dilakukan dengan wawancara, dan data sekunder dikumpulkan dari laporan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Langkat. Teknik analisa data yang digunakan berupa teknik analisa deskriptif bersifat kuantitatif. Hasil penelitian menunjukkan dari realisasi penerimaan pajak BPHTB dinilai masih rendah. Prosedur BPHTB merupakan tata cara perhitungan dan pembayaran BPHTB yang terutang berdasarkan pokok-pokok aturan yang telah ditetapkan seperti Tarif BPHTB sebesar 5%.

Kata kunci :Pemungutan BPHTB

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warohmatullahi Wabarokatuh,

Segala puji dan syukur penulis sampaikan kepada Sang Maha Menguasai *Allah Subhana wa Ta'ala* yang telah memberikan Rahmat dan Hidayah - Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Serta tidak lupa shalawat dan salam kepada Baginda *Rasulullah Shalallahu 'Alaihi Wassalam* yang telah menjadi suri tauladan bagi kita semua.

Adapun maksud dan tujuan dari disusunnya skripsi untuk memenuhi syarat dalam tahap penyelesaian pendidikan Sarjana Akuntansi Program Studi Akuntansi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dalam penulisan skripsi ini penulis menyadari banyak kekurangan. Hal ini disebabkan karna keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang penulis miliki. Namun atas izin Allah SWT dan juga berkat doa, usaha, semangat, bantuan, bimbingan serta dukungan yang diterima penulis secara langsung maupun tidak langsung dari berbagai pihak. Akhirnya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Penulis telah banyak mendapat bantuan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung, untuk itu dengan rasa hormat penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Teristimewa untuk Ayah (Asbon Buyung), Ibu (Nur Adana), Kakak (Willis Mantovani M.kep) dan adik - adik tercinta Semua yang telah banyak memberikan segala kasih sayang, nasihat, motivasi dan dukungan baik secara

moril maupun material guna mendidik dan membesarkan kami untuk menjadi anak-anak yang berguna bagi Bangsa dan Negara serta Agama.

2. Bapak Dr. Agussani, MAP, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Januri, SE.,MM.,M.Si, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak Ade Gunawan,SE,M.,.SI, Sebagai wakil dekan I Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Ibu Fitriani Saragih, SE.,M.Si, selaku Ketua Program Studi Akuntansi pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Ibu Zulia Hanum SE.,M.Si, selaku sekretaris jurusan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
7. Ibu HJ.Hafsah SE.,M.si, selaku dosen pembimbing penulis yang selalu bersedia meluangkan waktunya untuk memberikan arahan dan bimbingan dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Bapak dan Ibu Dosen, yang telah memberikan arahan selama di perkuliahan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
9. Seluruh pegawai di Biro Akuntansi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah membantu untuk kemudahan administrasi.
10. Bapak dan Ibu staf pegawai Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat yang telah banyak memberikan izin untuk melakukan riset kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan pembuatan skripsi ini.
11. Kakak dan abang – abang tersayang yang selalu mendukung dan menyemangati di setiap kondisi.

12. Sahabat yang selalu menemani Ria Triana kesana – kesini untuk penyelesaian skripsi ini dan Teman-teman lainnya yang sudah membantu membuat skripsi.

13. Rekan – rekan senior dan satu angkatan lain yang telah memberikan masukan dan saran serta kritikan untuk kesempurnaan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak luput dari kesalahan dan kekurangan. Penulis berharap kiranya skripsi ini dapat bermanfaat bagi rekan-rekan mahasiswa dan para pembaca sekalian.

Assalamu'alaikumwarahmatullahi wabarakatuh.

Medan, Oktober 2018

Penulis

SALWA MADANI
1405170051

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi Masalah	6
C. Rumusan Masalah.....	7
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	7
BAB II LANDASAN TEORI	9
A. Uraian Teoritis	9
1. Pajak	9
a. Pengertian Pajak	9
b. Fungsi Pajak	11
c. Pengelompokan Pajak	13
d. Sistem Pemungutan Pajak	14
e. Teori-teori yang Mendukung Pemungutan Pajak	16
f. Asas-asas Pemungutan Pajak.....	17
g. Tatacara Pemungutan Pajak	18
2. Pendapatan Asli Daerah.....	19
3. Pajak Daerah	20
4. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.....	22
B. Penelitian Terdahulu	31
C. Kerangka Berpikir.....	32
BAB III METODE PENELITIAN.....	33
A. Pendekatan Penelitian	33
B. Definisi Oprasional	33
C. Tempat dan Waktu Penelitian	34
D. Jenis dan Sumber Data	35
E. Teknik Pengumpulan Data	35
F. Teknik Analisis Data.....	36

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	37
A. Hasil Penelitian	37
1. Analisis	37
a. Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.....	37
b. Kendala atau Masalah Yang Timbul Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.....	44
B. Pembahasan	45
1. Analisis Pemungutan BPHTB.....	45
2. Upaya-upaya yang Dilakukan Dalam Pemungutan BPHTB	50
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	53
A. Kesimpulan.....	53
B. Saran.....	54

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel I.1 Keputusan Investasi dan Laba Bersih	5
Tabel II.2 Penelitian Terdahulu	22
Tabel III.1 Waktu Penelitian	26
Tabel IV.1 Keputusan Investasi PT. Asam Jawa	28
Tabel IV.2 Laba Bersih PT. Asam Jawa	29

DAFTAR GAMBAR

Gambar II.2 kerangka Berpikir	24
-------------------------------------	----

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang nantinya akan digunakan untuk menjalankan kegiatan pusat maupun kegiatan daerah. Pajak menurut Undang-Undang Nomor 16 tahun 2009 tentang perubahan ke empat atas Undang-Undang Nomor 6 tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan pada pasal 1 ayat 1 berbunyi pajak adalah kontribusi wajib kepada Negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang Undang, dengan mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pemerintah Daerah kini diberikan kewenangan untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri, hal ini disebut sebagai otonomi daerah. Pajak daerah merupakan salah satu sumber penerimaan daerah yang nantinya digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, undang-undang tersebut memperkenalkan bagi pemerintah daerah untuk memungut pajak daerah dan retribusi daerah.

Dasar hukum penerapan pemungutan pajak di Indonesia adalah ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 Pasal 23 huruf A amandemen ketiga yang berbunyi: Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan Negara diatur dengan UU. Pajak sebagai salah satu sumber dana dalam pembangunan nasional memiliki peranan yang besar karena mengalami peningkatan setiap tahun, maka dalam hal potensi pajak sangat perlu digali lebih mendalam sesuai dengan situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan Negara.

Dasar hukum pemugutan pajak daerah dan retribusi daerah adalah Undang Undang No. 28 Tahun 2009 tentang pajak dan retribusi daerah dibagi menjadi dua bagian yaitu pajak provinsi yang terdiri dari pajak kendaraan bermotor, bea balik nama kendaraan bermotor, pajak bahan bakar kendaraan bermotor, pajak air permukaan dan pajak rokok. Pajak kabupaten/kota terdiri dari pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak reklame, pajak penerangan jalan, pajak mineral bukan logam dan batuan, pajak parkir, pajak air tanah, pajak sarang burung wallet, pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan dan bea perolehan ha katas tanah dan bangunan.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan salah satu pajak pusat yang mengalami peralihan menjadi pajak daerah. Masa peralihan tersebut dimulai sejak berlakunya UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pada tanggal 1 Januari 2011 sampai sebelum tanggal efektifnya Peraturan Daerah sebagai dasar hukum pemungutan BPHTB. Sejak mengalami peralihan sampai dengan saat ini sudah hampir 6 (enam) tahun BPHTB dikelola oleh pemerintah daerah. BPHTB dalam pemungutannya perlu dilakukan secara efektif sehingga dapat memberikan kontribusi lebih kepada penerimaan daerah dari sektor pajak.

Dalam rangka pelaksanaan Peraturan Kabupaten Langkat No.1 tahun 2011 tentang pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), perlu ditetapkan peraturan Pemerintah Kabupaten Langkat menjelaskan tentang tata cara dan aturan yang berkaitan dengan prosedur serta tarif yang dikenakan berkaitan dengan pembayaran bea izin pembangunan atau perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Pemberian kewenangan kepada daerah untuk memungut pajak telah mengakibatkan pemungutan berbagai pajak yang berkaitan dengan berbagai aspek kehidupan masyarakat. Pemungutan ini harus dipahami oleh masyarakat sebagai sumber penerimaan yang dibutuhkan oleh daerah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat di daerah. Agar dapat dipungut secara efektif, pemahaman masyarakat, petugas pajak, dan setiap pihak yang terkait dengan pemungutannya harus sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam undang-undang serta peraturan daerah yang mengatur tentang pajak dan redistribusi daerah.

Dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan permasalahan yang terjadi dalam hal pelaporan 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). Dan juga masih banyaknya transaksi jual beli di Kabupaten Langkat .masih dibawah NJOPTKP (Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak) lebih tinggi dari nilai jual, maka oleh sebab itu nilai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Nihil.

Hal ini mestinya dilakukan sosialisasi kepada masyarakat umum, sehingga mereka mau dengan sadar membayarnya, tetapi di sisi lain juga manghendaki adanya kepastian bahwa pemungutan dilakukan sesuai dengan ketentuan yang sebenarnya. Diantara berbagai jenis penerimaan daerah yang menjadi sumber daya sepenuhnya dapat dikelola oleh daerah adalah dari Pendapatan Asli Daerah (PAD), oleh karena itu upaya peningkatan penerimaan dari Pendapatan Asli Daerah perlu mendapat perhatian yang serius dari pemerintah, dengan maksud agar daerah tidak terlalu mengandalkan/menggantungkan harapan pada pemerintah tingkat atas tetapi harus mampu mandiri sesuai cita-cita otonomi yang nyata dan bertanggungjawab.

Berikut ini kita lihat tabel target dan realisasi pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Langkat

Tabel I.1
Target dan Realisasi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
Kabupaten Langkat Tahun 2013-2017

Tahun	Target B P H T B	Realisasi B P H T B	Persentase %
2013	6,500,000,000	6,901,850,615	106.18
2014	6,500,000,000	3,180,953,308	48.94
2015	6,500,000,000	4,102.955,090	63.12
2016	6,500,000,000	3,854,310,944	59.30
2017	6,500,000,000	5,927,906,057	91.20

Sumber: Badan Pendapatan daerah kabupaten langkat

Berdasarkan fenomena diatas, pada tahun 2013 ,jumlah realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) mengalami peningkatan yaitu 106,18%.Akan tetapi pada tahun 2014 sampai dengan 2016 mengalami penurunan yaitu tahun 2014 48,94 %,2015 63,12% dan 2016 59,30%.Berdasarkan tabel diatas diketahui bahwa

target BPHTB pada tahun 2014-2016 tidak maksimal sehingga mengakibatkan Realisasi yang ditetapkan Bapenda Kabupaten Langkat tidak tercapai dan menyebabkan PAD mengalami penurunan dan pada tahun 2017 realisasi mengalami peningkatan sebesar 91,20 tetapi belum mencapai target yang diinginkan.

Menurut Mahmudi (2010) menyatakan bahwa “efektifitas merupakan hubungan antara keluaran dengan tujuan atau sasaran yang harus dicapai”. Dan menurut Mardiasmo (2016) mengatakan bahwa “organisasi dapat dikatakan efektif bila organisasi tersebut dapat sepenuhnya mencapai target yang telah ditetapkan”.

Berdasarkan penelitian Garry A.G.dkk (2014) menyatakan bahwa efektifitas bertujuan untuk mengukur rasio keberhasilan, semakin besar rasio maka semakin efektif, standar minimal rasio keberhasilan adalah 100% atau 1(satu) dimana realisasi sama dengan target yang telah ditentukan. Rasio dibawah standar minimal keberhasilan dapat dikatakan tidak efektif. Selama ini belum ada ukuran baku mengenai kategori efektivitas, ukuran efektivitas biasanya dinyatakan secara kualitatif dalam bentuk pernyataan saja (*judgement*)

Menurut Waluyo (2011, hal. 84) bahwa “Pencapaian target pajak sangat menentukan peningkatan perekonomian bagi daerah tertentu. Hal ini sesuai dengan besarnya jumlah wajib pajak yang memenuhi kewajiban pajaknya, dimana semakin besar wajib pajak yang sadar dan membayar kewajibannya maka akan semakin besar pula perolehan pajak suatu daerah”.

Pertumbuhan penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sangat mempengaruhi dari besarnya realisasi pajak yang diterima dibandingkan dengan

target yang telah ditetapkan, karena jika semakin besar realisasi yang dapat diperoleh maka semakin meningkat pula pertumbuhan penerimaan pajak pada daerah dan sebaliknya jika realisasi tidak mencapai target maka dapat diindikasikan bahwa kurang maksimal proses pemungutan pajak yang dilakukan.

Menurut Peraturan Daerah (PERDA), 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 Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat, pemerintah diharap mampu mengoptimalkan potensi dengan adanya pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Namun kondisi yang terjadi di Kabupaten Langkat tidak sesuai dengan yang diharapkan.

Berdasarkan uraian diatas, maka peneliti menyadari betapa pentingnya pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah dan membahasnya dalam bentuk skripsi yang berjudul **“Analisis Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Langkat”**

B. Identifikasi masalah

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

1. Belum tercapainya target penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) Kabupaten Langkat

2. Menurunnya persentase penerimaan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan tahun 2014 sampai tahun 2016
3. Masih ada wajib pajak yang tidak jujur dalam melaporkan harga transaksi yang sebenarnya.

C. Rumusan Masalah

Untuk Mencapai tujuan dari masalah yang telah dibatasi diatas, maka rumusan masalah dalam formulasi sebagai berikut:

1. Bagaimana sistem pemungutan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Kabupaten Langkat?
2. Apakah faktor penyebab rendahnya realisasi penerimaan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Kabupaten Langkat?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan

1. Untuk mengetahui bagaimana sistem pemungutan pajak Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten langkat.
2. Untuk menganalisis penyebab rendahnya realisasi Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Kabupaten Langkat.

Manfaat

1. Bagi penulis
Memperdalam ilmu pengetahuan mengenai pentingnya pemungutan pajak Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan untuk meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD)
2. Manfaat bagi kantor

Dapat memberikan tambahan pengetahuan dalam bidang perpajakan, khususnya dalam mengatasi pemungutan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan untuk meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD).

3. Manfaat bagi peneliti selanjutnya

Sebagai bahan referensi untuk menambah pengetahuan dan digunakan sebagai bahan masukan dan sebagai media informasi bagi peneliti selanjutnya.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Uraian Teori

1. 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 Undangundang, 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 undangundang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbale (kontrapertasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum”.

Definisi lain dikemukakan oleh S. I. Djajadiningrat dalam buku Siti Resmi (2017:1) yaitu:

“Pajak sebagai suatu kewajiban menyerahkan sebagian dari kekayaan ke kas Negara yang disebabkan suatu keadaan, kejadian, dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu, tetapi bukan sebagai hukuman, menurut peraturan yang

ditetapkan pemerintah serta dapat dipaksakan, tetapi tidak ada jasa timbal balik dari Negara secara langsung untuk memelihara kesejahteraan secara umum”.

Definisi lain dikemukakan oleh Andriani dalam buku Sukrisno Agoes dan Estranita 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 Regularend (Pengatur)

Pajak sebagai alat mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintahan dalam bidang social 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, tariff pajaknya semakin tinggi sehingga barang tersebut harganya semakin mahal. Pengenaan pajak ini dimaksudkan agar rakyat tidak berlomba-lomba untuk mengonsumsi 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 memerhatikan keadaan diri Wajib Pajak.

Contoh: Pajak Penghasilan

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

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

3. Menurut Lembaga Pemungutnya

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

Contoh: Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan 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 aparat perpajakan (peranan dominan ada pada aparat 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 mempertanggungjawabkan 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-Teori Yang Mendukung 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 memerhatikan 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 atau kebaikan dan kekurangan. Kebaikan 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.

2. **Pendapatan Asli Daerah**

Definisi pendapatan Asli Daerah (PAD) yaitu hasil yang diperoleh dari pemerintah pusat yang dapat diukur dengan uang karena wewenangnya diberikan kepada masyarakat yang berupa hasil pajak daerah dan retribusi daerah, hasil perusahaan milik daerah dan pengelolaan kekayaan daerah serta pendapatan daerah lain-lain yang sah.

Berdasarkan Undang-undang No. 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, PAD bersumber dari: (1) Pajak Daerah, (2) Retribusi Daerah, (3) Hasil Pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan (4) PAD lain-lain yang sah.

Sumber Pendapatan Asli Daerah menurut Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 Pasal 6 ayat (1) yaitu sebagai berikut:

- a. Pajak Daerah
- b. Retribusi Daerah
- c. Hasil Pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan; dan
- d. Lain-lain PAD yang sah.

Lain-lain PAD yang sah sebagaimana dimaksud Undang-Undang Nomor 33 tahun 2004 Pasal 6 (2)

- a. Hasil penjualan kekayaan daerah yang tidak dipisahkan
- b. Jasa giro
- c. Pendapatan bunga
- d. Keuntungan selisih nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing
- e. Komisi, potongan ataupun bentuk lain sebagai akibat dari penjualan dan/atau pengadaan barang dan/atau jasa oleh daerah.

3. Pajak Daerah

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

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 walet;
- 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.

4. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

a. Definisi 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 pemindahannya 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.

b. Tidak Termasuk Objek Pajak

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

1. Perwakilan diplomatic, 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.

c. 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 Bangunan

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 hokum 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 pajak bumi dan bangunan (NJOP PBB), apabila besarnya NPOP sebagaimana dimaksud dalam poin 1 dan 2 tidak diketahui atau NPOP lebih rendah daripada NJOP PBB. 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. Tarif dan Pembayaran BPHTB

Tarif BPHTB menurut Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 jo. Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 Pasal 5 adalah sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOP KP). Sedangkan menurut UU No. 28 Tahun 2009 tentang PDRD Pasal 88 disebutkan bahwa tariff BPHTB ditetapkan paling tinggi sebesar 5% dan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Pajak yang terutang dibayar ke kas negara melalui Kantor Pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah atau Tempat Pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan dengan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (SSB). Direktorat Jenderal Pajak (menurut UU No. 20 Tahun 2000) atau Kepala Daerah (menurut UU No. 28 Tahun 2009) dalam jangka waktu 5 tahun sesudah terutangnya BPHTB setelah terlebih dahulu melakukan pemeriksaan lapangan ataupun kantor dan dapat menerbitkan Surat Ketetapan Bea (SKB) atau Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD):

1. Lebih bayar (LB), apabila pajak yang dibayar ternyata lebih besar daripada jumlah pajak yang terutang atau dilakukan pembayaran pajak yang tidak seharusnya terutang,
2. Nihil (N), apabila jumlah pajak yang dibayar sama dengan jumlah pajak

terutang,

3. Kurang bayar (KB) apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lainnya ternyata jumlah pajak yang terutang tidak atau kurang bayar.
4. Kurang bayar tambahan (KBT) apabila ditemukan data baru dan atau data yang semula belum terungkap (novum) yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang kecuali WP melapor sebelum pemeriksaan. Terhadap jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKBKB tersebut dikenakan sanksi administrasi sebesar 2% sebulan dihitung dari pajak yang kurang atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 bulan (sehingga maksimal 48%) terhitung sejak tanggal terutangnya pajak. Sedangkan terhadap kekurangan pajak yang terutang dalam SKBKBT dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 100% dari jumlah kekurangan pajak tersebut, namun demikian jika WP melaporkan sendiri sebelum dilakukan pemeriksaan maka kenaikan tersebut tidak dikenakan. Jangka waktu pelunasan SKB tersebut adalah 1 bulan sejak tanggal diterbitkannya surat ketetapan.

e. Saat Terutangnya Pajak dan Wilayah Pemungutan

Dasar pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terutang berdasarkan Peraturan Daerah Kota Medan No. 1 Tahun 2011 Pasal 7 adalah di pungut di wilayah daerah. Saat terutangnya pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ditetapkan pada saat:

1. Sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta, untuk:

- a. Jual-beli;
 - b. Tukar-menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Hibah wasiat;
 - e. Pemasukan dalam perseroan atau badan hokum lainnya;
 - f. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 - g. Penggabungan usaha;
 - h. Peleburan usaha;
 - i. Pemekaran usaha;
 - j. Hadiah.
2. Sejak tanggal penunjukan pemenang lelang, untuk: lelang.
3. Sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hokum yang tetap, untuk: putusan hakim. Sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan, untuk: hibah wasiat atau waris.
4. Sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak, untuk:
 - a. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak.
 - b. Pemberian hak baru diluar pelepasan hak.

f. Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan merupakan penghasilan yang diperoleh oleh pemerintah yang bersumber dari rakyat dalam pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Tidak hanya itu dana yang diterima di kas Negara atau daerah tersebut akan dipergunakan untuk pengeluaran pemerintah yang sebesar-besarnya demi kemakmuran rakyat, sebagaimana maksud dari tujuan Negara atau daerah yang disepakati oleh para pendiri awal Negara ini yaitu mensejahterakan rakyat, menciptakan kemakmuran yang berdasarkan kepada keadilan rakyat.

Sumber penerimaan Negara terbesar adalah penerimaan yang berasal dari pajak (menurut UUD pajak tahun 2007). Penerimaan pajak memberikan kontribusi yang cukup signifikan, yaitu anggaran pendapatan belanja Negara atau daerah bagi pemerintah kita. Salah satu upaya untuk mewujudkan otonomi daerah yang luas, nyata, bertanggung jawab, pembiayaan pemerintah dan pembangunan yang berasal dari pendapatan asli daerah.

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.1
Penelitian Terdahulu

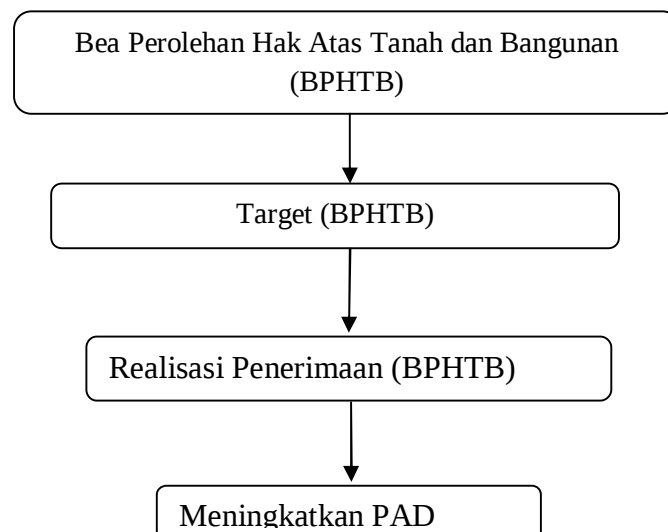
No	Nama	Judul	Hasil Penelitian
1	Aesen Wenny Santoso (2015)	Evaluasi pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Asset Daerah (DPPKAD) Kab.Halmahera Utara	Tingkat efektifitas pemungutan BPHTB pada tahun 2008-2011 didapatkan sangat efektif dan kontribusi BPHTB terhadap pendapatan daerah Tahun 2008-2011 sangat kurang atau rendah.
2	Najah Aqila Yunisha Kiai Demak, Linda Lambey (2016)	Evaluasi Pemungutan Bea perolehan Hak atas Tanah Atau Bangunan (BPHTB) di Dinas Pendapatan Pengolalaan Keuangan Dan Asset Daerah (DPPKAD) Kota Gorontalo	Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di DPPKAD Kota Gorontalo pada tahun 2012 mengalami penurunan dengan kriteria “kurang efektif”, tahun 2013 mengalami peningkatan namun, masih dalam kreteria “kurang efektif”, pada tahun 2014 mengalami penurunan lagi kriteria yang sama yaitu “tidak efektif”, dan pada tahun 2015 mengalami peningkatan yang sama pula yaitu dengan kriteria “kurang efektif”
3	Elga Anggraini, Mohammad Djudi M Gunawan Eko N (2015)	Analisis Penerapan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Kab.Malang	Berdasarkan target danrealisasi PAD atas BPHTB setiap tahunnya selalu meningkat, realisasi dari target yang ditetapkan selalu diatas 100%, hal ini menggambarkan bahwa potensi BPHTB di Kabupaten Malang tinggi

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.

Kerangka pemikiran diatas dapat digambarkan sebagai berikut:



Gambar II.2

Kerangka Berpikir

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian deskriptif dimana dilakukan dengan mengumpulkan dan menyajikan data yang diterima dari Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat berupa data-data jumlah target realisasi daerah, sehingga memberikan gambaran yang cukup jelas untuk penulis menganalisis serta membandingkan dengan teori yang ada.

Menurut Azuar Juliandi dkk (2014, hal 86) Penelitian Deskriptif berarti menganalisis data untuk permasalahan variable-variabel mandiri. Peneliti tidak bermaksud untuk menganalisis hubungan atau keterikatan variable.

B. Devenisi Operasional Variabel

Devenisi operasional adalah suatu usaha untuk melakukan pendekatan sejumlah variabel berpengaruh terhadap variabel lainnya. Untuk mempermudah dalam membahas penelitian ini, maka ddefenisi dari penelitian tersebut adalah :

1. Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah penerimaan yang diperoleh daerah dari sumber-sumber dalam wilayahnya sendiri yang dipungut berdasarkan Undang -Undang.
2. Pemungutan pajak BPHTB merupakan suatu upaya yang dilakukan pemerintah untuk meningkatkan penerimaan serta memaksimalkan jumlah target yang dapat diperoleh dari seluruh wajib pajak.

C. Tempat dan Waktu Penelitian

1. Tempat Penelitian

Adapun tempat penelitian yaitu pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat jalan Imam Bonjol No.1 Stabat. Tempat penelitian tersebut dipilih dengan pertimbangan bahwa baik data maupun informasi yang dibutuhkan mudah diperoleh serta relevan dengan pokok permasalahan yang menjadi objek pokok penelitian.

2. Waktu Penelitian

Waktu penelitian dilakukan sejak Juni 2018 s/d November 2018 dengan perincian sebagai berikut.

Tabel III.1

Jadwal Kegiatan Penelitian

Jenis Kegiatan	Bulan																							
	Juni				Juli				Agust				Sept				Okt				Nov			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Riset Pendahuluan																								
Pengajuan Judul																								
Penyusunan Proposal																								
Bimbingan Proposal																								
Seminar proposal																								
Bimbingan Sripsi																								
Acc Skripsi																								
Sidang Skripsi																								

a. Jenis Data

Jenis data yang digunakan adalah data kuantitatif yaitu data yang dihitung berupa data jumlah target realisasi.

b. Sumber Data

Dalam penelitian terdapat dua sumber data, yaitu sumber data primer dan sumber data skunder, dalam penelitian ini menggunakan sumber data primer dan skunder yaitu data yang diperoleh berupa data dokumentasi jumlah hasil dari target realisasi.

D. Teknik Pengumpulan data

Dalam penelitian ini teknik pengumpulan data dengan mengadakan pencatatan yang bersumber dari arsip, dokumen, faktur, dan laporan realisasi dengan jumlah target dan realisasi pendapatan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

1. Teknik Dokumentasi

Penelitian yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data atau dokumen-dokumen bukti lainnya yang di dapat dari perusahaan berupa realisasi dan target penerimaan pajak.

2. Teknik Wawancara

Yaitu dengan melakukan Tanya jawab dan diskusi secara langsung dengan pegawai kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat, metode ini digunakan untuk memperoleh data dan keterangan yang lengkap sesuai dengan judul penelitian.

Kisi-Kisi Wawancara

1. Apa yang menyebabkan terjadinya penurunan penerimaan BPHTB Kabupaten langkat?

2. Adakah upaya yang dilakukan oleh Bapenda Kabupaten Langkat dalam meningkatkan penerimaan BPHTB?
3. Apakah penerimaan pajak BPHTB sudah memberikan kontribusi yang baik terhadap PAD?
4. Bagaimana nilai jual tanah dengan sistem NJOP di Langkat?

E. Teknik Analisis Data

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif dimana hanya terbatas pada perhitungan persentase yang selanjutnya menggunakan pemikiran logis untuk menggambarkan, menjelaskan, dan menguraikan secara mendalam tentang keadaan yang sebenarnya, kemudian ditarik suatu kesimpulan sehingga dapat diperoleh suatu penyelesaian atas masalah yang ada.

Berikut adalah tahapan analisis data penelitian yang dilakukan dengan cara:

1. Pengumpulan data penelitian dengan metode wawancara terhadap salah satu pegawai di Badan Pendapatan Daerah mengenai permasalahan yang mencakup tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
2. Melakukan Observasi seluruh data yang tersedia dari berbagai sumber pada perusahaan yang berkenaan dengan masalah penerapan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.
3. Analisis hasil temuan dan menjabarkan temuan-temuan penelitian dalam bentuk analisis konseptual dan teoritis.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Analisis

a. Pemungutan 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.

b. 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.

c. 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.

d. 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.

e. Wajib Pajak mengajukan pengembalian atas Pengurangan BPHTB

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

f. Pengembalian BPHTB

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 Bank yang ditetapkan oleh pemerintah daerah Kabupaten Langkat 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 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
Kabupaten Langkat 2013 -2017

Tahun	Target BPHTB	Realisasi BPHTB	Persentase %
2013	6,500,000,000	6,901,805,615	106.18
2014	6,500,000,000	3,180,953,308	48.94
2015	6,500,000,000	4,102,955,090	63.12
2016	6,500,000,000	3,854,310,944	59.30
2017	6,500,000,000	5,927,906,057	91.20

Sumber : Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat

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 1 dan 2 ditambah sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2 % sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 bulan sejak terutang nya pajak. Sedangkan point 3 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 administrasi, 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 Direktorat 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 baru

dan atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah yang terutang setelah diterbitkannya SKBKB. SKBKBT dapat diterbitkan oleh Direktur 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 Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat mengacu pada Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011. Berdasarkan wawancara dengan staff Bidang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan diketahui bahwa sistem pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Langkat 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 tarif 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 dalam 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 Hak 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 ketentuan ketentuan 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 Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat. 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.

a. Kendala atau Masalah yang Timbul dalam Pemungutan 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 Langkat masih di bawah NJOPTKP sehingga pembayaran BPHTB nihil.
5. Pengaruh nasional (lesunya tingkat jual beli property di masyarakat).

B. Pembahasan

1. Analisis Pemungutan BPHTB

Bagaimana pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan (BPHTB) di Bapenda Kabupaten Langkat yaitu, pelaksanaan Pemungutan Bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Bapenda Kabupaten Langkat Pemungutan yang dilakukan pihak Bapenda ini belum optimalnya mekanisme pihak Bapenda selaku unsur pelaksana dan penanggung jawab dalam bidang pengolahan daerah, sehingga satuan unit kerja yang terkait dengan kegiatan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan belum mampu mencapai target penerimaan sesuai sesuai yang diharapkan.

Sedangkan Menurut Mahmudi (2010) menyatakan bahwa “efektifitas merupakan hubungan antara keluaran dengan tujuan atau sasaran yang harus dicapai”. Dan menurut Mardiasmo (2016) mengatakan bahwa “organisasi dapat dikatakan efektif bila organisasi tersebut dapat sepenuhnya mencapai target yang telah ditetapkan”.

Menurut Siti Resmi (2013,hal.10) “untuk mencapai tujuan pemungutan pajak perlu memegang teguh asas pemungutan pajak dalam memilih alternatif pemungutannya. Sehingga terdapat keserasian pemungutan pajak dengan tujuan asas yang masih diperlukan lagi yaitu pemahaman asas perlakuan pajak tertentu.”

Adapun upaya-upaya yang dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat untuk meningkatkan Penerimaan BPHTB dan Hambatan – hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pembayaran BPHTB yaitu:

1. Kurangnya pemahaman Wajib Pajak dan Notaris tentang pendaerahan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bahwa sudah menjadi pajak Daerah
2. Adanya temuan data-data yang tidak sesuai yang dilakukan oleh Notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terkait dengan pemberkasan Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB)
3. Wajib Pajak terlambat menerima Surat Setoran Pajak Pajak Terutang (SSPT).

Upaya-upaya yang dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat untuk Meningkatkan Kontribusi BPHTB pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat 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 sesuai pemungutan dengan Sistem “*self assessment*”. Realisasi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam wilayah kerja Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat.

Berdasarkan dari jumlah realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan untuk tahun 2013 sampai tahun 2017 mengalami penurunan, bahkan tidak mampu dalam mencapai target yang telah ditetapkan oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat.

Realisasi Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Langkat Pendapatan Daerah dapat dilihat besarnya kontribusi pajak dalam sektor BPHTB dalam penerimaan pajak daerah Kabupaten Langkat yang disajikan dalam tabel di bawah ini:

Tabel IV.2
Target dan Realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
Kabupaten Langkat Tahun 2013-2017

Tahun	Target BPHTB	Realisasi BPHTB	Persentase %
2013	6,500,000,000	6,901,850,615	106.18
2014	6,500,000,000	3,180,953,308	48.94
2015	6,500,000,000	4,102,955,090	63.12
2016	6,500,000,000	3,854,310,944	59.30
2017	6,500,000,000	5,927,906,057	91.20

Sumber :Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat

Berdasarkan data diketahui bahwa jumlah target dan realisasi pajak BPHTB masih mengalami selisih yang cukup besar. Dimana pada tahun 2013 target pajak BPHTB sebesar Rp. 6.500.000.000. sedangkan realisasinya sebesar Rp.6.901.850.000, sehingga pencapaian perolehan BPHTB sebesar 106,18%. Sementara itu pada tahun 2014 target BPHTB sebesar Rp.6.500.000.000 sedangkan realisasinya sebesar Rp. 3.180.953.308, sehingga pencapaian perolehan BPHTB sebesar 48,94%. Selanjutnya pada tahun 2015 target BPHTB sebesar Rp. 6.500.000.000 sedangkan realisasinya sebesar Rp.4.102.995.090, sehingga pencapaian perolehan BPHTB sebesar 63,12 %. Sedangkan pada tahun 2016 target BPHTB sebesar Rp. 6.500.000.000 sedangkan realisasinya sebesar Rp.3.854.310.944, sehingga pencapaian perolehan BPHTB sebesar 59,30%. Terakhir pada tahun 2017 target BPHTB sebesar Rp.6.500.000.000, sedangkan

realisasinya sebesar Rp. 5.927.906.057, sehingga pencapaian perolehan BPHTB sebesar 91.20 %

Berdasarkan data juga diketahui bahwa jumlah target 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 BPHTB yang telah ditetapkan oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat.

Dengan kata lain target yang telah ditetapkan tidak tercapai. Rendahnya realisasi penerimaan BPHTB selama lima tahun terakhir disebabkan karena wajib pajak belum jujur dalam memberitahukan harga transaksi yang sebenarnya dan juga banyaknya transaksi di Kabupaten Langkat 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).

Berikut ini akan disajikan data wajib pajak badan yang bergerak dibidang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang ada di Kabupaten Langkat yang dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel IV.3
Data Wajib Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Tahun	Jumlah wajib pajak
2015	369
2016	463
2017	586

Sumber :Badan pendapatan Daerah Kabupaten Langkat

Berdasarkan data tersebut dapat dilihat bahwa dari tahun 2015 sampai tahun 2017 menunjukkan bahwa jumlah wajib pajak yang melaporkan dan membayar kewajiban pajaknya secara efektif hanya sebagian saja, tidak seluruh wajib pajak badan yang melakukan pelaporan dan pembayaran kewajiban pajaknya. Hal ini menyebabkan penerimaan dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tidak akan mencapai target yang ditetapkan.

2. Upaya – upaya yang dilakukan dalam Pemungutan BPHTB

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Upaya-Upaya Yang dilakukan oleh BPPRD kota Medan 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 BPHTB dan kurangnya kesadaran dari masyarakat untuk membayar 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 Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat untuk Meningkatkan kontribusi pajak BPHTB pada Pajak Daerah Kabupaten Langkat 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 Badan 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 Asissment”.
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 kegiatan organisasi

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 Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat sebagai berikut :

1. Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) mengalami penurunan dan peningkatan akan tetapi realisasi tidak pernah mencapai target yang telah ditentukan oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat
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 Langkat 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 pemungutan Bea Perolehan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang Realisasinya mengalami penurunan, maka saran yang penulis berikan :

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

DAFTAR PUSTAKA

- Aesen Wenny Santoso, Grace B. Nangoi (2015). "Evaluasi Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Halmahera Utara". *Jurnal EMBA*, Universitas Sam Ratulangi Manado. Vol.3 No. 1, Maret 2015.
- Afita Lianawati (2015). "Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan". *Jurnal EDA*, Universitas Negeri Semarang. Vol.4 No. 2, 2015.
- Dwikora Harjo (2013), *Perpajakan Indonesia*. Jakarta : Salemba Empat.
- Elga Anggraini, Mochammad Djudi M, Gunawan Eko N (2015). "Analisis Penerapan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Di Kabupaten Malang". *Jurnal Administrasi Bisnis*, Universitas Brawijaya, Vol. 6 No. ,1 2015.
- Mardiasmo (2016), *Perpajakan*. Cetakan kedelabelas. Yogyakarta : Penerbit : Andi . Siahaan, Marihot, 2013.
- Siahaan, Marihot, 2013 Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Edisi Revisi). Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Najah Aqila, Linda Lambey (2016). "Evaluasi Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Gorontalo". *Jurnal EMBA*, Universitas Sam Ratulangi Manado. Vol.4 No. 4, Desember 2016.
- Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- Siti Resmi (2017), *Perpajakan Teori & Kasus* (Edisi Kesepuluh). Jakarta : Salemba Empat.
- Sugiyono (2016), Metode Penelitian, Edisi Baru. Bandung : Alfabeta.
- Sukrisno Agoes dan Estranita Trisnawati (2013), *Akuntansi Perpajakan* (Edisi Ketiga), Jakarta : Salemba Empat.
- Supriyanto, Eddy. 2011. *Akuntansi Perpajakan*, edisi 1. Yogyakarta : Graha Ilmu.
- Tri Harjawati (2016). "Analisis Pertumbuhan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Dan Kontribusinya Terhadap Pajak Daerah". *Journal*

Social Science Education. Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta. Vol. 3 No. 1. 2016.

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Tata Cara Perpajakan.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Waluyo, (2011), *Perpajakan Indonesia*, Edisi Kesepuluh, Jakarta : Salemba Empat.

Wirawan B Ilyas dan Rudy Suhartono (2013), *Perpajakan*. Jakarta : Mitra Wacana Media