

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

SKRIPSI

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



Oleh:

NAMA : WINGKI ARIA MUDA

NPM : 1505170217

PROGRAM STUDI : AKUNTANSI

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2019**



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

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



PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Strata-1 Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Rabu, tanggal 20 Maret 2019, Pukul 09.00 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan dan seterusnya:

MEMUTUSKAN

Nama : WINGKI ARIA MUDA
N P M : 1503170217
Program Studi : AKUNTANSI
Judul Skripsi : ANALISIS PEMINGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) 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

(ELIZAR SINAMBELA, S.E., M.Si.)

Penguji II

(RIVA UBAR HRP, S.E., Ak., M.Si., CA., CPA.)

Pembimbing

(SRI RAHAYU, S.E., M.Si.)

PANITIA UJIAN

Ketua

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

Sekretaris

(ADE GUNAWAN, S.E., M.Si.)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

NAMA MAHASISWA : WINGKI ARIA MUDA
NPM : 1505170217
PROGRAM STUDI : AKUNTANSI
KONSENTRASI : AKUNTANSI PERPAJAKAN
JUDUL PENELITIAN : ANALISIS PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) UNTUK MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH DI KABUPATEN LANGKAT

Tanggal	Deskripsi Hasil Bimbingan Skripsi	Paraf	Keterangan
14/19 /3	Hasil wawancara perluasan buku pendaftaran smpn FEB 1919		
11/19 /3	Rembahasan hasil dari wawancara		
18/19 /3	Assesmen pembelajaran belajar		
19/19 /3	Analisis buku smpn		

Medan,

Maret 2019

Pembimbing Skripsi

(SRI RAHAYU, SE, M.Si)

Diketahui / Disetujui
Ketua Program Studi Akuntansi

(FITRIANI SARAGIH, SE, M.Si)

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Wingki Aria Muda
NPM : 1505170217
Program Studi : Akuntansi
Judul Skripsi : ANALISIS PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) UNTUK MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH DI KABUPATEN LANGKAT

Dengan ini saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa data-data laporan keuangan 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 seharusnya untuk dapat dipergunakan seperlunya.

Medan, Maret 2019

Yang membuat pernyataan



WINGKI ARIA MUDA



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 LENGKAP : WINGKI ARIA MUDA
N.P.M : 1505170217
PROGRAM STUDI : AKUNTANSI
KONSENTRASI : AKUNTANSI PERPAJAKAN
JUDUL PENELITIAN : ANALISIS PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) UNTUK MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH DI KABUPATEN LANGKAT

Disetujui dan memenuhi persyaratan untuk diajukan dalam ujian mempertahankan skripsi.

Medan, Maret 2019

Pembimbing Skripsi


SRI RAHAYU., SE., M.Si

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

ABSTRAK

Wingki Aria Muda. NPM: 1505170217. Analisis Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Langkat, 2019. Skripsi.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana sistem pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Langkat dan untuk menganalisis penyebab rendahnya realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Langkat. Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif dan data yang diteliti dari tahun 2014 sampai dengan 2018. Data diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat dan menggunakan sumber data primer dan sekunder. Teknis analisis data menggunakan analisis deskriptif. Hasil analisis menunjukkan bahwa kurang baiknya pemungutan pajak BPHTB di Kabupaten Langkat yang mengakibatkan rendahnya realisasi penerimaan pajak BPHTB sehingga tidak mencapai target dikarenakan wajib pajak itu sendiri, kurangnya pengetahuan masyarakat, kurangnya kesadaran membayar pajak, keberatan dan keterlambatan membayar pajak. Selain karena wajib pajak itu sendiri juga dikarenakan masih kurangnya SDM yang handal di bidang pendapatan, banyaknya transaksi Kabupaten Langkat masih dibawah NPOPTKP sehingga pembayaran BPHTB nihil, ketidakjujuran wajib pajak dalam memberitahukan harga transaksi yang sebenarnya. Kurang baiknya pemungutan dan rendahnya penerimaan BPHTB berdampak tidak baik terhadap PAD dimana BPHTB merupakan salah satu bagian dari Pajak Daerah dan merupakan sumber pendapatan daerah. Sehingga dengan meningkatnya PAD dengan tercapainya target BPHTB akan berdampak baik terhadap pembangunan daerah Kabupaten Langkat. Hal ini menunjukkan diperlukannya upaya dari Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat dalam sistem pemungutan pajak BPHTB untuk memonitoring setiap kegiatan transaksi.

Kata Kunci: Pemungutan BPHTB

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wb

Segala puji dan syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberikan kesehatan, berkah, nikmat, dan melimpahkan rahmatnya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Analisis Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Langkat”** sebagai syarat untuk memperoleh gelar Strata satu (S1) Sarjana Akuntansi (S.Ak) Jurusan Akuntansi Perpajakan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Shalawat dan salam tak lupa penulis ucapkan atas keharibaan junjungan kita Nabi besar Muhammad SAW yang telah membuka mata hati kita dari kegelapan menuju terang benderang yang penuh dengan rahmat serta dihiasi ilmu pengetahuan.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak akan terwujud tanpa bantuan pihak-pihak terkait dan penulis menyadari bahwa penyelesaian skripsi ini jauh dari kesempurnaan karena masih banyak kekurangan didalamnya. Oleh karena itu, dengan segenap kerendahan hati penulis mengharapkan kritik dan saran demi kesempurnaan skripsi ini.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada teristimewa untuk kedua orang tua penulis yaitu Ayahanda Parman, Ibunda Rosidah, dan Abangda Wira Pratama dan Adinda Widi Satria, serta seluruh keluarga besar penulis yang telah setia dengan penuh kasih sayang, mengasihi, membimbing, serta mendukung penulis dan do'a yang tiada henti-hentinya untuk penulis.

1. Bapak Dr. Agussani, M.AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU).
2. Bapak H. Januri, SE, MM, M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU).
3. Ibu Fitriani Saragih, SE, M.Si selaku Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Ibu Zulia Hanum, SE, M.Si selaku Sekretaris Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Ibu Sri Rahayu, SE, M.Si selaku Dosen Pembimbing skripsi yang dengan ikhlas telah meluangkan waktu untuk membimbing dan pengarahan kepada penulis demi selesainya proposal skripsi ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu persatu, yang telah membekali penulis dengan berbagai ilmu pengetahuan.
7. Seluruh Pegawai dan Staf Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
8. Icha Anggrayna yang selalu memberikan dukungan dan perhatian kepada penulis terimakasih karena sudah menjadi penyemangat bagi penulis.
9. Muhammad Arief, dan Zahrul Fuadi sebagai teman seperjuangan.
10. Seluruh teman-teman kuliah stambuk 2015 khususnya kelas C Akuntansi Pagi yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, terimakasih atas persahabatan yang tidak akan pernah penulis lupakan.

Penulis menyadari memiliki keterbatasan pengetahuan, pengalaman serta referensi. Untuk itu dengan kerendahan hati penulis bersedia menerima saran dan kritik yang bersifat membangun. Akhir kata penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu menyelesaikan skripsi ini semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan pembaca.

Wassalammualaikum, Wr. Wb

Medan, Januari 2019
Penulis

Wingki Aria Muda
1505170217

DAFTAR ISI

	Halaman
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.....	7
C. Rumusan Masalah.....	7
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	8
BAB II : LANDASAN TEORI	9
A. Uraian Teoritis	9
1. Pajak.....	9
2. Pendapatan Asli Daerah.....	18
3. Pajak Daerah	19
4. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan	22
5. Penelitian Terdahulu	29
B. Kerangka Berfikir	31
BAB III : METODE PENELITIAN	32
A. Pendekatan Penelitian	32
B. Definisi Operasional Variabel.....	32
C. Tempat dan Waktu Penelitian.....	33

D. Jenis dan Sumber Data.....	34
E. Teknik Pengumpulan Data.....	35
F. Teknik Analisis Data.....	35
BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	37
A. Hasil Penelitian	37
1. Gambaran Umum Tempat Penelitian.....	37
2. Deskripsi Data.....	42
a. Target dan Realisasi Penerimaan BPHTB.....	42
b. Hasil Wawancara.....	44
B. Pembahasan.....	47
1. Sistem Pemungutan BPHTB.....	47
2. Penyebab Rendahnya Realisasi Penerimaan BPHTB	54
BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN.....	59
A. Kesimpulan	59
B. Saran.....	61

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel I.1 : Target dan Realisasi BPHTB	4
Tabel I.2 : Interpretasi Nilai Efektifitas	5
Tabel II.2 : Penelitian Terdahulu	29
Tabel III.2 : Kisi-Kisi Wawancara.....	33
Tabel III.3 : Waktu Penelitian.....	34
Tabel IV.1 : Target dan Realisasi BPHTB.....	43

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar II.1 Kerangka Berfikir.....	31
Gambar IV.1 Struktur Organisasi	38

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Berdasarkan kewenangannya di Indonesia, pajak dapat dibagi menjadi 2 yaitu pajak pusat dan pajak daerah. Pajak pusat adalah pajak-pajak yang pemungutan dan pengolahannya dilakukan oleh pemerintah pusat, sedangkan pajak daerah merupakan pajak yang dikelola oleh pemerintah daerah, baik provinsi maupun kabupaten dan kota, yang berguna untuk menunjang penerimaan pendapatan daerah sesuai yang tertera di Undang-Undang nomor 23 tahun 2014. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) termasuk bagian dari Pajak Daerah dan tercantum dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) sesuai yang telah ditetapkan dalam UU No. 28 Tahun 2009, oleh karena itu BPHTB merupakan salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Pendapatan Asli Daerah (PAD) memiliki peran serta sebagai sumber pembiayaan daerah dalam pelaksanaan pembangunan daerah, keberhasilan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dapat dilihat dari tercapainya target penerimaan Pajak Daerah sesuai dengan yang telah ditunjukkan setiap tahun didalam Realisasi Penerimaan Pajak Daerah. Target penerimaan BPHTB merupakan masukan dalam meningkatkan realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD), untuk tercapainya target dibutuhkan suatu pemungutan yang baik agar tercapainya realisasi secara maksimal.

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 pemungutan 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 hak atas 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. Dengan adanya pengalihan ini, BPHTB dipercaya sebagai sumber pendapatan asli daerah yang memiliki potensi yang sangat besar. Dengan ditetapkannya BPHTB menjadi tanggung jawab daerah, mulai dari perumusan kebijakan, pelaksanaan pemungutan, pemanfaatan pendapatan BPHTB. BPHTB dalam pemungutannya perlu dilakukan secara efektif sehingga dapat memberikan kontribusi lebih kepada penerimaan daerah.

Dalam rangka pelaksanaan Peraturan Kabupaten Langkat No. 1 Tahun 2011 tentang 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 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 retribusi 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 NPOPTKP (Nilai Perolehan 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 menghendaki 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 PAD 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.

Berdasarkan data yang diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat dapat dilihat perkembangan Realisasi dan Target Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dari tahun 2014 sampai dengan 2018 sebagai berikut:

Tabel I.1

Realisasi dan Target Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Langkat Tahun 2014-2018

Tahun	PAD	Target BPHTB	Realisasi Penerimaan BPHTB	Persentase Penerimaan
2014	107.811.975.547,21	6.500.000.000,00	3.180.953.308,00	48,94
2015	122.715.359.909,79	6.500.000.000,00	4.102.995.090,00	63,12
2016	132.673.213.412,93	6.500.000.000,00	3.854.310.944,00	59,30
2017	139.863.279.144,09	6.500.000.000,00	5.927.906.057,00	91,20
2018	126.504.346.258,98	6.500.000.000,00	4.325.101.817,50	66,54

Sumber: Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat

Dari Tabel 1.1 di atas dapat dilihat bahwa realisasi penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada tahun 2014-2018 belum mencapai target realisasinya pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat, sehingga target pencapaian penerimaan BPHTB kurang dari 100%.

Target penerimaan BPHTB yang telah disesuaikan oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat yang belum tercapai berdampak tidak baik bagi Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan program-program pembangunan yang telah direncanakan oleh pemerintah. Selain menetapkan target untuk memaksimalkan penerimaan pajak dari sektor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, juga di perlukan Pemungutan yang baik.

Tabel I.2

Interpretasi Nilai Efektifitas

Presentase	Kriteria
>100%	Sangat Efektif
91% - 100%	Efektif
81% - 90%	Cukup Efektif
61% - 80%	Kurang Efektif
<60%	Tidak Efektif

Sumber: Depdagri, Kepmendagri No.690.900.327

(Afita Lianawati dalam Economics Development Analysis Journal – Unnes Journal, 2015)

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 efektifitas, ukuran efektifitas 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 kewajibannya, 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 di indikasikan 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 pada fenomena diatas yang telah diuraikan maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian mengenai **“Analisis Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat”**.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka yang menjadi identifikasi masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Belum tercapainya target penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Kabupaten Langkat.
2. Kurang baiknya pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Kabupaten Langkat.
3. Masih ada wajib pajak yang tidak jujur dalam melaporkan harga transaksi yang sebenarnya.

C. Rumusan Masalah

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

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui bagaimana sistem pemungutan pajak Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Langkat.
- b. Untuk menganalisis penyebab rendahnya realisasi Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Kabupaten Langkat.

2. Manfaat Penelitian

- a. Bagi penulis untuk menambah wawasan dan pengetahuan, khususnya menyangkut tentang Pajak Daerah di Kabupaten Langkat. Memperdalam ilmu pengetahuan mengenai pentingnya pemungutan pajak Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan untuk meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD).
- b. Bagi Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat, hasil penelitian ini bisa menjadi bahan masukan dalam mengambil kebijakan khususnya dalam mengatasi pemungutan pajak Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan untuk meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD).
- c. Bagi Peneliti selanjutnya, sebagai bahan pertimbangan atau referensi untuk melakukan penelitian dimasa yang akan datang tentang permasalahan yang sama.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Uraian Teoritis

1. Pajak

a. Pengertian Pajak

Pajak adalah iuran rakyat kepada Negara berdasarkan Undang-Undang sehingga dapat dipaksakan, dengan tidak mendapat balas jasa secara langsung, pajak di pungut berdasarkan norma-norma hukum untuk menutup biaya produksi barang dan jasa kolektif untuk mencapai kesejahteraan umum. Penolakan untuk membayar, penghindaran, atau perlawanan terhadap pajak pada umumnya termasuk pelanggaran hukum. Pajak terdiri dari pajak langsung atau pajak tidak langsung dan dapat dibayarkan dengan uang ataupun kerja yang nilainya setara. Beberapa Negara sama sekali tidak mengenakan pajak, misalnya United Arab Emirates. Lembaga pemerintah yang mengelola perpajakan di Indonesia adalah Direktorat Jenderal Pajak (DJP) yang merupakan salah satu dibawah naungan Kementerian Keuangan Republik Indonesia.

Tidak bisa di pungkiri lagi bahwa salah satu penopang pendapatan nasional yaitu berasal dari penerimaan pajak yang menyumbang sekitar 70% dari seluruh penerimaan Negara. Pajak memiliki peran yang sangat vital dalam sebuah Negara, tanpa pajak kehidupan Negara tidak akan bisa berjalan dengan baik.

Pembangunan infrastruktur, biaya pendidikan, biaya kesehatan, subsidi bahan bakar minyak (BBM), pembayaran para pegawai Negara dan pembangunan

fasilitas publik semua di biayai dari pajak. Semakin banyak pajak yang di pungut maka semakin banyak fasilitas dan infrastruktur yang di bangun.

Karena itu, pajak merupakan ujung tombak pembangunan sebuah Negara, pembayaran pajak merupakan perwujudan dari kewajiban kenegaraan dan peran serta wajib pajak untuk secara langsung, dan bersama-sama melaksanakan kewajiban perpajakan untuk pembiayaan Negara dan pembangunan nasional.

Menurut Mardiasmo (2013, hal 1) dalam bukunya adalah: “Pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa imbalan (kontra prestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum”.

Menurut Waluyo (2013, hal 2) dalam bukunya perpajakan Indonesia:

“Pajak adalah iuran kepada Negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh wajib pajak untuk membayar menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung di tunjuk, dan yang digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum yang berhubungan dengan tugas Negara yang menyelenggarakan pemerintah”.

Sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 26 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 pasal 1 berbunyi bahwa pajak adalah kontribusi wajib Negara yang terutang oleh pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Negara bagi kemakmuran rakyat.

Jadi memang sudah sepatutnya kita sebagai warga negara yang baik untuk taat akan membayar pajak, wujud nyata dari pajak yang kita bayarkan dapat dilihat dari pembangunan sarana umum seperti jalan-jalan, jembatan, sekolah,

rumah sakit, dan kantor polisi dimana semua itu menggunakan uang yang berasal dari pajak.

b. Fungsi Pajak

Menurut Mardiasmo (2013, hal 1) fungsi pajak ada 2 yaitu:

- 1) Fungsi Penerimaan (Budgetair) yaitu pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya. Sebagai contoh dimasukkan pajak dalam APBN sebagai penerimaan dalam negeri.
- 2) Fungsi Mengatur (Regulerend) yaitu pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi. Sebagai contoh dikenakan pajak yang lebih tinggi terhadap minuman keras dapat ditekan, demikian pula terhadap barang mewah.

Penggunaan uang pajak meliputi mulai dari belanja pegawai sampai dengan pembiayaan berbagai proyek pembangunan. Uang pajak juga digunakan untuk pembiayaan dalam rangka memberikan rasa aman bagi seluruh lapisan masyarakat.

Setiap warga Negara mulai saat ini di lahirkan sampai dengan meninggal dunia, menikmati fasilitas atau pelayanan dari pemerintah yang semuanya dibiayai dengan uang yang berasal dari pajak.

Dari berbagai definisi yang diberikan terhadap pajak, baik pengertian secara ekonomis (pajak sebagai pengalihan sumber dari sektor swasta ke sektor pemerintah) atau pengertian secara yuridis (pajak adalah iuran yang dapat

dipaksakan) dapat ditarik kesimpulan tentang unsur-unsur yang terdapat pada pengertian pajak, antara lain sebagai berikut:

- 1) Pajak dipungut berdasarkan Undang-Undang asas ini sesuai dengan perubahan ketiga UUD 1945 pasal 23 A yang menyatakan “pajak dan pungutan lain bersifat memaksa untuk keperluan Negara diatur Undang-Undang”.
- 2) Tidak mendapatkan jasa timbal balik (kontrasepsi perorangan) yang dapat ditujukan secara langsung. Misalnya, orang yang taat membayar pajak kendaraan bermotor akan melalui jalan yang sama kualitasnya dengan orang yang tidak membayar pajak kendaraan bermotor.
- 3) Pemungutan pajak diperuntukan bagi keperluan pembiayaan umum pemerintah dalam rangka menjalankan fungsi pemerintahan, baik rutin maupun pembangunan.
- 4) Pemungutan pajak dapat dipaksakan, pajak dapat dipaksakan apabila wajib pajak tidak memenuh kewajiban perpajakan dan dapat dikenakan sanksi sesuai perundang-undangan.
- 5) Selain fungsi anggaran yaitu fungsi mengisi kas Negara, yang diperlukan untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan Negara dalam lapangan ekonomi dan sosial (fungsi mengatur/regulatif).

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 subjektifnya, 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.

(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 Mardiasmo (2013, hal 7) menyatakan bahwa sistem pemungutan pajak dapat dibagi menjadi 3 sistem yaitu sebagai berikut:

1) Official Assesment System

Adalah suatu sistem pemungutan yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak terutang oleh wajib pajak.

Ciri-cirinya:

- a) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada fiskus.
- b) Wajib pajak yang bersifat pasif.
- c) Hutang pajak timbul setelah surat ketetapan pajak oleh fiskus.

2) Self Assesment System

Adalah sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri pajak terutang.

Ciri-cirinya:

- a) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang pada wajib pajak sendiri.
- b) Wajib pajak aktif mulai menghitung, menyetor, melaporkan sendiri pajak terutangnya.
- c) Fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.

3) With Holding System

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus wajib pajak yang bersangkutan) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak.

Ciri-cirinya: wewenang menentukan besarnya pajak yang terutang ada pada pihak ketiga (pemberi kerja dan bendaharawan pemerintah).

Di Indonesia sendiri merupakan sistem pemungutan self assesment sejak perubahan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan pada tahun 1983 yang merupakan awal mulanya reformasi perpajakan Indonesia menggantikan peraturan perpajakan yang dibuat colonial belanda misalnya ordoniasasi PPS 1925 dan ordoniasasi PPD 1994, Indonesia telah mengganti sistem pemungutan pajaknya pula dari system official assesment menjadi self assesment merupakan sistem pemungutan pajak yang memberikan kepercayaan kepada wajib pajak untuk menghitung, membayar, dan melaporkan sendiri jumlah pajak yang seharusnya terutang berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan.

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 orang 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 Negeranya. Sebagai warga negara yang berbakti, rakyat harus 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 kemasyarakatan dalam bentuk pemeliharaan kesejahteraan masyarakat. Dengan demikian kepentingan masyarakat lebih diutamakan.

f. Asas-Asas Pemungutan Pajak

Terdapat beberapa asas pemungutan pajak Menurut Mardiasmo (2016, hal

9) antara lain:

- 1) 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 luar negeri. Asas ini berlaku untuk wajib pajak dalam negeri.

2) Asas Sumber. Negara berhak mengenakan pajak atas penghasilan yang bersumber diwilayah-wilayah tanpa memperhatikan tempat tinggal wajib pajak.

3) Asas Kebangsaan. Pengenaan pajak dihubungkan dengan kebangsaan suatu Negara.

g. Tata Cara Pemungutan Pajak

Tata cara Pemungutan pajak menurut Mardiasmo (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. 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 dari pada pajak menurut anggaran, 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:

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

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

- 1) Hasil penjualan kekayaan daerah yang tidak dipisahkan
- 2) Jasa giro

- 3) Pendapatan bunga
- 4) Keuntungan selisih nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing
- 5) Komisi, potongan ataupun bentuk lain sebagai akibat dari penjualan dan/atau pengadaan barang dan/atau jasa oleh daerah

3. Pajak Daerah

a. Pengertian Pajak Daerah

Pajak daerah ialah 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. Pajak daerah dapat dibagi menjadi 2 macam yaitu pajak yang sejak semula merupakan pajak daerah (asli) dan pajak daerah yang berasal dari penyerahan pajak-pajak negara kepada daerah seperti yang diatur dalam undang-undang tentang penyerahan beberapa pajak negara kepada daerah (UU No. 28 tahun 2009) dan peraturan penyerahan pajak-pajak berikutnya.

Pajak daerah dalam suatu negara merupakan hak dari daerah dimana pajak tersebut akan dipungut. Menurut Haida Hasyim (2009, hal 25) menyebutkan dan memberikan defisi tentang pajak daerah adalah sebagai berikut:

“Pajak daerah merupakan pungutan daerah menurut peraturan yang telah ditetapkan sebagai badan hukum publik dalam rangka membiayai rumah tangganya. Atau dengan kata lain pajak daerah adalah pajak yang wewenang pungutannya ada di pemerintah daerah”.

Pajak daerah memenuhi beberapa persyaratan yang harus dipenuhi antara lain adalah:

- 1) Pajak daerah tidak boleh bertentangan dengan pusat.
- 2) Pajak daerah sederhana dan tidak banyak jenisnya.
- 3) Biaya administrasi harus rendah.
- 4) Tidak melampaui sistem perpajakan pusat menurut peraturan-peraturan yang ditetapkan oleh daerah serta dapat dipaksakan.

Menurut Soemitro (2010, hal 90) pajak daerah atau pajak lokal adalah: “Pajak yang dipungut oleh daerah-daerah seperti provinsi, kota praja, kabupaten dan sebagainya”.

Selanjutnya menurut Josef Riwu Kalo (2010, hal 129) merumuskan ciri-ciri yang menyertai pajak daerah yang dapat di ikhtisarkan sebagai berikut:

- 1) Pajak daerah berasal dari pajak negara yang diserahkan kepada daerah sebagai pajak daerah.
- 2) Penyerahan dilakukan berdasarkan undang-undang.
- 3) Pajak daerah dipungut oleh daerah berdasarkan kekuatan undang-undang dan peraturan hukum lainnya.
- 4) Hasil pungutan pajak daerah dipergunakan untuk membiayai penyelenggaraan urusan-urusan rumah tangga daerah atau tidak membiayai pengeluaran daerah sebagai badan hukum politik.

b. Jenis Pajak Daerah

Sesuai dengan pembagian administrasi daerah, maka pajak daerah dapat digolongkan menjadi dua macam, yaitu:

1. Pajak daerah tingkat 1 atau pajak provinsi

Adapun jenis pajak didalam 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 daerah tingkat II atau pajak kabupaten/kota:

- 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 tanah.
- i) Pajak sarang burung walet.
- j) Pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan, dan
- k) Pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

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 diperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Menurut Supriyanto (2010:110) 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.

b. 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;

Menurut Mardiasmo (2016:415) yang bukan merupakan objek 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 atau 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.

d. 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.

e. 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 perseroaan atau badan hukum lainnya;
 - f) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak;
 - g) Peralihan hak kerana 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 hal 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 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 keatas 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% dan ditetapkan dengan peraturan daerah.

f. 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 (NPOPKP). Sedangkan menurut UU No. 28 Tahun 2009 tentang PDRD pasal 88 disebutkan bahwa tarif 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 Jendral Pajak (menurut UU No. 20 Tahun 2000) atau Kepala Daerah (menurut UU No. 28 Tahun 2009) dalam jangka waktu lima 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 dibayarkan sama dengan jumlah pajak terutang.

- 3) Kurang bayar (KB) apabila berdasarkan 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 terhutang dalam SKBKB tersebut dikenakan sanksi administrasi sebesar 2% sebulan dihitung dari pajak yang kurang atau terlambat bayar untuk jangka waktu paling lama 24 bulan (sehingga maksimal 48%) dihitung 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.

g. Saat Terutangnya Pajak dan Wilayah Pemungutannya

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 perseroaan atau badan hukum lainnya;
 - f) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak;
 - 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 hukum 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.

h. 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.

5. Penelitian Terdahulu

Dalam penelitian ini selain berpedoman pada data yang didapatkan dari perusahaan dan data yang diambil dari literature berupa bahan bacaan maupun bahan kuliah, penulis juga mereferensikan penelitian terdahulu yaitu:

Tabel II.2

Tinjauan Penelitian Terdahulu

NO	Nama Peneliti	Judul Penelitian	Hasil Penelitian
1	Elga Angraina, Mohammad Djudi M Gunawan Eko N (2015)	Analisis Penerapan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Kab. Malang	Berdasarkan target dan realisasi 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

Lanjutan Tabel II.2

2	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
3	Najah Aqila Yunisha Kiai Demak, Linda Lambey (2016)	Evaluasi Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset daerah (DPPKAD) Kota Gorontalo	Efektifitas 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 kriteria “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”

B. Kerangka Berfikir

Menurut Undang-Undang No.28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pajak BPHTB diubah sepenuhnya menjadi pajak daerah, penerimaan dari BPHTB akan dikontribusikan kepada Badan Pendapatan Daerah sebagai bagian dari Pendapatan Asli Daerah, sehingga target yang sudah ditetapkan diharapkan terealisasi agar tercapainya realisasi penerimaan BPHTB. Dilihat dari laporan realisasi penerimaan pajak BPHTB dari tahun 2014-2018 penerimaan BPHTB masih dibawah target selisih sehingga dalam hal ini pelaksanaan pemungutan harus diperhatikan agar penerimaan pajak yang diperoleh benar-benar menggambarkan potensi daerah tersebut.

Maka Penelitian ini untuk meneliti pemungutan BPHTB di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat dengan menganalisis selisih antara target dan realisasi BPHTB untuk meningkatkan PAD di Kabupaten Langkat agar tercapainya target realisasi penerimaan BPHTB.



Gambar II.1 Kerangka Berfikir

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif yakni penelitian dengan mengumpulkan data dan menyajikan data dari sumber data untuk dianalisis sehingga memberikan gambaran yang cukup jelas atas objek yang diteliti. Menurut Sugiono (2013) metode pendekatan deksriptif yaitu penelitian yang bertujuan untuk menyajikan gambaran lengkap mengenai fenomena atau kenyataan yang terjadi yang diperoleh dari subjek berupa: individu, organisasi, industri, dan perspektif lain untuk menjelaskan aspek-aspek yang relevan dan fenomena yang diamati.

B. Definisi Operasional Variabel

Operasional yang dilakukan bertujuan untuk mempermudah pemahaman dalam penelitian ini. Adapun definisi operasional dalam penelitian ini yaitu pemungutan pajak BPHTB untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah.

Pemungutan pajak BPHTB merupakan suatu upaya yang dilakukan pemerintah untuk meningkatkan penerimaan serta memaksimalkan jumlah target yang dapat diperoleh dari seluruh wajib pajak.

Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah penerimaan yang diperoleh daerah dari sumber-sumber dalam wilayahnya sendiri yang dipungut berdasarkan Undang-Undang.

Tabel III.2

Kisi-Kisi Wawancara

Variabel	Dimensi	Elemen	No. Pertanyaan
Pemungutan BPHTB untuk meningkatkan PAD	Pemungutan BPHTB	1. Target penerimaan BPHTB	1, 2
		2. Sistem pemungutan BPHTB	3
		3. Kendala atau kesulitan dalam pemungutan BPHTB	6
		4. Tujuan pemungutan BPHTB	4
		5. Upaya untuk meningkatkan pemungutan BPHTB	7
	Meningkatkan PAD	6. Kontribusi penerimaan BPHTB terhadap PAD	8
		7. Dampak penurunan dan peningkatan BPHTB terhadap PAD	5

C. Tempat dan Waktu Penelitian

1. Tempat Penelitian

Tempat penelitian ini dilakukan pada kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat dengan alamat Jalan Imam Bonjol No.1 Stabat.

2. Waktu penelitian

Waktu penelitian dimulai dari Desember 2018 sampai dengan Maret 2019.

Tabel III.3

Jadwal Penelitian

No	Kegiatan	Desember				Januari				Februari				Maret			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Pengajuan Judul	■	■														
2	Pengurusan Izin Riset			■	■												
3	Pengumpulan Data					■	■										
4	Pembuatan Proposal					■	■	■									
5	Seminar Proposal								■								
6	Penyusunan Skripsi									■	■	■					
7	Bimbingan Skripsi									■	■	■	■				
8	Sidang Meja Hijau													■	■	■	■

D. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data dokumen dan data fisik.

Data dokumen dengan sumber data sekunder yaitu data yang sudah tersedia lalu diperoleh atau dikumpulkan sendiri oleh peneliti guna kepentingan penelitian, adapun data yang diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat adalah data laporan target dan realisasi BPHTB. Data fisik dengan sumber data primer yaitu data yang diperoleh dengan cara melakukan penelitian langsung ditempat penelitian atau suatu tempat yang menjadi objek penelitian, misalnya data hasil wawancara.

E. Teknik Pengumpulan Data

1. Dokumentasi, yaitu mempelajari dokumen-dokumen yang berhubungan dengan pemungutan BPHTB berupa data target dan realisasi penerimaan pajak.
2. Wawancara, yaitu dengan bertanya kepada salah satu pegawai yang di perusahaan yang diteliti.

F. Teknik Analisis Data

Dalam penelitian ini, teknik analisis data yang digunakan adalah teknik analisis Deskriptif yaitu suatu metode yang dilakukan dengan mengumpulkan, menganalisa serta menjelaskan suatu fenomena yang berhubungan dengan masalah yang dihadapi dan membandingkan pengetahuan teknis dengan keadaan yang sebenarnya pada instansi serta mencari penyebabnya, adapun tahapan penelitian sebagai berikut:

1. Mengumpulkan data dan informasi tentang permasalahan BPHTB berdasarkan hasil wawancara dan dokumentasi.
2. Melakukan Observasi seluruh data yang tersedia dari berbagai sumber pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat yang berkenaan dengan masalah penerapan BPHTB.
3. Menghitung jumlah target dan realisasi pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
4. Membandingkan serta mencari selisih antara realisasi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dan target bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

5. Menganalisis pemungutan pajak bea perolehan atas tanah dan bangunan di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat.
6. Menganalisis penyebab belum tercapainya target penerimaan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.
7. Mengolah dan menganalisis data hasil wawancara terkait pemungutan BPHTB yang dikelola oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat.
8. Menarik kesimpulan dan membandingkan dengan teori-teori yang berhubungan dengan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Gambaran Umum Tempat Penelitian

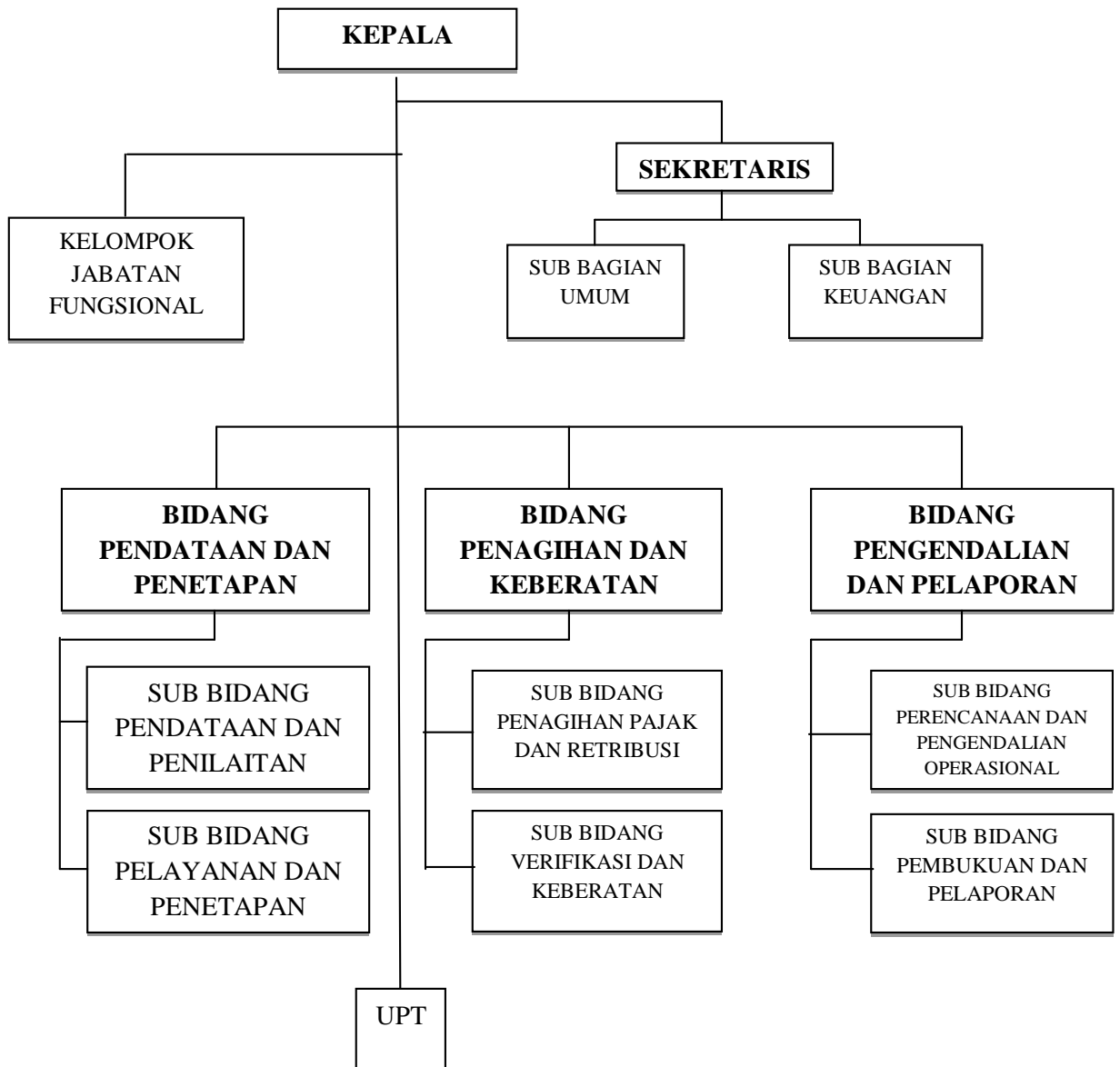
Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat merupakan unsur penunjang urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah di bidang keuangan yang di pimpin oleh Kepala Badan dan bertanggung jawab kepada Bupati melalui Sekretaris Daerah.

Terhitung sejak 2017 Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 18 tahun 2016 Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat berubah dari Dinas Pendapatan Daerah menjadi Badan Pendapatan Daerah. Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat yang beralamat di JL. T. Iman Bonjol No. 1 Stabat, Kode pos: 20814, Tel/Fax (061)-8910507, juga merupakan tempat dimana penulis melakukan penelitian.

Sebelumnya Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat dibentuk berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2007 tentang perangkat daerah atas Peraturan Daerah Nomor 23 Tahun 2007 tentang Pembentukan Organisasi Perangkat daerah Kabupaten Langkat dan Peraturan Bupati Nomor 13 Tahun 2015 tentang rincian tugas, fungsi dan tata kerja Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat.

Sekarang Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat dibentuk berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah dan peraturan Nomor 06 Tahun 2016 tentang Organisasi Perangkat

Daerah Kabupaten Langkat dan Peraturan Bupati Nomor 66 Tahun 2016 tentang kedudukan, susunan, organisasi, tugas, dan fungsi serta tata kerja Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat. Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat memiliki Struktur Organisasi sebagai berikut:



Gambar IV.1 Struktur Organisasi

Tugas dan Fungsinya sebagai berikut:

Kepala Badan Pendapatan Kabupaten Langkat memiliki tugas pokok yaitu membantu Bupati melaksanakan layanan urusan penunjang pemerintahan bidang Pengelolaan Pendapatan, Pajak dan Retribusi Daerah yang menjadi kewenangan daerah dan tugas pembantuan yang diberikan kepada Kabupaten.

Sekretaris Badan Pendapatan Kabupaten Langkat memiliki tugas pokok yaitu membantu Kepala Badan dalam melaksanakan pelayanan administrasi, menghimpun laporan dari bidang-bidang, melaksanakan Administrasi Umum, Penatausahaan keungan, pengelolaan benda berharga, dan urusan kepegawaian Badan Pendapatan Daerah.

Kepala Sub Bagian Umum Badan Pendapatan Kabupaten Langkat memiliki tugas pokok yaitu membantu Sekretaris dalam melaksanakan penyiapan administrasi surat menyurat, kearsipan, perlengkapan, rumah tangga, keputakaan, adminsitration kepegawaian dan pengelolaan inventaris barang dan asset badan.

Kepala Sub Bagian Keuangan Badan Pendapatan Kabupaten Langkat memiliki tugas pokok yaitu membantu Sekretaris dalam melaksanakan penatausahaan keuangan.

Kepala Bidang Pendataan dan Penetapan mempunyai tugas pokok melaksanakan kegiatan pendaftaran, pendataan objek dan subjek pajak dan retribusi, perhitungan dan penetapan pajak daerah dan retribusi daerah, serta melakukan penilaian dan pemutakhiran basis data serta verifikasi terhadap objek dan subjek pajak daerah. Melaksanakan kegiatan pendaftaran dan pendataan objek dan subjek pajak dan retribusi daerah dalam upaya meningkatkan pendapatan asli daerah. Melaksanakan perhitungan dan penetapan jumlah ketetapan pajak dan

retribusi daerah. Melaksanakan penilaian dan penentuan klasifikasi nilai jual objek pajak (NJOP) PBB P2.

Kepala Sub Bidang Pendataan dan Penilaian mempunyai tugas melakukan pendataan terhadap objek dan subjek pajak daerah. Melakukan penilaian nilai jual objek pajak. Membuat dan memelihara daftar induk wajib pajak dan menerbitkan kartu pengenal NPWPD.

Kepala Sub Bidang Pelayanan dan Penetapan mempunyai tugas melaksanakan pendaftaran, mendistribusikan dan menerima kembali formulir pendaftaran, SPTPD/SPOP PBB P2 yang telah diisi oleh wajib pajak. Mengelola data dan formulir pendaftaran, SPTPD/SPOP PBB P2 dan mendistribusikan SPPT PBB P2 kepada wajib pajak. Mendistribusikan, menerima, meneliti kelengkapan dan validasi SSPD BPHTB.

Kepala Bidang Pengihan dan Keberatan mempunyai tugas pokok melaksanakan penagihan pajak dan retribusi daerah, penelitian lapangan, kadaliuarsa penagihan dan penghapusan tunggakan, pembetulan dan penghapusan sanksi administrasi, surat keberatan dan surat permohonan banding, serta memproses permohonan pengembalian kelebihan pembayaran pajak dan retribusi daerah.

Kepala Sub Bidang Penagihan Pajak dan Retribusi mempunyai tugas menyiapkan dan mendistribusikan surat menyurat dan dokumentasi yang berhubungan dengan penagihan. Melakukan penagihan pajak daerah dan retribusi daerah yang telah melampaui batas waktu jatuh tempo. Melakukan penagihan pajak berjalan sesuai ketentuan yang berlaku.

Kepala Sub Bidang Verifikasi dan Keberatan mempunyai tugas melakukan penelitian lapangan atas permohonan keberatan dan pengurangan pajak dan retribusi daerah. Melakukan penelitian lapangan atas permohonan mutasi PBB P2 dan BPHTB. Memproses pembetulan, pembatalan, pengurangan ketetapan dan penghapusan atau pengurangan sanksi administrasi pajak daerah.

Kepala Bidang Pengendalian dan Pelaporan mempunyai tugas pokok melaksanakan pengendalian terhadap peningkatan pendapatan daerah, kordinasi dan konsultasi, pembinaan teknis operasional pemungutan pajak dan retribusi serta pelaporan mengenai realisasi penerimaan pendapatan asli daerah dan pendapatan daerah lainnya.

Kepala Sub Bidang Perencanaan dan Pengendalian Operasional mempunyai tugas melakukan monitoring dan pengawasan dalam hal pemungutan dan penyetoran Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Melaksanakan koordinasi dengan SKPD pengelola PAD tentang peningkatan target penerimaan PAD dan pendapatan daerah lainnya. Menyusun dan membuat target penerimaan PAD dan pendapatan daerah lainnya. Melakukan pemantauan terhadap perkembangan potensi PAD dan pendapatan daerah lainnya.

Kepala Sub Bidang Pembukuan dan Pelaporan mempunyai tugas melakukan pencatatan mengenai penerimaan dari pemungutan atas pembayaran dan penyetoran pajak daerah dan retribusi daerah serta penerimaan daerah lainnya. Melaksanakan koordinasi dengan SKPD pengelola PAD mengenai penerimaan dan penyetoran PAD dan pendapatan daerah lainnya. Menyiapkan laporan realisasi penerimaan PAD dan pendapatan daerah lainnya.

Unit Pelaksana Teknis Dinas mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas teknis operasional badan pendapatan daerah.

Kelompok Jabatan Fungsional mempunyai tugas melaksanakan sebagian tugas kantor sesuai dengan keahlian dan kebutuhan.

2. Deskripsi Data

Analisis data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif. Analisis ini digunakan untuk memberikan gambaran mengenai pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan untuk meningkatkan pendapatan asli daerah di Kabupaten Langkat pada tahun 2014 sampai dengan tahun 2018. Penelitian ini menggambarkan pemungutan BPHTB berdasarkan data dokumen yaitu data jumlah target dan realisasi penerimaan BPHTB dan data fisik yaitu wawancara dengan salah satu staff pegawai BPHTB di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat. Data tersebut untuk menghitung persentase dari penerimaan pajak BPHTB untuk mengetahui pemungutan pajak BPHTB.

Pada bab ini penulis membahas lebih jauh tentang pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan untuk meningkatkan pendapatan asli daerah di Kabupaten Langkat pada tahun 2014-2018 serta membahas sistem pemungutan BPHTB dan faktor-faktor yang menyebabkan rendahnya realisasi penerimaan BPHTB Kabupaten Langkat.

a. Target dan Realisasi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Berdasarkan data yang diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat tentang BPHTB, baik berdasarkan data dokumen yaitu

laporan target dan realisasi penerimaan BPHTB ataupun data fisik yaitu wawancara. Peneliti menemukan beberapa masalah yang patut diteliti yaitu tidak tercapainya target penerimaan BPHTB dan angka realisasinya yang dicapai berada di bawah <61-80%. Berikut adalah data Target dan Realisasi Penerimaan BPHTB Kabupaten Langkat tahun 2014-2018:

Tabel IV.1

Realisasi dan Target Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Langkat Tahun 2014-2018

Tahun	Target	Realisasi Penerimaan	Persentase Penerimaan
2014	6.500.000.000,00	3.180.953.308,00	48,94
2015	6.500.000.000,00	4.102.995.090,00	63,12
2016	6.500.000.000,00	3.854.310.944,00	59,30
2017	6.500.000.000,00	5.927.906.057,00	91,20
2018	6.500.000.000,00	4.325.101.817,50	66,54

Sumber: Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat

Dari tabel IV.1 di atas, dapat dilihat bahwa dari tahun 2014 target pajak BPHTB sebesar Rp. 6.500.000.000,00 sedangkan realisasinya sebesar Rp. 3.180.953.308,00 dengan persentase 48,94% dengan kata lain target yang telah ditetapkan belum tercapai.

Tahun 2015 target pajak BPHTB sebesar Rp. 6.500.000.000,00 sedangkan realisasinya sebesar Rp. 4.102.995.090,00 dengan persentase 63,12% dengan kata lain target yang telah ditetapkan belum tercapai.

Tahun 2016 target pajak BPHTB sebesar Rp. 6.500.000.000,00 sedangkan realisasinya sebesar Rp. 3.854.310.944,00 dengan persentase 59,30% dengan kata lain target yang telah ditetapkan belum tercapai.

Tahun 2017 masih sama dengan tahun sebelumnya target yang telah ditetapkan masih belum tercapai dengan target sebesar Rp. 6.500.000.000,00 sedangkan realisasinya sebesar Rp. 5.927.906.057,00 dengan persentase sebesar 91,20%.

Tahun 2018 dengan target sebesar Rp. 6.500.000.000 sedangkan realisasi sebesar Rp. 4.325.101.817,50 dengan persentase 66,54% juga masih belum mencapai target yang sudah ditetapkan.

Dari data tersebut dapat disimpulkan bahwa pada tahun 2014-2018 penerimaan pajak BPHTB tidak tercapai dan pemungutan BPHTB yang dilakukan Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat tidak efektif karena realisasi penerimaannya tidak mencapai target yang telah ditentukan.

b. Hasil wawancara

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah satu staff pegawai Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat diperoleh informasi sebagai berikut:

- 1) Yang menyebabkan tidak tercapainya target BPHTB di Kabupaten Langkat adalah saat terjadinya transaksi jual beli berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) rata-rata dibawah harga pasar dan NJOP khususnya di Kabupaten Langkat masih rendahnya nilainya, Maksimal yang dikenakan pajak BPHTB harus nilai jualnya di atas RP. 60.000.000 sesuai dengan UU No. 28 tahun 2009 tentang pajak

daerah dan retribusi daerah dan peraturan daerah Kabupaten Langkat No. 1 tahun 2011 pasal 50.

- 2) Faktor-faktor yang menyebabkan belum tercapainya target BPHTB yaitu Masih rendahnya keinginan masyarakat untuk meningkatkan status hak tanahnya dan bangunannya menjadi sertifikat atau hak milik. Banyaknya NJOP dibawah Rp. 60.000.000. Minimnya transaksi jual beli tanah dan bangunan yang terjadi di masyarakat sehingga penerimaan BPHTB tidak akan bertambah. Ketidaksihonestan wajib pajak dalam memberitahukan harga transaksi yang sebenarnya. Tingkat pengetahuan wajib pajak yang masih rendah tentang BPHTB. Kesadaran rendah dalam membayar.
- 3) Sistem yang digunakan adalah self assesment system yaitu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang wajib pajak dalam menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang yang Mengacu kepada UU No. 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah, dan Peraturan Daerah Kabupaten Langkat No.1 tahun 2011 tentang pajak daerah.
- 4) Tujuan pemungutan BPHTB di Kabupaten Langkat untuk penyelenggaraan pembangunan pemerintah Kabupaten Langkat, meningkatkan Pendapatan Asli Daerah, dan meningkatkan pendapatan daerah.
- 5) Dampak apabila BPHTB mengalami penurunan dan peningkatan terhadap daerah adalah dampak mengalami penurunan seperti kontribusi pajak BPHTB untuk meningkatkan PAD akan

mengalami penurunan, terhambatnya penyelenggaraan roda pemerintahan dan roda pembangunan, menurunnya tambahan pegawai negeri, menurunnya kesejahteraan pegawai. Apabila BPHTB mengalami kenaikan, kontribusi BPHTB untuk meningkatkan PAD atau meningkat berarti semakin besar peranan pajak daerah untuk PAD, mempercepat penyelenggaraan roda pemerintah dan pembangunan, meningkatnya tambahan pegawai negeri, dan meningkatnya kesejahteraan pegawai.

- 6) Kendala atau kesulitan yang dihadapi dalam pemungutan BPHTB di Kabupaten Langkat yaitu 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. Masih kurangnya SDM yang handal di bidang Pendapatan. Kurangnya informasi dan komunikasi tentang perpajakan daerah kepada masyarakat. Banyaknya transaksi di kabupaten yang masih dibawah NPOPTKP. Lesunya tingkat jual beli property di masyarakat.

- 7) Upaya yang dilakukan untuk meningkatkan pemungutan BPHTB. Meningkatkan nilai NJOP di Kabupaten Langkat. Sebagai dasar perhitungan jika NJOP di ketahui nilainya lebih kecil atau lebih besar dari NJOP PBB, maka NJOP tersebut dijadikan sebagai dasar perhitungan untuk BPHTB. Mengacu harga pasar yang terjadi dilapangan. Memberikan sosialisasi kepada masyarakat supaya masyarakat membuat sertifikat atau hak milik.
- 8) Penerimaan pajak BPHTB belum memberikan kontribusi yang baik terhadap PAD Kabupaten Langkat karena realisasi penerimaan BPHTB selama tahun 2014-2018 masih dibawah 100%.

B. Pembahasan

1. Sistem Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Langkat

UU No. 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

menganut beberapa prinsip perpajakan yaitu pemungutan pajak BPHTB menggunakan sistem self assessment. Sistem self assessment mengandung arti bahwa Wajib Pajak diwajibkan untuk menghitung, memperhitungkan, membayar sendiri dan melaporkan pajak yang terutang sesuai peraturan perundang-undangan perpajakan, sehingga penentuan besarnya pajak yang terutang dipercayakan kepada Wajib Pajak.

Prosedur pemungutan BPHTB terdiri dari:

a. Pembayaran BPHTB

Wajib pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan SSPD BPHTB. Pembayaran dilakukan oleh Wajib Pajak melalui bendahara penerima 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 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 sebelum 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 sistem self assisment 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.

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.”

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 yang 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 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 baru dan atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah yang terutang setelah diterbitkannya SKBKB. SKBKBT dapat diterbitkan oleh Direktrur 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.

Adapun kendala atau masalah yang timbul dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yaitu sebagai berikut:

a. 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.

- b. Kendala yang berhubungan dengan Sumber Daya Manusia adalah masih kurangnya SDM yang handal di bidang Pendapatan.
- c. 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 Penejelasan PERDA kurang rinci, sehingga dibutuhkan sosialisasi atau penyuluhan untuk masyarakat agar lebih memahami maksud dari Peraturan Daerah tersebut.

- d. Banyaknya transaksi di Kabupaten Langkat masih di bawah NPOPTKP sehingga pembayaran BPHTB nihil.
- e. Pengaruh nasional (lesunya tingkat jual beli property di masyarakat).

Upaya- upaya yang dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat untuk meningkatkan pemungutan penerimaan pajak BPHTB pada Pajak Daerah Kabupaten Langkat yaitu:

- a. Dalam hal pemeriksaan diupayakan untuk mengecek sebaik mungkin sehingga kekurangan-kekurangan bayar akan terdeteksi oleh Petugas Badan Pendapatan.
- b. Mengecek langsung kelengkapan kesesuaian data yang telah diperoleh.
- c. Memberikan kepercayaan Wajib Pajak dalam hal menghitung, membayar, dan melaporkan pajak terutang yang sesuai pemungutan dengan sistem Self Assesment.

- d. Melakukan verifikasi terlebih dahulu setelah itu dapat melakukan pembayaran ke bank.
- e. Menghimbau PPAT dan memonitoring setiap kegiatan transaksi yang telah diinput oleh PPAT.
- f. Memberikan ID kepada PPAT untuk mempermudah dalam hal penanganan BPHTB.

Bahwa keberhasilan pencapaian tujuan pemerintah tidak lepas dari penataan keseluruhan rangkaian sub sistem yang terdapat pada struktur dan pejabatnya, tujuan yang harus dicapai, dan proses kegiatan organisasi.

2. Faktor-Faktor Penyebab Rendahnya Realisasi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

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

- a. Banyaknya transaksi dibawah Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP).

Saat terjadinya transaksi jual beli berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang ada pada Kabupaten Langkat rata-rata masih berada di bawah harga pasar sehingga nilai pembayaran BPHTB nihil. Apabila nilai jual objek pajak dibawah NPOPTKP maka tidak dikenakan pajak atau tidak membayar pajak BPHTB sebagaimana telah ditetapkan dalam UU No. 28 Tahun 2009 pasal 87

ayat 4 dan 5, yaitu Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp.60.000.000 untuk setiap wajib pajak. 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 ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp.300.000.000.

Solusinya, dari hasil wawancara dengan salah satu staf yang ada di Bapenda Kabupaten Langkat yaitu meningkatkan Nilai Jual Objek Pajak yang ada dengan mengacu harga pasar yang ada dilapangan sehingga Nilai Jual Objek Pajak tidak dibawah harga NPOPTKP atau dibawah Rp.60.000.000 sehingga penerimaan BPHTB bertambah.

- b. Ketidak jujuran wajib pajak dalam memberitahukan harga transaksi yang sebenarnya.

Sehingga di dalam penetapan atau pencatatan Bea Perolehan Hak Atas 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).

Solusinya, wajib pajak yang tidak memahami peraturan perpajakan secara jelas cenderung menjadi wajib pajak yang tidak jujur. Menurut penelitian (Pancawati Hardiningsih, 2011) “semakin paham wajib pajak terhadap peraturan perpajakan, maka semakin paham pula wajib pajak terhadap sanksi yang diterima bila melalaikan kewajiban perpajakan mereka, dimana wajib pajak yang benar-

benar paham, mereka akan tau sanksi administrasi dan sanksi pidana yang akan mereka terima”.

c. Tingkat pengetahuan

Tingkat pengetahuan wajib pajak yaitu pengetahuan wajib pajak mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dari pengertian BPHTB, hak dan kewajiban sebagai wajib pajak, kapan harus membayar, dan dimana harus membayar.

Kesadaran wajib pajak dalam membayar kewajiban pajak akan meningkat bilamana dalam masyarakat muncul persepsi positif terhadap pajak. Meningkatnya pengetahuan perpajakan masyarakat melalui pendidikan perpajakan baik formal maupun non formal akan berdampak positif terhadap kesadaran wajib pajak untuk membayar pajak (Pancawati Hardiningsih, 2011).

Solusinya, maka dari itu diperlukan penyuluhan pajak yang dilakukan secara kontinyu. Menurut (Suryadi, 2006) penyuluhan pajak yang dilakukan secara intensif dan kontinyu akan dapat meningkatkan pemahaman wajib pajak tentang kewajiban membayar pajak sebagai wujud kegotong royongan nasional dalam menghimpun dana untuk kepentingan pembiayaan pemerintahan dan pembangunan nasional.

d. Kesadaran rendah dalam membayar

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ketika wajib pajak sadar akan kewajibannya seharusnya hal diatas dapat diminimalisirkan dan target dapat terpenuhi. Tingkat pengetahuan, kesadaran rendah, wajib pajak lupa membayar, dan isu pajak dapat dijadikan satu pola yang berkaitan dalam mencapai realisasi penerimaan BPHTB. Perilaku manusia untuk sampai pada

tindakan membayar pajak dimulai dengan adanya pengetahuan dari wajib pajak, dari pengetahuan menimbulkan kesadaran, kesadaran rendah juga bisa disebabkan karena pengetahuan wajib pajak kurang mengenai hak dan kewajiban sebagai wajib pajak. Isu pajak dapat menyebabkan wajib pajak enggan membayar pajak.

Solusinya, penyuluhan pajak yang dilakukan secara intensif dan kontinyu akan dapat meningkatkan pemahaman wajib pajak tentang kewajiban membayar pajak sebagai wujud gotong royong nasional dalam menghimpun dana untuk kepentingan pembiayaan dan pembangunan nasional (Suryadi, 2006).

- e. Minimnya transaksi jual beli tanah dan bangunan yang terjadi di masyarakat sehingga penerimaan BPHTB tidak akan bertambah.

Dan berdasarkan wawancara yang telah dilakukan penulis dengan salah satu staff pegawai Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat mempunyai beberapa upaya dalam meningkatkan pemungutan dan penerimaan target pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan seperti meningkatkan Nilai Jual Objek Pajak di Kabupaten Langkat Sebagai dasar perhitungan jika NPOP di ketahui nilainya lebih kecil atau lebih besar dari NJOP PBB, maka NJOP tersebut dijadikan sebagai dasar perhitungan untuk BPHTB. Karena semakin tinggi NJOP maka semakin tinggi wajib pajak dalam menentukan NPOP. Memberikan sosialisasi kepada masyarakat agar mengetahui tentang pajak BPHTB seperti melakukan transaksi sesuai harga pasar yang ada dilapangan agar harga transaksi tidak jauh dibawah harga NJOP.

Karena rendahnya penerimaan BPHTB berdampak tidak baik terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). BPHTB adalah salah satu bagian dari Pajak Daerah yang tercantum dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN)

sesuai yang telah ditetapkan dalam UU No. 28 Tahun 2009. Dimana Pajak Daerah itu sendiri merupakan sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD). Sehingga dengan meningkatnya PAD dengan tercapainya target BPHTB akan berdampak baik terhadap pembangunan daerah di Kabupaten Langkat.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan pada analisis yang telah dilakukan dalam penelitian ini, maka penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Sistem Pemungutan Pajak BPHTB yaitu Menurut UU No. 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan menganut beberapa prinsip perpajakan yaitu pemungutan pajak BPHTB menggunakan sistem self assessment. Sistem self assessment mengandung arti bahwa Wajib Pajak diwajibkan untuk menghitung, memperhitungkan, membayar sendiri dan melaporkan pajak yang terutang sesuai peraturan perundang-undangan perpajakan, sehingga penentuan besarnya pajak yang terutang dipercayakan kepada Wajib Pajak.

Kurang baiknya sistem pemungutan pajak BPHTB di Kab.Langkat yang mengakibatkan rendahnya realisasi penerimaan pajak BPHTB sehingga tidak mencapai target dikarenakan Wajib Pajak itu sendiri, kurangnya pengetahuan masyarakat tentang pajak BPHTB, kurangnya kesadaran dari masyarakat untuk membayar pajak BPHTB, keberatan jumlah pembayaran pajak BPHTB, dan keterlambatan dalam pembayaran pajak BPHTB. Selain karena wajib pajak itu sendiri yang mengakibatkan rendahnya realisasi penerimaan pajak BPHTB juga dikarenakan masih

kurangnya Sumber Daya Manusia yang handal dibidang Pendapatan. Dan juga kurangnya informasi dan komunikasi tentang perpajakan daerah kepada masyarakat, banyaknya transaksi di Kabupaten Langkat masih di bawah NPOPTKP sehingga pembayaran BPHTB nihil, serta pengaruh nasional (lesunya tingkat jual beli property di masyarakat).

2. Rendahnya realisasi penerimaan pajak BPHTB dari tahun 2014 sampai dengan 2018 disebabkan oleh, banyaknya transaksi dibawah Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Ketidakejujuran wajib pajak dalam memberitahukan harga transaksi yang sebenarnya. Tingkat pengetahuan wajib pajak mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dari pengertian BPHTB, hak dan kewajiban sebagai wajib pajak, kapan harus membayar, dan dimana harus membayar. Rendahnya kesadaran wajib pajak, dan minimnya transaksi jual beli tanah dan bangunan yang terjadi di masyarakat sehingga penerimaan BPHTB tidak akan bertambah.

Dan rendahnya penerimaan BPHTB berdampak tidak baik terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) karena BPHTB adalah salah satu bagian dari Pajak Daerah. Dimana Pajak Daerah itu sendiri merupakan sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD). Sehingga dengan meningkatnya PAD dengan tercapainya target BPHTB akan berdampak baik terhadap pembangunan daerah di Kabupaten Langkat.

B. Saran

Berdasarkan pada penelitian yang dilakukan dan hasil kesimpulan yang diperoleh, maka disarankan yang diajukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Diharapkan dalam sistem pemungutan pajak BPHTB, Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat mengupayakan untuk mengecek sebaik mungkin dalam hal pemeriksaan sehingga dapat meminimalisir kekurangan pembayaran pajak, mengecek langsung kelengkapan kesesuaian data yang telah diperoleh, melakukan verifikasi sebelum melakukan pembayaran ke bank, menghimbau PPAT dan memonitoring setiap kegiatan transaksi, dan memberikan ID kepada PPAT untuk mempermudah dalam hal penanganan BPHTB.
2. Untuk meningkatkan realisasi penerimaan pajak BPHTB agar PAD di Kabupaten Langkat meningkat, Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat memiliki strategi guna memenuhi target penerimaan pajak BPHTB yaitu dengan cara, meningkatkan Nilai Jual Objek Pajak yang ada dengan mengacu harga pasar yang ada dilapangan, melakukan penyuluhan-penyuluhan mengenai pajak BPHTB. Agar masyarakat umum atau wajib pajak mengetahui hak dan kewajiban sebagai wajib pajak, kapan harus membayar, dan dimana harus membayar dan bahwa dengan membayar pajak tujuannya adalah untuk kesejahteraan masyarakat itu sendiri, sehingga meningkatkan kesadaran akan kepatuhan wajib pajak.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Halim (2007), *Akuntansi Keuangan Daerah*, edisi ketiga, Jakarta: Salemba Empat
- 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* (Volume 3 No. 1, Maret 2015)
- Afita Lianawati (2015), “Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan”, *Jurnal EDA* (Volume 4 No. 2, Tahun 2015)
- Azuar Juliandi (2014), *Metodelogi Penelitian Bisnis*, Medan: UMSU PRESS.
- Diaz Priantara (2013), *Perpajakan Indonesia*, edisi 2 revisi, Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Elga Angraini, Mochammad Djudi M, Gunawan Eko N (2015), “Analisis Penerapan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan(BPHTB) Di Kabupaten Malang”, *Jurnal Administrasi Bisnis* (Volume 6 No. 1, Tahun 2015)
- Mardiasmo (2016), *Perpajakan*, edisi revisi, Yogyakarta: Andi
- 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 (Volume 4 No. 4, Tahun 2016)
- Pancawati Hardiningsih(2011), “Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kemauan Membayar Pajak”, *Journal Universitas Stikubank*, Jurusan Akuntansi (Volume 3, No. 1 Tahun 2011).
- Pedoman Penulisan Skripsi Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMSU*, Medan, Tidak dipublikasikan.
- Peraturan Daerah Kota Medan No.1 Tahun 2011, *Tentang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*.
- Siahaan, P. Marihot (2008), *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Siti Resmi (2015), *Perpajakan*, Edisi 8 Buku 2, Jakarta: Salemba Empat.

Sukrisno Agoes dan Estralita Trisnawati (2013), *Akuntansi Perpajakan*, Edisi 3, Jakarta: Salemba Empat.

Suryadi (2006), “Model Hubungan Kausal Kesadaran, Pelayanan, Kepatuhan Wajib Pajak Dan Pengaruhnya Terhadap Kinerja Penerimaan Pajak”, *Jurnal Keuangan Publik* (Volume 4 No. 1, Hal 105-121 Tahun 2006)

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 (Volume 3 No. 1, Tahun 2016)

Undang-Undang No. 28 Tahun 2009, *Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*.

Undang-Undang No. 28 Tahun 2007, *Tentang Tata Cara Perpajakan*.

Waluyo (2014), *Perpajakan Indonesia*, Edisi 10 Buku 1, Jakarta: Salemba Empat.