

**ANALISIS KONTRIBUSI PAJAK BPHTB DALAM MENINGKATKAN  
PENERIMAAN PAJAK DAERAH KABUPATEN  
SERDANG BEDAGAI**

**SKRIPSI**

*Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat  
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi  
Program Studi Akuntansi*



**OLEH :**

**NAMA : SOFIA ROZA SITORUS  
NPM : 1305170121  
KONSENTRASI : AKUNTANSI PERPAJAKAN**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2017**

## ABSTRAK

**SOFIA ROZA SITORUS, NPM : 1305170121. Analisis Kontribusi Pajak BPHTB Dalam Meningkatkan Penerimaan Pajak Daerah Kabupaten Serdang Bedagai. Skripsi, tahun 2017.**

Dengan diterbitkannya UU No. 36 tahun 2008 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan maka telah terjadi sebuah reformasi perpajakan yang dilakukan oleh pihak Direktorat Jenderal Pajak (DJP) sehingga diharapkan para wajib pajak badan usaha menjadi lebih patuh dan diberikan segala bentuk kemudahan dalam proses perpajakan. Salah satu pajak yang menjadi pendapatan daerah yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang menjadi kontribusi sumber pembiayaan daerah.

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu Faktor apakah yang menyebabkan kurangnya kontribusi pajak BPHTB pada Dinas Pendapatan Daerah Serdang Bedagai dan penyebab tidak tepatnya dalam penentuan target pajak BPHTB dengan realisasi pajak BPHTB pada Dinas Pendapatan Daerah Serdang Bedagai?. Dalam penelitian digunakan teknik pengumpulan data yaitu interview dan studi dokumentasi, sedangkan teknik analisis data yang digunakan yaitu metode analisis deskriptif.

Berdasarkan hasil analisis penelitian diketahui prosedur Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan tata cara perhitungan dan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang terutang berdasarkan pokok-pokok aturan yang telah ditetapkan seperti Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5%.

Selain itu hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) khususnya di Wilayah Dinas Pendapatan Daerah Serdang Bedagai disebabkan oleh kurangnya pemahaman Wajib Pajak dan Notaris tentang Pendaerahan Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan (BPHTB) bahwa sudah menjadi Pajak daerah; 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); Wajib Pajak terlambat menerima Surat Setoran Pajak Terutang (SSPT).

*Kata Kunci : Pajak BPHTB dan Penerimaan Pajak Daerah*

## KATA PENGANTAR



Segala puji dan syukur penulis ucapkan kehadirat Allah SWT yang telah memberikan anugerahnya dan segala kenikmatan yang luar biasa banyaknya. Sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang ditujukan untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan pendidikan strata satu (S1) akuntansi, pada program studi Akuntansi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Shalawat dan salam semoga selalu tercurahkan kepada nabi Muhammad SAW, yang telah membawa kita ke zaman yang penuh dengan ilmu pengetahuan.

Skripsi ini tidak mungkin terwujud tanpa bantuan pihak-pihak terkait dan mungkin dalam penyajiannya masih jauh dari kesempurnaan karena mungkin kiranya masih terdapat banyak keasalahan dan kekurangan, karena itu dengan kerendahan hati penulis menerima masukan baik saran maupun kritik demi kesempurnaannya skripsi ini yang berjudul **“Analisis Kontribusi Pajak BPHTB dalam Meningkatkan Penerimaan Pajak Daerah Kabupaten Serdang Bedagai”**

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya sehingga skripsi dapat terselesaikan, yakni kepada :

1. Ayahanda David Hendriksyam Sitorus dan Ibunda tercinta Hj. Fatimah Sagala yang telah mengasuh dan membesarkan penulis dengan rasa cinta dan kasih sayang, yang memberikan dorongan selama penulis menjalani pendidikan dan hanya doa yang dapat penulis panjatkan ke Hadirat Allah

SWT, semoga kelak penulis menjadi manusia yang berguna bagi agama, keluarga, dan seluruh masyarakat.

2. Bapak Dr. Agussani, M.AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Zulaspan Tupti, SE, M.Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Ibu Elizar Sinambela, SE M.Si selaku Ketua Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Ibu Fitriani Saragih, SE M.Si selaku Sekretaris Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
6. Bapak Novien Rialdy, SE, M.Si selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan waktunya dalam membimbing dan mengarahkan penulis dalam menyusun skripsi ini.
7. Bapak Pimpinan beserta para Pegawai Dinas Pendapatan Daerah Serdang Bedagai yang telah memberikan kesempatan pada peneliti untuk melakukan riset dalam penyusunan skripsi ini.
8. Buat kakakku **Arni Wati Sitorus** serta adik-adikku tersayang **Devi Yani Rizki Fatmala Sitorus** dan **Raja Syaputra Sitorus** yang selalu memberikan dukungan dan semangat hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
9. Buat semua teman yang tidak dapat disebutkan namanya satu persatu, terima kasih atas kebersamaan selama ini yang menjadi bagian dari proses kehidupan yang tidak akan terlupa

Akhirnya penulis merasa bersyukur dan mengharapakan skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pembaca sekalian. Semoga Allah SWT selalu

melimpahkan taufik dan hidayah-Nya pada kita semua serta memberikan keselamatan dunia dan akhirat, Aamiin.

Medan, April 2017  
Penulis

**SOFIA ROZA SITORUS**  
**1305170121**

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK</b> .....	i
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	v
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	vii
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	viii
 <b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Identifikasi Masalah .....	6
C. Batasan dan Rumusan Masalah .....	7
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	7
 <b>BAB II : LANDASAN TEORI</b>	
A. Uraian Teoritis.....	9
1. Perpajakan .....	9
a. Pengertian Pajak .....	9
b. Fungsi Pajak .....	10
c. Asas Pemungutan Pajak.....	11
d. Cara Pemungutan Pajak .....	11
e. Sistem Pemungutan Pajak.....	13
2. Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	13
a. Pengertian Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	13
b. Subjek dan Objek BPHTB.....	15
c. Jenis-Jenis Hak atas Tanah.....	17
d. Objek yang Tidak Dikenakan BPHTB .....	19
e. Tarif dan Pembayaran BPHTB.....	22
3. Penelitian Terdahulu.....	31
B. Kerangka Berfikir.....	32
 <b>BAB III : METODOLOGI PENELITIAN</b>	
A. Pendekatan Penelitian .....	33
B. Definisi Operasional Variabel.....	33
C. Tempat dan Waktu Penelitian.....	34
D. Sumber dan Jenis Data.....	34
E. Teknik Pengumpulan Data .....	35
F. Teknik Analisis Data.....	35

## **BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. Hasil Penelitian .....	37
1. Gambaran Umum Perusahaan.....	37
2. Penerapan Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Kantor Dinas Pendapatan Daerah Serdang Bedagai.....	39
3. Prosedur Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	41
4. Cara Menghitung BPHTB .....	45
5. Dasar Pengenaan Pajak (DPP).....	49
B. Pembahasan.....	50

## **BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN**

A. Kesimpulan .....	54
B. Saran.....	55

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

## **LAMPIRAN**

**DAFTAR TABEL**

Tabel 1-1 : Data Penelitian.....	4
Tabel 1-2 : Kriteria Efektivitas Perolehan Pajak.....	5
Tabel 2-1 : Penelitian Terdahulu .....	31
Tabel 3-1 : Schedule Proses Penelitian .....	34
Tabel 4-1 : Kontribusi Pajak BPHTB dalam Meningkatkan Penerimaan Pajak Dinas Pendapatan Daerah Serdang Bedagai Tahun 2011 sampai 2015.....	51
Tabel 4-2 : Kriteria Efektivitas Perolehan Pajak.....	52



**DAFTAR GAMBAR**

Gambar 2-1 : Kerangka Konseptual .....	32
--	----

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah.**

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang diharapkan dapat mengurangi ketergantungan Negara Indonesia terhadap pinjaman dari luar negeri. Oleh karena itu pemerintah selalu berupaya untuk mengoptimalkan penerimaan pajak melalui kebijakan-kebijakan di bidang perpajakan. Pajak mempunyai kontribusi dari Wajib Pajak kepada negara yang terutang oleh Orang Pribadi atau Badan yang bersifat memaksa dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi kemakmuran rakyat. Berdasarkan fungsi pajak yang ada, fungsi anggaran inilah yang menempatkan pajak sebagai alat bagi pemerintah untuk menghasilkan penerimaan yang setinggi-tingginya dari sektor pajak. Oleh karena itu setiap perusahaan memerlukan manajemen agar dapat merencanakan perencanaan pajak dengan benar dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Sebagai perusahaan yang berorientasi laba maka manajemen akan berusaha untuk mendapatkan laba yang optimal dengan cara meminimalkan biaya-biaya yang ada.

Sebagian besar pengusaha dalam dunia bisnis sering mengidentikkan pajak sebagai biaya, sehingga para pengusaha akan melakukan usaha-usaha untuk meminimalkan biaya pajaknya agar laba perusahaan menjadi optimal. Dengan berlakunya *self assessment* ini, Wajib pajak diharapkan mampu menghitung dan melaporkan sendiri jumlah kewajiban perpajakannya. Hal ini dapat terlaksana

dengan baik apabila setiap Wajib Pajak memahami peraturan perpajakan dan mematuhi aturan yang berlaku tersebut sesuai undang-undang perpajakan.

Pajak merupakan suatu pungutan yang bersifat wajib kepada warga masyarakat yang tidak secara langsung memberikan kontra prestasi kepada para warga. Pemungutan ataupun pemotongan pajak pada umumnya harus diatur dalam kesepakatan antara pemerintah dan warga masyarakat. Pemotongan pajak merupakan pencerminan dari salah satu sistem perpajakan yang dianut di Indonesia yaitu sistem *withholding tax* yang didefinisikan sebagai suatu sistem perpajakan dimana pihak tertentu mendapat tugas dan kepercayaan dari undang-undang perpajakan untuk memotong atau memungut suatu jumlah tertentu (atau suatu persentase tertentu) dari pembayaran atau transaksi yang dilakukannya untuk diteruskan ke Kas Negara dalam jangka waktu tertentu

Dengan diterbitkannya UU No. 36 tahun 2008 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan maka telah terjadi sebuah reformasi perpajakan yang dilakukan oleh pihak Direktorat Jenderal Pajak (DJP) sehingga diharapkan para wajib pajak badan usaha menjadi lebih patuh dan diberikan segala bentuk kemudahan dalam proses perpajakan. Salah satu pajak yang menjadi pendapatan daerah yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang menjadi kontribusi sumber pembiayaan daerah.

Selama ini, sumber pembiayaan penyelenggaraan pemerintah dan pembangunan daerah, baik provinsi, kabupaten dan kota berasal dari pendapatan asli daerah (PAD) bagian daerah dari bagi hasil pajak dan bukan pajak (BHPBP), dana alokasi berupa sumbangan dan bantuan pembangunan pusat kepada daerah, pinjaman daerah, dan sisa lebih APBD sebelumnya. Semua jenis penerimaan ini

dimasukkan ke dalam APBD provinsi, kabupaten dan kota (Saragih, 2013, hal. 51).

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.

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 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 bertanggung jawab.

Salah satu penerimaan pendapatan asli daerah adalah pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dasar hukum pemungutannya adalah:

1. Undang-undang nomor 34 tahun 2000 yang merupakan perubahan atas undang-undang nomor 18 tahun 1997 tentang pajak daerah dan retribusi.

2. Peraturan pemerintah nomor 65 tahun 2001 tentang pajak daerah.
3. Peraturan daerah kabupaten/kota yang mengatur tentang pajak BPHTB.
4. Keputusan Bupati/Wali Kota yang mengatur tentang pajak BPHTB sebagai aturan pelaksanaan peraturan daerah tentang pajak BPHTB pada kabupaten atau kota yang di maksud (Siahaan, 2015, hal. 299)

Untuk lebih jelasnya dapat dilihat besarnya kontribusi pajak dalam sektor pajak BPHTB dalam penerimaan pajak daerah Kabupaten Serdang Bedagai yang disajikan dalam tabel di bawah ini:

Tabel 1.1.  
Data Penelitian

<b>Tahun</b>	<b>Jumlah Target Perolehan Pajak BPHTB</b>	<b>Jumlah Realisasi Perolehan Pajak BPHTB</b>	<b>Persentase Tunggakan Pajak BPHTB</b>
2012	Rp. 2.200.000.000	Rp. 1.200.375.884	45,44 %
2013	Rp. 2.420.000.000	Rp. 1.150.121.054	52,47 %
2014	Rp. 2.420.000.000	Rp. 1.005.250.980	58,46 %
2015	Rp. 2.500.000.000	Rp. 1.208.536.398	51,66 %
2016	Rp. 4.000.000.000	Rp. 1.630.250.000	59,24 %

Sumber : Dinas Pendapatan Daerah Serdang Bedagai, 2017.

Berdasarkan data diketahui bahwa jumlah target pajak BPHTB serta jumlah realisasi perolehan pajak BPHTB ternyata tidak sesuai sehingga belum memberikan kontribusi seperti yang diharapkan, dimana besarnya persentase tunggakan pajak BPHTB cukup besar, hal ini menunjukkan bahwa pemungutan pajak BPHTB yang diterapkan masih tidak berjalan dengan baik, dikarenakan masih belum tepatnya penerimaan pajak BPHTB yang telah ditetapkan oleh Dinas Pendapatan Daerah Serdang Bedagai.

Untuk mengetahui efektif atau tidaknya kontribusi pajak BPHTB dalam meningkatkan penerimaan pajak dapat dilihat dari klasifikasi kriteria efektivitas perolehan pajak berikut ini :

Tabel 1.2.  
Kriteria Efektivitas Perolehan Pajak.

<b>Persentase</b>	<b>Kriteria</b>
> 100 %	Sangat Efektif
90 – 100 %	Efektif
80 – 90 %	Cukup Efektif
60 – 80 %	Kurang Efektif
< 60 %	Tidak Efektif

Sumber : Dinas Pendapatan Daerah Serdang Bedagai, 2017.

Berdasarkan klasifikasi kriteria efektivitas perolehan pajak dapat diketahui bahwa kontribusi pajak BPHTB dalam meningkatkan penerimaan pajak dinas pendapatan daerah serdang bedagai tahun 2011 sampai 2015 termasuk dalam kategori tidak efektif. Satu hal yang bisa dicermati, bahwa tidak tercapainya pemungutan keseluruhan dari pajak BPHTB yang sudah ditargetkan untuk daerah Serdang Bedagai ini diduga belum optimalnya mekanisme pihak Dispenda selaku unsur pelaksana dan penanggung jawab dalam bidang pengelolaan keuangan daerah, sehingga satuan unit kerja yang terkait dengan kegiatan pemungutan pajak BPHTB belum mampu mencapai target penerimaan sesuai yang diharapkan.

Selain itu juga ditemukan fenomena-fenomena di lapangan seperti kurangnya sosialisasi kepada masyarakat khususnya wajib pajak dalam pembayaran pajak tersebut, serta masih ditemui adanya wajib pajak yang tidak mematuhi kewajiban untuk membayar pajak dari segi jumlah maupun batas waktu

yang telah ditetapkan dengan baik, sehingga mempengaruhi kurang lancarnya proses administrasi perpajakan.

Kenyataan ini tidak dapat dipungkiri, bahwa keberhasilan pencapaian tujuan pemerintah tidak terlepas dari penataan keseluruhan rangkaian sub sistem yang terdapat pada struktur dan pejabatnya, tujuan yang harus dicapai, proses yang merupakan rangkaian kegiatan organisasi atas sumber-sumber yang dimanfaatkan untuk mencapai tujuan (Siagian, 2013, hal. 448).

Pandangan di atas dapat diartikan bahwa proses organisasi adalah segala upaya dan usaha yang direncanakan dan dilaksanakan sesuai dengan prosedur berdasarkan sistematika dan tata kerja yang telah disepakati demi terwujudnya tujuan bersama dalam organisasi. Dengan demikian, mekanisme kerja yang merupakan suatu proses organisasi memiliki arti penting didalam pencapaian tujuan organisasi yang telah ditetapkan, sama halnya dengan penerimaan pajak BPHTB jika tanpa adanya tata kerja yang baik serta partisipasi dan kerja sama dari seluruh lapisan masyarakat, maka tujuan akan sulit untuk dicapai.

Berdasarkan latar belakang di atas yang telah diuraikan serta dengan fenomena yang ditemui di lapangan, maka penulis tertarik untuk membahas dan menganalisisnya dengan melakukan penelitian dalam bentuk skripsi dengan judul :”**Analisis Kontribusi Pajak BPHTB dalam Meningkatkan Penerimaan Pajak Daerah Kabupaten Serdang Bedagai**”

## **B. Identifikasi Masalah**

Berdasarkan uraian di atas penulis mengidentifikasi masalah sebagai berikut :

1. Jumlah target pajak BPHTB lebih besar dibandingkan jumlah perolehan pajak BPHTB.
2. Adanya persentase tunggakan pajak BPHTB dengan jumlah yang cukup besar.

## **C. Batasan dan Rumusan Masalah**

### **1. Batasan Masalah**

Adapun batasan masalah dalam penelitian ini hanya membatasi pada kontribusi pajak BPHTB terhadap penerimaan pajak pada Dinas Pendapatan Daerah Serdang Bedagai.

### **2. Rumusan Masalah**

Untuk memberikan arah bagi jalannya suatu penelitian, maka terlebih dahulu perlu dirumuskan hal yang akan menjadi permasalahan dalam penelitian maka dirumuskan masalah yang akan menjadi arahan dan pedoman dalam penelitian, yaitu :

- a. Faktor apakah yang menyebabkan kurangnya kontribusi pajak BPHTB pada Dinas Pendapatan Daerah Serdang Bedagai?
- b. Apa penyebab tidak tepatnya dalam penentuan target pajak BPHTB dengan realisasi pajak BPHTB pada Dinas Pendapatan Daerah Serdang Bedagai?

## **D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.**

### **1. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk menganalisis faktor yang menyebabkan kurangnya kontribusi pajak BPHTB pada Dinas Pendapatan Daerah Serdang Bedagai.



- b. Untuk menganalisis penyebab tidak tepatnya dalam penentuan target pajak BPHTB dengan realisasi pajak BPHTB pada Dinas Pendapatan Daerah Serdang Bedagai.

## **2. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi peneliti.

Bagi peneliti menambah pengetahuan dan pengalaman penulis dalam hal mendalami analisis kontribusi pajak bphtb terhadap penerimaan pajak daerah Kabupaten Serdang Bedagai.

2. Bagi pihak perusahaan.

Bagi pihak perusahaan sebagai bahan masukan bagi pihak perusahaan yang dapat dijadikan sebagai dasar dalam memecahkan masalah yang sedang dihadapi perusahaan sehingga tujuan perusahaan dapat dicapai secara optimal.

3. Bagi peneliti lain.

Bagi peneliti lain dapat dijadikan sebagai dasar perbandingan bagi peneliti lain yang meneliti masalah yang sama.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. Uraian Teoritis**

##### **1. Perpajakan**

###### **a. Pengertian Pajak**

Pengertian pajak menurut Pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan adalah sebagai berikut: “Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi, atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Pengertian pajak menurut Waluyo (2011, hal. 2) adalah sebagai berikut: “Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas negara yang menyelenggarakan pemerintahan”.

Menurut Erly Suandy (2011, hal. 10) ciri-ciri pajak yang tersimpul dalam berbagai definisi tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Pajak peralihan kekayaan dari orang/badan ke pemerintah.
- 2) Pajak dipungut berdasarkan/dengan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya, sehingga dapat dipaksakan.

- 3) Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi langsung secara individual yang diberikan oleh pemerintah.
- 4) Pajak dipungut oleh negara baik oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah.
- 5) Pajak diperuntukkan bagi pengeluaran-pengeluaran pemerintah, yang bila dari pemasukannya masih terdapat surplus, dipergunakan untuk membiayai *public investment*.
- 6) Pajak dapat digunakan sebagai alat untuk mencapai tujuan tertentu dari pemerintah.
- 7) Pajak dapat dipungut secara langsung atau tidak langsung.

#### **b. Fungsi Pajak**

Sebagaimana telah diketahui ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak dari berbagai definisi, terlihat adanya dua fungsi pajak menurut Waluyo (2011, hal. 6) yaitu sebagai berikut:

##### 1). Fungsi Penerimaan (*Budgeter*)

Pajak berfungsi sebagai sumber dana yang diperuntukkan bagi pembiayaan pengeluaran-pengeluaran pemerintah. Sebagai contoh: dimasukkannya pajak dalam APBN sebagai penerimaan dalam negeri.

##### 2). Fungsi Mengatur (*Regular*)

Pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan di bidang sosial dan ekonomi. Sebagai contoh: dikenakan pajak yang lebih tinggi terhadap minuman keras, dapat ditekan. Demikian pula terhadap barang mewah.

### **c. Asas Pemungutan Pajak**

Adapun asas pemungutan pajak yang diungkapkan Waluyo (2011:16) sebagai berikut:

#### 1). Asas Tempat Tinggal

Negara-negara mempunyai hak untuk memungut atas seluruh penghasilan Wajib Pajak berdasarkan tempat tinggal Wajib Pajak. Wajib Pajak yang bertempat tinggal di Indonesia dikenai pajak atas penghasilan yang diterima atau diperoleh, yang berasal dari Indonesia atau berasal dari luar negeri.

#### 2). Asas Kebangsaan

Pengenaan pajak dihubungkan dengan suatu negara. Asas ini diberlakukan kepada setiap orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia untuk membayar pajak.

#### 3). Asas Sumber

Negara mempunyai hak untuk memungut pajak atas penghasilan yang bersumber pada suatu negara yang memungut pajak. Dengan demikian, Wajib Pajak menerima atau memperoleh penghasilan dari Indonesia dikenakan pajak di Indonesia tanpa memperhatikan tempat tinggal Wajib Pajak.

### **d. Cara Pemungutan Pajak**

Menurut Waluyo (2011, hal. 160) mengemukakan tentang cara pemungutan pajak dilakukan berdasarkan tiga *stelsel* adalah sebagai berikut:

#### 1) *Stelsel* nyata (*rill stelsel*)

Pengenaan pajak didasarkan pada objek (penghasilan) yang nyata, sehingga pemungutannya baru dapat dilakukan pada akhir tahun pajak, yakni setelah

penghasilan yang sesungguhnya telah dapat diketahui, kelebihan *stelsel* ini adalah pajak yang dikenakan lebih realistis. Kelemahannya adalah pajak baru dapat dikenakan pada akhir periode (setelah penghasilan *riil* diketahui).

2) *Stelsel* anggapan (*fictive stelsel*)

Pengenaan pajak didasarkan pada suatu anggapan yang diatur oleh undang-undang, sebagai contoh: penghasilan suatu tahun dianggap sama dengan tahun sebelumnya sehingga awal tahun pajak telah dapat ditetapkan besarnya pajak yang terutang untuk tahun pajak berjalan. Kelebihan *stelsel* ini adalah pajak yang dibayar selama tahun berjalan, tanpa harus menunggu akhir tahun. Kelemahannya adalah pajak yang dibayar tidak berdasarkan 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. Apabila besarnya pajak menurut kenyataan lebih besar daripada pajak menurut anggapan, maka Wajib Pajak harus menambah kekurangannya. Demikian pula sebaliknya, apabila lebih kecil, maka kelebihanannya dapat diminta kembali.

#### **e. Sistem Pemungutan Pajak**

Sistem pemungutan pajak dibagi tiga seperti yang diungkapkan oleh Waluyo (2011, hal. 17) sebagai berikut:

1) Sistem *Official Assessment*

Sistem ini merupakan sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang.

Ciri-ciri *official assessment system* adalah sebagai berikut:

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

## 2) Sistem *Self Assessment*

Sistem ini merupakan pemungutan pajak yang memberi wewenang, kepercayaan, tanggung jawab kepada Wajib Pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayar.

## 3) Sistem *Withholding*

Sistem ini merupakan sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga untuk memotong atau memungut besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak”.

## **2. Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

### **a. Pengertian Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

Menurut Rochmat Sumitro (2012, hal. 84) bahwa pajak adalah peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada kas Negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan surplusnya digunakan untuk simpanan publik (*public saving*) yang merupakan sumber utama untuk membiayai investasi publik (*public investment*). Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak atau Retribusi, penentuan besarnya pajak atau Retribusi yang

terutang sampai kegiatan penagihan pajak atau retribusi kepada Wajib Pajak atau Wajib Retribusi serta pengawasan penyetorannya (Erly Suandy, 2011, hal. 2).

Berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang perubahannya Undang-undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah tentang pajak yang dimaksud dengan pajak daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Daerah Otonom adalah kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas-batas wilayah yang berwenang mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia (Siahaan, 2015, hal. 51).

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Dasar hukum BPHTB adalah Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 jo. Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Kemudian pajak ini masuk dalam UU No. 28 Tahun 2009 tentang PDRD Pasal 85 sampai dengan Pasal 93. Peraturan terkait lainnya antara lain:

1. Peraturan Pemerintah Nomor 111 s.d. 114 tahun 2000,
2. Keputusan Menteri Keuangan Nomor 561/KMK.04/2004 tentang Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 91/PMK.03/2006,

Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana terakhir diubah dengan PMK Nomor 14/PMK.03/2009.

#### **b. Subjek dan Objek BPHTB**

Anjarini dan Kusujarwati (2012, hal. 8) menjelaskan bahwa “Subjek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan dengan kata lain adalah pihak yang menerima pengalihan hak baik itu badan maupun orang pribadi. Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak”.

Objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah atau bangunan yaitu terhadap peristiwa hukum atau perbuatan hukum atas transaksi/peralihan haknya yang meliputi pemindahan dan pemberian hak baru Perolehan hak meliputi;

##### **a. Pemindahan hak**

1. Jual beli,
2. Tukar menukar,
3. Hibah yaitu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu,
4. Hibah wasiat, yaitu suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah dan atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah meninggal dunia,



5. Waris yaitu pengalihan hak yang dilakukan terhadap tanah dan atau bangunan dalam garis keturunan lurus,
6. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, yaitu pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dari orang pribadi atau kepada badan hukum lainnya,
7. Pemisahan yang menyebabkan peralihan, yaitu pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama,
8. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, yaitu peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai salah satu pihak kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim tersebut,
9. Penunjukkan pembeli dalam lelang, yaitu penetapan pemenang lelang oleh pejabat lelang sebagaimana yang tercantum dalam risalah lelang,
10. Penggabungan usaha, yaitu penggabungan dari dua badan usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu badan usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung,
11. Peleburan usaha, yaitu penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut,
12. Pemekaran usaha, yaitu pemisahan suatu usaha menjadi dua usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru dan mengalihkan sebagian aktiva dan pasiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa likuidasi badan usaha yang lama,

13. Hadiah, yaitu suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah.

b. Pemberian hak baru.

1. Kelanjutan pelepasan hak, yaitu pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak,
2. Diluar pelepasan hak, yaitu pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atau dari pemegang hak milik menurut peraturan perundang-undang yang berlaku.

**c. Jenis-Jenis Hak atas Tanah**

Diatur dalam UU Pokok Agraria (UU No. 5 / 1960) mengatur tentang jenis-jenis hak atas tanah yaitu:

1. Hak milik, yaitu hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah,
2. Hak guna usaha yaitu hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku,
3. Hak guna bangunan, adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria,

4. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain sesuai dengan perjanjian, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku,
5. Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat bagian bersama benda bersama, tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan,
6. Hak pengelolaan yaitu hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

**d. Objek yang Tidak Dikenakan BPHTB,**

Yang bukan merupakan objek yang dikenakan BPHTB menurut Suhartono, dkk, (2010, hal. 48) adalah objek pajak yang diperoleh :

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

4. Orang pribadi atau badan karena konversi hak dan perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama,
5. Karena wakaf atau warisan,
6. Untuk digunakan kepentingan ibadah.

### **Dasar Pengenaan BPHTB**

Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Jika NPOP sebagaimana dimaksud pada angka 1 sampai dengan 9 tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan maka DPP yang dipakai adalah NJOP.

### **Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)**

Selanjutnya didalam pasal 7 UU BPHTB, pemerintah menentukan suatu batas nilai perolehan tidak kena pajak yang disebut Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Ketentuan pasal 7 ini dijabarkan lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah dan yang terakhir adalah Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000 tanggal 1 Desember 2000 yang kemudian ditindaklanjuti lagi dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 tanggal 14 Desember 2000. Keputusan Menteri Keuangan ini kemudian mengalami perubahan dan yang terakhir diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 33/PMK.03/2008 tanggal 22 Februari 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 Tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak BPHTB. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 33/PMK.03/2008 ini berisikan ketentuan sebagai berikut:

1. untuk 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, ditetapkan paling banyak Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah),
2. untuk perolehan hak Rumah Sederhana Sehat (RSH) sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 03/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR bersubsidi, dan Rumah Susun Sederhana sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 7/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Rumah Susun Bersubsidi, ditetapkan sebesar Rp.49.000.000,00 (empat puluh sembilan juta rupiah),
3. untuk perolehan hak baru melalui program pemerintah yang diterima pelaku usaha kecil atau mikro dalam rangka Program Peningkatan Sertifikasi Tanah untuk Memperkuat Penjaminan Kredit bagi Usaha Mikro dan Kecil, ditetapkan sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah),
4. untuk perolehan hak selain perolehan hak sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan huruf c, ditetapkan paling banyak Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah),
5. dalam hal NPOPTKP yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada huruf d lebih besar daripada NPOPTKP yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada huruf b, maka NPOPTKP untuk perolehan hak sebagaimana

dimaksud pada huruf b ditetapkan sama dengan NPOPTKP sebagaimana ditetapkan pada huruf d,

6. dalam hal NPOPTKP yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada huruf lebih besar daripada NPOPTKP yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada huruf c, maka NPOPTKP untuk perolehan hak sebagaimana dimaksud pada huruf c ditetapkan sama dengan NPOPTKP sebagaimana ditetapkan pada huruf d. Besarnya NPOPTKP ditetapkan secara regional, maksudnya adalah NPOPTKP tersebut ditetapkan per daerah tingkat II (Kabupaten/Kota) dengan mempertimbangkan usulan dari Kepala Daerah yang bersangkutan.

Sedangkan menurut UU No. 28 Tahun 2009 tentang PDRD pasal 85 ayat (4), (5) dan (6) besarnya NPOPTKP ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 60.000.000,00 untuk setiap wajib pajak. Kemudian untuk perolehan hak karena waris atau hibah wasiat NPOPTKP ditetapkan paling rendah Rp. 300.000.000,00. NPOPTKP menurut UU PDRD tersebut akan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

#### **e. 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 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 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 terhutang 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.

### **Surat Tagihan BPHTB (STB)**

Menurut UU No. 20 Tahun 2000 Direktorat Jenderal Pajak dapat menerbitkan STB apabila;

1. Pajak yang terutang tidak atau kurang bayar,
2. Dari hasil pemeriksaan kantor surat setoran BPHTB terdapat kekurangan pembayaran pajak sebagai akibat salah tulis dan atau salah hitung,
3. Wajib pajak dikenakan sanksi berupa denda dan atau bunga,
4. Sanksi administrasi dikenakan bunga sebesar 2% sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 bulan sejak terutangnya pajak.

Sanksi administrasi berupa bunga 2% sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 bulan dapat dikenakan apabila hasil pemeriksaan menyatakan kurang bayar, sanksi ini dihitung mulai saat terutangnya pajak sampai dengan diterbitkannya Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar (SKBKB).

### **Hak WP untuk Keberatan BPHTB**

Dalam jangka waktu 3 bulan sejak diterimanya SKP yang dapat dibuktikan dengan cap pos, Wajib pajak dapat mengajukan keberatan terhadap:

1. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah & Bangunan Kurang Bayar (SKBKB),
2. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah & Bangunan Kurang Bayar Tambahan (SKBKBT),



3. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah & Bangunan Lebih Bayar (SKBLB),
4. Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah & Bangunan Nihil (SKBN).

Syarat pengajuan keberatan;

1. Diajukan secara tertulis dalam bahas Indonesia,
2. Mengemukakan jumlah pajak yang terutang menurut perhitungan wajib pajak dengan disertai alasan yang jelas dengan mengemukakan data atau bukti bahwa jumlah pajak yang terutang atau pajak lebih bayar yang ditetapkan oleh fiskus tidak benar,

Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan tidak dianggap sebagai surat keberatan sehingga tidak dipertimbangkan. DJP harus memberi keputusan atas keberatan apakah diterima, ditolak atau bahkan menambah besarnya pajak terutang dalam jangka waktu paling lama 12 bulan sejak tanggal surat ketetapan diterima.

#### **Hak WP untuk Banding BPHTB**

Apabila permohonan keberatan ditolak, WP masih dapat mengajukan upaya Banding ke Pengadilan Pajak dalam jangka waktu 3 bulan sejak diterimanya SK Keberatan yang dapat dibuktikan dengan cap pos. Pengadilan Pajak harus memberi keputusan atas banding apakah diterima, ditolak atau bahkan menambah besarnya pajak terutang dalam jangka waktu paling lama 12 bulan.

Apabila pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, maka kelebihan pembayaran pajak akan dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk jangka waktu

paling lama 24 bulan dihitung sejak tanggal pembayaran yang menyebabkan kelebihan pembayaran pajak sampai dengan diterbitkannya Keputusan Keberatan atau Putusan Banding tersebut.

### **Hak WP untuk Pengurangan**

Selain hak WP untuk mengajukan keberatan terhadap SKP, WP juga dapat mengajukan pengurangan dalam hal:

1. Kondisi tertentu wajib pajak yang ada hubungannya dengan wajib pajak, yaitu:
2. Wajib pajak orang pribadi yang mempunyai hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis,
3. Wajib pajak badan yang memperoleh hak baru selain hak pengelolaan dan telah menguasai tanah dan atau bangunan secara fisik lebih dari 20 tahun yang dibuktikan dengan pernyataan wajib pajak dan keterangan dari pejabat pemerintah daerah setempat,
4. Wajib pajak orang pribadi yang menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah,
5. Wajib pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan RS dan RSS yang diperoleh langsung dari pengembang.
6. Kondisi wajib pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu, yaitu:
7. Wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti rugi dibawah nilai jual objek pajak,

8. Wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus,
9. Wajib pajak yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional sehingga wajib pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan atau utang usaha sesuai dengan kebijaksanaan pemerintah,
10. Wajib pajak bank mandiri yang memperoleh hak atas tanah yang berasal dari bank bumi daya, bank dagang negara, bank pembangunan Indonesia, bank ekspor impor dalam rangkaian proses penggabungan usaha,
11. Wajib pajak penggabungan usaha atau peleburan usaha dengan atau tanpa terlebih dahulu mengadakan likuidasi dan telah memperoleh persetujuan nilai buku dalam rangka penggabungan usaha dari DJP,
12. Wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan yang tidak berfungsi lagi seperti semula disebabkan bencana alam atau sebab-sebab lainnya seperti kebakaran banjir dan tanah longsor paling lama 3 bulan setelah penandatanganan akta,
13. Wajib pajak orang pribadi veteran, TNI dan pensiunan , janda/dudanya yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan rumah dinas pemerintah,
14. Tanah atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial dan pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan misalnya tanah dan atau bangunan yang digunakan antara lain untuk panti asuhan.

Pengurangan akan diproses dalam waktu paling lama 3 bulan (apabila proses dilakukan di KPP Pratama) dan 6 bulan (apabila proses dilakukan di Kantor Pusat Dirjen Pajak) sejak tanggal diterima permohonan pengurangan BPHTB. Bagi WP yang memenuhi syarat dapat menghitung sendiri besarnya pengurangan sebelum melakukan pembayaran BPHTB. Contohnya untuk kasus waris dan hibah wasiat, dimana pembayaran menggunakan SSB setelah dikurangi dengan pengurangan dilakukan terlebih dahulu baru pengajuan permohonan pengurangan ke KPP Pratama.

Dalam Surat Setoran Bea diberi tanda “pengurangan dihitung sendiri” dan jumlah setoran BPHTB setelah pengurangan. Dalam hal ini WP tetap mengajukan permohonan pengurangan sesuai dengan syarat-syarat yang telah ditentukan. Bila permohonan pengurangannya ditolak/dikabulkan namun dalam pembayaran BPHTB-nya masih kurang bayar maka terhadap WP tersebut akan dikenakan sanksi bunga sebesar 2% per bulan dari kekurangan bayar tersebut, maksimum 24 bulan. Terhadap BPHTB kurang bayar (SKBKB) tidak dapat diajukan pengurangan kembali.

### **Pengembalian Kelebihan Pembayaran**

Wajib pajak dapat mengajukan usul permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran pajak kepada DJP, antara lain berupa:

1. Pajak yang dibayar lebih besar daripada seharusnya terutang,
2. Pajak yang dterutang yang dibayarkan oleh wajib pajak sebelum akta ditandatangani, namun perolehan hak atas tanah atau bangunan tersebut batal.

Berdasarkan kondisi di atas maka pengembalian kelebihan pembayaran dapat diberikan karena:

1. Pengajuan permohonan pengurangan yang dikabulkan baik sebagian ataupun seluruhnya,
2. Pengajuan keberatan atau banding yang dikabulkan baik sebagian atau seluruhnya, maka jumlah pengembalian akan ditambahkan bunga 2%/bln maksimal 24 bulan,
3. Pajak yang dibayar lebih besar dari yang seharusnya terutang atau sudah terlanjur bayar tetapi proses perolehan haknya dibatalkan, maka terlebih dahulu akan dilakukan pemeriksaan (Pasal 22) jumlah pengembalian akan ditambahkan bunga 2%/bln maksimal 24 bulan apabila pengembalian telah lewat 2 bulan,
4. Perubahan peraturan perundang-undangan.

Pengajuan permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran pajak tersebut diajukan oleh WP ke DirJen Pajak. Kemudian DirJen Pajak dalam jangka waktu paling lama 12 bulan sejak diterimanya permohonan harus memberikan keputusan. Terhadap pengembalian pajak tersebut WP dapat melakukan restitusi atau kompensasi.

### **Kewajiban Ber NPWP dalam proses BPHTB**

Sebagai upaya untuk meningkatkan peran serta masyarakat dalam kewajiban perpajakan maka salah satu upaya yang dilakukan oleh DJP adalah melalui transaksi jual beli properti. Untuk itu DJP perlu memonitor setiap pemenuhan kewajiban perpajakan WP yang akan dipantau melalui mekanisme pencantuman NPWP. Dasar hukum proses ini adalah Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-

35/PJ/2008 tanggal 9 September 2008 tentang Kewajiban Pemilikan NPWP Dalam Rangka Pengalihan Hak Atas Tanah/Bangunan.

Dalam hal ini berarti bahwa baik penjual maupun pembeli wajib memiliki NPWP kecuali:

- Bagi pembeli, tidak wajib mencantumkan NPWP jika NJOP atau NPOP di bawah Rp60.000.000,-
  - Bagi penjual, tidak wajib mencantumkan NPWP jika PPh Final terutangnya di bawah Rp3.000.000,-.
1. BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Prinsip dasar BPHTB adalah *Self assessment*, yaitu Wajib Pajak menghitung dan menyetorkan pajak terutang dan melaporkannya ke KPP Pratama,
  2. Subjek BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan,
  3. Objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah atau bangunan yaitu terhadap peristiwa hukum atau perbuatan hukum atas transaksi/peralihan haknya yang meliputi pemindahan hak dan pemberian hak baru,
  4. Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP),
  5. Batas nilai perolehan tidak kena pajak disebut Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP),
  6. Tarif BPHTB menurut Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 adalah sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak Kena Pajak (NPOPKP). Sedangkan menurut UU No. 28 Tahun 2009 tentang PDRD

ditetapkan paling tinggi sebesar 5% dan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

### 3. Penelitian Terdahulu

Sehubungan dengan penelitian tentang pelaksanaan penagihan dan pemungutan pajak hiburan, maka berikut ini akan disajikan beberapa penelitian terdahulu yang merupakan tambahan referensi dalam melakukan penelitian ini yang dapat dilihat pada tabel berikut :

**Tabel 2.1**  
**Penelitian Terdahulu**

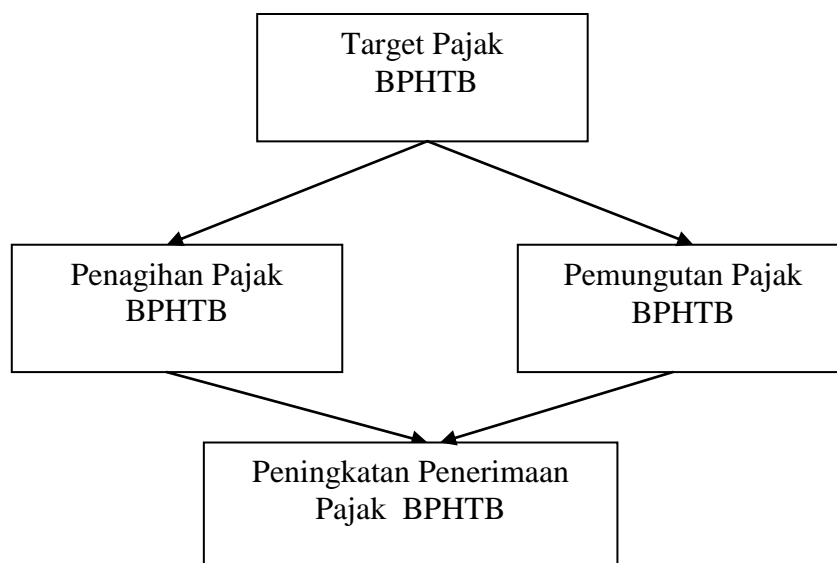
No	Peneliti	Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Hasil Penelitian
1	Yulia Priskila Lumentah (2013)	Analisis Penerapan Sistem Pemungutan Pajak BPHTB Di Kota Medan	Apakah penerapan sistem pemungutan pajak hiburan di Kota Medan telah diterapkan dengan tepat ?	Penerapan prosedur keberatan dan banding, pembetulan, pembatalan, pengurangan ketetapan, dan penghapusan atau pengurangan sanksi administrasi dan pengembalian kelebihan pembayaran pajak BPHTB tidak dilakukan, karena pajak hiburan menggunakan sistem <i>self assessment</i> .
2	Wina Novarina (2012)	Analisis Administrasi Pemungutan Pajak BPHTB di Kota Bekasi	Bagaimana mekanisme penetapan target penerimaan pajak BPHTB kota Bekasi ?	Mekanisme penetapan target penerimaan pajak BPHTB kota Bekasi mengikuti angka dan persentase kenaikan penerimaan pajak hiburan dari tahun sebelumnya, kemudian ditetapkan target penerimaan untuk tahun mendatang.
3	Rima Natalia Tampi dan Steven Tangkuman (2016)	Analisis Penerapan Pemungutan Pajak BPHTB Di Kota Amurang	Bagaimana penerapan pemungutan pajak BPHTB di kota Amurang ?	Hasil dari penelitian pajak BPHTB dari tahun 2011 sampai tahun 2015 mengalami peningkatan pada setiap tahunnya. Selain itu pada tahun 2015 pendapatan dari objek pajak BPHTB telah mencapai target yang

				telah direncanakan.
--	--	--	--	---------------------

## B. Kerangka Berfikir

Penerimaan dari sektor pajak adalah sumber penerimaan terbesar negara. Sebagai salah satu sumber penerimaan negara maka penerimaan pajak terus dipacu agar target penerimaan pajak dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dapat tercapai. Dengan adanya target penerimaan pajak yang terus meningkat, sudah tentu fiskus sangat berkepentingan untuk mengamankan pendapatan negara dari sektor pajak. Sumber pembiayaan penyelenggaraan pemerintah dan pembangunan daerah, baik provinsi, kabupaten dan kota berasal dari pendapatan asli daerah (PAD) bagian daerah dari bagi hasil pajak dan bukan pajak (BHPBP), dana alokasi berupa sumbangan dan bantuan pembangunan pusat kepada daerah, pinjaman daerah, dan sisa lebih APBD sebelumnya. Salah satu penerimaan pendapatan asli daerah adalah pajak BPHTB.

Keterkaitan kontribusi pajak BPHTB dalam meningkatkan penerimaan pajak daerah dapat dilihat pada gambar kerangka konseptual berikut ini :



Gambar 2.1  
Kerangka Berfikir



## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Pendekatan Penelitian**

Pada penelitian ini, peneliti melakukan penelitian dengan menggunakan pendekatan penelitian yaitu pendekatan deskriptif. Penelitian deskriptif merupakan penelitian yang bertujuan untuk mengetahui penerapan variabel yang diteliti sehingga diperoleh kesimpulan yang berlaku secara umum. (Sugiyono, 2012, hal. 11)

#### **B. Defenisi Operasional Variabel**

Adapun definisi operasional variabel yang ada dalam penelitian ini yaitu :

1. Perolehan pajak merupakan upaya yang dilakukan pemerintah melalui manajemen pajak untuk dapat memaksimalkan besarnya perolehan pajak yang dikenakan kepada perusahaan.
2. Pajak BPHTB adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Dasar hukum BPHTB adalah Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 jo. Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

### C. Tempat dan Waktu Penelitian

#### 1. Tempat Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan pada Dinas Pendapatan Daerah Serdang Bedagai yang merupakan dinas pemerintah yang berwenang mengelola perpajakan daerah dan beralamat di Jl. Negara No. 300 Sei Rampah – Sumatera Utara kode pos 20695.

#### 2. Waktu Penelitian

Adapun waktu penelitian direncanakan pada bulan Januari 2017 sampai dengan April 2017. Untuk jelasnya dapat dilihat dalam tabel dibawah ini:

Tabel 3-1  
Schedule Proses Penelitian

No	Jenis Kegiatan	Tahun 2017															
		Januari				Pebruari				Maret				April			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1.	Pengajuan Judul				■												
2.	Penyusunan Proposal					■	■	■	■								
3.	Seminar Proposal							■									
4.	Penulisan Skripsi								■	■	■	■					
5.	Bimbingan Skripsi											■	■	■	■		
6.	Sidang Meja Hijau																■

### D. Sumber dan Jenis Data

Data yang dibutuhkan dalam penelitian ini dikumpulkan bersumber langsung dari Dinas Pendapatan Daerah Serdang Bedagai, dimana nanti akan diambil mengenai data-data yang berhubungan dengan data yang berkaitan dengan pelaksanaan penagihan dan pemungutan pajak BPHTB.

Jenis data dalam penelitian ini diperoleh berupa data primer dari bagian keuangan pada Dinas Pendapatan Daerah Serdang Bedagai. Data-data yang diperlukan yang mendukung topik penelitian.

#### **E. Teknik Pengumpulan Data**

Untuk mengumpulkan data yang sesuai dengan kebutuhan, penulis menggunakan metode pengumpulan data dengan cara yaitu :

1. Interview atau wawancara, yaitu dengan melakukan tanya jawab dengan subjek yang berkaitan dengan kontribusi pajak BPHTB dalam meningkatkan penerimaan pajak daerah pada Dinas Pendapatan Daerah Serdang Bedagai.
2. Studi dokumentasi, yaitu mempelajari dokumen-dokumen yang terkait dengan masalah atau data penelitian seperti laporan jumlah pendapatan pajak BPHTB pada Dinas Pendapatan Daerah Serdang Bedagai.

#### **F. Teknik Analisis Data**

Teknik analisis data yang digunakan penulis adalah metode analisis deskriptif, yaitu suatu teknik analisis dengan cara mengumpulkan, mengklarifikasi data yang relevan dengan masalah yang diteliti untuk kemudian mengambil kesimpulan dari hasil yang diteliti.

Adapun tahapan dalam penelitian yang dilakukan berkaitan dengan kontribusi pajak BPHTB dalam meningkatkan penerimaan pajak daerah yaitu sebagai berikut :

1. Menganalisis informasi laporan penerimaan pajak.
2. Menghitung jumlah target dan realisasi BPHTB.
3. Menganalisis jumlah penyimpangan penerimaan pajak BPHTB.

4. Menganalisa peningkatan penerimaan pajak daerah bersumber dari pajak BPHTB.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Hasil Penelitian**

##### **1. Gambaran Umum Perusahaan**

Pada mulanya DISPENDA Kota Serdang Bedagai adalah suatu sub bagian pada bagian keuangan yang mengelola bidang penerimaan dan pendapatan daerah. Pada sub bagian ini tidak terdapat lagi sub seksi, karena pada saat itu wajib pajak atau wajib retribusi yang berdomisili di daerah Kota Serdang Bedagai belum begitu banyak. Mempertimbangkan perkembangan pembangunan dan laju pertumbuhan penduduk di daerah Serdang Bedagai melalui peraturan daerah sub bagian keuangan tersebut dirubah menjadi bagian pendapatan. Pada bagian pendapatan dibentuklah beberapa seksi yang mengelola penerimaan Pajak dan Retribusi yang merupakan kewajiban para Wajib Pajak atau Wajib Retribusi dalam kota Serdang Bedagai.

Sehubungan dengan instruksi Menteri Dalam Negeri KPUD No.7/12/41-10 tentang penyeragaman struktur organisasi Dinas Pendapatan Daerah diseluruh Indonesia, maka Pemerintah Daerah Kota Serdang Bedagai berdasarkan PERDA no.12 Tahun 1978 menyesuaikan atau membentuk struktur organisasi Dinas Pendapatan yang baru.

Didalam struktur organisasi yang baru ini dibentuklah seksi-seksi administrasi Dinas Pendapatan serta bagian tata usaha yang membawahi 3 (tiga) Kepala sub bagian yang merupakan sub Sektor Perpajakan, Retribusi Daerah, dan Pendapatan Daerah lainnya yang merupakan kontribusi yang cukup penting bagi

pemerintahan daerah dalam mendukung serta memelihara hasil-hasil pembangunan dari peningkatan pendapatan daerah. Bagian Tata Usaha terdiri dari 3 Kepala Sub Bagian. Peningkatan penerimaan pendapatan daerah melalui Sub Sektor Perpajakan, Retribusi Daerah, Pendapatan Daerah lainnya serta peningkatan pemungutan Pajak Hiburan yang merupakan kontribusi yang cukup penting bagi Pemerintah Daerah.

Meningkatnya pendapatan daerah hendaknya tidak harus ditempuh dengan cara kebijaksanaan menaikkan tarif saja, tetapi yang lebih penting dengan memperbaiki atau menyempurnakan administrasi, sistem dan prosedur serta organisasi dari Dinas Pendapatan Kota yang ada sekarang. Namun pada kondisi saat ini, dirasakan tuntutan untuk perlunya meninjau kembali dan penyempurnaan Manual Pendapatan Daerah (MAPATDA). Seiring dengan tuntutan gerak pembangunan yang sedang berjalan terutama dari pola pendekatan yang selama ini dilakukan secara sektoral perlu dirubah secara fungsional dan disesuaikan dengan kebijaksanaan pemerintah yang paling akhir dibidang perpajakan, maka penyempurnaan telah dilaksanakan secara bersungguh-sungguh sehingga berhasil disusun Manual Pendapatan Daerah (MAPATDA).

Adapun penyempurnaan dimaksud dituangkan dalam :

1. Keputusan Menteri Dalam Negeri No.973/442 Tahun 1988 pada tanggal 26 Mei 1988, tentang sistem prosedur perpajakan, retribusi daerah, dan pendapatan daerah lainnya serta pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan.
2. Instruksi Menteri Dalam Negeri No.10 tanggal 26 Mei 1988, tentang pelaksanaan keputusan Menteri Dalam Negeri No.973/442 Tahun 1988.

3. Surat Menteri Dalam Negeri No.23 Tahun 1989 tanggal 26 Mei 1988, tentang organisasi dan tata kerja Dinas Pendapatan Daerah Serdang Bedagai.

Pendapatan Daerah Kota Serdang Bedagai atau Manual Pendapatan Daerah (MAPATDA) yang dilaksanakan bertahap dan penyempurnaannya sebagai tahap awal untuk Dinas Pendapatan Daerah Kota Serdang Bedagai secara efektif. Berdasarkan Surat Edaran Menteri Dalam Negeri No. 061/1861/PUOD, tanggal 2 Mei 1988, instruktur Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sumatera Utara No.188.342/790/SK/1991, tentang pelaksanaan PERDA No.16 Tahun 1991 tentang susunan organisasi dan tata kerja Dinas Pendapatan Daerah Sumatera Utara.

## **2. Penerapan Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) pada Kantor Dinas Pendapatan Daerah Serdang Bedagai**

Pokok-pokok aturan tentang pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah aturan-aturan pemungutan dalam Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang perlu dipahami dan dimengerti oleh Wajib Pajak dalam hal pelaksanaan pembayaran pajak, Khususnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Dalam hal Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang menggunakan Sistem “*Self Assesment*” yang artinya Wajib Pajak dapat Menghitung, Membayar, dan Melaporkan Jumlah pajak yang terutang secara Langsung. Pokok-pokok aturan ini mengenai hal-hal seperti:

- a. Peraturan Daerah Kota Serdang Bedagai No.11 tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- b. Dengan nama Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di pungut pajak atas perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan tarif 5% dari NJOP/ harga pasar / harga lelang.
- c. Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan meliputi pemindahan hak karena:
  - 1)Jual-beli
  - 2)Tukar menukar
  - 3)Hibah
  - 4)Hibah wasiat
  - 5)Waris
  - 6)Pemisahaan 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
- d. Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah nilai perolehan objek pajak



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

### **3. Prosedur Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

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

keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat kebawah dengan pemberia Wasiat / Hibah termasuk Suami / Istri. Syarat pengurusan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah:

- a. Surat permohonan
- b. Foto copy KTP
- c. Foto copy surat tanah
- d. Foto copy SPPT PBB tahun berjalan
- e. Foto copy pembayaran PBB (tidak ada tunggakan)
- f. Mengisi balanko SSPD BPHTB
- g. Surat kuasa wajib pajak yang dikuasai

Syarat pengurusan Restitusi/Kompensasi pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB):

- a. Surat permohonan
- b. Foto copy KTP
- c. Pembayaran asli BPHTB
- d. Nomor rekening yang bersangkutan
- e. Surat kuasa WP bagi yang dikuasai

Prosedur pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagai salah satu syarat pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah:

- a. Klien (penjual dan pembeli) dating dihadapan PPAT dalam rangka member kepastian hukum atas pemegang hak atgas tanah.
- b. Petugas PPAT menerima persyaratan yang dibutuhkan yaitu: kartu tanda penduduk kedua belah pihak (penjual dan pembeli), sertifikat tanah yang akan dijual belikan, akta nikah penjual bagi yang berstatus menikah, bukti

Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terakhir dan kartu keluarga penjual, kemudian petugas PPAT memeriksa kelengkapan persyaratan tersebut. Apabila persyaratan belum lengkap maka petugas PPAT menyarankan untuk melengkapi dulu kepada klien. Dari hasil kelengkapan persyaratan tersebut petugas PPAT membuat bukti penerimaan persyaratan dan diserahkan kepada klien, sedangkan petugas PPAT mengirimkan salah satu persyaratan yaitu sertifikat tanah bersama dengan surat permohonan pengecekan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk diperiksa apakah sertifikat tersebut sesuai dengan data yang ada di BPN.

- c. Petugas BPN menerima sertifikat dan surat permohonan pengecekan kemudian surat permohonan diarsip, selanjutnya petugas BPN mencocokkan sertifikat dengan data yang ada di BPN. Sertifikat sesuai atau tidak sesuai dengan data yang ada di BPN. Petugas BPN membuat Surat Pemberitahuan yang diserahkan kepetugas PPAT.
- d. Petugas PPAT menerima surat pemberitahuan dan sertifikat dari petugas BPN. Selanjutnya oleh petugas PPAT surat pemberitahuan dan sertifikat tersebut diarsip dan jika data yang ada di BPN dengan yang ada di sertifikat tidak sesuai maka petugas PPAT membuat surat pemberitahuan ke klien bahwa data di sertifikat tidak sesuai dengan data yang ada di BPN selanjutnya PPAT menolak permohonan klien untuk member kepastian hukum jual beli tanah tersebut, tetapi jika data yang ada di sertifikat sesuai maka petugas PPAT menerima permohonan klien dan kemudian memproses secara hukum jual-beli tersebut, yaitu petugas PPAT menambah dokumen baru guna melengkapi syarat pembuatan akta jual-beli yaitu perhitungan dan

pembayaran Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) bagi pihak pembeli dan Surat Setoran Pajak (SSP) pajak final bagi pihak penjual.

- e. SSB dan SSP dikirim ke klien untuk ditandatangani dan selanjutnya SSB dikirim ke PPAT dan ditandatangani PPAT kemudian pegawai PPAT membayar BPHTB ke Bank atau Kantor Pos dan Giro.
- f. Petugas PPAT menerima bukti pembayaran BPHTB dari Bank atau Kantor Pos dan Giro.
- g. Selanjutnya setelah bukti pembayaran BPHTB diterima, petugas PPAT mengirim bukti tersebut ke klien untuk arsip dan petugas PPAT membuat Akta Jual Beli dan kemudian dihadapan PPAT ditandatangani kedua belah pihak dan PPAT itu sendiri.
- h. Akta Jual Beli rangkap 4 (empat), satu dikirim ke Tata Usaha, dua arsip dan satu dikirim ke BPN untuk diteruskan pembuatan Akta Peralihan Hak.
- i. Klien membayar biaya yang ditentukan ke bagian Tata Usaha , kemudia Tata Usaha membuat bukti pembayaran dan kemudian sertifikat dan bukti pembayaran yang diserahkan ke klien.
- j. Klien menerima bukti pembayran dan sertifikat untuk arsip sementara.

Pengisian SSB (Surat Setoran Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan) SSB digunakan untuk pembiayaan pembayaran atau penyetoran BPHTB yang terutang dan sekaligus digunakan untuk melporkan data perolehan hak atas tanah dan bangunan. SSB selain berfungsi sebagai alat pembayaran atau penyetoran BPHTB dan pelaporan data perolehan hak atas tanah dan bangunan juga berfungsi

sebagai alat Surat Pemberitahuan Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan (SPOPPBB). SSB terdiri dari 5 rangkap yaitu:

- a. Lembar ke-1 : untuk Wajib Pajak.
- b. Lembar ke-2 : untuk Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan melalui Bank Operasional BPHTB.
- c. Lembar ke-3 : untuk KPPBB disampaikan oleh Wajib Pajak.
- d. Lembar ke-4 : untuk Tempat Pembayaran BPHTB.
- e. Lembar ke-5 : untuk PPAT / Notaris / Kepala Kantor Lelang / Pejabat Lelang / Pejabat Pertanahan.

#### **4. Cara Menghitung BPHTB**

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 Bangunan 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 dibayar
  - 2) Dari hasil pemeriksaan Surat Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) terdapat kekurangan pembayaran pajak sebagai akibat salah tulis dan atau salah hitung.

3) Wajib pajak dikenakan sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda.

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

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

SKBKB adalah surat ketetapan yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang, jumlah kekurangan pokok pajak, besarnya sanksi 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 terutangnya 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.

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.

- 1) Jadwal Pelaksanaan Penagihan

Tindakan pelaksanaan penagihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dilakukan oleh Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan atau kuasa yang ditunjuk dengan mengacu pada ketentuan jadwal waktu penagihan sebagaimana diatur dalam kuasa dalam Keputusan Menteri Keuangan:

- a) Tindakan penagihan diawali dengan penerbitan Surat Teguran setelah 7 hari sejak jatuh tempo pembayaran
- b) Surat Paksa segera diterbitkan apabila jumlah utang pajak yang masih harus dibayar tidak dilunasi oleh Penanggung Pajak lewat 21 hari sejak diterbitkan Surat Teguran.

Penagihan dengan menerbitkan penagihan seketika dan sekaligus dilakukan apabila:

- a) Penanggung pajak akan meninggalkan Indonesia untuk selama-lamanya atau berniat untuk itu
- b) Penanggung Pajak menghentikan atau secara nyata mengecilkan kegiatan perusahaan, atau pekerjaan yang dilakukan di Indonesia, ataupun memindahtangankan barang yang dimiliki atau dikuasai.
- c) Terdapat tanda-tanda bahwa Penanggung Pajak akan membubarkan badan usahanya atau berniat untuk itu.
- d) Badan usaha akan dibubarkan oleh Negara
- e) Terjadinya Penyitaan atas barang-barang Penanggung Pajak oleh pihak ketiga atau terdapat tanda-tanda kepailitan.

Apabila kepada Penanggung Pajak dilakukan Penagihan Seketika dan sekaligus, penerbitan Surat Paksa dapat dilakukan tanpa harus menunggu tenggang waktu 21 hari sejak Surat Teguran diterbitkan.

- a) Surat perintah melaksanakan penyitaan segera diterbitkan apabila jumlah utang pajak yang masih harus dibayar tidak dilunasi oleh penanggung pajak setelah lewat waktu 2 kali 24 jam sejak surat paksa diberiyahukan kepadanya.
- b) Apabila setelah lewat waktu 14 hari sejak tanggal pelaksanaan penyitaan, utang pajak dan biaya penagihan yang masih harus dibayar tidak dilunasi oleh penanggung pajak, maka Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan atau kuasanya melaksanakan pengumuman lelang.
- c) Apabila setelah lewat waktu 14 hari sejak tanggal yang ditetapkan masih harus mengumumkan lelang, utang pajak dan biaya penagihan yang masih



harus dibayar tidak dilunasi oleh penanggung pajak, maka Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan atau kuasanya segera melakukan penjualan barang sitaan melalui kantor lelang.

## 2) Pembagian hasil BPHTB

Penerimaan Negara dari hasil Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dibagikan kepada Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dengan imbalan 20% untuk Pemerintah Pusat dan 80% untuk Pemerintah Daerah yang bersangkutan. Untuk kepentingan pengembangan dan pembangunan daerah, bagian Pemerintah Pusat sebagaimana dimaksud kemudian dibagikan lagi kepada seluruh Pemerintah Kabupaten/Kota secara merata. Bagian Pemerintah Daerah sebagaimana disebut diatas dibagikan kepada Pemerintah Kabupaten /Kota dengan dengan imbalan 20% untuk pemerintah propinsi yang bersangkutan dan 80% untuk Pemerintah Kabupaten/Kota yang bersangkutan. Perhitungan Bagian Daerah perinciannya sebagai berikut:

- a) Bagian propinsi yang bersangkutan sebesar 16% atau 20% dari 80%
- b) Bagian Kabupaten / Kota yang bersangkutan sebesar 64% atau 80% dari 80%.

## 5. Dasar Pengenaan Pajak (DPP)

Dasar Pengenaan Pajak Bea 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 Bangunan (PBB), dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah NJOP PBB.

## **B. Pembahasan**

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Upaya-Upaya Yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah Serdang Bedagai untuk Meningkatkan Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan 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 Terutang (SSPT).

Upaya-Upaya yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah Serdang Bedagai untuk Meningkatkan kontribusi pajak BPHTB pada Pajak Daerah Kabupaten Serdang Bedagai Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yaitu:

1. Dalam hal Pemeriksaan diupayakan untuk mengecek sebaik mungkin sehingga kekurangan-kekurangan bayar akan terdeteksi oleh Petugas Dinas Pendapatan;
2. Mengecek langsung kelengkapan kesesuaian data yang telah diperoleh
3. Memberikan kepercayaan Wajib Pajak Dalam hal Menghitung, Membayar dan Melaporkan Pajak Terutang yang sesuai pemungutan dengan Sistem “Self Assisment”.

Realisasi Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Serdang Bedagai dalam Wilayah Kerja Dinas Pendapatan Daerah Serdang Bedagai lebih jelasnya dapat dilihat besarnya kontribusi pajak dalam sektor pajak BPHTB dalam penerimaan pajak daerah Kabupaten Serdang Bedagai yang disajikan dalam tabel di bawah ini:

Tabel 4.1.  
Kontribusi Pajak BPHTB dalam Meningkatkan Penerimaan Pajak  
Dinas Pendapatan Daerah Serdang Bedagai  
Tahun 2011 sampai 2015.

<b>Tahun</b>	<b>Jumlah Target Perolehan Pajak BPHTB</b>	<b>Jumlah Realisasi Perolehan Pajak BPHTB</b>	<b>Persentase Tunggakan Pajak BPHTB</b>
2012	Rp. 2.200.000.000	Rp. 1.200.375.884	45,44 %
2013	Rp. 2.420.000.000	Rp. 1.150.121.054	52,47 %
2014	Rp. 2.420.000.000	Rp. 1.005.250.980	58,46 %
2015	Rp. 2.500.000.000	Rp. 1.208.536.398	51,66 %
2016	Rp. 4.000.000.000	Rp. 1.630.250.000	59,24 %

Sumber : Dinas Pendapatan Daerah Serdang Bedagai, 2017.

Berdasarkan data diketahui bahwa jumlah target pajak BPHTB serta jumlah realisasi perolehan pajak BPHTB ternyata tidak sesuai sehingga belum memberikan kontribusi seperti yang diharapkan, dimana besarnya persentase tunggakan pajak BPHTB cukup besar, hal ini menunjukkan bahwa pemungutan pajak BPHTB yang diterapkan masih tidak berjalan dengan baik, dikarenakan masih belum tepatnya penerimaan pajak BPHTB yang telah ditetapkan oleh Dinas Pendapatan Daerah Serdang Bedagai. Untuk mengetahui efektif atau tidaknya kontribusi pajak BPHTB dalam meningkatkan penerimaan pajak dapat dilihat dari klasifikasi kriteria efektivitas perolehan pajak berikut ini :

Tabel 4.2.  
Kriteria Efektivitas Perolehan Pajak.

<b>Persentase</b>	<b>Kriteria</b>
> 100 %	Sangat Efektif
90 – 100 %	Efektif
80 – 90 %	Cukup Efektif
60 – 80 %	Kurang Efektif
< 60 %	Tidak Efektif

Sumber : Dinas Pendapatan Daerah Serdang Bedagai, 2017.

Berdasarkan klasifikasi kriteria efektivitas perolehan pajak dapat diketahui bahwa kontribusi pajak BPHTB dalam meningkatkan penerimaan pajak dinas pendapatan daerah serdang bedagai tahun 2011 sampai 2015 termasuk dalam kategori tidak efektif. Satu hal yang bisa dicermati, bahwa tidak tercapainya pemungutan keseluruhan dari pajak BPHTB yang sudah ditargetkan untuk daerah Serdang Bedagai ini diduga belum optimalnya mekanisme pihak Dispenda selaku unsur pelaksana dan penanggung jawab dalam bidang pengelolaan keuangan

daerah, sehingga satuan unit kerja yang terkait dengan kegiatan pemungutan pajak BPHTB belum mampu mencapai target penerimaan sesuai yang diharapkan.

Selain itu juga ditemukan fenomena-fenomena di lapangan seperti kurangnya sosialisasi kepada masyarakat khususnya wajib pajak dalam pembayaran pajak tersebut, serta masih ditemui adanya wajib pajak yang tidak mematuhi kewajiban untuk membayar pajak dari segi jumlah maupun batas waktu yang telah ditetapkan dengan baik, sehingga mempengaruhi kurang lancarnya proses administrasi perpajakan.

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

Pandangan di atas dapat diartikan bahwa proses organisasi adalah segala upaya dan usaha yang direncanakan dan dilaksanakan sesuai dengan prosedur berdasarkan sistematika dan tata kerja yang telah disepakati demi terwujudnya tujuan bersama dalam organisasi. Dengan demikian, mekanisme kerja yang merupakan suatu proses organisasi memiliki arti penting didalam pencapaian tujuan organisasi yang telah ditetapkan, sama halnya dengan penerimaan pajak BPHTB jika tanpa adanya tata kerja yang baik serta partisipasi dan kerja sama dari seluruh lapisan masyarakat, maka tujuan akan sulit untuk dicapai.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

Berdasarkan uraian dan analisa yang telah dikemukakan pada bab-bab sebelumnya, maka penulis mengambil beberapa kesimpulan dan saran yang mencakup penilaian skripsi ini.

#### **A. Kesimpulan**

Adapun kesimpulan yang diperoleh dalam penelitian berkaitan dengan kontribusi pajak BPHTB dalam meningkatkan penerimaan pajak daerah Kabupaten Serdang Bedagai adalah sebagai berikut ;

1. Prosedur Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan tata cara perhitungan dan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang terutang berdasarkan pokok-pokok aturan yang telah ditetapkan seperti Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5%
2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) adalah sebesar Rp. 60.000.000,00 (Enam Puluh Juta Rupiah) dan Rp. 300.000.000,00 (Tiga Ratus Juta Rupiah) dalam hal Perolehan hak harena Waris dan atau Hibah
3. Hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) khususnya di Wilayah Dinas Pendapatan Daerah Serdang Bedagai disebabkan oleh kurangnya pemahaman Wajib Pajak dan Notaris tentang Pendaerahan Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan (BPHTB) bahwa sudah menjadi Pajak daerah; 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); Wajib Pajak terlambat menerima Surat Setoran Pajak Terutang (SSPT).

## **B. Saran**

Adapun saran-saran yang dapat penulis sampaikan demi kelancaran operasional perusahaan dimasa yang akan datang adalah sebagai berikut ;

1. Hendaknya Dinas Pendapatan Daerah Serdang Bedagai melakukan sosialisasi yang lebih intensif mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) telah menjadi pajak daerah agar lebih bisa dipahami dan dilaksanakan oleh wajib pajak.
2. Hendaknya Dinas Pendapatan Daerah Serdang Bedagai meningkatkan kinerja para Pegawai di Dinas Pendapatan Kota Serdang Bedagai tersebut agar pelaksanaan penerimaan pajak dan data-data pajak dapat terarah sesuai ketentuan yang berlaku.
3. Hendaknya Dinas Pendapatan Daerah Serdang Bedagai dalam hal Pemeriksaan diupayakan untuk mengecek sebaik mungkin sehingga kekurangan-kekurangan bayar akan terdeteksi oleh Petugas Dinas Pendapatan dan mengecek langsung kelengkapan kesesuaian data yang telah diperoleh

**DAFTAR PUSTAKA**

- Anjarini, Kusujarwati, (2012), *Analisis Pelaksanaan Pemeriksaan Pajak dalam Meningkatkan Kepatuhan Wajib Pajak Orang Pribadi*, (Skripsi)
- Erly Suandy, (2011), *Perpajakan*. Edisi Revisi. CV. Alfabeta, Bandung
- Kurniawan, Iwan, dan Akbar, R. Jihad, (2013), *Penerimaan Pajak di Bawah Target APBN-P*, <http://bisnis.news.viva.co.id/news/read/379102-penerimaan-pajak-di-bawah-target-apbn-p-2012>
- Manurung, Surya, (2013), *Kompleksitas Kepatuhan Pajak*, <http://www.pajak.go.id/content/article/kompleksitas-kepatuhan-pajak>
- Mardiasmo, (2011), *Perpajakan*, Edisi Revisi, Andi, Yogyakarta.
- Rahayu, Siti Kurnia, (2010), *Perpajakan Indonesia: Konsep dan Aspek Formal*, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Rima Natalia Tampi dan Steven Tangkuman (2016). *Analisis Penerapan Pemungutan Pajak BPHTB Di Kota Amurang*. SNA IX Padang.
- Rochmat Sumitro (2012). *Ensiklopedia Perpajakan*, Salemba Empat, Jakarta.
- Saragih, Rudiansyah (2013). *Pengantar Perpajakan*. Edisi Ketiga. Alfabeta, Bandung.
- Siagian, Sondang P. (2013). *Perpajakan Indonesia*. Edisi Ketiga, Salemba Empat, Jakarta
- Siahaan, Marihot P. (2015). *Perpajakan*. Edisi Revisi, Erlangga, Jakarta.
- Sugiyono, (2012), *Metode Penelitian Bisnis*, CV. Alfabeta, Bandung.
- Suhartono, Rudy, dan Ilyas, Wirawan B, (2010), *Ensiklopedia Perpajakan*, Salemba Empat, Jakarta.
- Waluyo, (2011), *Perpajakan Indonesia*, Edisi 10, Salemba Empat, Jakarta.
- Wina Novarina (2012) . *Analisis Administrasi Pemungutan Pajak BPHTB di Kota Bekasi*. SNA IX Padang
- Yulia Priskila Lumentah (2013). *Analisis Penerapan Sistem Pemungutan Pajak BPHTB Di Kota Medan*. SNA IX Padang