

**ANALISIS SISTEM PENGENDALIAN INTERN PENERIMAAN PAJAK
BPHTB PADA BADAN PENGELOLA PAJAK DAN RETRIBUSI
DAERAH KOTA MEDAN**

SKRIPSI

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



OLEH :

Nama : RIZKI GUSTIA SYAHFITRI
NPM : 1505170281
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 Telp. (061) 66224567 Medan 20238

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Strata-I Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Sabtu, tanggal 16 Maret 2019, pukul 08.00 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan dan seterusnya :

MEMUTUSKAN

Nama : **KIZKI GUSTIA SYAHFUTRI**
NP M : **1505170281**
Program Studi : **AKUNTANSI**
Judul Skripsi : **ANALISIS SISTEM PENGENDALIAN INTERN PENERIMAAN PAJAK BPHTB PADA BADAN PENGELOLA PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH KOTA MEDAN**

Diyatallah : **(11)** Lulus Yudisium dan telah memenuhi persyaratan untuk memperoleh Gelar Sarjana pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

TIM PENGUJI

Penguji I

(PANDOPUTAN RITONGA, SE, M.Si)

Penguji II

(GURYA SANJAYA, SE, MM)

Pemhimbing

(NOVIEN RIALDY, SE, MM)

PANITIA UJIAN

Ketua

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

Sekretaris

(ADE GUNAWAN, SE., M.Si)



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

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

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi ini disusun oleh:

NAMA LENGKAP : RIZKI GUSTIA SYAHFITRI
N.P.M : 1505170281
PROGRAM STUDI : AKUNTANSI
KONSENTRASI : AKUNTANSI PERPAJAKAN
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS SISTEM PENGENDALIAN INTERN
PENERIMAAN PAJAK BPHTB PADA BADAN
PENGELOLA PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH KOTA
MEDAN

Disetujui dan memenuhi persyaratan untuk diajukan dalam ujian mempertahankan skripsi.

Medan, Maret 2019

Pembimbing Skripsi


NOVIEN RIALDY., SE., M.M

Diketahui/Disetujui
Oleh :

Ketua Program Studi Akuntansi
Fakultas Ekonomi Dan Bisnis UMSU

Dekan
Fakultas Ekonomi Dan Bisnis UMSU


FITRIANI SARAGIH., SE., M.Si


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

SURAT PERNYATAAN PENELITIAN /SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama Mahasiswa : RIZKI GUSTIA SYAHFITRI
NPM : 1505170281
Konsentrasi : AKUNTANSI PERPAJAKAN
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis

Menyatakan bahwa :

1. Saya bersedia melakukan penelitian untuk penyusunan skripsi atau usaha saya sendiri, baik dalam hal penyusunan proposal penelitian, pengumpulan data penelitian, dan penyusunan laporan akhir penelitian/skripsi.
2. Saya bersedia dikenakan sanksi untuk melakukan penelitian ulang apabila terbukti penelitian saya mengandung hal-hal sebagai berikut :
 - Menjiplak/plagiat hasil karya penelitian orang lain
 - Merekayasa data angket, wawancara, observasi, atau dokumentasi.
3. Saya bersedia dituntut di depan pengadilan apabila saya terbukti memalsukan stempel, kop surat, atau identitas perusahaan lainnya.
4. Saya bersedia mengikuti sidang meja hijau secepat-cepatnya 3 bulan setelah tanggal dikeluarkannya surat "Penetapan Proyek Proposal/ Makalah/ Skripsi dan penghunjukan Dosen Pembimbing" dari Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMSU.

Demikian Pernyataan ini saat perbuatan dengan kesadaran sendiri

Medan, 11 Maret 2019
Pembuat Pernyataan



RIZKI GUSTIA SYAHFITRI

NB :

- Surat Pernyataan asli diserahkan kepada Program Studi Pada saat Pengajuan Judul.
- Foto Copy Surat Pernyataan dilampirkan di proposal dan skripsi

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Lengkap : RIZKI GUSTIA SYAHFITRI
NPM : 1505170281
Program Studi : AKUNTANSI
Konsentrasi : PERPAJAKAN
Judul Skripsi : ANALISIS SISTEM PENGENDALIAN INTERN
 PENERIMAAN PAJAK BPHTB PADA BADAN
 PENGELOLA PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH

TGL	MATERI BIMBINGAN	PARAF	KETERANGAN
01/19	Prolog dan Bab I	[Signature]	
03	dan Bab II		
06/19	Bab III Bedakan dengan teori pendukung dan hasil riset.	[Signature]	
03	Bab C kesimpulan di ambil dari Bab I & II		
	bagaimana juga dengan Saran		

Dosen Pembimbing



Novien Rialdy, SE., M.M

Medan, Maret 2019
 Diketahui/ Disetujui Oleh
 Ketua Program Studi Akuntansi



FITRIANI SARAGIH, SE., M.Si

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Lengkap : RIZKI GUSTIA SYAHFITRI
NPM : 1505170281
Program Studi : AKUNTANSI
Konsentrasi : PERPAJAKAN
Judul Skripsi : ANALISIS SISTEM PENGENDALIAN INTERN
 PENERIMAAN PAJAK BPHTB PADA BADAN
 PENGELOLA PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH
 KOTA MEDAN

TGL	MATERI BIMBINGAN	PARAF	KETERANGAN
08/19/2019	Bayan vs' kesimpulan dan saran dipertahankan sesuai dengan pertanyan di Bab 1	9	
11/03	Acc Skripsi	9	

Dosen Pembimbing

 Novien Rialdy, SE., M.M

Medan, Maret 2019
 Diketahui/ Disetujui Oleh
 Ketua Program Studi Akuntansi

 FITRIANI SARAGIH, SE., M.Si

ABSTRAK

Rizki Gustia Syahfitri, Npm. 1505170281. Analisis Sistem Pengendalian Intern Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pada Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan, Skripsi, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2019.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis Sistem Pengendalian Intern pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan dan untuk mengetahui faktor-faktor penyebab unsur-unsur Sistem Pengendalian Intern Pemerintah belum optimal. Pendekatan penelitian ini berupa pendekatan penelitian deskriptif dengan menggunakan data kuantitatif. Teknik pengumpulan data pada penelitian ini dilakukan melalui wawancara dan dokumentasi. Hasil analisis dari penelitian ini dapat diketahui bahwa Penerapan Sistem Pengendalian Intern belum optimal berdasarkan Sistem Pengendalian Pemerintah No. 60 Tahun 2008, Dari penilaian resiko terkait dengan penetapan target penerimaan realisasi BPHTB yang belum tercapai dari yang telah ditetapkan BPPRD Kota Medan sehingga berpengaruh terhadap besarnya Pendapatan Asli Daerah dikota Medan. Dari segi pemantauan karena terjadinya Penyimpangan yang dilakukan wajib pajak dan PPAT (Pejabat Akta Pembuat Tanah) di dalam melampirkan atau mencantumkan nilai transaksi yang sebenarnya. Jual beli yang dilakukan oleh masyarakat cenderung rumah tempat tinggal sehingga pembayaran BPHTB sangat minim.

Kata Kunci : Sistem Pengendalian Intern, BPHTB

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikumWr. Wb

Alhamdulillah, Pujisyukurkitapanjatkankehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan kasih sayang-Nya, serta memberikan kemudahan dan ilmu pengetahuan sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi berjudul “Analisis Sistem Pengendalian Intern Penerimaan Pajak BPHTB Pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan” ini sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan Strata Satu (S1) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Jurusan Akuntansi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Dengan ini penulis menyampaikan bahwa penyusunan Skripsi ini merupakan hasil penelitian yang dilaksanakan di Badan Pengelola Pajak dan RetribusiDaerah Kota Medan yang berlangsung pada bulan Desember 2018

Dalam penyusunan Skripsi ini, penulis pastinya mendapatkan banyakbantuan baik secara moril maupun materil dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Kedua orang tuasaya tercinta, AyahandaSyahrialdanIbundaDra.Yenni Asnita yang selalumemberikankasihsayang yang tulusbaiksecaramorilmaupunmateril. Terimakasihjugakepadakakak-kakak sayaRiri danadik saya Rindi dan Rivanatasmotivasidanbantuannya.
2. Bapak Dr.H.Agussani, M.AP selakuRektorUniversitasMuhammadiyah Sumatera Utara.

3. Bapak H. Januri, S.E, M.M,M.SiselakuDekanFakultasEkonomi dan Bisnis UniversitasMuhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak Ade Gunawan, SE, M.SiselakuPembantuDekan I FakultasEkonomidan Bisnis UniversitasMuhammadiyah Sumatera Utara.
5. BapakDr. HasrudyTanjung, SE, M.SiselakuPembantuDekan III FakultasEkonomidan Bisnis UniversitasMuhammadiyah Sumatera Utara.
6. IbuFitrianiSaragih, SE, M.Sisebagai Ketua Program Studi AkuntansiFakultasEkonomidan Bisnis UniversitasMuhammadiyah Sumatera Utara.
7. Ibu Zulia Hanum, SE, M.Si sebagaiSekretaris Program StudiAkuntansiFakultasEkonomidan Bisnis UniversitasMuhammadiyah Sumatera Utara.
8. IbuFitrianiSaragaih SE, M.Sisebagai DosenPembimbingAkademik yang tiadahenti-hentinyamemberikandukungandandorongankepadapenulis.
9. BapakNovien Rialdy SE, M.Mselakudosenpembimbing Skripsi yangtelahmembimbingdanmengarahkanpenulisdalam menyelesaikan Skripsiini dengan baik.
10. Seluruh Dosen dan Pegawai beserta Staf Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
11. Seluruh karyawan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah yang telah memberikan izin bagi penulis untuk melakukan penelitian.
12. Semuateman-temanku, khususnyaanak-anakE Akuntansi “15 semogaapa yang kitacita-citakanselamainidapattercapai. Amin.

Penulis menyadari masih banyak kesalahan dari Skripsi yang dibuat. Kritikan dan saran yang membangun sangatlah dibutuhkan oleh penulis agar lebih baik lagi untuk kedepannya. Semoga Skripsi ini dapat bermanfaat untuk semua pihak yang membacanya.

Wassalamu'alaikumWr. Wb

Medan, Maret 2019

Penulis

Rizki Gustia Syahfitri
1505170281

DAFTAR ISI

ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR.....	ii
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR.....	ix
BAB IPENDAHULUAN.....	1
A. LatarBelakang Masalah	1
B. Identifikasi Masalah.....	7
C. Rumusan Masalah.....	8
D. Tujuan dan ManfaatPenelitian.....	8
BAB II LANDASAN TEORI.....	10
A. Uraian Teoritis	10
1. Pajak.....	10
a. Pengertian Pajak.....	10
b. Fungsi Pajak	12
c. Syarat Pemungutan Pajak.....	12
d. Sistem Pemungutan Pajak	13
e. Jenis –Jenis Pajak	14
2. Sistem Pengendalian Intern.....	15
a. Pengertian Sistem Pengendalian Intern.....	15
b. Tujuan Sistem Pengendalian Intern	16
c. Komponen Sistem Pengendalian Intern.....	18
d. Unsur-Unsur Sistem Pengendalian Intern.....	20

3. Sistem Pengendalian Intern Pemerintah (SPIP).....	21
a. Pengertian Sistem Pengendalian Intern Pemerintah	21
b. Tujuan Sistem Pengendalian Intern Pemerintah	22
c. Unsur –Unsur Sistem Pengendalian Intern Pemerintah.....	22
4. Pajak Daerah	27
a. Pengertian Pajak Daerah	27
b. Sistem Pemungutan Pajak Daerah	28
c. Jenis dan Tarif Pajak Daerah	30
5. Pajak BPHTB.....	31
a. Pengertian Pajak BPHTB.....	31
b. Dasar Hukum Pajak BPHTB.....	31
c. Objek Pajak BPHTB	32
d. Tidak Termasuk Objek PajakBPHTB.....	34
e. Subjek dan Wajib Pajak BPHTB	35
f. Dasar Pengenaan Pajak BPHTB	35
g. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	35
h. Tarif Pembayaran BPHTB	38
i. Jenis –Jenis Hak Atas Tanah.....	46
j. Perhitungan Pajak BPHTB.....	47
6. Penelitian Terdahulu	48
B. Kerangka Berpikir.....	48

BAB III METODOLOGI PENELITIAN	51
A. Pendekatan Penelitian	51
B. Defenisi Operasional	51
C. Tempat dan Waktu Penelitian.....	52
D. Sumber dan Jenis Data.....	53
E. Teknik Pengumpulan Data.....	54
F. Teknik Analisis Data.....	54
BAB VI HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	56
A. Hasil Penelitian	56
1. Deskripsi Objek Penelitian	56
2. Target dan Realisasi BPHTB Kota Medan	59
3. Sistem Pengendalian Intern BPHTB.....	62
B. Pembahasan	68
1. Sistem Pengendalian Intern BPPRD Kota Medan.....	68
2. Faktor- faktor yang Menyebabkan unsur SPIP Belum Optimal	87
3. Faktor- faktor yang menyebabkan belum tercapainya target dan Realisasi Penerimaan Pajak BPHTB.....	88
4. Upaya-Upaya BPPRD dalam Mencapai Target dan Realisasi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Medan	89
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	90
A. Kesimpulan	91
B. Saran	92

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Target dan Realisasi Pajak BPHTB Kota Medan	5
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu	48
Tabel 3.1 Kisi –Kisi Wawancara	52
Tabel 3.2 Jadwal Penelitian.....	53
Tabel 4.1 Target dan Realisasi Pajak BPHTB Kota Medan	59

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Berfikir	50
Gambar 4.1 Flowchart Prosedur Pengurusan Akte Pemindehan Hak atas Tanahdan Bangunan.....	73
Gambar 4.2 Flowchart Prosedur Pembayaran BPHTB	75
Gambar 4.3 Flowchart Prosedur Penelitian SSPD BPHTB.....	78
Gambar 4.4 Permohonan Verifikasi BPHTB.....	83

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan daerah merupakan suatu bagian yang tidak dapat dipisahkan untuk pembangunan bangsa. Keberhasilan pembangunan suatu bangsa tidak terlepas dari keberhasilan daerah dalam mengelola potensi-potensi yang dimiliki oleh daerah tersebut. Untuk mencapainya diperlukan adanya suatu kebijakan dan sistem pembangunan yang mampu memacu peningkatan kinerja sumber daya manusia dalam mengelola dan mengelola sumber-sumber daya alam yang dimiliki tiap daerah, dapat mengelola sumber-sumber pendapatan daerah yang belum tergali agar dapat dipakai sehingga mampu meningkatkan pendapatan daerah agar lebih baik hasilnya dan dapat digunakan untuk kesejahteraan masyarakat daerah.

Menurut Mardiasmo (2002) “ PAD adalah penerimaan daerah dari sektor pajak daerah, retribusi daerah, hasil perusahaan milik daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain -lain PAD yang sah. Menurut Abdul Halim (2003) “PAD merupakan semua penerimaan daerah yang berasal dari sumber ekonomi asli daerah.Hal ini meningkatkan Pajak dan retribusi merupakan pendapatan asli daerah dan menjadi sumber pendanaan bagi keberlangsungan pembangunan daerah dalam kerangka otonomi daerah (Undang-Undang nomor 28 tahun 2009).

Adapun sumber pendapatan asli daerah salah satunya berasal dari pajak daerah. Menurut pendapat Smeet yang dikutip Sundry (2005: 10), pajak adalah

prestasi kepada pemerintah yang terutang melalui norma-norma umum, dan yang dapat ditunjukkan dalam hal individual.

Sejak tahun 1999 pembagian pajak menurut wewenang, pemungutan pajak dipisahkan menjadi pajak pusat dan pajak daerah. Pajak pusat dipungut dan dikelola oleh pemerintah pusat, sedangkan pajak daerah dipungut dan dikelola oleh pemerintah daerah. Pemerintah daerah harus dapat mengupayakan peningkatan penerimaan yang berasal dari daerah, sehingga memperbesar keuangan daerah yang dapat digunakan untuk kegiatan pembangunan.

Jenis pajak daerah ditetapkan Menurut Undang-undang nomor 28 tahun 2009 yang dapat dipungut dan dikelola oleh pemerintah daerah dalam upaya menghimpun dana guna meningkatkan kualitas maupun kualitas pembangunan daerah saat ini terdiri dari pajak restoran, pajak hiburan, pajak reklame, pajak penerangan jalan, pajak pemanfaatan air bawah tanah, pajak parkir, pajak bumi dan bangunan, dan pajak BPHTB.

Pajak Daerah Menurut Undang-undang nomor 28 tahun 2009 “Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut Pajak, adalah kontribusi wajib pajak kepada daerah yang terutang oleh pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Penerimaan pajak daerah salah satunya adalah pajak BPHTB merupakan salah satu jenis penerimaan daerah yang diharapkan dapat memiliki peranan yang berarti dalam pembangunan daerah. Sebagaimana diketahui pajak BPHTB adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di mana setiap upaya pemindahan Hak atau pemberian hak atas tanah dan bangunan seperti jual beli, tukar menukar,

hibah, hibah wasiat, waris, hadiah dan sebagainya. Pihak yang terkena kewajiban melunasi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah orang pribadi atau badan hukum yang menghasilkan penerimaan daerah. Waktu pembayaran dapat dilakukan secara insidental tidak terikat oleh waktu.

Menurut Siahaan (2010, hal 70) pengertian Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Yang dimaksud dengan dengan perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan''.

Menurut UU. No. 60 tahun 2008 Sistem Pengendalian Intern adalah proses yang integral pada tindakan dan kegiatan yang dilakukan secara terus menerus oleh pimpinan dan seluruh pegawai untuk memberikan keyakinan memadai atas tercapainya tujuan organisasi melalui kegiatan yang efektif dan efisien, keandalan pelaporan keuangan, pengamanan asset negara, dan ketaatan terhadap peraturan perundang –undangan.

Untuk meminimalkan permasalahan dalam pemungutan pajak BPHTB, adabainya Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah perlu melakukan evaluasi pengendalian internal agar dapat meningkatkan efektivitas dalam pemungutan pajak BPHTB. Pengendalian Internal adalah kebijakan dan prosedur dalam pemungutan untuk memastikan bahwa informasi usaha yang disajikan akurat dan meyakinkan bahwa hukum serta peraturan telah diikuti. Dinas Pendapatan Asli Daerah perlu menggunakan pengendalian internal untuk mengarahkan sistem operasi, melindungi, mencegah penyalahgunaan sistem (Warren, 2006).

Menurut PP No. 60 Tahun 2008 bahwa SPIP terdiri dari atas unsur dalam pengendalian Internal terbagi menjadi lima yaitu Lingkungan Pengendalian, Penilaian resiko , kegiatan pengendalian, informasi dan komunikasi dan pemantauan pengendalian intern.

Dengan diterapkannya unsur-unsur dan tujuan pengendalian internal tersebut, maka diharapkan dapat menciptakan pengendalian internal atas pemungutan pajak BPHTB yang efektif. Efektif atau tidaknya pengelolaan atas pemungutan pajak BPHTB dapat diukur dari evaluasi sejauh mana perusahaan telah melaksanakan unsur-unsur pengendalian internal sebagaimana yang dijabarkan oleh PP No. 60 Tahun 2008.

Sistem Pengendalian intern bukan dimaksudkan untuk menghilangkan semua kemungkinan terjadinya kesalahan atau penyimpangan yang dilakukan, maka diperlukan pengendalian intern yang baik dalam pemungutan pajak untuk mengontrol seluruh kegiatan yang berjalan. Hal tersebut diperlukan agar penyimpangan yang terjadi dapat diminimalisir dan dihindari.

Menurut UU No. 60 tahun 2008 tentang sistem Pengendalian Intern Pemerintah (SPIP) menyatakan bahwa Sistem Pengendalian Intern adalah proses yang integral pada tindakan dan kegiatan yang dilakukan secara terus menerus oleh pimpinan dan seluruh pegawai untuk memberikan keyakinan memadai atas tercapainya tujuan organisasi melalui kegiatan yang efektif dan efisien, keandalan pelaporan keuangan, pengamanan aset negara, dan ketaatan terhadap peraturan perundang-undangan. Sistem Pengendalian Intern, yang selanjutnya disingkat SPIP, adalah Sistem Pengendalian Intern yang diselenggarakan secara menyeluruh di lingkungan pemerintah pusat dan pemerintah daerah.

Jika kita melakukan perbandingan antar anggaran (target) dengan realisasi maka, penerimaan pajak BPHTB pihak BPPRD Kota Medan untuk meningkatkan pendapatan belum sesuai dengan target yang diharapkan, serta target yang diberikan selalu saja ditingkatkan meskipun ditahun sebelumnya penerimaannya masih rendah dibanding target. Ini menunjukkan tingkat efektivitas yang rendah dalam pengawasan, sementara pada pasal 2 PP. No.60 Tahun 2008 menyatakan Sistem Pengendalian Intern Pemerintah bertujuan untuk memberikan keyakinan yang memadai bagi tercapainya efektivitas dan efisiensi pencapaian tujuan penyelenggaraan pemerintah negara, keandalan pelaporan keuangan, pengamanan aset negara, dan ketaatan terhadap peraturan perundang – undangan.

Berdasarkan data dari Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan. Diperoleh data target dan realisasi pajak BPHTB di Kota Medan tahun 2014-2018 yang dapat dilihat pada tabel dibawah ini.. Hal tersebut dapat dilihat berdasarkan tabel 1.1 berikut.

Tabel 1.1
Target dan Realisasi Pajak BPHTB Kota Medan
Tahun 2014 s/2018

Tahun	Target Penerimaan Pajak BPHTB	Realisasi Penerimaan Pajak BPHTB	%
2014	330.974.000.000,00	228.392.967.245,00	69,01%
2015	335.974.000.000,00	201.806.504.023,00	60,07%
2016	336.974.000.000,00	212.428.428.607,00	63,04%
2017	336.974.000.000,00	401.578.896.014,00	119,17%
2018	339.974.000.000,00	275.741.255.103,00	81,11%

Sumber: Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah

Berdasarkan tabel di atas terlihat bahwa target dan realisasi Pajak BPHTB dari tahun 2014 sampai tahun 2018 mengalami naik turun persentase yang di mana sering tidak mencapai target yang telah ditetapkan oleh BPPRD Kota Medan. Pada Tahun 2017 mengalami peningkatan yang sangat pesat.

Pertumbuhan penerimaan Pajak BPHTB sangat dipengaruhi dari besarnya realisasi pajak yang diterima dibandingkan dengan target yang telah ditetapkan BPPRD Kota Medan. Karena jika semakin besar realisasi yang dapat diperoleh maka semakin meningkat pula pertumbuhan penerimaan pajak pada daerah dan sebaliknya jika realisasi tidak mencapai target maka dapat diindikasikan bahwa kurang maksimal proses pemungutan pajak yang dilakukan. Hal ini disebabkan karenadiadakan sosialisasi pemerintah kepada masyarakat sehingga kesadaran wajibpajak mulai meningkat namun masih belum tercapai sesuai target yang telahditentukan oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan. Hal inidisebabkan terjadi penyimpangan yang dilakukan wajib pajak dan PPAT (PejabatPembuat Akta Tanah) didalam melampirkan atau mencatumkan nilai transaksiyang sebenarnya didalam akta jual beli. Dan jual beli yang dilakukan olehmasyarakat cenderung rumah tempat tinggal, sehingga pembayaran BPHTB Sangat minim. Permasalahan ini akan mempengaruhi besarnya Pendapatan Asli.

Hal ini terjadi karena adanya sistem pengendalian intern pajak BPHTB di Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah kota Medan belum berjalan dengan baik dari unsur-unsur SPIP yaitu penilaian resiko dan pemantauan. Dari penilaian resiko terkait dengan penetapan target penerimaan BPHTB yang belum tercapai sehingga berpengaruh terhadap besarnya Pendapatan Asli Daerah dikota Medan. Dari segipemantauan, ini dari analisis yang berkaitan dengan kegiatan pengendalian yangdilakukan secara langsung sehingga terjadi penyimpangan dalam penerimaanBPHTB sehingga pembayaran BPHTB sangat minim, berdasarkan Unsur-Unsur Sistem Pengendalian Intern Pemerintah (SPIP) No. 60 Tahun 2008. Salah satu tujuan SPIP yaitu untuk memberikan keyakinan yang

memadai bagi tercapainya efektivitas dan efisiensi pencapaian tujuan penyelenggaraan Pemerintah Negara. Dengan demikian Pengendalian yang efektif akan berdampak pada jumlah hasil pajak atas target dan realisasi yang akan diterima (Mardiasmo, 2009:206).

Penelitian ini juga pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya, peneliti Priska (2015) di mana hasil penelitian menunjukkan menunjukkan sistem pengendalian intern penerimaan pajak DPPKAD Kabupaten Halmahera utara masih terdapat ketidaksesuaian dengan peraturan pemerintah RI nomor 60 tahun 2008, karena masih ditemukan beberapa kelemahan yang berhubungan SDM yang masih kurang dibidang pendapatan dan belum diberlakukan reward kepada pegawai. Sebaiknya pimpinan DPPKAD meningkatkan kualitas SDM melalui pendidikan dan pelatihan, sosialisasi, perekrutan juga kerja sama.

Berdasarkan uraian di atas penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang tentang Sistem Pengendalian Intern penerimaan pajak BPHTB, sehingga penulis dengan ini memberi judul proposal yaitu: “**Analisis Sistem Pengendalian Intern Penerimaan Pajak BPHTB Pada Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan**”.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang diuraikan di atas, maka penulis mengidentifikasi masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Belum tercapainya target dan Realisasi penerimaan pajak BPHTB dari tahun 2014 sampai dengan 2018.

2. Masih kurangnya Pemantauan dan Penilaian Resiko dalam meningkatkan sistem pengendalian intern penerimaan pajak BPHTB.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan identifikasi masalah yang telah diuraikan, maka penulis membuat rumusan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Faktor apakah yang menyebabkan belum tercapainya realisasi pajak BPHTB Kota Medan dari tahun 2014 sampai dengan 2018?
2. Bagaimana Penerapan Sistem Pengendalian Intern Penerimaan pajak BPHTB Pada BPPRD Kota Medan?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor apakah yang menyebabkan belum terealisasi target pajak BPHTB Kota Medan
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis kurangnya Penerapan Sistem Pengendalian Intern Penerimaan pajak BPHTB Pada BPPRD Kota Medan

2. Manfaat Penelitian

- a. Bagi Penulis

Dapat memberikan pengetahuan dan wawasan yang mendalam mengenai analisis Sistem Pengendalian Intern Penerimaan pajak BPHTB Pada BPPRD Kota Medan

b. Bagi Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Kota Medan

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan acuan dalam membuat kebijakan dalam rangka meningkatkan Sistem Pengendalian Intern Penerimaan Pajak BPHTB agar dapat menjalankan kinerja perusahaan dengan baik.

c. Bagi Akademis

Dapat memberikan informasi tambahan dan menjadi bahan pembelajaran khususnya bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam melakukan penelitian selanjutnya.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Uraian Teoritis

1. Pajak

a. Pengertian Pajak

Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapat imbalan secara langsung dan digunakan untuk negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Menurut Rochmat Soemitro (2011) “Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung ditujukan dan digunakan untuk membayar pengeluaran umum”.

Smeets dalam karangan Ilyas dan Burton (2008) “Pajak adalah prestasi pemerintah yang terutang melalui norma-norma umum, dan yang dapat dipaksakan, tanpa adanya kontraprestasi yang dapat ditunjukkan secara individual maksudnya adalah untuk membiayai pengeluaran pemerintah”.

Menurut S.I Djajadiningrat (2005) “Pajak sebagai suatu kewajiban menyerahkan sebagian dari kekayaan ke kas negara yang disebabkan suatu keadaan tertentu, tetapi bukan sebagai hukuman, menurut peraturan yang ditetapkan pemerintah serta dapat dipaksakan, tetapi tidak ada jasa timbal balik dari negara secara langsung, untuk memelihara kesejahteraan secara umum”.

Sedangkan menurut Ardiani dalam buku Waluyo dan Wirawan (2008) yang telah diterjemahkan oleh R. Santosa Brotodiharjo dalam buku Pengantar Ilmu Hukum Pajak “Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh wajib pajak membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapatkan prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas negara menyelenggarakan pemerintah”.

Berdasarkan pengertian tersebut, dapat ditarik kesimpulan tentang ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak, yaitu sebagai berikut:

- 1) Pajak dipungut oleh negara, baik oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah, berdasarkan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya.
- 2) Pembayaran pajak harus masuk kas negara, yaitu kas pemerintah pusat atau kas pemerintah daerah (sesuai dengan jenis pajak yang dipungut).
- 3) Pajak dipungut berdasarkan undang-undang serta aturan pelaksanaannya yang sifatnya dapat dipaksakan.
- 4) Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.
- 5) Pajak peralihan kekayaan dari orang atau badan ke pemerintah.
- 6) Pajak dipungut karena adanya suatu keadaan, kejadian, dan perbuatan.
- 7) Pajak dapat pula mempunyai tujuan selain budgetair yang mengatur.
- 8) Digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, yakni pengeluaran-pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

- 9) Penyelenggaraan pemerintah secara umum merupakan manifestasi kontraprestasi dari negara kepada pembayar pajak.

b. Fungsi Pajak

Pajak mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan bernegara, khususnya didalam pelaksanaan pembangunan karena pajak merupakan sumber pendapatan negara untuk membiayai semua pengeluaran termasuk pengeluaran pembangunan. Menurut Siti Resmi (2011, hal 2) berdasarkan hal di atas maka pajak mempunyai 2 fungsi, yaitu:

- 1) Fungsi Anggaran (Budgetair)

Pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya.

- 2) Fungsi Mengatur (Reguleren)

Pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi.

c. Syarat Pemungutan Pajak

Menurut Mardiasmo (2011, hal 2) agar pemungutan pajak tidak menimbulkan hambatan atau perlawanan maka pemungutan pajak harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- 1) Pemungutan pajak harus adil (syarat keadilan)
- 2) Pemungutan pajak harus berdasarkan Undang-undang (syarat yuridis)
- 3) Tidak mengganggu perekonomian (syarat ekonomis)
- 4) Pemungutan pajak harus efisien (syarat finansial)
- 5) Sistem pemungutan pajak harus sederhana

d. Sistem Pemungutan Pajak

Menurut Waluyo (2008, hal 17) dalam memungut pajak ada beberapa sistem pemungutan, yaitu:

1) Official Assessment System

Suatu sistem pemungutan pajak yang memberi kewenangan aparatur perpajakan untuk menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang setiap tahunnya sesuai dengan ketentuan Undang-undang perpajak yang berlaku. Dalam sistem ini, inisiatif dan kegiatan menghitung serta memungut pajak sepenuhnya berada ditangan aparatur perpajakan.

2) Self Assessment System

Suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang Wajib Pajak untuk menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang setiap tahunnya sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Perpajakan yang berlaku dalam sistem ini, inisiatif dan kegiatan menghitung serta pelaksanaan pemungutan pajak berada di tangan Wajib Pajak. Sistem ini adalah sistem pemungutan pajak yang berlaku di Indonesia.

3) With Holding System

Suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketigayang ditunjuk untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh Wajib Pajak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Perpajakan yang berlaku. Penunjukan pihak ketiga ini bisa dilakukan dengan Undang-Undang perpajakan, keputusan presiden dan peraturan lainnya untuk memotong dan memungut pajak, menyeter

dan mempertanggung jawabkan melalui sarana perpajakan yang tersedia.

e. Jenis –Jenis Pajak

Menurut Mardiasmo (2011, hal 5) terdapat berbagai jenis pajakn yang dapat dikelompokkan menjadi 3, yaitu pengelompokan menurut golongannya, menurut sifatnya, dan menurut lembaga pemungutannya.

1) Menurut Golongannya

Menurut golongannya, pajak dikelompokkan menjadi 2 yaitu:

a) Pajak Langsung

Pajak langsung adalah pajak yang harus dipikul dan ditanggungsendiri oleh Wajib Pajak dan tidak dilimpahkan atau dibebankan kepada orang lain atau pihak lain

b) Pajak Tidak Langsung

Pajak tidak langsung adalah pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain atau pihak ketiga.

2) Menurut Sifatnya

Menurut sifatnya, pajak dikelompokkan menjadi 2, yaitu:

a) Pajak Subjektif

Pajak subjektif adalah pajak yang pengenaannya memperhatikan pada keadaan pribadi Wajib Pajak atau pengenaan pajak yang memperhatikan keadaan subjeknya.

b) Pajak Objektif

Pajak objektif adalah pajak yang pengenaannya memperhatikan pada objeknya baik berupa benda, keadaan, perbuatan, atau

peristiwa yang mengakibatkan timbulnya kewajiban membayar pajak.

3) Menurut Lembaga Pemungutannya

Menurut Lembaga Pemungutannya, pajak dikelompokkan menjadi 2, yaitu:

a) Pajak Negara (Pajak Pusat)

Pajak Negara adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara pada umumnya

b) Pajak Daerah

Pajak Daerah adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah baik tingkat I maupun tingkat II dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah masing-masing.

2. Sistem Pengendalian Intern

a. Pengertian Sistem Pengendalian Intern

Sistem pengendalian intern merupakan suatu usaha yang dilakukan perusahaan dalam mengarahkan jalan adanya usaha agar tetap bergerak sesuai dengan tujuan dan program dari perusahaan dengan berorientasi kedalam perusahaan itu sendiri.

Menurut Hery (2014: 11) sistem pengendalian intern adalah seperangkat kebijakan dan prosedur untuk melindungi asset atau kekayaan perusahaan dari segala bentuk penyalahgunaan, menjamin tersedianya informasi akuntansi perusahaan yang akurat, serta memastikan bahwa semua ketentuan (peraturan)

Hukum/Undang-Undang serta kebijakan manajemen telah dipatuhi atau dijalankan sebagaimana semestinya oleh seluruh karyawan perusahaan.

COSO mendefinisikan Sistem Pengendalian Intern adalah Suatu proses yang diimplementasikan oleh dewan dewan direksi, manajemen, serta seluruh staf dan karyawan dibawah arahan mereka dengan tujuan untuk memberikan jaminan yang memadai atas tercapainya tujuan pengendalian.

Menurut Mardiasmo, Sistem Pengendalian Intern adalah mekanisme yang dilakukan oleh eksekutif (pemerintah daerah) untuk menjamin dilaksanakannya sistem dan kebijakan manajemen sehingga tujuan organisasi dapat tercapai.

Pengendalian intern menurut Ikatan Akuntan Indonesia dalam Standar Profesi Akuntansi Publik (SPAP) (2001: 319) adalah sebagai berikut:

Proses yang integral pada tindakan dan kegiatan yang dilakukan secara terus menerus oleh pimpinan dan seluruh pegawai untuk memberikan keyakinan yang memadai atas tercapainya organisasi melalui kegiatan yang efektif dan efisien, keandalan pelaporan keuangan, pengamanan asset Negara, dan ketaatan terhadap peraturan perundang-undangan.

Sistem Pengendalian Intern Pemerintah, yang selanjutnya disingkat SPIP adalah sistem pengendalian intern yang diselenggarakan secara menyeluruh dilingkungan pemerintah pusat dan pemerintah daerah.

b. Tujuan Sistem Pengendalian Intern

Berikut ini adalah tujuan sistem pengendalian intern (Mulyadi: 164):

1) Menjaga kekayaan perusahaan

Bila sistem pengendalian intern berjalan dengan baik, maka akan dapat mengantisipasi terjadinya kecurangan, pemborosan, ketidak efisienan, dan penyalahgunaan terhadap aktiva perusahaan.

2) Mengecek keakuratan data akuntansi

Kendala data/informasi akuntansi digunakan oleh manajemen dalam pengambilan keputusan untuk meningkatkan ketelitian dan dapat dipercaya.

3) Mendorong Efisien

Kebijakan perusahaan dapat memberikan kebijakan tertentu dengan memantau setiap pengorbanan yang telah dikeluarkan guna mendapatkan hasil yang sebaik-baiknya. Mendorong dipatuhinya kebijakan manajemen Untuk mencapai tujuan perusahaan maka kebijakan, prosedur, sistem pengendalian intern, yang dirancang untuk memenuhi keyakinan yang memadai bahwa kebijakan, prosedur yang ditetapkan perusahaan akan dipatuhi oleh seluruh karyawan.

Menurut COSO ada tiga tujuan pengendalian intern yaitu:

- 1) Efektivitas dan efisiensi operasi
- 2) Realibilitas pelaporan keuangan
- 3) Kesesuaian dengan aturan dan regulasi yang ada

Menurut Peraturan Republik Indonesia No. 60 tahun 2008 tujuan sistem pengendalian intern pemerintah (SPIP) adalah untuk memberikan keyakinan yang memadai bagi tercapainya efektivitas dan efisiensi pencapaian tujuan penyelenggaraan pemerintah Negara, keandalan pelaporan keuangan, pengamanan asset Negara, dan ketaatan terhadap peraturan perundang-undangan.

c. **Komponen Pengendalian Intern**

Lima komponen dalam model pengendalian COSO (The Committee of Sponsoring Organization) yaitu:

1) Lingkungan Pengendalian

Setiap organisasi, tidak peduli apakah organisasi tersebut perusahaan besar ataupun perusahaan kecil, harus memiliki lingkungan pengendalian yang kuat. Lingkungan pengendalian yang lemah kemungkinan besar diikuti dengan kelemahan dalam komponen pengendalian internal yang lain sebagai komponen pengendalian yang pertama, meliputi faktor-faktor berikut:

- a) Filosofi manajemen dan gaya operasi
- b) Komitmen terhadap integritas dan nilai-nilai etika
- c) Komitmen terhadap kompetensi
- d) Komite audit dari Dewan direksi Struktur organisasi
- e) Metode penetapan otoritas dan tanggungjawab
- f) Kebijakan dan praktek sumber daya manusia

2) Aktivitas Pengendalian

Aktivitas pengendalian yang terkait dengan pelaporan keuangan antara lain meliputi:

- a) Desain dokumen yang baik dan bernomor urut cetak
- b) Pemisahan tugas
- c) Otoritas yang memadai atas setiap transaksi bisnis yang terjadi
- d) Mengamankan harta dan catatan perusahaan

- e) Menciptakan adanya pengecekan independen atas pekerjaan karyawan lain

3) Penafsiran Risiko

Setiap perusahaan baik besar maupun kecil, pasti menghadapi risiko internal maupun eksternal dalam mencapai tujuan perusahaan. Risiko tersebut dapat bersumber dari:

- a) Tindakan tidak sengaja, seperti kesalahan atas kecerobohan karyawan
- b) Tindakan sengaja, seperti kecurangan karyawan dengan mencuri atau menyalahgunakan harta perusahaan
- c) Bencana alam atau kerusakan politik, seperti kebakaran, banjir, gempa bumi, tsunami, angin, perang dan kerusakan masa
- d) Kesalahan perangkat lunak dan kegagalan peralatan computer, seperti kerusakan program computer, hardware, perangkat lunak.

4) Informasi dan Komunikasi

Informasi harus diidentifikasi, diproses, dan di komunikasikan ke personil yang tepat sehingga setiap orang dalam perusahaan dapat melaksanakan tanggungjawab mereka dengan baik. Sistem informasi akuntansi harus bisa menghasilkan laporan keuangan yang handal.

Tujuan sistem informasi akuntansi, antara lain meliputi:

- a) Mengidentifikasi dan mencatat semua transaksi yang valid
- b) Mengklasifikasi transaksi sebagaimana seharusnya.
- c) Mencatat transaksi sesuai dengan nilai moneter yang tepat
- d) Mencatat transaksi pada periode akuntansi yang tepat

e) Menyajikan transaksi an pengungkapan terkait dalam laporan keuangan secara tepat.

5) Pengawasan Kinerja

Kegiatan utama dalam pengawasan kinerja adalah:

- a) Survis yang efektif
- b) Akuntansi pertanggungjawaban
- c) Pengauditan internal

d. Unsur Sistem Pengendalian Intern

Mulyadi (2010: 164) unsur pokok pengendalian intern adalah sebagaiberikut:

- 1) Struktur organisasi yang memisahkan tanggungjawab fungsional secara tegas
 - a) Pemisahan fungsi operasi dan penyimpanan dari fungsi akuntansi
 - b) Suatu fungsi tidak boleh diberi tanggungjawab penuh untuk melaksanakan semua tahap suatu transaksi..
- 2) Sistem wewenang dan prosedur pencatatan yang memberikan perlindungan yang cukup terhadap kekayaan, utang, pendapatan, dan biaya.
 - a) Otorisasi menjamin dipercayanya dokumen transaksi
 - b) Prosedur pencatatan menjamin tingkat ketelitian dan keandalan.
- 3) Praktik yang sehat dalam melaksanakan tugas dan fungsi setiap unit organisasi.
 - a) Pemakaian formulir bernomor urut cetak, agar pemakaian dapat dipertanggungjawabkan oleh berwenang.

- b) Pemeriksaan mendadak, untuk mendorong karyawan agar melaksanakan tugas sesuai dengan aturan yang ditetapkan.
- c) Adaya internal check, transaksi dari awal hingga akhir harus melibatkan beberapa orang.
- d) Perputaran jabatan (job rotationI), untuk menjaga independensi pejabat dan menghindari persekongkolan.
- e) Keharusan pengambilan cuti, karena cuti akan digantikan pejabat lain dan apabila ada kecurangan akan ketahuan.
- f) Pencocokan fisik dan catatan secara periodik.
- g) Unit organisasi untuk mengecek efisiensi SPI, karena satuan pengawasan intern tidak boleh melaksanakan fungsi operasi, penyimpanan, akuntansi dan harus bertanggungjawab langsung kepada manajemen puncak

3. Sistem Pengendalian Intern Pemerintah (SPIP)

a. Pengertian Sistem Pengendalian Intern Pemerintah (SPIP)

Pengertian sistem pengendalian intern pemerintah menurut PeraturanPemerintah No.60 tahun 2008 Sistem Pengndalian Intern adalah proses yang integral pada tindakan dan kegiatan yang dilakukan secara terus menerus olehpimpinan dan seluruh pegawai untuk memberikan keyakinan memadai atas tercapainya tujuan organisasi melalui kegiatan yang efektif dan efisien, keandalan pelaporan keuangan, pengamanan asset Negara, dan ketaatan terhadapperaturan perundang-undangan.

Sistem Pengendalian Intern Pemerintah, yang selanjutnya disingkat SPIP, adalah sistem pengendalian intern yang diselenggarakan secara terus menerus secara menyeluruh di lingkungan pemerintah pusat dan pemerintah daerah.

b. Tujuan Sistem pengendalian Intern Pemerintah (SPIP)

SPIP bertujuan untuk memberikan keyakinan yang memadai terhadap empat hal, yaitu:

- 1) Tercapainya efektivitas dan efisiensi pencapaian tujuan penyelenggaraan pemerintahan Negara.
- 2) Keandalan pelaporan keuangan.
- 3) Keamanan asset Negara
- 4) Ketaatan terhadap peraturan perundang-undangan.

c. Unsur-unsur Sistem Pengendalian Intern Pemerintahan (SPIP)

Unsur-unsur SPIP sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 60 tahun 2008 adalah:

1) Lingkungan Pengendalian

Pimpinan instansi pemerintah wajib menciptakan dan memelihara lingkungan pengendalian yang menimbulkan perilaku positif dan kondusif untuk penerapan Sistem Pengendalian Intern dalam lingkungan kerjanya melalui:

a) Penegakan integritas dan nilai etika.

Di mana pemerintah harus menyusun dan menerapkan aturan perilaku, memberikan keteladanan atas pelaksanaan aturan pada setiap tingkat pimpinan instansi pemerintahan, menegakkan

kedisipinan atas penyelenggaraan terhadap aturan perilaku. Dan menghapus kebijakan yang dapat menimbulkan perilaku yang etis.

b) Komitmen terhadap kompetensi.

Mengidentifikasi yang menetapkan kegiatan dalam menyelesaikan tugas dan fungsi masing-masing posisi, menyusun standar kompetensi untuk menyelesaikan tugas dan fungsi yang dibutuhkan, menyelenggarakan pelatihan dan pembinaan untuk meningkatkan kompetensi pekerjaannya.

c) Kepemimpinan yang kondusif

Mempertimbangkan risiko dalam pengambilan keputusan, melakukan interaksi secara intensif dari pejabat yang tinggi kepada tingkatan yang lebih rendah, merespon secara positif terhadap pelaporan yang berkaitan dengan keuangan, penganggaran, program dan kegiatan.

d) Pembentukan struktur organisasi yang sesuai dengan kebutuhan.

Menyesuaikan dengan ukuran sifat kegiatan instansi pemerintahan, memberikan kejelasan wewenang dan tanggungjawab, menetapkan dengan jumlah pegawai yang sesuai, terutama untuk posisi pimpinan.

e) Pendelegasian wewenang dan tanggungjawab yang

tepat. Wewenang diberikan kepada pegawai yang tepat sesuai dengan tingkat dan tanggungjawabnya dalam rangka pencapaian tujuan.

f) Penyusunan dan penerapan kebijakan yang sehat tentang pembinaan sumber daya manusia. Penetapan kebijakan dan prosedur sejak rekrutmen sampai pemberhentian karyawan, penelusuran latar belakang calon pegawai.

g) Perwujudan peran aparat pengawasan intern pemerintah yang efektif.

Memberikan keyakinan yang memadai atas ketaatan, kehematan, efisiensi dan efektivitas pencapaian tujuan instansi, memelihara dan meningkatkan kualitas dan tata kelola penyelenggaraan tugas dan fungsi instansi pemerintah.

h) Hubungan kerja yang baik dengan Instansi Pemerintah terkait

Diwujudkan dengan adanya mekanisme saling uji antar instansi pemerintah yang terkait.

2) Penilaian Risiko

Pimpinan Instansi Pemerintah wajib melakukan penilaian risiko yang dihadapi baik dari luar maupun dari dalam, yang terdiri dari:

a) Identifikasi Risiko.

Identifikasi risiko sebagaimana yang dimaksud dilaksanakan dengan:

1. Menggunakan metodologi yang sesuai untuk tujuan instansi pemerintah dan tujuan pada tingkatan kegiatan secara komprehensif.

2. Menggunakan mekanisme yang memadai untuk mengenali risiko dari faktor eksternal dan faktor internal. Menilai faktor lain yang dapat meningkatkan risiko

b) Analisis Risiko

Analisis risiko dimaksudkan untuk menentukan dampak dari risiko yang telah diidentifikasi terhadap pencapaian tujuan Instansi Pemerintah. Pimpinan instansi pemerintah menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menentukan tingkat risiko yang dapat diterima.

3) Kegiatan Pengendalian.

Pimpinan Instansi pemerintah wajib menyelenggarakan kegiatan pengendalian sesuai dengan ukuran, kompleksitas, dan sifat dari tugas dan fungsi Instansi pemerintah yang bersangkutan. Kegiatan pengendalian membantu memastikan bahwa arahan pimpinan instansi pemerintah dilaksanakan. Kegiatan pengendalian harus efektif dan efisien dalam pencapaian tujuan organisasi.

4) Informasi dan Komunikasi

Pimpinan instansi pemerintah wajib mengidentifikasi, mencatat, dan mengkomunikasikan informasi dalam bentuk dan waktu yang tepat. Komunikasi atas informasi sebagaimana dimaksud wajib diselenggarakan secara efektif. Untuk menyelenggarakan organisasi yang efektif pimpinan instansi pemerintah harus sekurang-kurangnya:

a) Menyediakan dan memanfaatkan berbagai bentuk dan sarana komunikasi,

b) Mengelola, mengembangkan dan memperbaiki sistem informasi secara terus menerus.

5) Pemantauan.

Pimpinan instansi pemerintah wajib melakukan pemantauan Sistem Pengendalian Intern. Pemantauan Sistem Pengendalian Intern dilaksanakan melalui:

a) Pemantauan berkelanjutan

Pemantauan berkelanjutan sebagaimana dilaksanakan melalui kegiatan pengelolaan rutin, supervise, perbandingan, rekonsiliasi, dan tindakan lain yang terkait dalam pelaksanaan tugas.

b) Evaluasi

Evaluasi terpisah sebagaimana dimaksud diselenggarakan melalui penilaian sendiri, review dan pengujian efektivitas Sistem Pengendalian Intern. Evaluasi terpisah dapat dilakukan oleh aparat pengawasan intern pemerintah atau pihak eksternal pemerintah. Evaluasi terpisah dapat dilakukan dengan menggunakan daftar uji pengendalian intern sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Pemerintah ini.

c) Tindak lanjut rekomendasi.

Tindak lanjut hasil audit dan review lainnya harus segera diselesaikan dan dilaksanakan sesuai dengan mekanisme penyelesaian rekomendasi hasil audit dan review lainnya yang ditetapkan.

4. Pajak Daerah

a. Pengertian Pajak Daerah

Menurut Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009, 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 kemakmuran rakyat.

Menurut Mardiasmo (2011) ada beberapa pengertian tentang pajak daerah, yaitu:

- 1) Daerah Otonom, selanjutnya disebut Daerah, 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 NKRI.
- 2) Pajak Daerah, selanjutnya disebut Pajak, adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
- 3) Badan, adalah sekumpulan orang atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, BUMN, BUMD dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan,

perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk lain yang termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.

- 4) Subjek Pajak, adalah orang pribadi atau badan yang dapat dikenakan pajak.
- 5) Wajib Pajak, adalah orang pribadi atau badan meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak, yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturandan perundang-undangan perpajakan daerah.

b. Sistem pemungutan Pajak Daerah

Menurut Azhari Aziz Samudra (2015, hal 73) “Beberapa system pemungutan pajak daerah yang berlaku saat ini antara lain dengan sistem setor tunai, sistem pembayaran dimuka, sistem penagihan, sistem benda berharga, dan sistem kartu”

1) Pemungutan dengan Sistem Surat Ketetapan (SKP)

Dengan sistem ini setiap wajib pajak ditetapkan untuk menentukan saat seseorang atau badan mulai terutang pajak dan berkewajiban membayar pajak yang terutang untuk masa pajak tertentu, disamping berkewajiban untuk mengisi Surat Pemberitahuan (SPT) dan ditetapkan secara benar menurut Undang-Undang.

2) Pemungutan dengan Sistem Setor Tunai.

Sistem setor tunai dikenal dengan istilah Contante Storting (CS). Sistem ini sama dengan berlaku pada pajak pusat, yaitu self assessment system di mana wajib pajak diberi kepercayaan untuk

menghitung, menetapkan, menyetor, dan melaporkan sendiri pajak yang terutang ke kas Negara atau kas daerah bagi pajak daerah.

3) Pemungutan dengan Sistem Pembayaran Dimuka

Sistem pembayaran dimuka dapat dibedakan menjadi dua system yaitu Pembayaran Dimuka (PDM) sebagai ketetapan definitif dan Pembayaran Dimuka (PDM) sebagai pungutan pendahuluan. Pembayaran dimuka sebagai ketetapan definitif mempunyai arti dalam sistem ini pada akhir tahun tidak diperlukan lagi penetapan secara definitive.

4) Pemungutan dengan Sistem Pengaitan.

Sistem pengaitan adalah pungutan pajak daerah dikaitkan pada suatu pelaksanaan atau kepentingan wajib pajak. ada dua model dalam sistem ini, yaitu pertama, sistem pengaitan murni di mana pungutan pajak murni mengait pada pelayanan, dalam pelaksanaannya dilakukan secara terpadu dengan jenis pungutan yang ditumpangi. Kedua, pengaitan pada beberapa jenis pungutan yang dilaksanakan secara bersama-sama dalam satu atap (one roof opration).

5) Pemungutan dengan Sistem Benda Berharga

Sistem pemungutan ini umumnya digunakan untuk memungut retribusi daerah, seperti retribusi parker. Yang dimaksud dengan benda berharga adalah alat atau sarana pembayaran yang digunakan untuk memenuhi kewajiban, yang sekaligus merupakan tanda pembayaran.

6) Pemungutan dengan Sistem Kartu

Sistem pemungutan ini memiliki alat yang digunakan sebagai alat pembayaran, yang dalam pelaksanaannya ada kartu sebagai tanda terima dan kartu sebagai tempat membayar

c. Jenis dan Tarif Pajak Daerah

Jenis dan tarif pajak daerah yang dapat dipungut oleh pemerintah daerah diatur dalam Undang- Undang Nomo 34 Tahun2000, menurut Mardiasmo (2013) yaitu sebagai berikut:

- 1) Jenis dan Tarif Pajak Provinsi adalah sebagai berikut:
 - b) Pajak kendaraan bermotor dan kendaraan di atas air 5%
 - c) Bea balik nama kendaraan bermotor dan kendaraan di atas air 10%
 - d) Pajak bahan bakar kendaraan bermotor 5%
 - e) Pajak pengambilan dan pemanfaatan air bawah tanah dan air permukaan 20%
- 2) Jenis dan Tarif Pajak Kabupaten atau Kota adalah sebagai berikut:
 - b) Pajak hotel 10%
 - c) Pajak restoran 10%
 - d) Pajak hiburan 35%
 - e) Pajak reklame 25%
 - f) Pajak penerangan jalan 10%
 - g) Pajak pengambilan bahan galian golongan C 20%
 - h) Pajak parkir 30%

5. Pajak BPHTB

a. Pengertian Pajak BPHTB

Sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menurut Mardiasmo (2009, hal 343) menyatakan “Bumi,air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Tanah sebagai bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, disamping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Di samping itu, bangunan juga memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya. Oleh karena itu, bagi mereka hak atas tanah dan bangunan juga memberi manfaat ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak, yang dalam hal ini adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Menurut Undang-undang Nomor 28 pasal 85 Tahun 2009 “Pajak BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak.”

Menurut Siahaan (2010) Pajak BPHTB adalah peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.”

b. Dasar Hukum

Dasar hukum pemungutan BPHTB pada suatu kabupaten/kota yaitu:

- 1) Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah
- 2) Peraturan daerah kabupaten/kota yang mengatur BPHTB

- 3) Keputusan Bupati/walikota yang mengatur tentang BPHTB sebagai aturan pelaksanaan peraturan daerah tentang BPHTB pada kabupaten/kota

c. Objek pajak

Objek Pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yaitu: Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan yaitu:

- 1) Perolehan hak atas tanah atau bangunan akibat pemudahan hak, karena hal-hal di bawah ini.
 - a) Jual beli
 - b) Tukar menukar
 - c) Hibah yaitu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu.
 - d) 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.
 - e) Waris yaitu pengalihan hak yang dilakukan terhadap tanah dan atau bangunan dalam garis keturunan lurus.
 - f) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya yaitu pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dari orang pribadi atau kepadabadan hukum lainnya.

- g) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan yaitu pemindahan sebagian hak bersama atas tanah atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama
- h) Penunjukan pembeli dalam lelang yaitu penetapan pemenang lelang oleh pejabat lelang sebagaimana yang tercantum dalam risalah lelang.
- i) Pelaksanaan putusan hukum 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.
- j) Penggabungan usaha yaitu penggabungan dari dua badan usaha atau lebih dengan cara mempertahankan berdirinya salah satu badan usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung.
- k) Peleburan usaha yaitu penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut.
- l) Pemekaran usaha yaitu pemisahan suatu usaha menjadi dua usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru dan mengalihkan sebagian aktiva dan passiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa likuidasi badan usaha yang lama.

- m) Hadiah yaitu suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah.
- 2) Perolehan hak atas tanah atau bangunan akibat pemberian hak baru, karena hal-hal di bawah ini.
 - a) Kelanjutan pelepasan hak yaitu pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak.
 - b) 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-undangan yang berlaku.

d. Tidak Termasuk Objek Pajak

Objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh:

- 1) Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
- 2) Negara untuk penyelenggaraan 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 di luar fungsi dan tugas badan usaha atau perwakilan suatu organisasi.
- 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.

e. Subjek dan Wajib Pajak BPHTB

Subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah atau bangunan. Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar BPHTB menurut perundang-undangan perpajakan yang menjadi Wajib Pajak.

f. Dasar Pengenaan Pajak

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.

g. 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.

h. 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 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%) 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.

1) Surat Tagihan BPHTB (STB)

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

- a) Pajak yang terutang tidak atau kurang bayar,
- b) Dari hasil pemeriksaan kantor surat setoran BPHTB terdapat kekurangan pembayaran pajak sebagai akibat salah tulis dan atau salah hitung,
- c) Wajib pajak dikenakan sanksi berupa denda dan atau bunga,
- d) 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)

2) 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:

- a) Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah & Bangunan Kurang Bayar (SKBKB),
- b) Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah & Bangunan Kurang Bayar Tambahan (SKBKBT),
- c) Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah & Bangunan Lebih Bayar (SKBLB),
- d) Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah & Bangunan Nihil (SKBN).

Syarat pengajuan keberatan;

- a) Diajukan secara tertulis dalam bahas Indonesia,
- b) 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.

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

4) Hak WP untuk Pengurangan

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

- a) Kondisi tertentu wajib pajak yang ada hubungannya dengan wajib pajak, yaitu:
- b) Wajib pajak orang pribadi yang mempunyai hak baru melalui program pemerintah di bidang pertanahan dan tidak mempunyai kemampuan secara ekonomis,
- c) 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,

- d) 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,
- e) Wajib pajak orang pribadi yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan RS dan RSS yang diperoleh langsung dari pengembang.
- f) Kondisi wajib pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu, yaitu:
- g) Wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti rugi dibawah nilai jual objek pajak,
- h) Wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus,
- i) 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,
- j) 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,

- k) 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,
- l) 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,
- m) Wajib pajak orang pribadi veteran, TNI dan pensiunan , janda/dudanya yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan rumah dinas pemerintah,
- n) Tanah atau bangunan digunakan untuk kepentingan sosial dan pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan mislanya 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, di mana 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.

5) Pengembalian Kelebihan Pembayaran

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

- a) Pajak yang dibayar lebih besar daripada seharusnya terutang,
- b) 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:

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

- d) 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.

6) 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:

- a) Bagi pembeli, tidak wajib mencantumkan NPWP jika NJOP atau NPOP di bawah Rp60.000.000,-
 - b) 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 di tetapkan paling tinggi sebesar 5% dan ditetapkan dengan peraturan daerah.

i. Jenis –Jenis Hak atas Tanah

Jenis jenis hak atas tanah adalah sebagai berikut:

- 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.
- 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.

j. Perhitungan Pajak BPHTB

Untuk menghitung besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) adalah dengan cara mengurangi NPOP dengan NPOPTKP. Dengan demikian untuk menghitung besarnya BPHTB terutang adalah:

$$\text{BPHTB Terutang} = \text{Tarif} \times \text{NPOPKP} \text{ atau } 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP})$$

6. Penelitian Terdahulu

Tabel 2.1
Penelitian Terdahulu

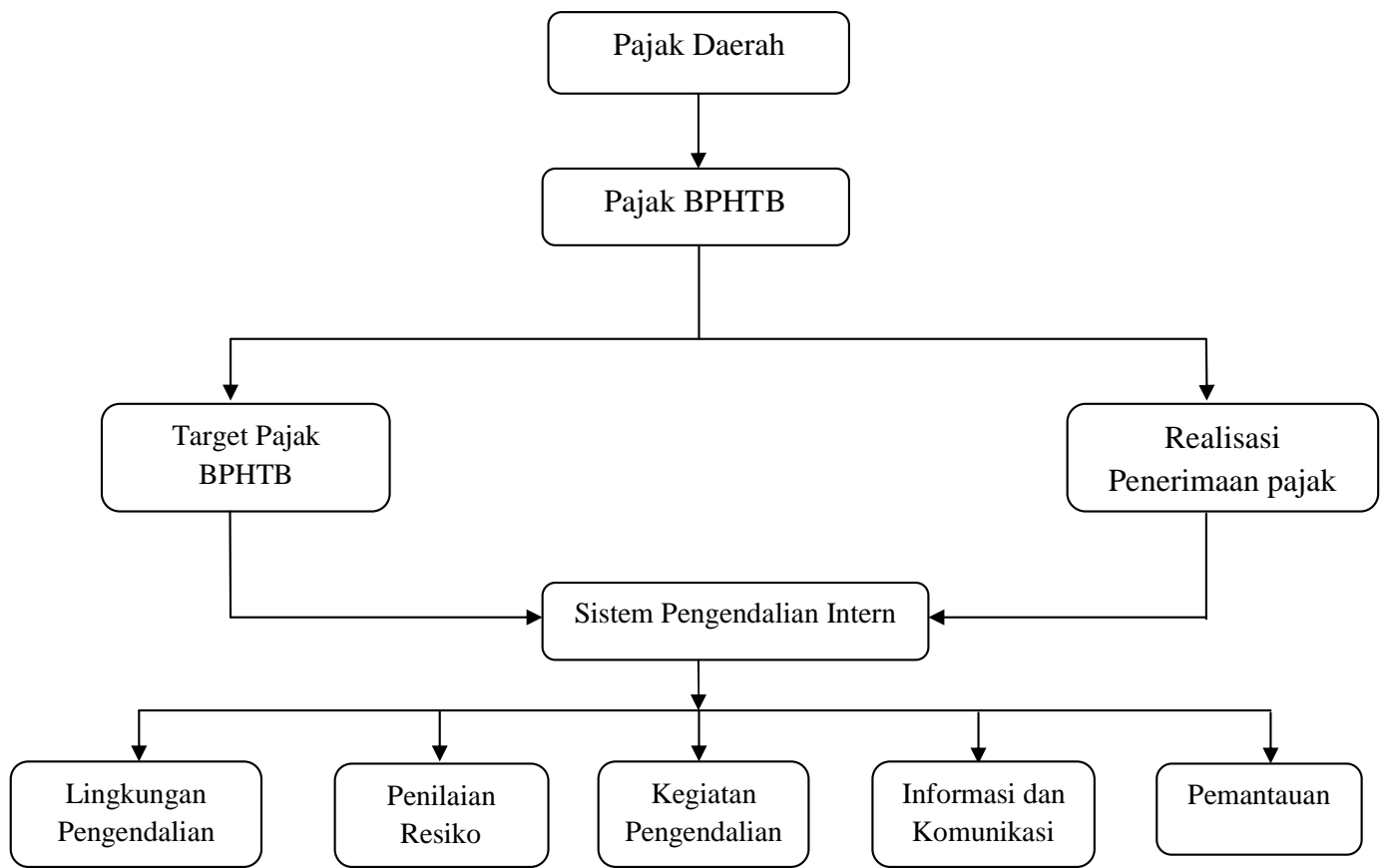
No	Nama	Judul	Kesimpulan
1.	Chintia lestari Siregar (2015)	Analisis sistem pengendalian intern dalam meningkatkan penerimaan pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan (p2) pada DISPENDA Kota Medan	Pengendalian internal pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan pada DISPENDA Kota Medan belum baik dikarenakan faktor manusia didalamnya.
2.	Priska (2015)	Analisa sistem pengendalian intern penerimaan pajak daerah di Kabupaten Halmehera Utara	Hasil penelitian menunjukkan sistem pengendalian intern penerimaan pajak DPPKAD Kabupaten Halmahera utara masih terdapat ketidaksesuaian dengan peraturan pemerintah RI nomor 60 tahun 2008, karena masih ditemukan beberapa kelemahan yang berhubungan SDM yang belum diberlakukan reward kepada pegawai.
3.	Dita (2014)	Evaluasi Sistem dan prosedur pemungutan pajak hotel dalam upaya mendukung pengendalian intern (DISPENDA Malang)	Hasil dari penelitian ini adalah DISPENDA Kota Malang sudah berjalan dengan baik namun masih terdapat kekurangan. Pengendalian intern terhadap sistem pemungutan pajak hotel masih terdapat ketidaksesuaian dengan Peraturan Pemerintah No 60 tahun 2018

B. Kerangka Berfikir

Kerangka berpikir merupakan model konseptual tentang bagaimana teori berhubungan dengan berbagai faktor yang telah diidentifikasi sebagai masalah penting. Pajak BPHTB merupakan salah satu penerimaan pajak daerah yang ada

di BPPRD Kota Medan. Di mana di dalamnya ada target yang telah ditetapkan dan realisasi yang dicapai. BPPRD Kota Medan perlu melakukan sebuah Sistem Pengendalian Intern pada Penerimaan pajak daerah. Sistem Pengendalian Intern ini dimaksudkan untuk mengendalikan pendapatan daerah dari pajak daerah dan mencegah tindakan- tindakan yang merugikan karena ini merupakan hal yang sangat penting dalam pengawasan dan pengendalian, pendapatan daerah yang masuk dan dikeluarkan harus sesuai dengan prosedur dan melalui sistem pengendalian yang baik. Ada lima unsur pengendalian sesuai dengan SPIP yaitu lingkungan pengendalian, penentuan resiko, aktivitas pengendalian, informasi dan komunikasi dan pengawasan. Adapun unsur-unsur ini akan digunakan untuk melihat bagaimana sistem pengendalian intern penerimaan pajak daerah pada BPPRD Kota Medan. Hal ini dilakukan agar tidak terjadi hal yang tidak diinginkan.

Berdasarkan judul penelitian yang diambil, maka kerangka berpikir dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.



Gambar 2.1 Kerangka Berfikir

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian

Menurut Sugiyono (2012) “Pendekatan Deskriptif adalah penelitian yang dilakukan untuk mengetahui variabel mandiri, baik satu variabel atau lebih (independen) tanpa membuat perbandingan atau menghubungkan dengan variabel yang lain.

Berdasarkan teori di atas, maka penelitian ini merupakan pendekatan penelitian deskriptif yaitu metode penelitian yang digunakan untuk meneliti fakta yang ada secara sistematis berdasarkan objek penelitian, fakta yang untuk dikumpulkan dan diolah menjadi data, kemudian dijelaskan berdasarkan teori sehingga pada akhirnya menghasilkan suatu kesimpulan.

B. Defenisi Operasional

Defenisi operasional merupakan acuan dari landasan teoritis yang digunakan untuk melakukan penelitian di mana antara variabel yang satu dengan yang lainnya dapat dihubungkan sehingga penelitian dapat disesuaikan dengan kata yang diinginkan. Adapun yang menjadi definisi operasionalnya adalah:

- 1) Sistem Pengendalian Intern merupakan suatu usaha yang dilakukan perusahaan dalam mengarahkan jalan adanya usaha agar tetap bergerak sesuai dengan tujuan dan program dari perusahaan dengan berorientasi kedalam perusahaan itu sendiri

- 2) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas dan bangunan yang harus dibayar kepada pemerintah oleh Wajib Pajak

Tabel 3.1 Kisi –Kisi Wawancara

No	Variabel	Dimensi
1	Penerimaan Pajak BPHTB	a.target dan realisasi b.prosedur pelaksanaan pemungutan pajak reklame
2	Sistem Pengendalian Intern	a.Lingkungan Pengendalian b.Penafsiran Resiko c.Aktivitas Pengendalian d.Informasi Dan Komunikasi e.Pemantauan

C. Tempat dan Waktu Penelitian

1. Tempat Penelitian

Dalam rangka mengumpulkan data yang dibutuhkan untuk menyelesaikan penelitian ini, maka yang menjadi lokasi penelitian adalah Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan yang berlokasi di Jl. Jenderal Abdul Haris Nasution No. 32 Medan.

2. Waktu Penelitian

Adapun waktu penelitiannya dimulai dari bulan Desember 2018 sampai dengan Maret 2018.

Tabel 3.2
Rencana Waktu Penelitian

No	Kegiatan	2018-2019																		
		Desember				Januari				Februari				Maret				April		
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3
1.	Pengajuan judul	■	■																	
2.	Pengumpulan data			■																
3.	Penulisan Proposal				■	■	■	■	■											
4.	Bimbingan Proposal				■	■	■	■	■	■										
5.	Seminar Proposal									■	■									
6.	Penyusunan Skripsi										■	■	■	■						
7.	Bimbingan Skripsi													■	■	■				
8.	Sidang Meja Hijau																■			

D. Sumber dan Jenis Data

1. Sumber Data

Dalam menyelesaikan penelitian ini, penulis menggunakan dua sumber data, yaitu:

- a. Data Primer, adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber utama. Data primer ini dikumpulkan dari hasil wawancara berupa pertanyaan yang diberikan kepada pimpinan atau pegawai yang bertanggungjawab dibidang pajak BPHTB Kota Medan.
- b. Data Sekunder, adalah data yang diperoleh dari sumber yang sudah ada dan telah menjadi dokumentasi di perusahaan, yaitu berupa data yang berupa target dan realisasi penerimaan pajak BPHTB dan Pajak Daerah Kota Medan tahun 2014 sampai dengan 2018.

2. Jenis Data

Dalam menyelesaikan penelitian ini, penulis menggunakan jenis data, yaitu:

- a. Data Kuantitatif, adalah data yang berbentuk bilangan. Data yang berupa target dan realisasi penerimaan pajak BPHTB dan pajak daerah Kota Medan tahun 2014 sampai dengan tahun 2018.
- b. Data Kualitatif, adalah data yang tidak berbentuk bilangan. Data yang berupa wawancara tentang sistem pengendalian intern pajak BPHTB dan pajak Daerah Kota Medan dengan Staf Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan.

E. Teknik Pengumpulan Data

Teknik yang digunakan untuk mengumpulkan data dalam penelitian ini antara lain:

1. Teknik Dokumentasi, yaitu teknik pengumpulan data melalui pengumpulan bahan-bahan tertulis berupa buku-buku. Data-data yang tersedia dan laporan-laporan yang relevan dengan objek penelitian untuk mendukung data yang sudah ada. Dokumentasi dalam penelitian ini berupa data realisasi penerimaan daerah Kota Medan.
2. Teknik Wawancara, yaitu teknik pengumpulan data dengan melakukan tanya jawab secara langsung ke Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan yang berhubungan dengan pajak BPHTB.

F. Teknik Analisis Data

Adapun metode analisis data yang digunakan dalam menganalisis data yang dikumpulkan adalah dengan menggunakan analisis deskriptif yaitu suatu metode analisis yang dilakukan dengan mengumpulkan data, mengambil

kesimpulan. Analisis Deskriptif lebih banyak bersifat uraian dari hasil wawancara dan studi dokumentasi. Adapun tahap dari metode analisis deskriptif yakni:

1. Menganalisis data target dan realisasi pajak BPHTB yang dicapai oleh BPPRD Kota Medan
2. Menganalisis Sistem Pengendalian Intern dengan menggunakan unsur-unsur sistem pengendalian intern yaitu:
 - a. Lingkungan Pengendalian
 - b. Penilaian Resiko
 - c. Kegiatan Pengendalian
 - d. Informasi dan Komunikasi
 - e. Pemantauan Pengendalian Intern
3. Mengintepresentasikan data Penelitian
4. Menarik kesimpulan dari hasil analisis yang dilakukan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Deskripsi Objek Penelitian

Dinas Pendapatan Kota Medan dahulu hanya satu unit kerja yang kecil yaitu, Sub- Bagian Penerimaan pada bagian keuangan dengan tugas pokoknya mengelola bidang penerimaan/pendapatan daerah. Mengingat pada saat itu potensi pajak maupun retribusi daerah di Kota Medan belum begitu banyak, maka dalam sub-bagian penerimaan tidak terdapat seksi atau urusan.

Dengan peningkatan perkembangan pembangunan dan laju pertumbuhan penduduk serta potensi pajak/retribusi daerah Kota Medan, maka melalui Peraturan Daerah Kota Medan, Sub bagian tersebut di atas ditingkatkan menjadi bagian dengan nama bagian IX yang tugas pokoknya mengelola penerimaan dan pendapatan daerah. Bagian IX tersebut terdiri dari beberapa seksi dengan pola pendekatan secara pungutan daerah.

Pada tahun 1978 berdasarkan instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor: KUPD-7, tahun 1978, tentang penyeragaman Struktur Organisasi Dinas Pendapatan Daerah Propinsi dan Kabupaten/Kotamadya di seluruh Indonesia, maka pemerintah Kota Medan menetapkan Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 1978 tentang Struktur Organisasi Dinas pendapatan Daerah Kotamadya Medan sebagaimana dimaksudkan dalam instruksi Mendagri dimaksud. Struktur Organisasi Dinas Pendapatan Daerah yang baru ini dipimpin oleh seorang Kepala

Dinas yang terdiri dari 1 (satu). Bagian Tata Usaha, dengan tiga (3) urusan dan 4 (empat) seksi dengan masing-masing seksi terdiri dari 3 (tiga) subseksi.

Seiring dengan meningkatnya pembangunan dan pertumbuhan wajib pajak/retribusi daerah, struktur Organisasi Dinas Pendapatan selama ini dibentuk dengan membagi pekerjaan berdasarkan sektor jenis pungutan maka pola tersebut perlu dirubah secara fungsional. Dengan Keputusan Menteri dalam Negeri Nomor 061/1861/PUOD , tanggal 2 Mei 1988 tentang organisasi dan Tata Kerja Dinas Pendapatan Daerah Kotamadya Medan menjadi Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 16 Tahun 1990 tentang susunan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Pendapatan Kotamadya Daerah TK.II Medan.

Dalam perkembangan selanjutnya dengan keputusan Menteri dalam Negeri dan Otonomi Daerah nomor 50 Tahun 2000, tentang pedoman susunan organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah Kabupaten/Kota, maka Pemerintah Kota Medan membentuk organisasi dan Tata Kerja dinas-dinas daerah dilingkungan Pemerintah Kota Medan sebagaimana diatur dan ditetapkan dalam Peraturan daerah Kota Medan Nomor 4 tahun 2001, sehingga peraturan daerah Kotamadya Daerah TK II Medan Nomor 16 tahun 1990 dinyatakan tidak berlaku dan diganti dengan SK. Walikota Medan Nomor 25 tahun 2002 tentang Susunan Organisasi Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan. Sebagai unsur pelaksana Pemerintah Kota Medan dalam bidang pungutan pajak, retribusi daerah pendapatan daerah lainnya. Dinas Pendapatan Daerah dipimpin oleh seorang Kepala Dinas yang berada dan bertanggung jawab kepada kepala daerah melalui sekretaris daerah terdiri dari 1 (satu). Bagian Tata Usaha dengan 4 (empat) sub

bagian dan 5 (lima) Sub Dinas dengan masing-masing 4 (empat) seksi serta kelompok jabatan fungsional.

Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan adalah organisasi yang berada dibawah pemerintah Provinsi Kota Medan yang memiliki tanggung jawab dalam pendapatan daerah melalui pengkoordinasian dan pemungutan pajak, retribusi, bagi hasil pajak dan perimbangan dan lain sebagainya. Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan ini bertempat di jalan Jenderal Besar H. Abdul Haris Nasution No. 32 Medan. Dinas Pendapatan mempunyai tugas melaksanakan sebagian urusan rumah tangga daerah dalam bidang pendaptan daerah dan melaksanakan tugas pembantuan sesuai dengan bidangnya. Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut di atas Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah mempunyai fungsi:

- a. Merumuskan dan melaksanakan kebijakan teknis dibidang pendapatan daerah.
- b. Melakukan pembukuan dan pelaporan atas pekerjaan penagihan.
- c. Pajak daerah, retribusi daerah, dan penerimaan asli daerah lainnya, serta penagihan pajak bumi dan bangunan.
- d. Melaksanakan koordinasi dibidang pendapatan daerah dengan unit dan instansi terkait dalam rangka penetapan besarnya pajak dan retribusi.
- e. Melakukan penyuluhan pajak daerah, retribusi daerah dan pendapatan daerah lainnya serta PBB.
- f. Melaksanakan seluruh kewenangan yang ada sesuai dengan bidang tugasnya.
- g. Melaksanakan tugas-tugas lain yang diberikan oleh kepala daerah.

2. Target dan Realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Medan Tahun 2014-2018

Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah kota Medan melakukan pemungutan beberapa jenis pajak daerah berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah. Salah satu jenis pajak pusat yang dialihkan sejak tanggal 1 Januari 2011 menjadi pajak daerah adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu sumber pendapatan pajak daerah yang memiliki potensi sangat besar. Kemampuan pemerintah dalam mengutip pajak BPHTB akan menentukan jumlah penerimaan pajak daerah Kota Medan, hal ini sangat membantu pemerintah kota medan dalam memberikan pelayanan dan perkembangan kota Medan

Berikut ini adalah tabel yang menyajikan target dan realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tahun 2014 sampai dengan 2018.

Tabel 4.1
Target dan Realisasi Pajak BPHTBKota Medan
Tahun 2014-2018

Tahun	Target Penerimaan Pajak BPHTB	Realisasi Penerimaan Pajak BPHTB	%
2014	330.974.000.000,00	228.392.967.245,00	69,01%
2015	335.974.000.000,00	201.806.504.023,00	60,07%
2016	336.974.000.000,00	212.428.428.607,00	63,04%
2017	336.974.000.000,00	401.578.896.014,00	119,17%
2018	339.974.000.000,00	275.741.255.103,00	81,11%

Sumber: Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah

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

Besarnya persentase realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap target yang telah ditetapkan dapat diketahui dengan cara sebagai berikut:

- a. Untuk tahun 2014 realisasi terhadap target Pajak Bea Perolehan Hak Atas

Tanah dan Bangunan sebesar:

$$\frac{228.392.967.245,00}{330.974.000.000,00} \times 100\% = 69,01\%$$

- b. Untuk tahun 2015 realisasi terhadap target pajak Bea Perolehan Hak Atas

Tanah dan Bangunan sebesar:

$$\frac{201.806.504.023,00}{335.974.000.000,00} \times 100\% = 60,07\%$$

- c. Untuk tahun 2016 realisasi terhadap target pajak Bea Perolehan Hak Atas

Tanah dan Bangunan sebesar:

$$\frac{212.428.428.607,00}{336.974.000.000,00} \times 100\% = 63,04\%$$

- d. Untuk tahun 2017 realisasi terhadap target pajak Bea Perolehan Hak Atas

Tanah dan Bangunan sebesar:

$$\frac{401.578.896.014,00}{336.974.000.000,00} \times 100\% = 119,17\%$$

- e. Untuk tahun 2018 realisasi terhadap target pajak Bea Perolehan Hak Atas

Tanah dan Bangunan sebesar:

$$\frac{275.741.255.103,00}{339.974.000.000,00} \times 100\% = 81,11\%$$

Dari data di atas, dapat dilihat bahwa realisasi BPHTB selama 5 tahun dari tahun 2014-2016 realisasi penerimaan BPHTB tidak mencapai target yang telah ditentukan sedangkan pada tahun 2017 realisasi penerimaan BPHTB sudah mencapai target yang telah ditetapkan. Sedangkan Pada tahun 2018 mengalami penurunan kembali yang tidak mencapai target yang telah ditentukan. Pada tahun 2014 target BPHTB sebesar 330.974.000.000,00 dan terealisasi 228.392.967.245,00 sebesar dengan persentase 60,01%, dengan kata lain target yang telah ditetapkan tidak tercapai. Pada tahun 2015 target BPHTB sebesar 335.974.000.000,00 dan terealisasi sebesar 201.806.504.023,00 dengan persentase 60,07% dengan kata lain target yang telah ditetapkan tidak tercapai. Pada tahun 2016 target BPHTB sebesar 336.974.000.000,00 dan terealisasi sebesar 212.428.428.607,00 dengan persentase 63,04% dengan kata lain target yang telah ditetapkan tidak tercapai. Pada tahun 2017 target BPHTB sebesar 336.974.000.000,00 dan terealisasi sebesar 401.578.896.014,00 dengan persentase 119,17% dengan kata lain target yang telah ditetapkan tercapai. Namun Pada Tahun 2018 target BPHTB sebesar 339.974.000.000,00 dan terealisasi sebesar 275.741.255.103,00 dengan persentase 81,11% dengan kata lain target yang telah ditetapkan tidak tercapai. Dan pada tahun 2017 mengalami pencapaian target, karena diadakan sosialisasi pemerintah kepada masyarakat sehingga kesadaran wajib pajak mulai meningkat namun masih belum tercapai sesuai target lagi Pada Tahun 2018 yang telah ditentukan oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan. Hal ini disebabkan terjadi penyimpangan yang dilakukan wajib pajak dan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) didalam melampirkan atau mencatumkan nilai transaksi yang sebenarnya didalam akta jual

beli. Dan jual beli yang dilakukan oleh masyarakat cenderung rumah tempat tinggal, sehingga pembayaran BPHTB sangat minim. Permasalahan ini akan mempengaruhi besarnya Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Medan.

Hal ini terjadi karena adanya sistem pengendalian intern BPHTB yang ada di Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan belum berjalan dengan baik berdasarkan unsur-unsur Sistem Pengendalian intern Pemerintah Nomor 60 Tahun 2008.

Hal ini menunjukkan bahwa Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan kurang efektif dalam merealisasikan penerimaan BPHTB. Permasalahan ini akan mempengaruhi besarnya Pendapatan Asli Daerah Kota Medan. Karena Sistem Pengendalian Intern belum diterapkan sesuai unsur-unsur pengendalian Pemerintah No. 60 Tahun 2008.

3. Sistem Pengendalian Intern Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Sistem Pengendalian Intern merupakan proses yang integral pada tindakan dan kegiatan yang dilakukan secara terus menerus oleh pimpinan dan seluruh pegawai untuk memberikan keyakinan yang memadai atas tercapainya tujuan organisasi

Dimana menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 60 tahun 2008 dimana unsur – unsur Sistem Pengendalian Intern Pemerintah adalah sebagai berikut:

a. Lingkungan Pengendalian

Pimpinan instansi Pemerintah wajib menciptakan dan memelihara lingkungan pengendalian yang menimbulkan perilaku positif dan kondusif untuk penerapan sistem pengendalian intern dalam lingkungan kerjanya melalui:

1) Penegakan Integritas dan nilai etika

Integritas dari nilai-nilai etika yang diterapkan pada BPPRD Kota Medan telah berjalan dengan baik. Hal ini didukung dengan adanya standar operasional perusahaan (SOP) yang telah dibuat pada perusahaan. Selain itu ada visi, misi, dan tujuan BPPRD Kota Medan tersebut sehingga kepala dinas, kepala bidang serta pegawai berusaha menciptakan lingkungan kerja yang nyaman dan bekerja sama dalam mencapai tujuan organisasi. Nilai etika pegawai yang diterapkan di BPPRD kota Medan salah satunya adalah kedisiplinan yaitu pegawai diharapkan datang tepat waktu dan pulang sesuai dengan waktu yang sudah ditentukan.

2) Komitmen terhadap kompetensi

Komitmen terhadap kompetensi di BPPRD sudah baik, yaitu mengidentifikasi dan menetapkan kegiatan dalam menyelesaikan tugas dan fungsi masing-masing posisi, menyusun standar kompetensi untuk menyelesaikan tugas dan fungsi yang dibutuhkan, menyelenggarakan pelatihan dan bimbingan untuk meningkatkan kompetensi pekerjaannya.

3) Kepemimpinan yang kondusif

Adapun Kepala Dinas memeberikan intruksi mengenaipelaksanaan pekerjaan, selain itu kepala dinas dalam berprilakumemberikan contoh kepada seluruh bawahannya yaitu mulaiinteraksi secara intensif sehingga komunikasi antar pegawai akantetap terjaga.

4) Pembentukan struktur organisasi yang sesuai dengan kebutuhan

Struktur organisasi di Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan berpedoman pada Peraturan Daerah seperti yang diatur dalam Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah Kota Medan.

5) Pendelegasian wewenang dan tanggungjawab yang tepat

Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah kota Medan dalam melakukan pembagian tugas selalu memberikan tugas kepada pegawai yang sesuai dengan bidangnya untuk melaksanakan tugasnya sehingga tugas dan wewenang serta tanggung jawab masing-masing bagian dapat terlihat dengan jelas.

6) Penyusunan dan penerapan kebijakan yang sehat tentang pembinaan sumber daya manusia.

Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah kota Medan memberikan pelatihan khusus bagi pegawai seperti diklat dibidang Pendapatan Daerah sesuai regulasi dan pusat.

- 7) Perwujudan peran aparat pengawasan intern pemerintah yang efektif.
Pengawasan pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah kota Medan sudah efektif karena pengawasannya dilaksanakan oleh atasan langsung.
- 8) Hubungan kerja yang baik dengan instansi pemerintah terkait.
Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah melakukan hubungan kerjasama dengan seluruh pihak Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) terkait dengan pengelolaan pajak daerah pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah.

b. Penilaian Resiko

Pimpinan instansi Pemerintah wajib melakukan penilaian resiko yang dihadapi baik dari luar ataupun dari dalam, yang terdiri dari:

1) Identifikasi Resiko

Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan melakukan identifikasi resiko kurang efektif sehingga perencanaan yang dilakukan mengakibatkan penetapan target belum tercapai.

2) Analisis Resiko

Analisis resiko yang dimaksudkan adalah untuk menentukan dampak dari resiko yang telah diidentifikasi terhadap pencapaian tujuan instansi pemerintah.

“Kemampuan daerah dalam menjalankan tugas dikategorikan efektif apabila rasio yang dicapai 1 atau 100%” (Halim, 2003, hal 234).

c. Kegiatan Pengendalian

Kegiatan pengendalian merupakan inti dari sistem pengendalian intern. Kegiatan pengendalian dapat membantu memastikan bahwa tindakan yang diperlukan telah diambil dalam menghadapi resiko sehubungan dengan pencapaian sebuah tujuan perusahaan.

“Bahwa dalam alur data (*flowchart*) adalah suatu model yang menggambarkan aliran data proses untuk mengolah data dalam suatu sistem *flowchart* juga harus terlihat jelas dokumen apa saja yang akan di perlukan dalam setiap fungsi, berapa rangkap dokumen yang dibutuhkan dan kebagian fungsi manakah dokumen harus diberikan untuk melakukan otoritas dan dokumentasi” (Mulyadi, 2010, hal 57

d. Informasi dan Komunikasi

Pimpinan instansi Pemerintah wajib mengidentifikasi, mencatat, dan mengkomunikasikan informasi dalam bentuk dan waktu yang tepat. Komunikasi atas informasi sebagaimana dimaksud wajib diselenggarakan secara efektif.

- 1) Menyediakan dan memanfaatkan berbagai bentuk dan sarana komunikasi

Penyedia alat dan komunikasi yang disediakan oleh pusat untuk memudahkan kinerja Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah kota Medan sudah baik.

- 2) Mengelola, mengembangkan dan memperbaharui sistem informasi secara terus-menerus

Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah kota Medan dalam melakukan pengembangan sistem informasi sudah baik digunakan untuk mempermudah informasi, seperti penggunaan alat untuk penggunaan sistem informasi untuk menunjang kinerja yang berhubungan dengan pendapatan daerah.

Menurut Yuwono (2008), “pengendalian dapat dilakukan dengan sistem akuntansi dengan menerapkan sistem informasi akuntansi dan berbagai bentuk aplikasi komputer dengan karakteristik double entry yang bertujuan untuk mendapatkan informasi yang lebih realible. Sehingga, dalam menghadapi resiko yang mungkin muncul dapat dipecahkan dengan informasi yang berkualitas dan terkomunikasikan dengan baik untuk dapat dilakukan pengambilan keputusan yang tepat”.

e. Pemantauan

Pimpinan Instansi Pemerintah selama ini wajib melakukan pemantauan sistem pengendalian intern. Pemantauan sistem pengendalian intern dilaksanakan melalui:

1) Pemantauan berkelanjutan

Pemantauan yang terjadi di BPPRD kota medan masih belummaksimal. Hal ini dapat dilihat dari ketidak tercapainya tergetrealisasi BPHTB, dikarenakan terjadi penyimpangan yang dilakukanwajib pajak dan PPAT (pejabat akta pembuat tanah) dalam mencantumkan nilai transaksi yang sebenarnya didalam akta

jual beli, jual beli yang dilakukan oleh masyarakat cenderung rumah tempat tinggal, sehingga pembayaran BPHTB sangat minim.

2) Evaluasi

Evaluasi dilakukan oleh audit eksternal yaitu Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) selaku pihak yang berkewajiban melakukan pengawasan dan pemeriksaan untuk memantau perkembangan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan serta memastikan pelaksanaan aktivitas setiap bangunan terutama penerimaan pajak yang dilaksanakan sesuai dengan sistem dan prosedur yang berlaku.

3) Tindak lanjut rekomendasi

Tindak lanjut hasil audit dan review lainnya harus segera diselesaikan dan dilaksanakan sesuai dengan mekanisme penyelesaian rekomendasi hasil audit yang telah ditetapkan.

B. Pembahasan

1. Sistem Pengendalian intern pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan

Dalam menganalisis sistem pengendalian intern penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan dilakukan dengan membandingkan Target/Realisasi Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada tahun yang sama. Kemudian dilakukan evaluasi terhadap penyimpangan yang terjadi untuk mengetahui apa yang menjadi penyebabnya.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan mengalami penurunan disebabkan sistem pengendalian internalnya. Dengan melakukan sistem pengendalian yang efektif maka hal ini akan berdampak pada jumlah BPHTB atau akan berdampak pada target dan realisasi yang akan diterima. Apabila sistem pengendalian internalnya lemah maka penerimaannya akan menurun.

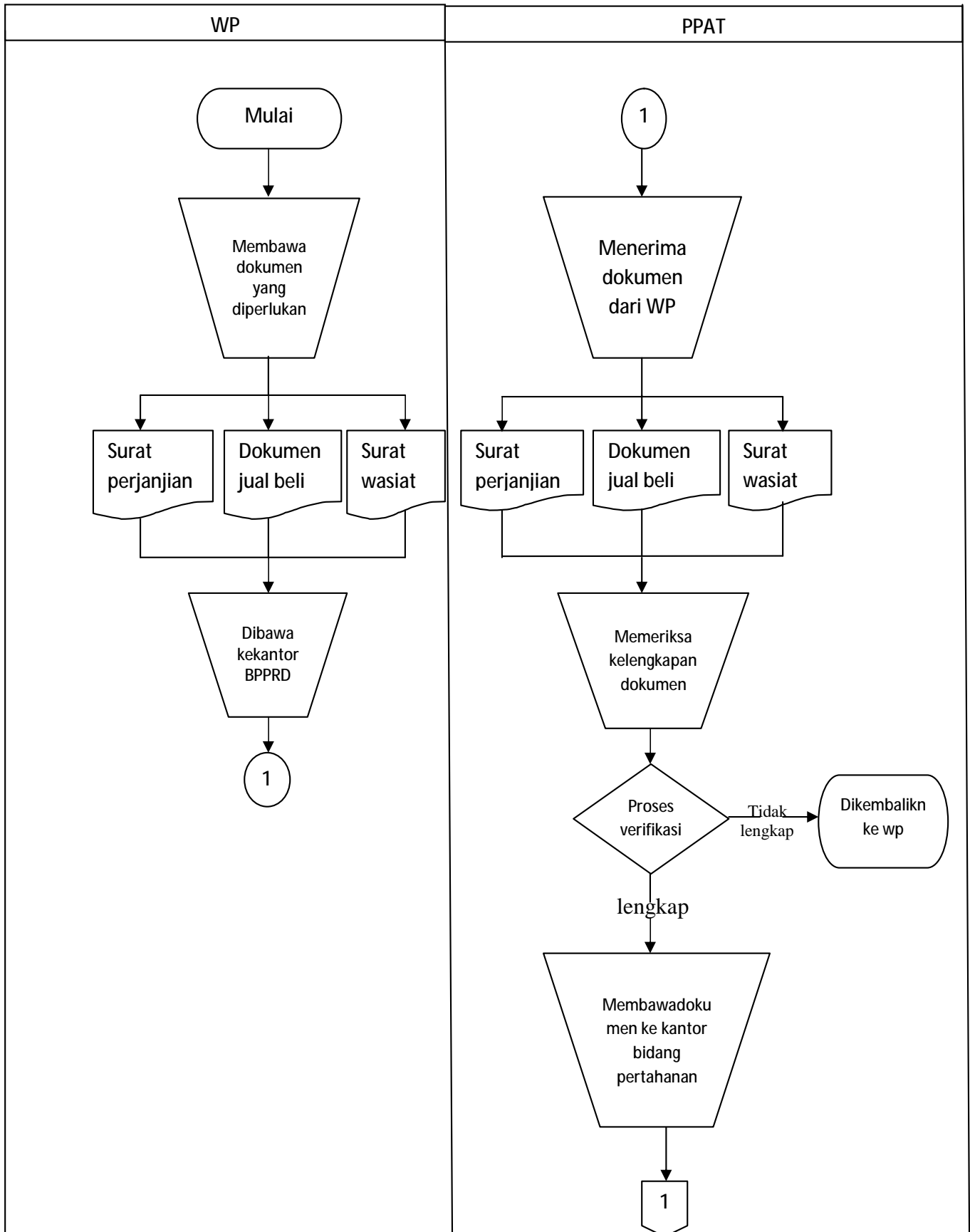
Sistem Pengendalian Intern merupakan suatu proses yang integral pada tindakan dan kegiatan yang dilakukan secara terus-menerus oleh pimpinan dan seluruh pegawai untuk memberikan keyakinan yang memadai atas pencapaian tujuan organisasi. Di mana sistem pengendalian intern pemerintah diatur dalam Peraturan Pemerintah Indonesia No. 60 Tahun 2008 tentang sistem pengendalian intern pemerintah. Untuk dapat menghasilkan realisasi anggaran yang relevan, handal dan dapat dipercaya pemerintah daerah harus memiliki sistem intern yang handal. Sistem yang lemah menyebabkan pengendalian intern lemah dan pada akhirnya realisasi anggaran yang dihasilkan juga kurang handal dan kurang relevan untuk pembuatan keputusan.

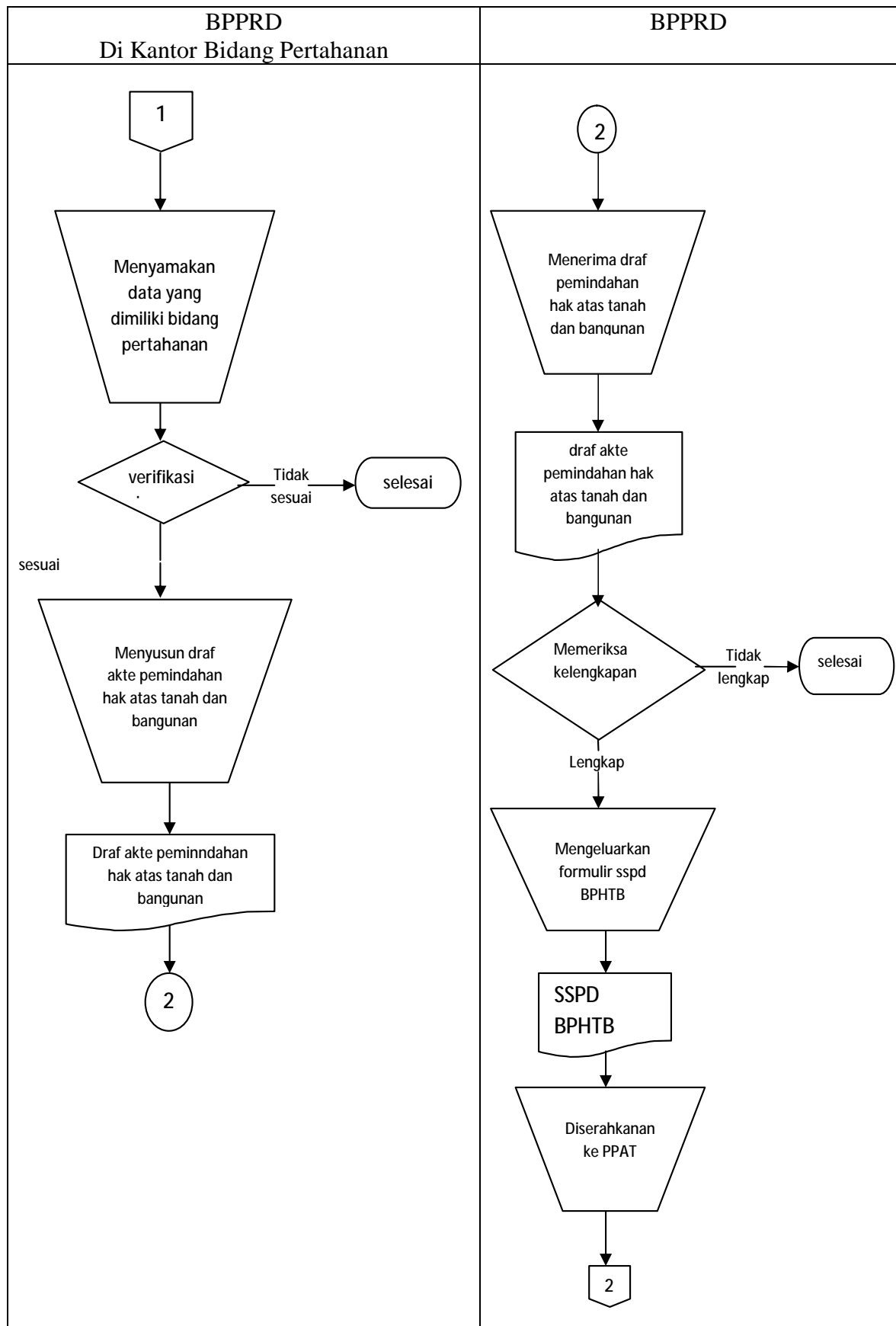
Berdasarkan hasil pembahasan yang telah dilakukan pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan bahwa sistem pengendalian intern penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan belum sesuai dengan sistem pengendalian intern pemerintah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 60 Tahun 2008.

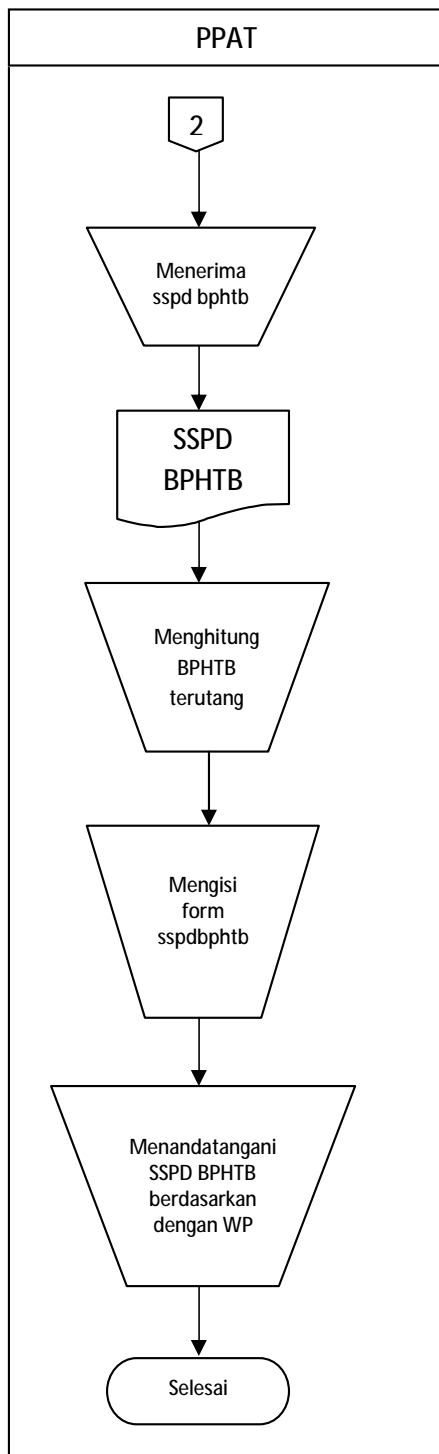
Sistem pengendalian intern merupakan proses yang integral pada tindakan dan kegiatan yang dilakukan secara terus menerus oleh pimpinan dan seluruh pegawai untuk memberikan keyakinan yang memadai atas tercapainya tujuan organisasi.

Berikut adalah prosedur dan arus data (*flowchart*) pemungutan BPHTB :

- 1) Prosedur Pengurusan Akte Pemindahan Hak atas Tanah dan Bangunan meliputi :
 - a. WP datang ke PPAT
 - b. WP menyerahkan dokumen ke PPAT (surat perjanjian, dokumen jual beli, surat hibah, surat wasiat)
 - c. PPAT menerima dokumen
 - d. PPAT memeriksa kelengkapan dokumen
 - e. PPAT mendatangi Kantor Bidang Pertahanan
 - f. PPAT meminta dokumen mengenai data dari dokumen tersebut
 - g. PPAT memeriksa kesamaan data
 - h. Jika diterima/jika sama
 - i. PPAT menyusun draft akte pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan
 - j. PPAT mendaftarkan/menyerahkan draft akte pemindahan kepada BPPRD
 - k. BPPRD menerima draft akte pemindahan
 - l. BPPRD memeriksa kelengkapan dokumen
 - m. BPPRD mengeluarkan formulir SSPD BPHTB
 - n. BPPRD menyerahkan formulir SSPD BPHTB kepada PPAT
 - o. PPAT menerima SSPD BPHTB
 - p. PPAT menghitung BPHTB terutang
 - q. PPAT mengisi SSPD BPHTB
 - r. PPAT dan WP menandatangani SSPD BPHTB
 - s. Selesai

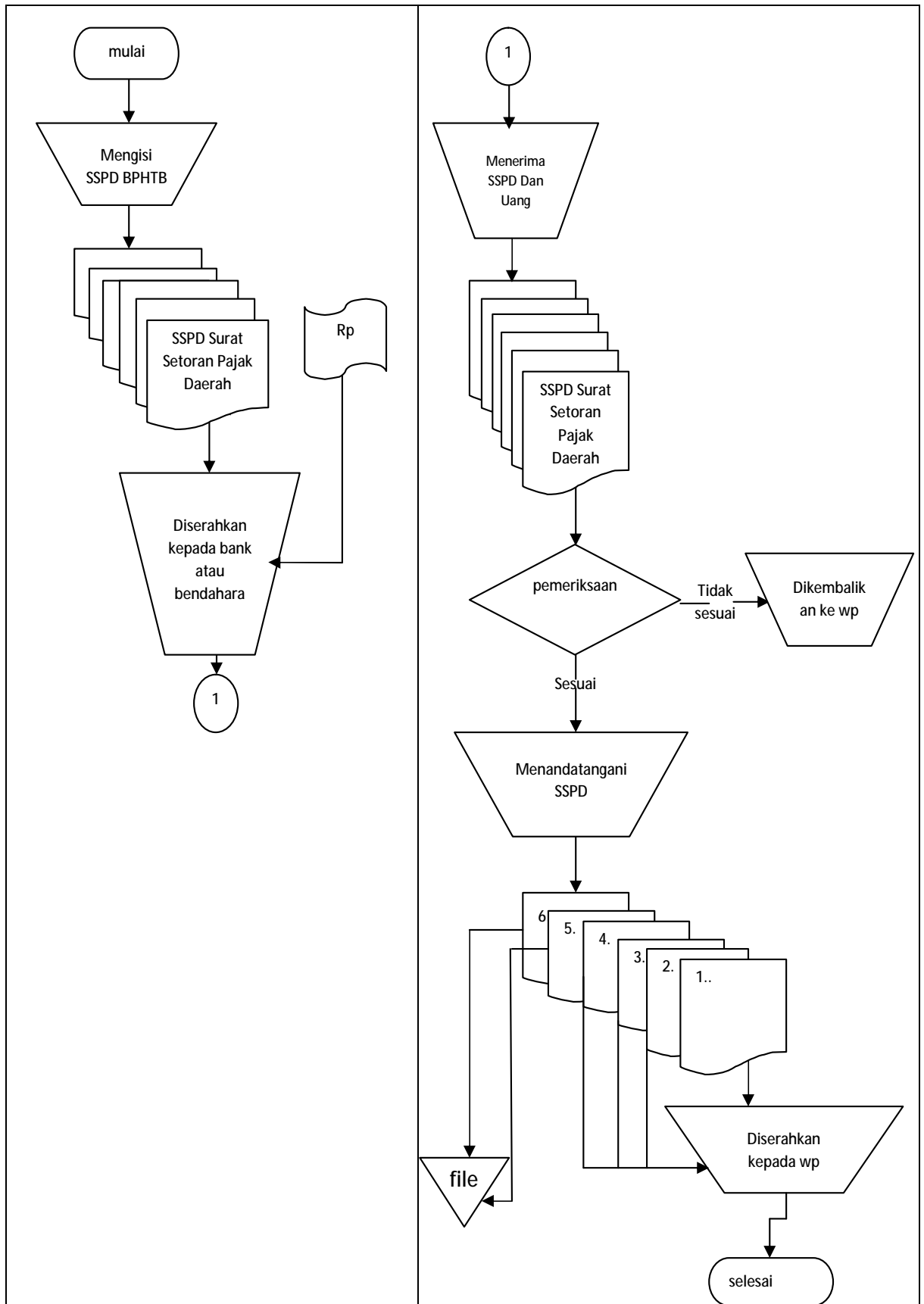






Gambar 4.1
flowchart Prosedur Pengurusan Akte Pemindahan Hak atas Tanah dan Bangunan

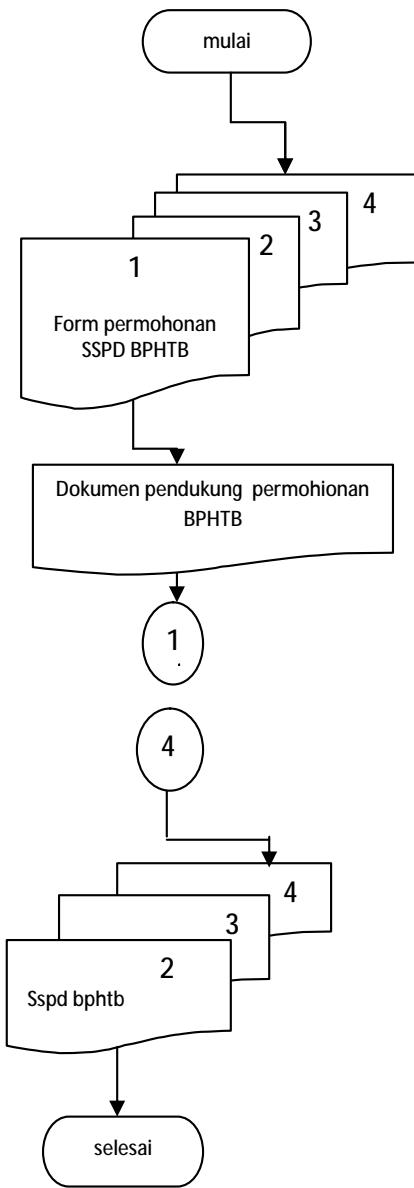
- 2) Prosedur Pembayaran BPHTB
 - a. WP mengisi SSPD BPHTB
 - b. WP menyerahkan SSPD BPHTB
 - c. WP mendatangi bank/bendahara
 - d. Bank/bendahara menerima SSPD dan uang
 - e. Bank/bendahara memeriksa kelengkapan formulir
 - f. Jika telah lengkap dan sesuai
 - g. Bank/bendahara menandatangani SSPD BPHTB
 - h. Lembar 5 dan 6 disisipkan sebagai arsip
 - i. Lembar 1-4 dikembalikan ke WP
 - j. Selesai



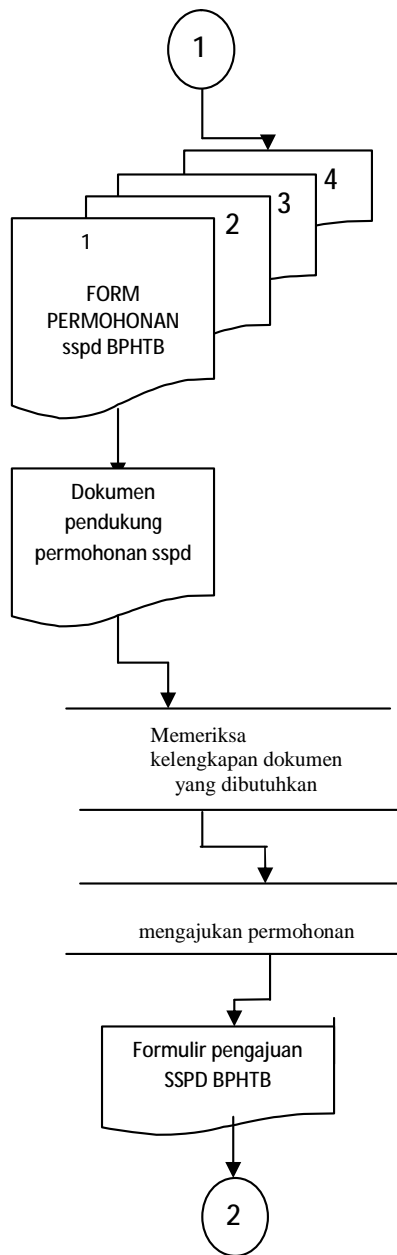
Gambar 4.2 flowchart Prosedur Pembayaran BPHTB

- 3) Prosedur penelitian SSPD BPHTB
 - a. WP menyiapkan dokumen terkait SSPD BPHTB
 - b. WP mengisi SSPD BPHTB
 - c. WP menyerahkan SSPD BPHTB
 - d. Bank memeriksa kelengkapan formulir
 - e. Bank mengajukan permohonan SSPD BPHTB
 - f. Bank memeriksa formulir SSPD BPHTB
 - g. Pengolahan data dan informasi mencantumkan informasi objek pajak pada formulir pengajuan data
 - h. Pengelolaan data dan informasi menyerahkan formulir pengajuan data ke bank
 - i. Pengelolaan data dan informasi mencatat kelengkapan formulir
 - j. Bank memeriksa kebenaran data yang tercantum dalam SSPD BPHTB
 - k. BPPRD berhak melakukan penelitian langsung untuk mengecek kebenaran data.
 - l. Jika telah lengkap dan sesuai
 - m. Bank menandatangani SSPD BPHTB
 - n. Lembar 4 disisipkan sebagai arsip
 - o. Lembar 1-3 dikembalikan ke wp
 - p. Selesai

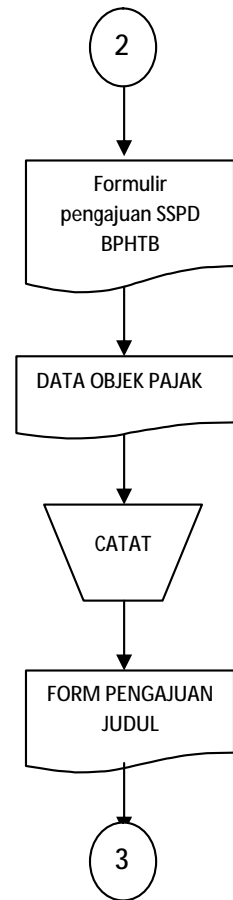
WP

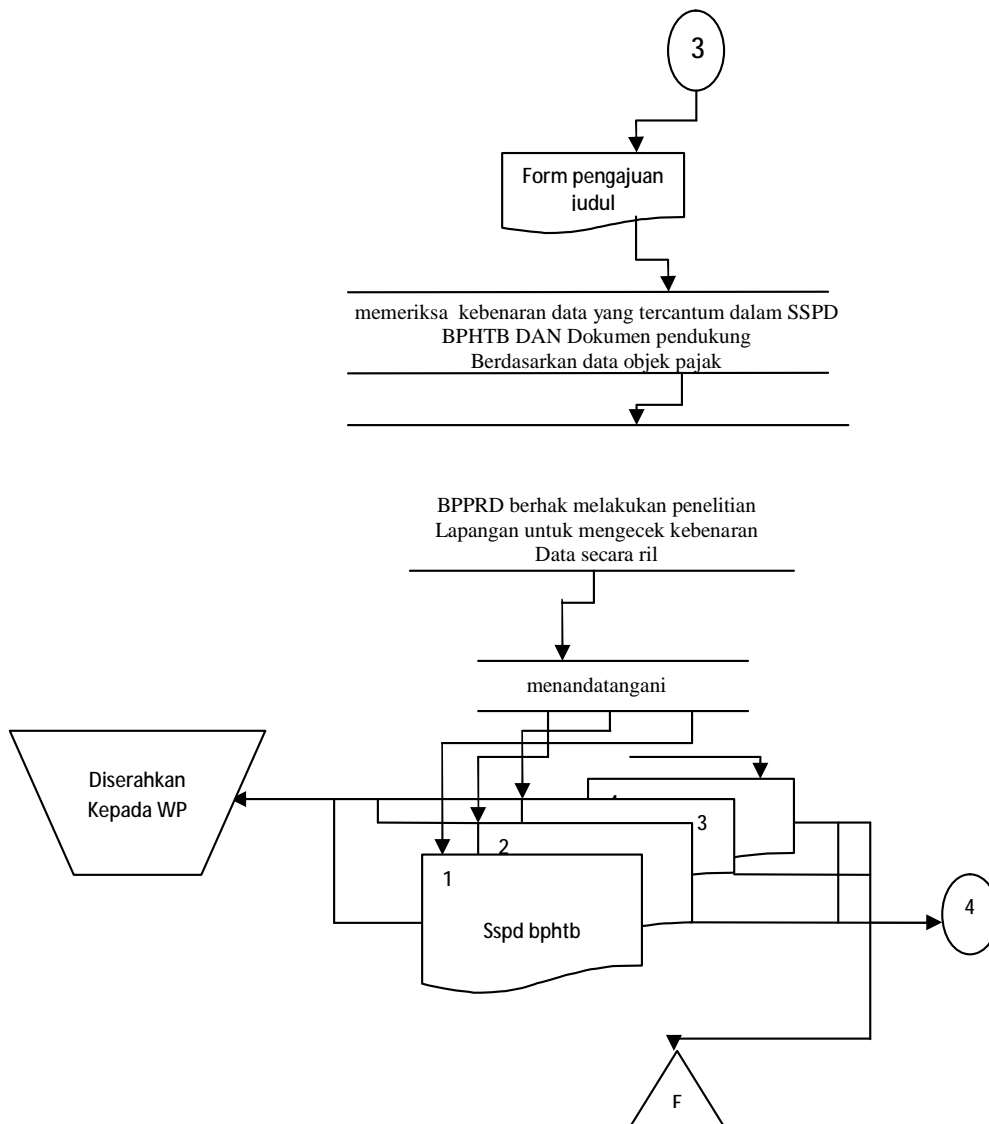


Fungsi Pelayanan



Fungsi Pengelolaan data dan informasi





Gambar 4.3 flowchart Prosedur Penelitian SSPD BPHTB

Dalam meningkatkan penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan melaksanakan dengan melakukan Sistem Pengendalian Intern. Sistem Pengendalian Intern dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ini berperan penting sebagai sarana evaluasi terhadap sistem dan prosedur yang telah ada. Evaluasi tersebut digunakan untuk mengukur seberapa baik sistem yang telah dijalankan agar pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dapat mencapai target yang telah ditetapkan untuk mengoptimalkan kegunaannya. Sistem yang lemah

menyebabkan pengendalian intern lemah dan pada akhirnya realisasi anggaran yang dihasilkan juga kurang handal dan kurang relevan untuk pembuatan keputusan. Oleh karena itu pengendalian intern yang baik dapat dicapai apabila dapat ditangani dengan baik juga untuk menjaga kestabilan penerimaan bahkan dapat melebihi target yang ditetapkan.

Dalam melakukan SPIP Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan melakukan unsur - unsur Sistem Pengendalian Intern sebagai berikut:

a. Lingkungan Pengendalian

Pimpinan instansi Pemerintah wajib menciptakan dan memelihara lingkungan pengendalian yang menimbulkan perilaku positif dan kondusif untuk penerapan sistem pengendalian intern dalam lingkungan kerjanya melalui:

1) Penegakan Integritas dan nilai etika

Integritas dari nilai-nilai etika yang diterapkan pada BPPRD Kota Medan telah berjalan dengan baik. Hal ini didukung dengan adanya standar operasional perusahaan (SOP) yang telah dibuat pada perusahaan. Selain itu ada visi, misi, dan tujuan BPPRD Kota Medan tersebut sehingga kepala dinas, kepala bidang serta pegawai berusaha menciptakan lingkungan kerja yang nyaman dan bekerja sama dalam mencapai tujuan organisasi. Nilai etika pegawai yang diterapkan di BPPRD kota Medan salah satunya adalah kedisiplinan yaitu pegawai diharapkan datang tepat waktu dan pulang sesuai dengan waktu yang sudah ditentukan.

2) Komitmen terhadap kompetensi

Komitmen terhadap kompetensi di BPPRD sudah baik, yaitu Mengidentifikasi dan menetapkan kegiatan dalam menyelesaikan tugas dan fungsi masing-masing posisi, menyusun standar kompetensi untuk menyelesaikan tugas dan fungsi yang dibutuhkan, menyelenggarakan pelatihan dan bimbingan untuk meningkatkan kompetensi pekerjaanya.

3) Kepemimpinan yang kondusif

Adapun Kepala Dinas memeberikan intruksi mengenaipelaksanaan pekerjaan, selain itu kepala dinas dalam berprilaku memberikan contoh kepada seluruh bawahannya yaitu mulai interaksi secara intensif sehingga komunikasi antar pegawai akan tetap terjaga.

4) Pembentukan struktur organisasi yang sesuai dengan kebutuhan

Struktur organisasi di Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan berpedoman pada Peraturan Daerah seperti yang diatur dalam Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah Kota Medan.

5) Pendelegasian wewenang dan tanggungjawab yang tepat

Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah kota Medan dalam melakukan pembagian tugas selalu memberikan tugas kepada pegawai yang sesuai dengan bidangnya untuk melaksanakan tugasnya sehingga tugas dan wewenang serta tanggung jawab masing-masing bagian dapat terlihat dengan jelas.

- 6) Penyusunan dan penerapan kebijakan yang sehat tentang pembinaan sumber daya manusia.

Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah kota Medan memberikan pelatihan khusus bagi pegawai seperti diklat dibidang Pendapatan Daerah sesuai regulasi dan pusat.

- 7) Perwujudan peran aparat pengawasan intern pemerintah yang efektif.

Pengawasan pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah kota Medan sudah efektif karena pengawasannya dilaksanakan oleh atasan langsung.

- 8) Hubungan kerja yang baik dengan instansi pemerintah terkait.

Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah melakukan hubungan kerjasama dengan seluruh pihak Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) terkait dengan pengelolaan pajak daerah pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah.

b. Penilaian Resiko

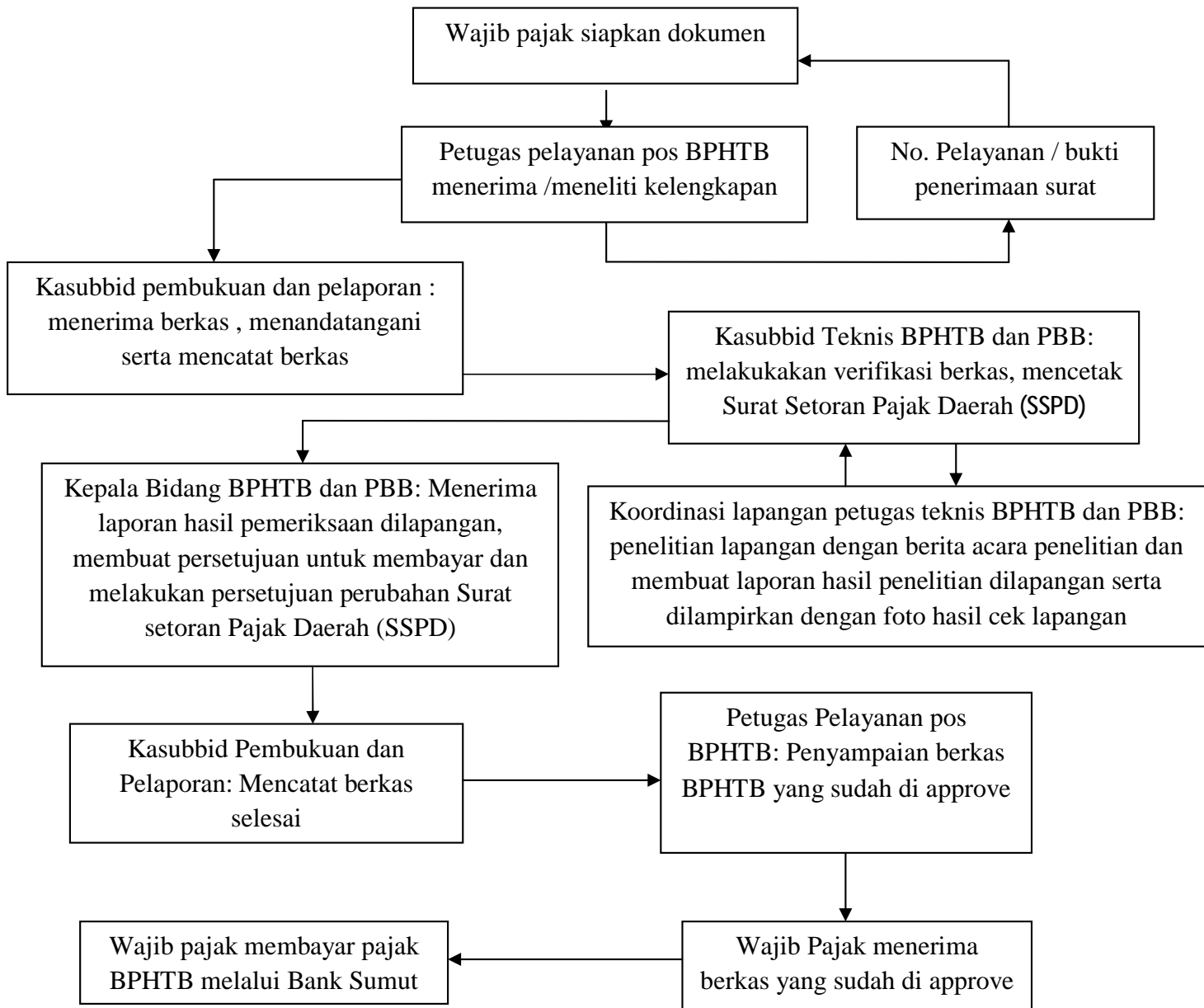
Pimpinan instansi Pemerintah wajib melakukan penilaian resiko yang dihadapi baik dari luar ataupun dari dalam, Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan melakukan identifikasi resiko kurang efektif sehingga perencanaan yang dilakukan mengakibatkan penetapan target belum tercapai. dimaksudkan adalah untuk menentukan dampak dari resiko yang telah diidentifikasi terhadap pencapaian tujuan instansi pemerintah.

“Kemampuan daerah dalam menjalankan tugas dikategorikan efektif apabila rasio yang dicapai 1 atau 100%” (Halim, 2003, hal 234).

c. Kegiatan Pengendalian

Kegiatan pengendalian merupakan inti dari sistem pengendalian intern. Kegiatan pengendalian dapat membantu memastikan bahwa tindakan yang diperlukan telah diambil dalam menghadapi resiko sehubungan dengan pencapaian sebuah tujuan perusahaan.

“Bahwa dalam alur data (*flowchart*) adalah suatu model yang menggambarkan aliran data proses untuk mengolah data dalam suatu sistem *flowchart* juga harus terlihat jelas dokumen apa saja yang akan di perlukan dalam setiap fungsi, berapa rangkap dokumen yang dibutuhkan dan kebagian fungsi manakah dokumen harus diberikan untuk melakukan otoritas dan dokumentasi” (Mulyadi, 2010, hal 57).



Gambar 4.4 Permohonan Verifikasi BPHTB

Dari gambar diatas nampak bahwasannya setiap bagian mempunyai fungsi dan tanggung jawab terhadap tuganya masing - masing. Berikut ini adalah penjabaran mengenai permohonan verifikasi pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

- a. Wajib pajak melapor kepada bagian loket pelayanan BPHTB
- b. Petugas loket BPHTB menerima dan meneliti berkas serta membuat no. pelayanan atau bukti penerimaan surat dan diserahkan kepada wajib pajak.
- c. Kasubbid Pembukuan dan Pelaporan menerima berkas dari petugas pelayanan dan berkas ditandatangani serta dicatat.
- d. Kemudian berkas diserahkan kepada Kasubbid Teknis BPHTB dan PBB untuk dilakukan verifikasi dan kemudian mencetak Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB.
- e. Kemudian berkas tersebut dicek kelengkapan dengan menggunakan berita acara penelitian dan membuat laporan setelah penelitian selesai.
- f. Laporan hasil pemeriksaan dilapangan diberikaan kepada Kepala Bidang BPHTB dan PBB dan membuat persetujuan untuk membayar dan persetujuan untuk melakukan perubahan Surat Setoran Pajak Derah (SSPD) BPHTB.
- g. Kemudian berkas tersebut diserahkan kepada Kasubbid Pembukuan dan Pelaporan untuk dicatat.
- h. Berkas yang sudah selesai diberkan kepada petugas pelayanan pos BPHTB untuk menyampaikan berkas yang sudah di approve kepada wajib pajak.
- i. Wajib pajak menerima berkas yang sudah di approve kemudian membayarnya ke Bank Sumut.

d. Informasi dan Komunikasi

Pimpinan instansi Pemerintah wajib mengidentifikasi, mencatat, dan mengkomunikasikan informasi dalam bentuk dan waktu yang tepat. Komunikasi atas informasi sebagaimana dimaksud wajib diselenggarakan secara efektif. Menyediakan dan memanfaatkan berbagai bentuk dan sarana komunikasi Penyedia alat dan komunikasi yang disediakan oleh pusat untuk memudahkan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah kota Medan dalam melakukan pengembangan sistem informasi sudah berjalan dengan baik digunakan untuk mempermudah informasi, seperti penggunaan alat untuk penggunaan sistem informasi untuk menunjang kinerja yang berhubungan dengan pendapatan daerah.

Menurut Yuwono (2008), “pengendalian dapat dilakukan dengan sistem akuntansi dengan menerapkan sistem informasi akuntansi dan berbagai bentuk aplikasi komputer dengan karakteristik double entry yang bertujuan untuk mendapatkan informasi yang lebih realible. Sehingga, dalam menghadapi resiko yang mungkin muncul dapat dipecahkan dengan informasi yang berkualitas dan terkomunikasian dengan baik untuk dapat dilakukan pengambilan keputusan yang tepat”.

e. Pemantauan

Pimpinan Instansi Pemerintah selama ini wajib melakukan pemantauan sistem pengendalian intern. Pemantauan sistem pengendalian intern Pemantauan yang terjadi di BPPRD kota medan masih belummaksimal. Hal ini dapat dilihat dari ketidak tercapainya target realisasi BPHTB, dikarenakan terjadi penyimpangan yang dilakukan wajib pajak dan PPAT

(pejabat akta pembuat tanah) dalam mencantumkan nilai transaksi yang sebenarnya didalam akta jualbeli, jual beli yang dilakukan oleh masyarakat cenderung rumah tempat tinggal, sehingga pembayaran BPHTB sangat minim. Evaluasi Evaluasi dilakukan oleh audit eksternal yaitu Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) selaku pihak yang berkewajiban melakukan pengawasan dan pemeriksaan untuk memantau perkembanganBadan Pengelola Pajak dan Retribusi Dearah Kota Medan serta memastikan pelaksanaan aktivitas setiap bangunan terutama penerimaan pajak yang dilaksanakan sesuai dengan sistem dan prosedur yang berlaku.

Berdasarkan hasil pembahasan yang dilakukan, maka diketahuipenerimaan BPHTB menunjukan bawa pencapaian realisasi masih belummencapai target yang telah ditetapkan oleh BPPRD Kota Medan. Keadaan inimenggambarkan perusahaan atau instansi dalam melakukan sistem pengendalianintern pada pelaksaan pemungutan dan penerimaan BPHTB masih banyakterdapat permasalahan-permasalahan yang secara langsung mempengaruhipenerimaan BPHTB .

Menurut Aren (2010:370)“Sistem pengendalian intern dapat terwujud dengan baik apabiladiterapkan kelima unsur-unsur sistem pengendalian intern pemerintahNo.60 Tahun 2008”.Hal ini terjadi karena prosedur sistem pengendalian intern yang tidak berjalan dengan baik dari segi penilaian resiko dan pemantauan. Dari segi penilaian resiko terkait dengan penetapan penerimaan BPHTB yang belum tercapinya target yang telah ditetapkan sehingga berpengaruh terhadap besarnya pendapatan asli daerah kota Medan. Dari segi pemantauan, ini dari analisis yang berkaitan dengan kegiatan pengendalian intern yang dilakukan

secara langsung sehingga terjadi penyimpangan dalam penerimaan BPHTB. Dengan kondisi penerimaan BPHTB yang telah disajikan tersebut dapat kita ketahui bahwa pemerintah kota Medan masih kurang tegas kepada masyarakat dan pengendalian dari pemerintah daerahnya pun belum sesuai dengan prosedur yang ada. Hal ini bertentangan sekali dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 60 tahun 2008, tentang sistem pengendalian intern. Sistem pengendalian intern meliputi organisasi, metode dan ukuran-ukuran yang dikoordinasikan untuk menjaga kekayaan organisasi, mengecek ketelitian dan keandalan data akuntansi, mendorong efisiensi dan mendorong dipatuhinya kebijakan manajemen. Sejalannya hubungan pengendalian dengan realisasi dapat berjalan dengan baik apabila sistem pemerintah daerah yang baik dapat mendukung pelaksanaan pencatatan, dan pelaporan secara handal, tidak adanya sistem pengendalian yang handal menyebabkan lemahnya pengendalian intern. Oleh karena itu pengendalian intern yang baik dapat dicapai apabila dapat ditangani dengan baik untuk menjaga kestabilan penerimaan bahkan dapat melebihi target yang telah ditetapkan

2. Faktor-faktor yang menyebabkan Unsur-Unsur Sistem Pengendalian Intern Pemerintah Belum Optimal

Setelah dari sistem pengendalian intern yang diterapkan di BPPRD Kota Medan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang mengalami penurunan dari tahun 2014-2018, hal ini terjadi dikarenakan ada beberapa faktor-faktor yang menyebabkan unsur-unsur sistem pengendalian intern pemerintah belum optimal yaitu:

- a. Dari penilaian resiko terkait dengan penetapan target penerimaan realisasi BPHTB yang belum tercapai dari yang telah

ditetapkan BPPRD Kota Medan sehingga berpengaruh terhadap besarnya Pendapatan Asli Daerah dikota Medan

- b. Dari segi pemantauan dengan kegiatan pengendalian yang dilakukan secara langsung sehingga terjadi penyimpangan dalam penerimaan BPHTB sehingga pembayaran BPHTB sangat minim, seperti terjadi penyimpangan yang dilakukan yang dilakukan wajib pajak dan PPAT (Pejabat Akta Pembuat Tanah) didalam melampirkan atau mencantumkan nilai transaksi yang sebenarnya didalam akta jual beli.jual beli yang dilakukan oleh masyarakat cenderung rumah tempat tinggal, sehingga pembayaran BPHTB sangat minim.

3. Faktor- faktor yang menyebabkan belum tercapainya target dan Realisasi Penerimaan Pajak BPHTB

Berdasarkan hasil wawancara dari Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan, bahwa faktor-faktor yang menyebabkan belum tercapainya target penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah sebagai berikut:

- a. Jual beli tanah dan bangunan dikota Medan masih rendah disebabkan oleh minat masyarakat yang kurang terhadap pembelian ataupun penjualan tanah dan bangunan. Harga tanah dan bangunan terus berbanding terbalik dengan penghasilan yang diperoleh. Hambatan dalam pembelian bangunan di kota Medan disebabkan kurang tersedianya infrastruktur, sulitnya mendapat perizinan, biaya tenaga kerja dan juga mahal nya harga-harga material.

- b. Pemasukan masyarakat yang rendah dikarenakan beberapa faktor seperti PHK besar-besaran dapat menimbulkan keinginan membayar pajak BPHTB rendah.
- c. Kesadaran masyarakat yang lemah mengakibatkan penerimaan BPHTB yang belum mencapai target yang ditetapkan disebabkan oleh kurangnya kepercayaan masyarakat terhadap pajak karena masyarakat merasa pajak itu memberatkan, pembayarannya yang sering mengalami kesulitan serta kurangnya pemahaman pajak oleh masyarakat.
- d. Wajib pajak (masyarakat) belum meningkatkan status hak kepemilikan lahannya.

4. Upaya-Upaya Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan dalam Mencapai Target dan Realisasi Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Medan

Dalam rangka mencapai target penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan melakukan berbagai upaya sebagai berikut:

- a. Bekerja sama kepada notaris untuk menghimbau kepada para wajib pajak untuk secepatnya agar membuat sertifikat tanah dan juga bangunan dan agar secepatnya membayar pajak BPHTB.
- b. Melakukan sosialisasi terhadap masyarakat terhadap pemahaman membayar pajak menggunakan basis online untuk mempermudah pembayaran pajak BPHTB.

- c. Meningkatkan pengawasan dengan cara melakukan pemeriksaan secara dadakan dan berkala dan memperbaiki proses pengawasan.
- d. Meningkatkan kapasitas penerimaan melalui perencanaan yang lebih baik. Hal ini dapat dilakukan dengan meningkatkan koordinasi dengan instansi daerah yang terkait.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan oleh penulis dengan menganalisis sistem pengendalian intern Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam meningkatkan pendapatan asli daerah kota Medan, maka dapat ditarik kesimpulan yaitu:

1. Sistem Pengendalian Intern BPHTB Pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan belum optimal sesuai dengan Sistem Pengendalian Intern Pemerintah No. 60 Tahun 2008, Dari penilaian resiko terkait dengan penetapan target penerimaan realisasi BPHTB yang belum tercapai dari yang telah ditetapkan BPPRD Kota Medan sehingga berpengaruh terhadap besarnya Pendapatan Asli Daerah di kota Medan, Dari segi pemantauan dengan kegiatan pengendalian yang dilakukan secara langsung sehingga terjadi penyimpangan dalam penerimaan BPHTB sehingga pembayaran BPHTB sangat minim, seperti terjadi penyimpangan yang dilakukan yang dilakukan wajib pajak dan PPAT (Pejabat Akta Pembuat Tanah) didalam melampirkan atau mencantumkan nilai transaksi yang sebenarnya didalam akta jual beli. jual beli yang dilakukan oleh masyarakat cenderung rumah tempat tinggal, sehingga pembayaran BPHTB sangat minim.
2. faktor-faktor yang menyebabkan belum tercapainya target penerimaan pajak BPHTB di BPPRD Kota Medan adalah dikarenakan Jual beli tanah dan bangunan di kota Medan masih rendah disebabkan oleh minat masyarakat

yang kurang terhadap pembelian ataupun penjualan tanah dan bangunan. Harga tanah dan bangunan terus berbanding terbalik dengan penghasilan yang di dapatkan. Pembelian bangunan di kota Medan sulit terjangkau disebabkan oleh kurang tersedianya infrastruktur, sulitnya mendapat perizinan, biaya tenaga kerja dan juga mahal nya harga-harga material dan juga kesadaran masyarakat yang lemah mengakibatkan penerimaan BPHTB yang belum mencapai target yang ditetapkan.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, penulis memberikan saran yang berhubungan dengan Sistem Pengendalian Intern Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai berikut:

1. Untuk Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan dalam meningkatkan penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan selain upaya - upaya yang telah disebutkan sebelumnya. Pihak BPPRD seharusnya meningkatkan kegiatan penyuluhan kepada setiap wajib pajak restoran yang diharapkan dapat membuka cara pandang wajib pajak tentang betapa pentingnya pajak yang mereka bayar untuk kelangsungan kegiatan pembangunan di Kota Medan ini.
2. Untuk pihak Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan Sistem Pengendalian yang ada harus lebih dijalankan lagi sesuai peraturan ataupun kebijakan yang ada agar tujuan organisasi dapat tercapai.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Halim. (2003). *Akuntansi Keuangan Daerah*, Penerbit Salemba Empat, Jakarta.
- Azhari Azis Samudra.(2015).*Perpajakan Indonesia*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada
- Chintia Lestari Siregar.(2015).“*Analisis sistem pengendalian intern dalam meningkatkan penerimaan pajak P2 pada DISPENDA Kota Medan*”.Skripsi Fakultas Ekonomi USU.
- Dita. (2014).”*Evaluasi Sistem dan Prosedur Pemungutan Pajak hotel dalam upaya mendukung Pengendalian Intern (DISPENDA Malang)*” Jurnal Ekonomi Universitas Brwijaya.
- Erly Suady. (2005). *Hukum Pajak*. Edisi 3. Salemba Empat. Jakarta.
- Hery.(2014)”*Pengendalian Akuntansi Manajemen*”.Kencana, Jakarta
- Ilyas, dan Richard Burton. (2008). *Hukum pajak*. Jakarta: Salemba Empat
- Mardiasmo. (2002). *Perpajakan Edisi Revisi*. Yogyakarta:Andi.
- Mardiasmo. (2009). *Perpajakan Edisi Revisi*. Yogyakarta:Andi.
- Mardiasmo. (2011). *Perpajakan Edisi Revisi 2011*. Yogyakarta:Andi.
- Mulyadi. (2010). *Sistem Akuntansi*. Jakarta:Salemba Empat.
- Priska. (2015). “*Analisis Sistem Pengendalian Intern Penerimaan Pajak Daerah di Kabupaten Halmahera Utara*”Jurnal Ekonomi Jurusan Akuntansi Universitas Sam Ratulangi Manado.
- Rochmat Soemitro. (2011). *Asas dan dasar Perpajakan*, Rafika Aditama, Bandung.
- R.Santoso Brotodiharjo. (2008). *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Rafika Aditama, Bandung.
- Siahaan. (2010).*Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*.Edisi Revisi, RajaGrafindo, Bandung
- Siti Resmi.(2011). *Perpajakan: Teori dan Kasus*.Jakarta: Salemba Empat
- Sugiyono.(2012). *Memahami Penelitian Kualitatif*, Bandung:Alfabeta

S.I Djajadiningrat. (2005). *Sistem Akuntansi Pajak*. Jakarta: Salemba Empat.

Undang-Undang No.20 Tahun 2002 tentang Perubahan atas Undang-Undang No.21 Tahun 1997 tentang BPHTB.

Undang-Undang No. 28 Tahun 2007 tentang Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Undang-Undang No. 60 Tahun 2008 Tentang Sistem Pengendalian Intern Pemerintah.

Waluyo. (2008). *Perpajakan Indonesia Edisi 8 Buku 1*. Jakarta: Salemba Empat.

Warren, James M Reeve. (2006). Pengantar Akuntansi, Buku 1, Edisi 21, Jakarta: Salemba Empat.

TES WAWANCARA

1. Apakah faktor-faktor yang menyebabkan belum terealisasinya target pajak ?

Jawab : faktor-faktor yang menyebabkan belum terealisasinya target pajak

yaitu :

- a. Jual beli tanah dan bangunan dikota Medan masih rendah disebabkan oleh minat masyarakat yang kurang terhadap pembelian ataupun penjualan tanah dan bangunan. Harga tanah dan bangunan terus berbanding terbalik dengan penghasilan yang diperoleh. Hambatan dalam pembelian bangunan di kota Medan disebabkan kurang tersedianya infrastruktur, sulitnya mendapat perizinan, biaya tenaga kerja dan juga mahal nya harga-harga material.
- b. Pemasukan masyarakat yang rendah dikarenakan beberapa faktor seperti PHK besar-besaran dapat menimbulkan keinginan membayar pajak BPHTB rendah.
- c. Kesadaran masyarakat yang lemah mengakibatkan penerimaan BPHTB yang belum mencapai target yang ditetapkan disebabkan oleh kurangnya kepercayaan masyarakat terhadap pajak karena masyarakat merasa pajak itu memberatkan, pembayarannya yang sering mengalami kesulitan serta kurangnya pemahaman pajak oleh masyarakat.
- d. Wajib pajak (masyarakat) belum meningkatkan status hak kepemilikan lahannya.

2. Bagaimanakah sistem pengendalian intern pajak BPHTB di BPPRD?

Jawab :sistem pengendalian intern pajak BPHTB di BPPRD belum berjalan dengan baik. Hal ini terjadi karena adanya sistem pengendalian intern pajak BPHTB di Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah kota Medan belum berjalan dengan baik dari unsur-unsur SPIP yaitu penilaian resiko dan pemantauan. Dari penilaian resiko terkait dengan penetapan target penerimaan BPHTB yang belum tercapai sehingga berpengaruh terhadap besarnya Pendapatan Asli Daerah dikota Medan. Dari segi pemantauan, ini dari analisis yang berkaitan dengan kegiatan pengendalian yang dilakukan secara langsung sehingga terjadi penyimpangan yang dilakukan oleh wajib pajak dan PPAT didalam melampirkan atau mencantumkan nilai transaksi yang sebenarnya didalam akta jual beli. Dan jual beli yang dilakukan oleh masyarakat cenderung rumah tempat tinggal sehingga pembayaran BPHTB sangat minim.

3. Apa Upaya-Upaya Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan dalam Mencapai Target dan Realisasi Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Medan /

Dalam rangka mencapai target penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan melakukan berbagai upaya sebagai berikut:

- a. Bekerja sama kepada notaris untuk menghimbau kepada para wajib pajak untuk secepatnya agar membuat sertifikat tanah dan juga bangunan dan agar secepatnya membayar pajak BPHTB.

- b. Melakukan sosialisasi terhadap masyarakat terhadap pemahaman membayar pajak menggunakan basis online untuk mempermudah pembayaran pajak BPHTB.
- c. Meningkatkan pengawasan dengan cara melakukan pemeriksaan secara dadakan dan berkala dan memperbaiki proses pengawasan.
- d. Meningkatkan kapasitas penerimaan melalui perencanaan yang lebih baik. Hal ini dapat dilakukan dengan meningkatkan koordinasi dengan instansi daerah yang terkait.

4. Bagaimana sistem pemungutan pajak BPHTB ?

Jawab : Self Assessment System adalah Suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang Wajib Pajak untuk menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang setiap tahunnya sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Perpajakan yang berlaku dalam sistem ini, inisiatif dan kegiatan menghitung serta pelaksanaan pemungutan pajak berada di tangan Wajib Pajak. Sistem ini adalah sistem pemungutan pajak yang berlaku di Indonesia.