

**ANALISIS PELAKSANAAN PENAGIHAN DAN PEMUNGUTAN PAJAK
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)
PADA DINAS PENDAPATAN KOTA MEDAN**

SKRIPSI

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



Oleh :

**NAMA : PUTRI OLDIA UTARI
NPM : 1305170323
PROGRAM STUDI : AKUNTANSI**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
M E D A N
2 0 1 7**

ABSTRAK

PUTRI OLDIA UTARI, NPM : 1305170323. Analisis Pelaksanaan Penagihan Dan Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pada Dinas Pendapatan Kota Medan. Skripsi, tahun 2017.

Dalam rangka pelaksanaan Peraturan Kota Medan Nomor 5 Tahun 2011 tentang pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), perlu ditetapkan peraturan Pemerintah Kota Medan tentang petunjuk pelaksanaan Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Adapun dalam Peraturan Kota Medan Nomor 5 Tahun 2011 menjelaskan tentang tatacara dan aturan yang berkaitan dengan prosedur serta tarif yang dikenakan berkaitan dengan pembayaran bea izin pembangunan atau perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu Bagaimana pelaksanaan penagihan dan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Dinas Pendapatan Kota Medan?. Selain itu tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan penagihan dan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Dinas Pendapatan Kota Medan. Dalam penelitian digunakan teknik pengumpulan data yaitu wawancara dan studi dokumentasi, sedangkan teknik analisis data yang digunakan yaitu metode analisis deskriptif.

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa pelaksanaan penagihan dan pemungutan BPHTB dilakukan dengan cara penagihan dengan surat teguran setelah jatuh tempo, surat paksa jika lebih dari 21 hari sejak surat teguran diterbitkan. Selain itu prosedur Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan tata cara perhitungan dan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang terutang berdasarkan pokok-pokok aturan yang telah ditetapkan seperti Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5%

Selanjutnya hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) khususnya di Wilayah Dinas Pendapatan Daerah kota Medan disebabkan oleh kurangnya pemahaman Wajib Pajak dan Notaris tentang Pendaerahan Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan (BPHTB) bahwa sudah menjadi Pajak daerah; adanya temuan data-data yang tidak sesuai yang dilakukan oleh Notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terkait dengan pemberkasan Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB); Wajib Pajak terlambat menerima Surat Setoran Pajak Terutang (SSPT).

Kata Kunci : Penagihan dan Pemungutan Pajak BPHTB

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
 BAB I : PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Identifikasi Masalah.....	7
1.3. Rumusan Masalah	7
1.4. Tujuan dan Manfaat Penelitian	8
 BAB II : LANDASAN TEORI	
2.1. Uraian Teoritis	9
2.1.1. Perpajakan.....	9
2.1.1.1. Pengertian Pajak	9
2.1.1.2. Fungsi Pajak	10
2.1.1.3. Azas Pemungutan Pajak	11
2.1.1.4. Cara Pemungutan Pajak.....	12
2.1.1.5. Sistem Pemungutan Pajak	13
2.1.2. Pajak Bea Perolehan Hal Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	14
2.1.2.1. Pengertian Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	14
2.1.2.2. Subjek dan Objek BPHTB.....	15

2.1.2.3. Jenis-Jenis Hak atas Tanah.....	17
2.1.2.4. Objek yang Tidak Dikenakan BPHTB	19
2.1.2.5. Tarif dan Pembayaran BPHTB	22
2.1.3. Penelitian Terdahulu.....	30
2.2. Kerangka Berfikir.....	32

BAB III : METODOLOGI PENELITIAN

3.1. Pendekatan Penelitian	34
3.2. Definisi Operasional.....	34
3.3. Tempat dan Waktu Penelitian.....	35
3.4. Jenis dan Sumber Data.....	35
3.5. Teknik Pengumpulan Data.....	36
3.6. Teknik Analisis Data.....	36

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Hasil Penelitian	38
4.1.1. Gambaran Umum Perusahaan.....	38
4.1.2. Penerapan Penagihan dan Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) pada Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan.....	40
4.1.3. Prosedur Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	42
4.1.4. Cara Menghitung BPHTB	46
4.1.5. Dasar Pengenaan Pajak (DPP).....	50

4.2. Pembahasan	51
-----------------------	----

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan	56
-----------------------	----

5.2. Saran	57
------------------	----

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Data Wajib Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	3
Tabel 1.2	Data Penelitian	5
Tabel 2.1	Penelitian Terdahulu	31
Tabel 3.1	Rincian Waktu Penelitian	35
Tabel 4.1	Target dan Realisasi Perolehan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan Tahun 2012 Sampai Tahun 2016.....	52
Tabel 4.2	Kriteria Efektivitas Perolehan Pajak.....	54

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1	Kerangka Berpikir	33
------------	-------------------------	----

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Dalam penyelenggaraan pemerintahan di daerah dan peningkatan pelayanan kepada masyarakat serta melaksanakan pembangunan daerah. Sektor pajak daerah merupakan salah satu sumber penerimaan daerah yang terpenting untuk membantu kelancaran jalannya roda pemerintahan dan pembangunan daerah, dengan tujuan untuk meningkatkan kesejahteraan seluruh masyarakat. Penerimaan pajak daerah dalam menggali potensi pendapatan asli daerah (PAD), ada beberapa jenis pajak diantaranya pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), pajak hotel, pajak reklame, pajak penerangan jalan, pajak bahan galian C, pajak pemanfaatan air bawah tanah dan pajak restoran.

Dalam rangka pelaksanaan Peraturan Kota Medan Nomor 5 Tahun 2011 tentang pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), perlu ditetapkan peraturan Pemerintah Kota Medan tentang petunjuk pelaksanaan Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Adapun dalam Peraturan Kota Medan Nomor 5 Tahun 2011 menjelaskan tentang tatacara dan aturan yang berkaitan dengan prosedur serta tarif yang dikenakan berkaitan dengan pembayaran bea izin pembangunan atau perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Pemberian kewenangan kepada daerah untuk memungut pajak telah mengakibatkan pemungutan berbagai pajak yang berkaitan dengan berbagai aspek kehidupan masyarakat. Pemungutan ini harus dipahami oleh masyarakat sebagai

sumber penerimaan yang dibutuhkan oleh daerah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat di daerah. Agar dapat dipungut secara efektif, pemahaman masyarakat, petugas pajak, dan setiap pihak yang terkait dengan pemungutannya harus sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam undang-undang serta peraturan daerah yang mengatur tentang pajak dan redistribusi daerah.

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

Hal ini dijelaskan oleh Santoso, Nangoi dan Pusung (2015, hal. 1) bahwa “Sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku tentang pemungutan BPHTB dan juga dalam hal pembangunan yang berkaitan dengan tanah dan bangunan terus mengalami kemajuan. BPHTB menjadi pajak daerah yang berpotensi meningkatkan Pendapatan Asli Daerah, dan berpotensi meningkatkan *local taxing power* kabupaten dan kota”. Salah satu sektor pajak yang menjadi masukan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) karena Kota Medan merupakan daerah yang memiliki banyak tempat pariwisata, sehingga banyak pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

merupakan pendapatan yang memberikan kontribusi yang besar dalam pendapatan asli daerah.

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

Tabel 1.1.
Data Wajib Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Tahun	Jumlah Wajib Pajak Badan Efektif	Jumlah Wajib Pajak Badan Tidak Efektif	Jumlah Wajib Pajak
2012	322	145	467
2013	242	204	446
2014	597	198	795
2015	664	215	879
2016	660	264	924

Sumber : Dinas Pendapatan Asli Kota Medan, 2017.

Berdasarkan data tersebut dapat dilihat bahwa dari tahun 2012 sampai dengan tahun 2016 menunjukkan bahwa jumlah wajib pajak badan yang melaporkan dan membayar kewajiban pajaknya secara efektif hanya sebagian saja, dalam arti tidak seluruh wajib pajak badan yang ada melakukan pelaporan dan pembayaran kewajiban pajaknya. Hal ini menyebabkan penerimaan pajak dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tidak akan mencapai target yang ditetapkan. Hal ini sesuai dengan pendapat Sofyandi Saragih (2013, hal. 97) yaitu : “Kesadaran wajib pajak dalam melaporkan dan membayar kewajiban pajaknya sangat penting dalam perolehan realisasi pajak, karena pajak yang diperoleh pemerintah merupakan sumber utama dalam membiayai pembangunan daerah. Tidak efektifnya wajib pajak dalam melaporkan dan membayar kewajibannya menjadi tanggung jawab pihak fiskus untuk melakukan sosialisasi dan menagihnya”.

Kendala-kendala yang ditemui ada dua, yaitu kendala yang berhubungan dengan Wajib Pajak dan kendala yang berhubungan dengan Sumber Daya Manusia yang masih kurang di bidang pendapatan. Dari segi perkembangan penerimaan mengalami fluktuasi peningkatan maupun penurunan. Secara keseluruhan dari segi pemungutan BPHTB yang menjadi kendala pada umumnya yaitu prosedur pembayaran.

Hal ini dijelaskan oleh Siti Resmi (2013, hal. 64) bahwa” kurangnya pemahaman wajib pajak dan notaris tentang pendaerahan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bahwa sudah menjadi pajak daerah, serta adanya temuan data tidak sesuai yang dilakukan oleh Notaris dan Pejabat pembuat akta tanah (PPAT)”.

Adapun pengertian wajib pajak yang efektif dalam penelitian ini adalah wajib pajak yang menyetor, melaporkan kewajiban perpajakan baik SPT Masa dan SPT Tahunan tepat waktu, benar dan lengkap. Terjadinya peningkatan terhadap jumlah wajib pajak badan bidang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang tidak efektif menunjukkan bahwa kepatuhan pemenuhan kewajiban wajib pajak dari wajib pajak badan bidang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) masih belum sesuai dengan yang diharapkan tentang kepatuhan pembayaran pajak sebagai pemasukan kas Negara.

Dengan demikian yang ditemukan berdasarkan target dan realisasi pajak yang diperoleh dari tahun 2012 sampai tahun 2016 menunjukkan masih adanya realisasi perolahan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang tidak sesuai dengan jumlah target yang ditetapkan sebelumnya. Untuk lebih jelasnya dapat kita dalam tabel dibawah ini:

Tabel 1.2.
Data Penelitian

Tahun	Target Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	Realisasi Perolehan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	Persentase (%)
2012	280.974.000.000	259.114.429.583	92,22
2013	330.974.000.000	243.748.816.689	73,65
2014	330.974.000.000	228.392.967.245	69,01
2015	335.974.000.000	201.806.504.023	60,07
2016	335.974.000.000	264.722.907.298	78,56

Sumber : Dinas Pendapatan Kota Medan, 2017.

Berdasarkan data diketahui bahwa dari tahun 2012 sampai dengan tahun 2016 jumlah realsiasi perolehan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) belum mencapai sesuai dengan jumlah target yang telah ditetapkan oleh Dinas Pendapatan Kota Medan. Sedangkan menurut Waluyo, (2011, hal. 84) bahwa “Pencapaian target pajak sangat menentukan peningkatan perekonomian bagi daerah tertentu. Hal ini sesuai dengan besarnya jumlah wajib pajak yang memenuhi kewajiban pajaknya, dimana semakin besar wajib pajak yang sadar dan membayar kewajibannya maka akan semakin besar pula perolehan pajak suatu daerah”.

Berdasarkan sumber dari Medan Bisnis (29 Agustus 2016) Kepala Dinas Pendapatan daerah kota Medan. Husni (2014, hal. 15) mengatakan bahwa ”Perlunya pencapaian target Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ini merupakan pendapatan terbaik dalam penerimaan asli daerah dari sektor pajak daerah Kota Medan, melihat pesatnya pembangunan saat ini, berharap target penerimaan BPHTB dapat terealisasi”.

Satu hal yang harus dicermati, tidak tercapainya realisasi target pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang sudah di targetkan untuk Kota Medan ini diduga belum optimalnya mekanisme atau prosedur penagihan dan pemungutan yang dilakukan pihak Dispenda, selaku unsur pelaksana dan penanggung jawab dalam bidang pengelolaan keuangan daerah, sehingga satuan unit kerja yang terkait dengan kegiatan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) belum mampu mencapai target penerimaan sesuai yang diharapkan.

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

Menurut Mardiasmo (2011, hal.125) bahwa “serangkaian tindakan penagihan pajak dengan menegur atau mengingatkan, melaksanakan penagihan sekeketika dan sekaligus, memberitahukan surat paksa, mengusulkan pencegahan, melaksanakan penyitaan, dan menjual barang yang telah disita”.

Berdasarkan latar belakang di atas yang telah diuraikan serta dengan fenomena yang ditemui, maka penulis tertarik untuk membahas dan menganalisanya dengan melakukan penelitian dalam bentuk skripsi dengan judul:”**Analisis Pelaksanaan Penagihan dan Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pada Dinas Pendapatan Kota Medan**”

1.2. Identifikasi Masalah

Berdasarkan uraian di atas penulis mengidentifikasi masalah yaitu :

1. Jumlah target pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) lebih besar dibandingkan jumlah realisasi perolehan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
2. Jumlah wajib pajak badan bidang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari tahun 2012 sampai dengan tahun 2016 yang tidak efektif setiap tahunnya mengalami peningkatan.

1.3. Rumusan Masalah

Untuk memberikan arah bagi jalannya suatu penelitian, maka dirumuskan masalah yang akan menjadi arahan dan pedoman dalam penelitian, yaitu Bagaimana pelaksanaan penagihan dan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Dinas Pendapatan Kota Medan?

1.4. Tujuan dan Manfaat Penelitian.

1.4.1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan penagihan dan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Dinas Pendapatan Kota Medan.

1.4.2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Bagi peneliti.

Bagi peneliti menambah pengetahuan analisis pelaksanaan penagihan dan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada dinas pendapatan Kota Medan.

2. Bagi pihak perusahaan.

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

3. Bagi peneliti lain.

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

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1. Uraian Teoritis

2.1.1. Perpajakan

2.1.1.1. Pengertian Pajak

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

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

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

- 1) Pajak peralihan kekayaan dari c 9 i ke pemerintah.

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

2.1.1.2. Fungsi Pajak

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

1). Fungsi Penerimaan (*Budgeter*)

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

2). Fungsi Mengatur (*Regular*)

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

2.1.1.3. Asas Pemungutan Pajak

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

1). Asas Tempat Tinggal

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

2). Asas Kebangsaan

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

3). Asas Sumber

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

2.1.1.4. Cara Pemungutan Pajak

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

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

Pengenaan pajak didasarkan pada objek (penghasilan) yang nyata, sehingga pemungutannya baru dapat dilakukan pada akhir tahun pajak, yakni setelah penghasilan yang sesungguhnya telah dapat diketahui, kelebihan *stelsel* ini adalah pajak yang dikenakan lebih realistis. Kelemahannya adalah pajak baru dapat dikenakan pada akhir periode (setelah penghasilan *rill* diketahui).

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

Pengenaan pajak didasarkan pada suatu anggapan yang diatur oleh undang-undang, sebagai contoh: penghasilan suatu tahun dianggap sama dengan tahun sebelumnya sehingga awal tahun pajak telah dapat ditetapkan besarnya pajak yang terutang untuk tahun pajak berjalan. Kelebihan *stelsel* ini adalah pajak yang dibayar selama tahun berjalan, tanpa harus menunggu akhir tahun. Kelemahannya adalah pajak yang dibayar tidak berdasarkan pada keadaan yang sesungguhnya.

3) *Stelsel* campuran

Stelsel ini merupakan kombinasi antara *stelsel* nyata dan *stelsel* anggapan. Pada awal tahun, besarnya pajak dihitung berdasarkan suatu anggapan, kemudian pada akhir tahun besarnya pajak disesuaikan dengan keadaan yang sebenarnya. Apabila besarnya pajak menurut kenyataan lebih besar daripada pajak menurut anggapan, maka Wajib Pajak harus menambah kekurangannya. Demikian pula sebaliknya, apabila lebih kecil, maka kelebihanannya dapat diminta kembali.

2.1.1.5. Sistem Pemungutan Pajak

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

1) Sistem *Official Assessment*

Sistem ini merupakan sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang. Ciri-ciri *official assessment system* adalah sebagai berikut:

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

2) Sistem *Self Assessment*

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

3) Sistem *Withholding*

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

2.1.2. Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

2.1.2.1. Pengertian Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Menurut Rochmat Sumitro (2012, hal. 84) bahwa pajak adalah peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada kas Negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan surplusnya digunakan untuk simpanan publik (*public saving*) yang merupakan sumber utama untuk membiayai investasi publik (*public investment*) (Erly Suandy, 2011, hal. 2).

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

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

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

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

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

2.1.2.2. Subjek dan Objek BPHTB

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

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

a. Pemindahan hak

1. Jual beli,
2. Tukar menukar,
3. Hibah yaitu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu,

4. Hibah wasiat, yaitu suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah dan atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah meninggal dunia,
5. Waris yaitu pengalihan hak yang dilakukan terhadap tanah dan atau bangunan dalam garis keturunan lurus,
6. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, yaitu pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dari orang pribadi atau kepada badan hukum lainnya,
7. Pemisahan yang menyebabkan peralihan, yaitu pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama,
8. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, yaitu peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai salah satu pihak kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim tersebut,
9. Penunjukkan pembeli dalam lelang, yaitu penetapan pemenang lelang oleh pejabat lelang sebagaimana yang tercantum dalam risalah lelang,
10. Penggabungan usaha, yaitu penggabungan dari dua badan usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu badan usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung,
11. Peleburan usaha, yaitu penggabungan dari dua atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut,

12. Pemekaran usaha, yaitu pemisahan suatu usaha menjadi dua usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru dan mengalihkan sebagian aktiva dan pasiva kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa likuidasi badan usaha yang lama,
13. Hadiah, yaitu suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah.

b. Pemberian hak baru.

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

2.1.2.3. Jenis-Jenis Hak atas Tanah

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

1. Hak milik, yaitu hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah,
2. Hak guna usaha yaitu hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana yang ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku,

3. Hak guna bangunan, adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu yang ditetapkan dalam undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria,
4. Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain sesuai dengan perjanjian, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku,
5. Hak milik atas satuan rumah susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat bagian bersama benda bersama, tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan,
6. Hak pengelolaan yaitu hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

2.1.2.4. Objek yang Tidak Dikenakan BPHTB,

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

1. Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik,

2. Negara untuk penyelenggaraan pemerintah dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum,
3. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan oleh Menteri Keuangan,
4. Orang pribadi atau badan karena konversi hak dan perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama,
5. Karena wakaf atau warisan,
6. Untuk digunakan kepentingani badah.

Dasar Pengenaan BPHTB

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

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)

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

Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak BPHTB. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 33/PMK.03/2008 ini berisikan ketentuan sebagai berikut:

1. untuk perolehan hak karena waris , atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, ditetapkan paling banyak Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah),
2. untuk perolehan hak Rumah Sederhana Sehat (RSH) sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 03/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR bersubsidi, dan Rumah Susun Sederhana sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 7/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Rumah Susun Bersubsidi, ditetapkan sebesar Rp.49.000.000,00 (empat puluh sembilan juta rupiah),
3. untuk perolehan hak baru melalui program pemerintah yang diterima pelaku usaha kecil atau mikro dalam rangka Program Peningkatan Sertifikasi Tanah untuk Memperkuat Penjaminan Kredit bagi Usaha Mikro dan Kecil, ditetapkan sebesar Rp.10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah),
4. untuk perolehan hak selain perolehan hak sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan huruf c, ditetapkan paling banyak Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah),

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

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

2.1.2.5. Tarif dan Pembayaran BPHTB

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

Pajak yang terutang dibayar ke kas negara melalui Kantor Pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah atau Tempat Pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan dengan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (SSB).

Direktorat Jenderal Pajak (menurut UU No. 20 Tahun 2000) atau Kepala Daerah (menurut UU No. 28 Tahun 2009) dalam jangka waktu 5 tahun sesudah terutangnya BPHTB setelah terlebih dahulu melakukan pemeriksaan lapangan ataupun kantor dan dapat menerbitkan Surat Ketetapan Bea (SKB) atau Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD):

1. Lebih bayar (LB), apabila pajak yang dibayar ternyata lebih besar daripada jumlah pajak yang terutang atau dilakukan pembayaran pajak yang tidak seharusnya terutang,
2. Nihil (N), apabila jumlah pajak yang dibayar sama dengan jumlah pajak terutang,
3. Kurang bayar (KB) apabila berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lainnya ternyata jumlah pajak yang terutang tidak atau kurang bayar.
4. Kurang bayar tambahan (KBT) apabila ditemukan data baru dan atau data yang semula belum terungkap (novum) yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang kecuali WP melapor sebelum pemeriksaan.

Terhadap jumlah kekurangan pajak yang terhutang dalam SKBKB tersebut dikenakan sanksi administrasi sebesar 2% sebulan dihitung dari pajak yang kurang atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 bulan (sehingga maksimal 48%) terhitung sejak tanggal terutangnya pajak. Sedangkan terhadap kekurangan pajak yang terutang dalam SKBKBT dikenakan sanksi administratif

berupa kenaikan sebesar 100% dari jumlah kekurangan pajak tersebut, namun demikian jika WP melaporkan sendiri sebelum dilakukan pemeriksaan maka kenaikan tersebut tidak dikenakan. Jangka waktu pelunasan SKB tersebut adalah 1 bulan sejak tanggal diterbitkannya surat ketetapan.

Surat Tagihan BPHTB (STB)

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

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

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

Hak WP untuk Keberatan BPHTB

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

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

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

Syarat pengajuan keberatan;

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

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

Hak WP untuk Banding BPHTB

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

Apabila pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, maka kelebihan pembayaran pajak akan dikembalikan dengan

ditambah imbalan bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 bulan dihitung sejak tanggal pembayaran yang menyebabkan kelebihan pembayaran pajak sampai dengan diterbitkannya Keputusan Keberatan atau Putusan Banding tersebut.

Hak WP untuk Pengurangan

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

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

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

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

Pengembalian Kelebihan Pembayaran

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

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

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

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

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

Kewajiban Ber NPWP dalam proses BPHTB

Sebagai upaya untuk meningkatkan peran serta masyarakat dalam kewajiban perpajakan maka salah satu upaya yang dilakukan oleh DJP adalah melalui transaksi jual beli properti. Untuk itu DJP perlu memonitor setiap pemenuhan kewajiban perpajakan WP yang akan dipantau melalui mekanisme pencantuman NPWP. Dasar hukum proses ini adalah Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-35/PJ/2008 tanggal 9 September 2008 tentang Kewajiban Pemilikan NPWP Dalam Rangka Pengalihan Hak Atas Tanah/Bangunan.

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

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

2.1.3. Penelitian Terdahulu

Sehubungan dengan penelitian tentang pelaksanaan penagihan dan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), maka berikut ini akan disajikan beberapa penelitian terdahulu yang merupakan tambahan referensi dalam melakukan penelitian ini yang dapat dilihat pada tabel berikut :

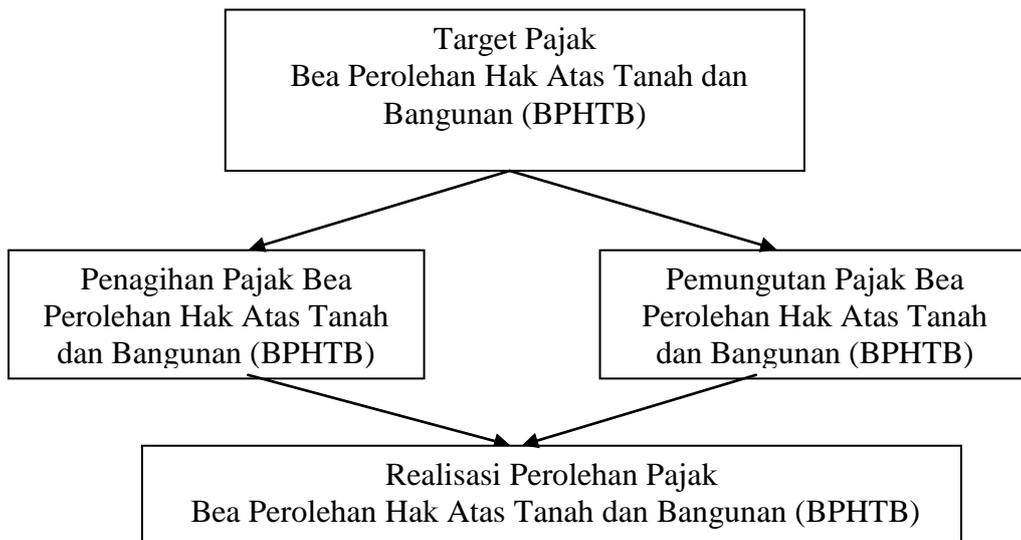
Tabel 2.1
Penelitian Terdahulu

No	Peneliti	Judul Penelitian	Rumusan Masalah	Hasil Penelitian
1	Meilan Agu, Sifrid S. Pengemaman, Robert Lambey (2015)	Evaluasi Penerapan Sistem Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Sebagai Pajak Daerah Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa Tenggara	Bagaimana penerapan sistem pelaksanaan pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Minahasa Tenggara?	Dalam proses pelaksanaan pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan belum berjalan dengan baik ini dilihat dari adanya prosedur pemungutan yang belum sesuai dengan Prosedur yang berlaku yaitu pada prosedur Pembayaran.
2	A.W. Santoso., G.B. Nangoi., R.J. Pusung. (2015)	Evaluasi Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) DI Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Halmahera Utara	Bagaimana pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Kabupaten Halmahera Utara	Pemungutan BPHTB di DPPKAD Kabupaten Halmahera Utara telah berjalan cukup baik karena belum semua prosedur terlaksana dengan standar dan operasional pemungutan yang ada dan telah berdasarkan Peraturan Daerah No. 3 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Peraturan Bupati tentang Sistem dan Prosedur pemungutan BPHTB juga ketetapan-ketetapan dan Surat Keputusan yang ada.
3	Elga Anggraini, Mochammad Djudi M, Gunawan Eko N(2015)	Analisis Penerapan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kabupaten Malang	Bagaimana Penerapan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Di Kabupaten Malang?	Analisis Penerapan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Malang (Studi pada Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Kabupaten Malang) untuk mengetahui potensi BPHTB, prosedur pemungutan BPHTB, faktor-faktor pendukung dan penghambat, dan efektivitas pemungutan BPHTB di Kabupaten Malang.

2.2. Kerangka Berfikir

Penerimaan dari sektor pajak adalah sumber penerimaan terbesar negara. Sebagai salah satu sumber penerimaan negara maka penerimaan pajak terus dipacu agar target penerimaan pajak dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dapat tercapai. Dengan adanya target penerimaan pajak yang terus meningkat, sudah tentu fiskus sangat berkepentingan untuk mengamankan pendapatan negara dari sektor pajak.

Sumber pembiayaan penyelenggaraan pemerintah dan pembangunan daerah, baik provinsi, kabupaten dan kota berasal dari pendapatan asli daerah (PAD) bagian daerah dari bagi hasil pajak dan bukan pajak (BHPBP), dana alokasi berupa sumbangan dan bantuan pembangunan pusat kepada daerah, pinjaman daerah, dan sisa lebih APBD sebelumnya. Salah satu penerimaan pendapatan asli daerah adalah pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Keterkaitan pelaksanaan penagihan dan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dapat dilihat pada gambar kerangka konseptual berikut ini :



Gambar 2.1
Kerangka Berfikir

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1. Pendekatan Penelitian

Pada penelitian ini, peneliti melakukan penelitian dengan menggunakan pendekatan deskriptif. Penelitian deskriptif adalah suatu penelitian yang melakukan penelitian terhadap dua atau lebih variabel untuk mengetahui keterkaitan seluruh variabel penelitian sehingga diperoleh kesimpulan yang berlaku secara umum. Dalam penelitian ini, peneliti menganalisis pelaksanaan penagihan dan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Dinas Pendapatan Kota Medan

3.2. Defenisi Operasional Variabel

Adapun definisi operasional bertujuan untuk mendeteksi sejauh mana suatu variabel berpengaruh terhadap variabel lainnya. Adapun definisi operasional penelitian ini adalah :

1. Penagihan pajak BPHTB merupakan upaya yang dilakukan pemerintah untuk menagih pajak BPHTB agar dapat memaksimalkan besarnya perolehan pajak yang akan diterima oleh pemerintah.
2. Pemungutan pajak BPHTB merupakan suatu upaya yang dilakukan pemerintah untuk meningkatkan penerimaan serta memaksimalkan jumlah target yang dapat diperoleh dari seluruh wajib pajak.

3.3. Tempat dan Waktu Penelitian

1. Tempat Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan pada Dinas Pendapatan Kota Medan yang merupakan dinas pemerintah yang berwenang mengelola perpajakan daerah.

2. Waktu Penelitian

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

Tabel 3-1
Schedule Proses Penelitian

No	Jenis Kegiatan	Tahun 2017															
		Juli				Agustus				September				Oktober			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1.	Pengajuan Judul				■	■											
2.	Penyusunan Proposal					■	■	■	■								
3.	Seminar Proposal								■								
4.	Penulisan Skripsi								■	■	■	■					
5.	Bimbingan Skripsi												■	■	■	■	
6.	Sidang Meja Hijau																■

3.4. Sumber dan Jenis Data

Jenis data dalam penelitian ini yaitu data kualitatif dan kuantitatif yang diperoleh melalui berbagai macam teknik pengumpulan data, analisis dokumen diskusi atau observasi. Data kuantitatif berfungsi untuk mengetahui kualitas dari sebuah objek yang akan diteliti berkaitan dengan analisis pelaksanaan penagihan dan pemungutan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) Pada Dinas Pendapatan Kota Medan.

Sedangkan sumber data dalam penelitian ini yaitu data sekunder yang diperoleh dari responden melalui kelompok fokus, dan panel, atau juga data hasil

wawancara peneliti dengan nara sumber”. Peneliti memperoleh data sekunder penelitian pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan.

3.5. Teknik Pengumpulan Data

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

1. Wawancara yaitu dengan melakukan tanya jawab dengan subjek yang berkaitan dengan analisis pelaksanaan penagihan dan pemungutan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) pada Dinas Pendapatan Kota Medan
2. Studi dokumentasi yaitu mempelajari dokumen-dokumen yang terkait dengan masalah atau data penelitian berupa laporan jumlah pendapatan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Dinas Pendapatan Kota Medan seperti Laporan Target dan Realisasi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tahun 2012 sampai tahun 2016.

3.6. Teknik Analisis Data

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

Adapun tahapan dalam penelitian yang dilakukan berkaitan dengan pelaksanaan penagihan dan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yaitu sebagai berikut :

1. Mengumpulkan data yang sesuai dengan penelitian yang dilakukan.

2. Menghitung jumlah target dan realisasi pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
3. Menganalisis jumlah penerimaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
4. Menncari penyebab terjadinya realisasi perolehan tidak mencapain target Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
5. Menganalisa pengoptimalan perolehan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Hasil Penelitian

4.1.1. Gambaran Umum Perusahaan

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

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

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

pembangunan dari peningkatan pendapatan daerah. Bagian Tata Usaha terdiri dari 3 Kepala Sub Bagian. Peningkatan penerimaan pendapatan daerah melalui Sub Sektor Perpajakan, Retribusi Daerah, Pendapatan Daerah lainnya serta peningkatan pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) yang merupakan kontribusi yang cukup penting bagi Pemerintah Daerah.

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

Adapun penyempurnaan dimaksud dituangkan dalam :

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

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

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

4.1.2. Penerapan Penagihan dan Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) pada Kantor Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan

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

- a. Peraturan Daerah Kota Serdang Bedagai No.11 tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- b. Dengan nama Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di pungut pajak atas perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan tarif 5% dari NJOP/ harga pasar / harga lelang.
- c. Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan meliputi pemindahan hak karena:
 - 1)Jual-beli
 - 2)Tukar menukar
 - 3)Hibah
 - 4)Hibah wasiat
 - 5)Waris
 - 6)Pemisahaan dalam perseroan atau badan hukum lain
 - 7)Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
 - 8)Penunjukan pembeli dalam lelang
 - 9)Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
 - 10)Penggabungan usaha
 - 11)Peleburan usaha
 - 12)Pemekaran usaha
 - 13)Hadiah
 - 14)Pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak atau diluar pelepasan hak
- d. Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah nilai perolehan objek pajak

- e. Bila nilai perolehan objek pajak lebih rendah dari NJOP PBB maka yang dipakai sebagai perhitungan BPHTB adalah NJOP PBB, begitu juga bila NJOP PBB lebih rendah maka dari nilai perolehan objek pajak maka yang dipakai adalah nilai perolehan objek pajak .
- f. Subjek pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan.
- g. Wajib pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan

4.1.3. Prosedur Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.4. Cara Menghitung BPHTB

Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak adalah nilai perolehan Objek Pajak dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak. Besarnya pajak yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak dengan nilai perolehan objek pajak kena pajak. Prosedur Penagihan BPHTB Bangunan akan melaksanakan tindakan penagihan apabila pajak yang terutang sebagaimana tercantum dalam:

- a. Surat Tagihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (STB). STB adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan atau sanksi administrasi berupa bunga atau denda. STB diterbitkan apabila:
 - 1) Pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar
 - 2) Dari hasil pemeriksaan Surat Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) terdapat kekurangan pembayaran pajak sebagai akibat salah tulis dan atau salah hitung.

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

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

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

SKBKB adalah surat ketetapan yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang, jumlah kekurangan pokok pajak, besarnya sanksi administrasi, dan jumlah yang masih harus dibayar. SKBKB diterbitkan berdasarkan dari hasil pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang kurang bayar. SKBKB dapat diterbitkan oleh Direktur Jenderal Pajak dalam jangka waktu 5 tahun sesudah saat terutangnya pajak.

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

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

SKBKBT adalah surat ketetapan yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan. SKBKBT diterbitkan apabila ditemukan data baru

dan atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah yang terutang setelah diterbitkannya SKBKB. SKBKBT dapat diterbitkan oleh Direktur Jenderal Pajak dalam jangka waktu 5 tahun sesudah saat terutangnya pajak. Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKBKBT ditambah dengan sanksi administrasi berupa kenaikan sebesar 100% dari jumlah kekurangan pajak tersebut.

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

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

- 1) Jadwal Pelaksanaan Penagihan

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

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

Penagihan dengan menerbitkan penagihan seketika dan sekaligus dilakukan apabila:

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

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

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

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

2) Pembagian hasil BPHTB

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

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

4.1.5. Dasar Pengenaan Pajak (DPP)

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

- a. Nilai Pasar
- b. Harga Transaksi
- c. Harga Transaksi Risalah Lelang

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

4.2. Pembahasan

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Upaya-Upaya Yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah kota Medan untuk Meningkatkan Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yaitu :

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

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

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

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

Tabel 4.1.

Target dan Realisasi Perolehan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Dinas Pendapatan Daerah kota Medan Tahun 2012 sampai 2016

Tahun	Target Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	Realisasi Perolehan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	Persentase (%)
2012	280.974.000.000	259.114.429.583	92,22
2013	330.974.000.000	243.748.816.689	73,65
2014	330.974.000.000	228.392.967.245	69,01
2015	335.974.000.000	201.806.504.023	60,07
2016	335.974.000.000	264.722.907.298	78,56

Sumber : Dinas Pendapatan Kota Medan, 2017.

Berdasarkan data diketahui bahwa jumlah target dan realisasi pajak BPHTB masih mengalami selisih yang cukup besar. Dimana pada tahun 2012 target pajak BPHTB sebesar Rp. 280.974.000.000 sedangkan realisasinya sebesar Rp. 259.114.429.583, sehingga pencapaian perolehan pajak BPHTB sebesar 92,22 %. Sementara itu pada tahun 2013 target pajak BPHTB sebesar Rp. 330.974.000.000 sedangkan realisasinya sebesar Rp. 243.748.816.689, sehingga pencapaian perolehan pajak BPHTB sebesar 73,65%. Selanjutnya pada tahun 2014 target pajak BPHTB sebesar Rp. 330.974.000.000 sedangkan realisasinya sebesar Rp. 228.392.967.245, sehingga pencapaian perolehan pajak BPHTB sebesar 69,01 %. Sedangkan pada tahun 2015 target pajak BPHTB sebesar Rp. 335.974.000.000 sedangkan realisasinya sebesar Rp. 201.806.504.023, sehingga pencapaian perolehan pajak BPHTB sebesar 60,07%. Terakhir pada tahun 2016 target pajak BPHTB sebesar Rp. 335.974.000.000 sedangkan realisasinya sebesar Rp. 264.722.907.298, sehingga pencapaian perolehan pajak BPHTB sebesar 78,56 %.

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

Tabel 4.2.
Kriteria Efektivitas Perolehan Pajak.

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

Sumber : Dinas Pendapatan Daerah kota Medan, 2017.

Berdasarkan klasifikasi kriteria efektivitas perolehan pajak dapat diketahui bahwa kontribusi pajak BPHTB dalam meningkatkan penerimaan pajak dinas pendapatan daerah kota Medan tahun 2012 sampai 2016 termasuk dalam kategori rata-rata cukup efektif. Satu hal yang bisa dicermati, bahwa tidak tercapainya pemungutan keseluruhan dari pajak BPHTB yang sudah ditargetkan untuk daerah kota Medan ini diduga belum optimalnya mekanisme pihak Dispenda selaku unsur pelaksana dan penanggung jawab dalam bidang pengelolaan keuangan daerah, sehingga satuan unit kerja yang terkait dengan kegiatan pemungutan pajak BPHTB belum mampu mencapai target penerimaan sesuai yang diharapkan.

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

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

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

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

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

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

5.1. Kesimpulan

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

1. Prosedur Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan tata cara perhitungan dan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang terutang berdasarkan pokok-pokok aturan yang telah ditetapkan seperti Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5%
2. Adapun pelaksanaan penagihan dan pemungutan BPHTB dilakukan dengan cara penagihan dengan surat teguran setelah jatuh tempo, surat paksa jika lebih dari 21 hari sejak surat teguran diterbitkan.
3. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) adalah sebesar Rp. 60.000.000,00 (Enam Puluh Juta Rupiah) dan Rp. 300.000.000,00 (Tiga Ratus Juta Rupiah) dalam hal Perolehan hak harena Waris dan atau Hibah
4. Hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) khususnya di Wilayah Dinas Pendapatan Daerah kota Medan disebabkan oleh kurangnya

pemahaman Wajib Pajak dan Notaris tentang Pendaerahan Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan (BPHTB) bahwa sudah menjadi Pajak daerah; adanya temuan data-data yang tidak sesuai yang dilakukan oleh Notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terkait dengan pemberkasan Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB); Wajib Pajak terlambat menerima Surat Setoran Pajak Terutang (SSPT).

5.2. Saran

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

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

DAFTAR PUSTAKA

- A.W. Santoso., G.B. Nangoi., R.J. Pusung. (2015). *Evaluasi Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) DI Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Halmahera Utara*. Universitas Sam Ratulangi Manado Vol.3 No.1 Maret 2015, Hal. 398-407
- Arikunto, Suharsimi (2011) *Metode Penelitian Statistik*. Penerbit Alfabeta. Yogyakarta.
- Elga Anggraini, Mochammad Djudi M, Gunawan Eko N (2015). *Analisis Analisis Penerapan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kabupaten Malang*. PS Perpajakan, Jurusan Administrasi Bisnis, Fakultas Ilmu Administrasi, Universitas Brawijaya Jurnal Administrasi Bisnis - Perpajakan (JAB) Vol. 6 No. 1 2015
- Mardiasmo, (2011), *Perpajakan*, Edisi Revisi, Andi, Yogyakarta.
- Meilan Agu, Sifrid S. Pengemanan, Robert Lambey (2015), *Evaluasi Penerapan Sistem Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Sebagai Pajak Daerah Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa Tenggara*. Universitas Sam Ratulangi, Manado 95115, Indonesia .Volume 15 No. 04 Tahun 2015.
- Saidi, Muhammad Djafar (2014), *Ensiklopedia Perpajakan*, Salemba Empat, Jakarta.
- Saragih, Sofyandi (2013). *Perpajakan*. Edisi Kedua. Cetakan Ketiga. Jakarta : Penerbit Erlangga
- Siahaan, Marihot P.,(2013). *Perpajakan Untuk Jasa*. Edisi Revisi, Cetakan Pertama. Yogyakarta : Penerbit Liberty.
- Siahaan, Singgih, (2008), *Panduan Lengkap SPSS Versi 20*, Elex Media Komputindo, Jakarta.
- Suandy, Erly, (2011), *Hukum Pajak*, Edisi 5, Salemba Empat, Jakarta.
- Sudjana, (2015), *Metode Statistika*, Edisi Enam, PT.Tarsito, Bandung.
- Sugiyono, (2012), *Metode Penelitian Bisnis*, CV. Alfabeta, Bandung.
- Sumitro, Rochmat (2012), *Cara Menggunakan dan Memakai Analisis (Path Analysis)*, CV. Alfabeta, Bandung.

Waluyo, (2011), *Perpajakan Indonesia*, Edisi 10, Salemba Empat, Jakarta.

_____, (2012), *Akuntansi Pajak*, Edisi 4, Salemba Empat, Jakarta.

www.medanbisnis.com, edisi ke – IV, Oktober 2012.