

**ANALISIS PENERAPAN SISTEM PAJAK BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) SEBAGAI PAJAK
DAERAH PADA BADAN PENGELOLA PAJAK DAN
RETRIBUSI DAERAH KOTA MEDAN**

SKRIPSI

*Diajukan untuk Melengkapi Sebagian Syarat
Mencapai Gelar Sarjana Akuntansi (S.Ak)
Program Studi Akuntansi*



Oleh:

**NAMA : SITI HAJAR SYAHFITRI
NPM : 1505170032
PROGRAM STUDI : AKUNTANSI**

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



PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Strata-1 Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidang yang diselenggarakan pada hari Senin, tanggal 07 Oktober 2019, pukul 13.00 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan, dan seterusnya.

MEMUTUSKAN

Nama : SITI HAJAR SYAHFITRI
NPM : 1505170032
Program Studi : AKUNTANSI
Judul Skripsi : ANALISIS PENERAPAN SISTEM PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) SEBAGAI PAJAK DAERAH PADA BADAN PENGELOLA PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH KOTA MEDAN

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

Tim Penguji

Penguji I

Penguji II


(HENNY ZURIKA LUBIS, SE, M.Si)


(EDISAH PUTRA NAINGGOLAN, SE, M.Ak)

Pembimbing


(SYAERIDA HANI, SE, M.Si)

Panitia Ujian

Ketua

Sekretaris


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


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





MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 (061) 6624567 Medan 20238

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi ini disusun oleh :

Nama Lengkap : SITI HAJAR SYAHFITRI
N.P.M : 1505170032
Program Studi : AKUNTANSI
Konsentrasi : AKUNTANSI PERPAJAKAN
Judul Skripsi : ANALISIS PENERAPAN SISTEM PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) SEBAGAI PAJAK DAERAH PADA BADAN PENGELOLA PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH KOTA MEDAN

Disetujui dan memenuhi persyaratan untuk diajukan dalam ujian mempertahankan skripsi.

Medan, September 2019

Pembimbing Skripsi

(SYAFRIDA HANI, SE, M.Si)

Diketahui/Disetujui
Oleh:

Ketua Program Studi Akuntansi
Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMSU

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

Dekan
Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMSU

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

PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : SITI HAJAR SYAHFITRI
NPM : 1505170032
Program : Strata-1
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis
Program Studi : Akuntansi

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa skripsi yang saya tulis, secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Dan apabila ternyata dikemudian hari skripsi ini merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik dari Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Medan, Oktober 2019

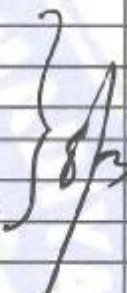

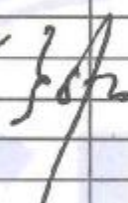
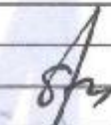
Saya yang menyatakan,



SITI HAJAR SYAHFITRI

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Lengkap : SITI HAJAR SYAHFITRI
 N.P.M : 1505170032
 Program Studi : AKUNTANSI
 Konsentrasi : AKUNTANSI PERPAJAKAN
 Judul Skripsi : ANALISIS PENERAPAN SISTEM PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) SEBAGAI PAJAK DAERAH PADA BADAN PENGELOLA PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH KOTA MEDAN

Tanggal	Deskripsi Bimbingan Skripsi	Paraf	Keterangan
26/9/19	Perbaiki kembali bab 1, 2 & 3 yg direvisi Ditinjau tabel dibuat paraf 1 spes Kerangka berpikir dan di bentuk sindronme Bab IV di perbaiki uraian gambar pembahasan diperluasan.		
30/9/19	Perbaiki kembali pembahasan dan uraian hasil temuan buatlah penjelasan temuan anda. Penjelasan dgn menggunakan hasil penelitian kodifikasi Kesimpulan sesuai dgn data yg di minta pd Revisi masalah		
1/10/19	Uli kembali penulisan dan kesimpulan Buat Abstrak		
3/10/19	Ace Sidang		

Medan, September 2019

Diketahui/Disetujui

Ketua Program Studi Akuntansi

Pembimbing Skripsi


 - 3/10/19
 SYAFRIDA HANI, SE, M.Si


 FITRIANI SARAGIH, S.E., M.Si

ABSTRAK

Siti Hajar Syah Fitri. NPM: 1505170032. Analisis Penerapan Sistem Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Sebagai Pajak Daerah Pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan. Skripsi. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Medan. 2019.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana sistem pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Medan. Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif dan data yang diteliti dari tahun 2014 sampai dengan tahun 2018. Data diperoleh dari Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan dan menggunakan sumber data primer dan sekunder. Teknis analisis data menggunakan analisis deskriptif. Hasil analisis menunjukkan bahwa kurang baiknya sistem pemungutan pajak BPHTB yang mengakibatkan rendahnya realisasi penerimaan pajak BPHTB sehingga tidak mencapai target dikarenakan wajib pajak itu sendiri, kurangnya pengetahuan masyarakat, kurangnya kesadaran membayar pajak, keberatan dan keterlambatan membayar pajak. Selain karena wajib pajak itu sendiri juga dikarenakan masih kurangnya SDM yang handal di bidang pendapatan, banyaknya transaksi yang masih dibawah NPOPTKP sehingga pembayaran BPHTTB nihil, ketidakjujuran wajib pajak dalam memberitahukan harga transaksi yang sebenarnya. Hal ini menunjukkan diperlukannya upaya dari Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan dalam sistem pemungutan pajak BPHTB untuk memonitoring setiap kegiatan transaksi.

Kata Kunci: Sistem Pemungutan BPHTB

KATA PENGANTAR



Assalam' mualaikum Warohmatullahi Wabarokatuh

Puji dan Syukur yang luar biasa penulis sampaikan kepada Allah SWT, karena atas rahmat dan karunia-Nya lah sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Shalawat serta salam kepada Nabi Muhammad SAW yang senantiasa mengharap Syafaatnya di hari akhir kelak.

Penulisan skripsi ini disusun untuk diajukan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi dan memperoleh gelar Sarjana Akuntansi (S.Ak) dari program studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Skripsi ini berjudul “ **Analisis Sistem Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Sebagai Pajak Daerah Pada Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan** ”.

Pada kesempatan ini penulis dengan segala kerendahan hati mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada kedua orang tua Ayah **Juprianto**, Bunda **Nursani Dalimunthe**, yang selalu menjadi inspirasi dan semangat dalam kondisi apapun, dan semua pihak yang telah membantu penulis dalam penyelesaian skripsi ini, terutama kepada :

1. Bapak DR. Agussani, M.AP, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

2. Bapak H. Januri, SE, MM, M.Si, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Ade Gunawan, SE, M.Si, selaku Wakil Dekan I Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak Dr. Hasrudy Tanjung, SE, M.Si, selaku Wakil Dekan III Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Ibu Fitriani Saragih, SE, M.Si, selaku Ketua Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Ibu Zulia Hanum, SE, M.Si, selaku Sekertaris Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
7. Alm. Bapak Herry Wahyudi, SE, M.Ak, selaku Dosen Pembimbing selama pembuatan proposal yang telah membimbing saya hingga dapat menyelesaikan sampai seminar proposal.
8. Ibu Syafrida Hani, SE, M.Ak, selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Seluruh Dosen, Pegawai dan Staf Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah banyak membantu dan mengarahkan penulis dalam skripsi ini.
10. Bapak dan Ibu Staf dan Karyawan Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah yang telah memberi pengarahan kepada penulis dalam melaksanakan penelitian.
11. Kepada para sahabat Anisha Gayatri, Monica Zein, Sherly Simbolon, Vani Situngkir dan Cahaya Fransiska yang telah memberikan semangat dan motifasi kepada penulis.

12. Kepada teman-teman seperjuangan Nurainun Lubis, Evi Sri Wahyuni, Ahmad Soleh Rambe yang telah banyak meluangkan waktu dalam membantu penulis.

Akhirnya, Penulis menyadari bukan hal yang tidak mungkin apabila skripsi jauh dari kata sempurna, dan dengan rendah hati bersedia menerima segala saran yang bersifat membangun. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak khususnya penulis.

Wassalamu'allaikum Warohmatullahi Wabarokatuh.

Medan, Oktober 2019

Penulis

SITI HAJAR SYAH FITRI

NPM : 1505170032

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi Masalah	6
C. Batasan Masalah.....	6
D. Rumusan Masalah	6
E. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	7
BAB II LANDASAN TEORI	8
A. Uraian Teori	8
1. Pajak.....	8
a. Pengertian Pajak.....	8
b. Fungsi Pajak	9
c. Asas Pemungutan Pajak	10
d. Sistem Pemungutan Pajak	11
2. Pajak Daerah	12
a. Pengertian Pajak Daerah.....	12
b. Jenis Pajak Daerah	13
3. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan	14

a.	Definisi BPHTB.....	14
b.	Objek Pajak BPHTB	15
c.	Sistem Pemungutan Pajak BPHTB.....	17
d.	Jenis-Jenis Hak Atas Tanah	19
e.	Subjek Pajak BPHTB.....	20
f.	Dasar Hukum BPHTB	20
g.	Dasar Pengenaan Pajak BPHTB	20
h.	NPOPTKP.....	21
i.	Tarif dan Pembayaran BPHTB	23
j.	Surat Tagihan BPHTB	25
k.	Hak WP untuk Keberatan BPHTB	26
l.	Hak WP untuk Banding BPHTB	27
m.	Hak WP untuk Pengurangan.....	27
n.	Pengembalian Kelebihan Pembayaran.....	30
o.	Kewajiban ber NPWP dalam Proses BPHTB	31
p.	Saat Terutangnya Pajak dan Wilayah Pemungutannya ...	31
q.	Penerimaan BPHTB.....	32
4.	Penelitian Terdahulu.....	33
B.	Kerangka Berfikir	34
BAB III	METODE PENELITIAN.....	37
A.	Pendekatan Penelitian	37
B.	Defenisi Operasional Variabel.....	37
C.	Tempat dan Waktu Penelitian.....	38
D.	Jenis dan Sumber Data.....	39

E. Teknik Pengumpulan Data.....	40
F. Teknik Analisis Data.....	40
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	42
A. Hasil Penelitian	42
1. Gambaran Umum Perusahaan.....	42
2. Deskripsi Data.....	45
a. Target dan Realisasi Penerimaan BPHTB	45
b. Prosedur BPHTB	47
B. Pembahasan	51
1. Sistem Pemungutan BPHTB.....	51
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	60
A. Kesimpulan	60
B. Saran	61
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

TABEL 1.1	Data Penelitian	4
TABEL 2.1	Penelitian Terdahulu.....	33
TABEL 3.1	Kisi-Kisi Wawancara	38
TABEL 3.2	Rincian Penelitian.....	38
TABEL 4.1	Target dan Realisasi BPHTB	46
TABEL 4.2	Target dan Realisasi BPHTB	53

DAFTAR GAMBAR

GAMBAR 2.1 Kerangka Berfikir	36
---	----

BAB I

PENDAHULUAN

A. 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 pasal 33 ayat (3) Amandemen Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa bumi dan air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Bumi sebagai contoh Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Kuasa mempunyai fungsi sosial, kepentingan lainnya untuk memenuhi kebutuhan dasar, lahan usaha atau alat investasi yang menguntungkan. Atas tanah terletak bangunan yang juga memberikan manfaat ekonomi kepada pemilik. Sudah sewajarnya bila pemilik atau yang memperoleh Hak atas Tanah dan Bangunan menyerahkan sebagian nilai ekonomis yang diperoleh kepadapemerintah melalui pembayaran pajak yang disebut dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) didasarkan pada Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2000. Pada perkembangan berikutnya sejak 1 Januari 2011 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dialihkan pengelolaannya ke Pemerintah Daerah sehingga menjadi Pajak dan Retribusi Daerah (PDRD) dengan Undang-Undang No. 28 tahun 2009.

Sebelum resmi menjadi Pajak Daerah, hasil penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan penerimaan negara yang harus dibagi antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah Provinsi dan Kabupaten/Kota. Pemerintah Pusat mendapatkan 20% dari hasil penerimaan BPHTB, sedangkan imbalan pembagian kepada Pemerintah Daerah sekurang-kurangnya 80% dengan rincian :

1. 16% untuk Daerah Provinsi yang bersangkutan dan disalurkan ke rekening kas Daerah Provinsi
2. 64% untuk Daerah Kabupaten/Kota penghasil dan disalurkan ke rekening kas Daerah Kabupaten/Kota.

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

Dalam Peraturan Kota Medan Nomor 1 Tahun 2011 menjelaskan tentang tata cara dan aturan yang berkaitan dengan prosedur serta tarif yang dikenakan berkaitan dengan pembayaran bea izin pembangunan atau perolehan hak atas tanah dan bangunan.

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

Berikut akan disajikan data target dan realisasi pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari tahun 2014 sampai tahun 2018 yang dapat dilihat pada tabel berikut :

Tabel 1.1.
Data Penelitian

Tahun	Target Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	Realisasi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	Persentase (%)
2014	330.000.000.000	228.392.967.245	69,21
2015	335.974.000.000	201.806.504.023	60,07
2016	336.974.000.000	265.691.151.674	78,85
2017	336.974.000.000	402.547.433.426	119,5
2018	339.974.000.000	275.741.225.103	81,11

Sumber : Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan, 2019.

Berdasarkan data tersebut dapat dilihat bahwa dari tahun 2014 sampai dengan tahun 2018 jumlah realisasi perolehan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) belum mencapai jumlah target yang telah ditetapkan oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan. Akan tetapi pada tahun 2017 mengalami peningkatan dari 78,85% menjadi 119,5%. Sedangkan menurut (Waluyo, 2011) bahwa “Pencapaian target pajak sangat menentukan peningkatan perekonomian bagi daerah tertentu. Hal ini sesuai dengan besarnya jumlah wajib pajak yang memenuhi kewajibannya, dimana semakin besar wajib pajak yang sadar dan membayar kewajibannya maka akan semakin besar pula perolehan pajak suatu daerah”.

Berdasarkan data di atas, yang menjadi permasalahan adalah system pemungutan pajak yang berlaku belum berjalan dengan baik sehingga realisasi penerimaan pajak BPHTB belum mencapai target yang telah ditetapkan.

Sedangkan menurut (Waluyo, 2011) bahwa “sistem pemungutan pajak, yang dilandasi oleh prinsip-prinsip pemungutan pajak merupakan factor yang berpengaruh pula dalam pemungutan pajak. Sistem yang buruk akan berpengaruh terhadap penerimaan terutama berkaitan erat dengan penentuan potensi dan target penerimaan yang pada gilirannya akan berpengaruh terhadap pembiayaan negara/pemerintah”.

Pertumbuhan penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sangat mempengaruhi dari besarnya realisasi pajak yang diterimadibandingkan dengan target yang telah ditetapkan, karena jika semakin besarrealisasi yang dapat diperoleh maka semakin meningkat pula pertumbuhanpenerimaan pajak pada daerah dan sebaliknya jika realisasi tidak mencapai targetmaka dapat di indikasikan bahwa kurang maksimal proses pemungutan pajakyang dilakukan.

Menurut Peraturan Daerah (PERDA), sumber pendapatan daerah dari pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan tersebut dapat dipungut sesuai dengan ketetapan yang diberlakukan, sehingga dapat meningkatkan pendapatan asli daerah. Sebagai sumber penerimaan yang dapat memberikan sumbangan tersendiri terhadap Badan Pendapatan Daerah Kota Medan, pemerintah diharap mampu mengoptimalkan potensi dengan adanya pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Namun kondisi yang terjadi tidak sesuai dengan yang diharapkan.

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 Penerapan Sistem Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Sebagai Pajak Daerah Pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan”.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas maka penulis dapat mengidentifikasi masalah yang ada yaitu:

1. Dari lima tahun pengamatan, capaian realisasi hanya di tahun 2017 yang tercapai sedangkan di tahun lainnya persentasenya belum mencapai 100%.
2. Realisasi pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan hanya tahun 2017 yang tercapai, tetapi target BPHTB selalu dinaikkan setiap tahunnya.

C. Batasan Masalah

Dalam penelitian ini sehubungan dengan penerapan sistem pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), peneliti membatasi masalah hanya pada sistem pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

D. Rumusan Masalah

Untuk memberikan arah bagi jalannya suatu penelitian, maka dirumuskan masalah yang akan menjadi arahan dan pedoman dalam penelitian, yaitu Bagaimana Penerapan Sistem Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan?

E. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui penerapan sistem pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.

2. Manfaat Penelitian

- a. Bagi penulis untuk menambah wawasan dan pengetahuan, khususnya menyangkut tentang Pajak daerah di Kota Medan. Memperdalam ilmu pengetahuan mengenai pentingnya pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD).
- b. Bagi Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan, hasil penelitian ini bisa menjadi bahan masukan dalam mengambil kebijakan khususnya dalam mengatasi pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD).
- c. Bagi peneliti selanjutnya, sebagai bahan pertimbangan atau referensi untuk melakukan penelitian dimasa yang akan datang tentang permasalahan yang sama.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Uraian Teoritis

1. Perpajakan

a. Pengertian Pajak

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

Pengertian pajak menurut (Wahyudi. & Arditio, 2018) adalah sebagai berikut: “Pajak merupakan sumber penerimaan negara yang berperan besar terhadap terwujudnya kesejahteraan masyarakat. Sebagian besar kegiatan negara sulit dilaksanakan tanpa adanya pajak. Pajak sebagai salah satu sumber penerimaan negara untuk membiayai pembangunan, maka penerimaan pajak harus selalu ditingkatkan”.

Menurut (Saragih, 2014)pajak merupakan salah satu sumber yang cukup penting bagi penerimaan negara guna pembiayaan di akhir-akhir ini. Kontribusi pajak terhadap pembangunan telah menyamai atau bahkan lebih besar dari sektor minyak dan gas sebagai sumber dana pembangunan. Saat ini Indonesia mulai memprioritaskan sector pajak sebagai sumber pendanaan pembangunan di berbagai bidang.

Menurut (Rialdy & Septiara, 2019) pajak mempunyai kontribusi dari wajib pajak kepada Negara yang terutang oleh Orang Pribadi atau Badan yang bersifat memaksa dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Negara bagi kemakmuran rakyat.

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

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

b. Fungsi Pajak

Sebagaimana telah diketahui ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak dari berbagai definisi, terlihat adanya dua fungsi pajak menurut (Waluyo, 2011) 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 social dan ekonomi. Sebagai contoh: dikenakan pajak yang lebih tinggi terhadap minuman keras, dapat ditekan. Demikian pula terhadap barang mewah.

c. Asas Pemungutan Pajak

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

1). Asas Tempat Tinggal

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

2). Asas Kebangsaan

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

3). Asas Sumber

Negara mempunyai hak untuk memungut pajak atas penghasilan yang bersumber pada suatu negara yang memungut pajak. Dengan demikian, Wajib

Pajak menerima atau memperoleh penghasilan dari Indonesia dikenakan pajak di Indonesia tanpa memperhatikan tempat tinggal Wajib Pajak.

d. Sistem Pemungutan Pajak

Sistem pemungutan pajak dibagi tiga seperti yang diungkapkan oleh (Waluyo, 2011) 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 besar pajak yang harus dibayar.

3). Sistem *Withholding*

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

2. Pajak Daerah

a. Pengertian Pajak Daerah

Pajak daerah ialah iuran wajib yang dilakukan oleh daerah kepada orang pribadi atau badan tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah. Pajak daerah dapat dibagi menjadi 2 macam yaitu pajak yang sejak semula merupakan pajak daerah (asli) dan pajak daerah yang berasal dari penyerahan pajak-pajak negara kepada daerah seperti yang diatur dalam undang-undang tentang penyerahan beberapa pajak negara kepada daerah (UU No. 28 tahun 2009) dan peraturan penyerahan pajak-pajak berikutnya.

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

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

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

- 2) Pajak daerah tidak boleh bertentangan dengan pusat.
- 3) Pajak daerah sederhana dan tidak banyak jenisnya.
- 4) Biaya administrasi harus rendah.

- 5) Tidak melampaui sistem perpajakan pusat menurut peraturan-peraturan yang ditetapkan oleh daerah serta dapat dipaksakan.

Menurut (Hanum, 2010) pajak daerah merupakan salah satu sumber penerimaan di Dinas Pendapatan Sumatera Utara, oleh karena itu memerlukan suatu anggaran atau rencana penerimaan dari pajak daerah. Anggaran penerimaan pajak daerah dibuat berdasarkan hasil pencapaian realisasi dari target yang diharapkan oleh Dinas Pendapatan Sumatera Utara periode lalu.

Selanjutnya menurut (Kaho, 2005) merumuskan ciri-ciri yang menyertai pajak daerah yang dapat di ikhtisarkan sebagai berikut:

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

b. Jenis Pajak Daerah

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

1. Pajak daerah tingkat 1 atau pajak provinsi

Adapun jenis pajak didalam provinsi terdiri dari:

- a. Pajak kendaraan bermotor.
- b. Bea balik nama kendaraan bermotor.

- c. Pajak bahan bakar kendaraan bermotor.
 - d. Pajak air permukaan, dan
 - e. Pajak rokok.
2. Pajak daerah tingkat II atau pajak kabupaten/kota:
- a. Pajak hotel.
 - b. Pajak restoran.
 - c. Pajak hiburan.
 - d. Pajak reklame.
 - e. Pajak penerangan jalan.
 - f. Pajak mineral bukan logam dan batuan.
 - g. Pajak parkir.
 - h. Pajak tanah.
 - i. Pajak sarang burung walet.
 - j. Pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan, dan
 - k. Pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

3. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

a. Definisi BPHTB

Menurut (Mardiasmo, 2016)“Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, yaitu perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Menurut (Supriyanto, 2010) menyatakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah bea yang dikenakan pada setiap pemindahan hak termasuk

hibah wasiat atas harta tetap dan hak-hak kebendaan atas tanah yang pemindahan haknya dilakukan dengan akta.

b. Objek Pajak BPHTB

Menurut (Mardiasmo, 2016) objek pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan meliputi:

- 1) Pemindahan hak karena:
 - a. Jual beli,
 - b. Tukar menukar,
 - c. Hibah 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 hokum 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 kepada badan hokum lainnya,
 - g. Pemisahan yang menyebabkan peralihan, yaitu pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesame pemegang hak bersama,

- h. 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,
 - i. Penunjukkan pembeli dalam lelang, yaitu penetapan pemenang lelang oleh pejabat lelang sebagaimana yang tercantum dalam risalah lelang,
 - j. 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,
 - 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 pasiva 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) Pemberian hak baru karena:
- 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. Di luar 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.

Menurut (Mardiasmo, 2016) yang bukan merupakan objek yang dikenakan BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh:

- 1) Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- 2) Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan dan/atau pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- 3) Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan keputusan menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas badan usaha atau perwakilan organisasi tersebut;
- 4) Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- 5) Orang pribadi atau badan karena wakaf;
- 6) Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

c. Sistem Pemungutan Pajak BPHTB

1. Pengertian Sistem

Sistem menurut Moscovice yang dikutip oleh (Baridwan, 2012) menjelaskan sistem adalah suatu kesatuan (*entity*) yang terdiri dari bagian-bagian (disebut sub-sistem) yang saling berkaitan dengan tujuan untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu.

Sistem pada dasarnya adalah sekelompok unsur yang erat berhubungan satu dengan yang lainnya, yang berfungsi bersama-sama untuk mencapai tujuan

tertentu (Mulyadi, 2010). Berdasarkan definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa sistem merupakan suatu kesatuan yang terdiri dari bagian-bagian yang berkaitan (sub-sistem) yang bersama-sama mencapai tujuan tertentu. Untuk mencapai tujuan tersebut diperlukan suatu prosedur. Prosedur menurut (Mulyadi, 2010) adalah suatu urutan kegiatan klerikal, biasanya melibatkan beberapa orang dalam satu departemen atau lebih, yang dibuat untuk menjamin penanganan secara seragam transaksi perusahaan yang terjadi secara berulang-ulang. Jadi, sistem dan prosedur merupakan satu kesatuan dimana sistem terdiri dari jaringan prosedur yang sudah dibuat dan digunakan untuk melaksanakan suatu kegiatan secara berulang-ulang.

Pelaksanaan sistem dan prosedur memerlukan formulir yang digunakan untuk mencatat dan digunakan sebagai bukti adanya suatu kegiatan atau transaksi. Menurut (Mulyadi, 2010) formulir merupakan dokumen yang digunakan untuk merekam terjadinya transaksi. Formulir sering disebut dengan dokumen, karena formulir peristiwa yang terjadi dalam organisasi di dokumentasikan di atas secarik kertas. Formulir dibuat bertujuan untuk meminta dilakukannya suatu tindakan dan digunakan untuk mencatat tindakan yang telah dilaksanakan (Mulyadi, 2010).

2. Sistem Pemungutan Pajak

Ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan Indonesia dengan jelas menentukan bahwa sistem perpajakan di Indonesia adalah *self assessment*. Hal ini telah diberlakukan sejak reformasi perpajakan di Indonesia tahun 1983. Penetapan *system self assessment* juga dianut dalam Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 dan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000.

d. Jenis-Jenis Hak Atas Tanah

Diatur dalam UU Pokok Agraria (UU No. 5/ 1960) megatur 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 agrarian,
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.

e. Subjek Pajak BPHTB

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.

f. Dasar Hukum BPHTB

Menurut (Mardiasmo, 2016) dasar hukum Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah:

1. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Undang-Undang ini menggantikan Ordonansi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 Nomor 291.
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2000 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

g. Dasar Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Pasal 6 UU BPHTB menyebutkan dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yaitu:

1. Transaksi Jual Beli adalah harga Transaksi
2. Transaksi Tukar Menukar adalah Nilai Pasar
3. Transaksi Hibah adalah Nilai Pasar

4. Transaksi Hibah Wasiat adalah Nilai Pasar
5. Transaksi Waris adalah Nilai Pasar
6. Transaksi Pemasukan dalam Perseroan/Badan Hukum adalah Nilai Pasar
7. Transaksi Pemisahan Hak adalah Nilai Pasar
8. Transaksi Peralihan Hak karena Putusan Hakim adalah Nilai Pasar
9. Transaksi Pemberian Hak Baru adalah Nilai Pasar
10. Transaksi Penggabungan Usaha adalah Nilai Pasar
11. Transaksi Peleburan Usaha adalah Nilai Pasar
12. Transaksi Pemekaran Usaha adalah Nilai Pasar
13. Transaksi Hadiah adalah Nilai Pasar
14. Transaksi Lelang adalah harga yang tercantum dalam Risalah Lelang

h. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)

Selanjutnya didalam pasal 7 UU BPHTB, pemerintah menentukan suatu batasan 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, 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 (Peraturan Daerah dan Retribusi Daerah) 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.

i. Tarif dan Pembayaran BPHTB

Tarif BPHTB menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 jo. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Pasal 5 adalah sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP). Sedangkan menurut UU No. 28 Tahun 2009 tentang PDRD pasal 88 disebutkan bahwa tarif BPHTB ditetapkan

paling tinggi sebesar 5% dan ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Pajak yang terutang dibayar ke kas negara melalui Kantor Pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh menteri keuangan dengan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan (SSB).

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

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

Terhadap jumlah kekurangan pajak yang terhutang dalam SKBKB tersebut dikenakan sanksi administrasi sebesar 2% sebulan dihitung dari pajak yang kurang atau terlambat bayar untuk jangka waktu paling lama 24 bulan

(sehingga maksimal 48%) 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.

j. 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).

k. 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 bahasa 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 member keputusan atas keberatan apakah diterima, ditolak atau bahkan menambah besarnya pajak terutang dalam jangka waktu paling lama 12 bulan sejak tanggal surat ketetapan diterima.

l. 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 member 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.

m. 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,
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 dari pengembang,
6. Kondisi wajib pajak yang ada hubungannya dengan sebab-sebab tertentu,
7. Wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah melalui pembelian dari hasil ganti rugi pemerintah yang nilai ganti rugi dibawah nilai objek pajak,
8. Wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang disebabkan 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 social dan pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan misalnya tanah dan atau bangunan yang digunakan antara lain 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 BPHTBnya 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.

n. Pengembalian Kelebihan Pembayaran

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

1. Pajak yang dibayar lebih besar daripada seharusnya terutang,
2. Pajak yang terutang 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 pengambilan 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 proses 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.

o. 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 Rp.60.000.000,-
- b. Bagi penjual, tidak wajib mencantumkan NPWP jika PPh Final terutang dibawah Rp.3.000.000,-.

p. Saat Terutangnya Pajak dan Wilayah Pemungutannya

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

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

q. Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan merupakan penghasilan yang diperoleh oleh Pemerintah yang bersumber dari

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

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

4. Penelitian Terdahulu

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

Tabel 2.1
Penelitian Terdahulu

No	Peneliti	Judul Penelitian	Hasil Penelitian
1	Aesen Wenny Santoso, Grace B. Nangoi, Rudy J. Pusung (2015)	Evaluasi Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Di Dinas Pendapatan, Pengelolaan	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,

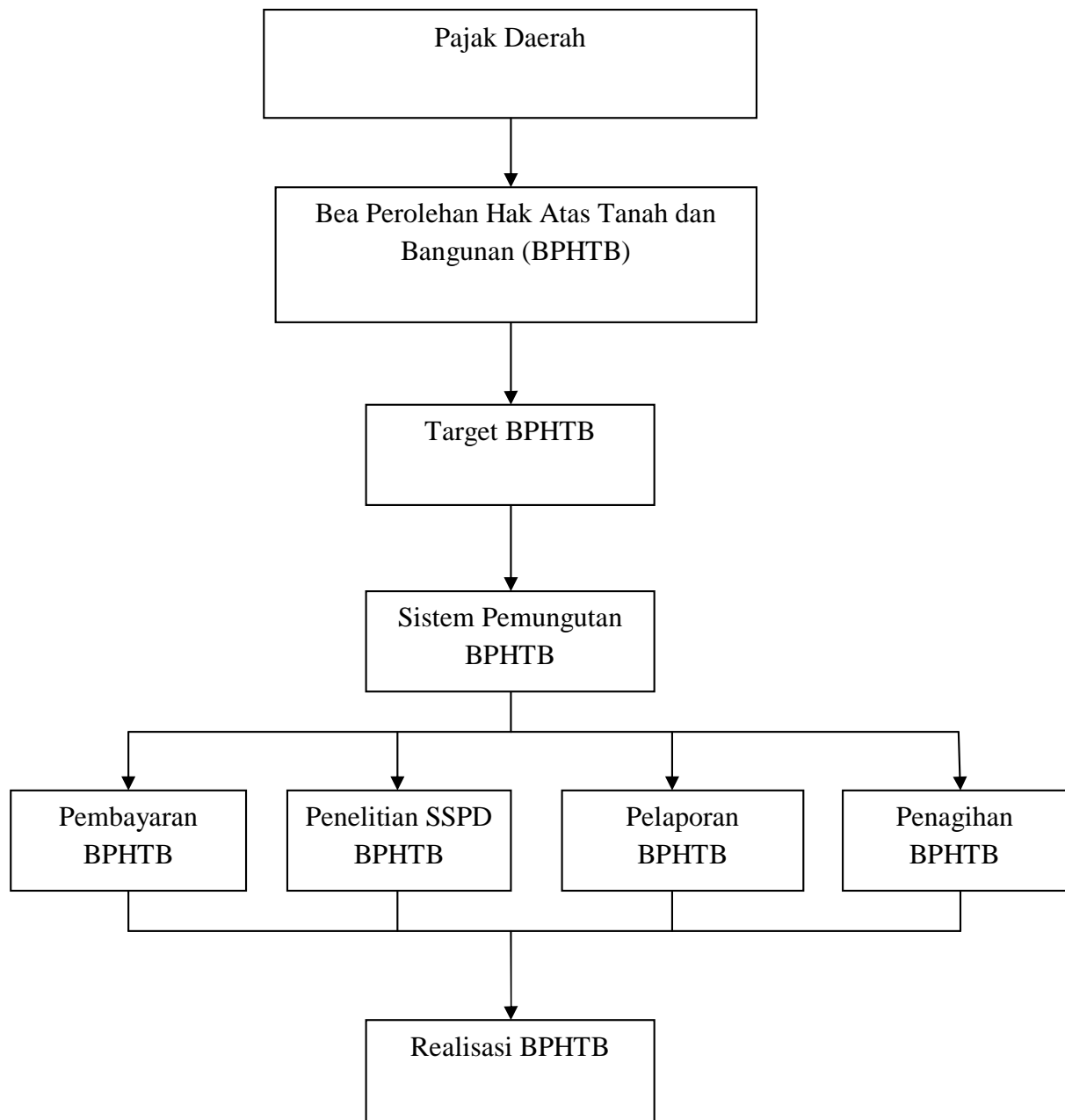
		Keuangan Dan Aset Daerah (DPPKAD) Kab. Halmahera Utara	Peraturan Bupati tentang Sistem dan Prosedur pemungutan BPHTB juga ketetapan dan Surat Keputusan yang ada.
2	Crysty Hanna D, Harijanto Sabijono, Winston Pontoh (2018)	Analisis Prosedur Pemungutan Dan Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Pada Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Bitung	Dalam pelaksanaan prosedur pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Bitung telah berjalan sesuai dengan Peraturan Walikota Nomor 35 Tahun 2014 tentang Tata Cara Pemungutan BPHTB, walaupun masih ada sedikit kendala dari pihak wajib pajak dalam menghitung BPHTB terutangnya.
3	Najah Aqila Yunisha Kiai Demak, Linda Lambey (2016)	Evaluasi Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Dinas Pendapatan Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah (DPPKAD) Kota Gorontalo	Sistem prosedur pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di DPPKAD Kota Gorontalo sudah sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2011 yang telah diterapkan oleh Peraturan Walikota Kota Gorontalo. Sedangkan kendala yang dialami DPPKAD Kota Gorontalo adalah kurangnya kesadaran dari wajib pajak untuk membayar pemungutan BPHTB, wajib pajak kadang terlambat melakukan pembayaran, serta kurangnya petugas lapangan dari DPPKAD.

B. Kerangka Berfikir

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

Sumber pembiayaan penyelenggaraan pemerintah dan pembangunan daerah, baik provinsi, kabupaten dan kota berasal dari pendapatan asli daerah (PAD) bagian daerah dari bagi hasil pajak dan bukan pajak (BHPBP), dana alokasi berupa sumbangan dan bantuan pembangunan pusat kepada daerah, pinjaman daerah, dan sisa lebih APBD sebelumnya. Salah satu penerimaan pajak daerah daerah adalah pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Masing-masing pajak daerah memiliki target pajak yang telah ditetapkan oleh BPPRD Kota Medan, termasuk pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Untuk mencapai target pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang telah ditetapkan tersebut, dibutuhkan sistem pemungutan yang baik. Sistem dan prosedur pemungutan yang baik akan berdampak baik pula terhadap penerimaan pajak BPHTB. Sistem dan prosedur yang ada pada pajak BPHTB terdiri dari Pembayaran BPHTB, Penelitian SSPD BPHTB, Pelaporan BPHTB, dan Penagihan BPHTB. Dari sistem pemungutan tersebut maka akan dihasilkan penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atau yang disebut dengan realisasi pajak BPHTB. Keterkaitan penerapan sistem pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dapat dilihat pada gambar kerangka berfikir berikut ini:



Gambar 2.1. Kerangka Berfikir

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian

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

B. Definisi Operasional Variabel

Definisi operasional yang dilakukan bertujuan untuk mempermudah pemahaman dalam penelitian ini. Adapun definisi operasional dalam penelitian ini yaitu sistem pemungutan dan pajak BPHTB.

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

Pajak BPHTB adalah bea yang dikenakan pada setiap pemindahan hak termasuk hibah dan wasiat atas harta tetap dan hak-hak kebendaan atas tanah yang pemindahan haknya dilakukan dengan akta.

Tabel 3.1.
Kisi-Kisi Wawancara

Variabel	Indikator
Sistem Pemungutan BPHTB	1. Pembayaran BPHTB 2. Penelitan SSPD BPHTB 3. Pelaporan BPHTB 4. Penagihan BPHTB

C. Tempat dan Waktu Penelitian

1. Tempat Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan yang merupakan dinas pemerintah yang berwenang mengelola perpajakan daerah. Lokasi penelitian ini di Jl. Jendral Abdul Haris Nasution No. 32 Medan.

2. Waktu Penelitian

Adapun waktu penelitian direncanakan pada bulan Juni sampai dengan Oktober 2019. Untuk jelasnya dapat dilihat dalam tabel dibawah ini:

Tabel 3.2.
Schedule Proses Penelitian

N O	Keterangan	Juni				Juli				Agustus				September				Oktober			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Pengajuan judul	■																			
2	Pra riset							■													
3	Penyusunan proposal								■												
4	Seminar proposal										■	■	■								
5	Riset														■						
6	Penulisan skripsi														■	■	■				
7	Bimbingan skripsi																		■	■	■

penelitian langsung ditempat penelitian atau suatu tempat yang menjadi objek penelitian, misalnya data hasil wawancara.

E. Teknik Pengumpulan Data

Menurut (Juliandi et al., 2014) teknik pengumpulan data penelitian merupakan cara untuk mengumpulkan data-data yang relevan bagi penelitian. Untuk mengumpulkan data yang sesuai dengan kebutuhan, penulis menggunakan metode pengumpulan data dengan cara yaitu:

1. 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 Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan, seperti Laporan Target dan Realisasi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tahun 2014 sampai tahun 2018.
2. Wawancara, wawancara adalah suatu percakapan terpimpin dan tercatat atau suatu percakapan secara tatap muka dimana seseorang mendapatkan informasi dari orang lain. Wawancara dilakukan dengan pegawai yang membidangi pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.

F. Teknik Analisis Data

Menurut (Juliandi et al., 2014) analisis data merupakan salah satu bagian dari proses penelitian. Analisis data berarti menginterpretasikan data-data yang telah dikumpulkan dari lapangan dan telah diolah sehingga menghasilkan informasi tertentu. 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 penerapan sistem pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yaitu sebagai berikut:

1. Mengumpulkan data yang sesuai dengan penelitian yang dilakukan.
2. Menganalisis jumlah penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
3. Mencari penyebab terjadinya realisasi perolehan tidak mencapai target Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
4. Menganalisa pengoptimalan perolehan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Gambaran Umum Perusahaan

Pada mulanya Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan bernama 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 daerah kota Medan yang terdiri dari 21 kecamatan diantaranya Kecamatan Medan Tuntungan, Medan Johor, Medan Baru, Medan Polonia, Medan Maimun, Medan Selayang, Medan Sunggal, dan lainnya.

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 serta memelihara hasil-hasil pembangunan dari peningkatan penerimaan pendapatan daerah.

Selanjutnya berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 84 Tahun 2000 Tentang Pedoman Organisasi Perangkat Daerah, maka Pemerintah Kota Medan melakukan Penataan Organisasi yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 4 Tahun 2001 Tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Dinas-Dinas Daerah di Lingkungan Pemerintah Kota Medan, salah satu diantaranya adalah Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.

Berdasarkan Peraturan Daerah No. 3 Tahun 2009 khusus untuk Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan telah ditetapkan Tugas Pokok dan Fungsi Dinas Pendapatan Kota Medan beserta Struktur Organisasi melalui Surat Keputusan Walikota No. 01 Tahun 2010 Tentang Tugas dan Fungsi Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.

Ada pun struktur Organisasi Dinas Pendapatan Kota Medan adalah sebagai berikut:

- a. Kepala Dinas
- b. Sekretariat, terdiri dari:
 - 1) Sub Bagian Umum
 - 2) Sub Bagian Keuangan
 - 3) Sub Bagian Penyusunan Program
- c. Bidang Pendataan dan Penetapan, terdiri dari:
 - 1) Seksi Pendataan dan Pendaftaran
 - 2) Seksi Pemeriksaan
 - 3) Seksi Penetapan
 - 4) Seksi Pengolahan Data dan Informasi

- d. Bagian Penagihan, terdiri dari:
 - 1) Seksi Pembukuan dan Verifikasi
 - 2) Seksi Penagihan dan Perhitungan
 - 3) Seksi Pertimbangan dan Restitusi
- e. Bagian Hasil Pendapatan, terdiri dari:
 - 1) Seksi Bagi Hasil Pajak
 - 2) Seksi Bagi Hasil Bukan Pajak
 - 3) Seksi Penatausahaan Bagi Hasil
 - 4) Seksi Peraturan Perundang-Undangan dan Pengkajian Pendapatan
- f. Bidang Pengembangan Pendapatan Daerah, terdiri dari:
 - 1) Seksi Pengembangan Pajak
 - 2) Seksi Pengembangan Retribusi
- g. Unit Pelaksana Teknis (UPT)
- h. Kelompok Jabatan Fungsional

Visi Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan yaitu “Terwujudnya Pendapatan Daerah sebagai Andalan Pembiayaan Pembangunan Daerah”.

Sedangkan Misi Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan adalah:

- a. Meningkatkan kualitas pelayanan terhadap sumber dan pengelolaan pendapatan daerah
- b. Meningkatkan sarana dan prasaranan dinas
- c. Intensifikasi dan ekstensifikasi subjek dan objek pendapatan daerah meningkatkan penegakan hukum.

2. Deskripsi Data

Analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif. Analisis ini digunakan untuk memberikan gambaran mengenai sistem pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan pada tahun 2014 sampai dengan tahun 2018. Penelitian ini menggambarkan sistem pemungutan BPHTB berdasarkan data dokumen yaitu data jumlah target dan realisasi penerimaan BPHTB dan data fisik yaitu wawancara dengan salah satu staff pegawai BPHTB di Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan. Data tersebut untuk menghitung persentase dari penerimaan pajak BPHTB untuk mengetahui pemungutan pajak BPHTB.

Pada bab ini penulis membahas lebih jauh tentang sistem pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kota Medan pada tahun 2014 sampai dengan tahun 2018.

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

Berdasarkan data yang diperoleh dari Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan tentang BPHTB, baik berdasarkan data dokumen yaitu laporan target dan realisasi penerimaan BPHTB ataupun data fisik yaitu wawancara. Peneliti menemukan beberapa masalah yang patut diteliti yaitu tidak tercapainya target penerimaan BPHTB dan angka realisasinya yang dicapai berada dibawah 100%. Berikut adalah data Target dan Realisasi Penerimaan BPHTB Kota Medan tahun 2014-2018:

Tabel 4.1.

**Realisasi dan Target Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas
Tanah dan Bangunan Kota Medan Tahun 2014-2018**

Tahun	Target Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	Realisasi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	Persentase Penerimaan (%)
2014	330.000.000.000	228.392.967.245	69,21
2015	335.974.000.000	201.806.504.023	60,07
2016	336.974.000.000	265.691.151.674	78,85
2017	336.974.000.000	402.547.433.426	119,5
2018	339.974.000.000	275.741.225.103	81,11

Sumber : Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan, 2019.

Dari tabel 4.1. di atas, dapat dilihat bahwa dari tahun 2014 target pajak BPHTB sebesar Rp.330.000.000.000 sedangkan realisasinya sebesar Rp.228.392.967.245 dengan persentase 69,21% dengan kata lain target yang telah ditetapkan belum tercapai. Tahun 2015 target pajak BPHTB sebesar Rp.335.974.000.000 sedangkan realisasinya sebesar Rp.201.806.504.023 dengan persentase 60,07% dengan kata lain target yang telah ditetapkan belum tercapai. Tahun 2016 target pajak BPHTB sebesar Rp.336.974.000.000 sedangkan realisasinya sebesar Rp.265.691.151.674 dengan persentase 78,85% dengan kata lain target yang telah ditetapkan belum tercapai.

Tahun 2017 target pajak BPHTB sebesar Rp.336.974.000.000 sedangkan realisasinya sebesar Rp.402.547.433.426 dengan persentase 119,5% dengan kata lain target yang telah ditetapkan telah tercapai. Tahun 2018 dengan target pajak BPHTB sebesar Rp.339.974.000.000 sedangkan realisasinya sebesar Rp.275.741.225.103 dengan persentase 81,11% juga masih belum mencapai target yang telah ditetapkan.

Dari data tersebut dapat disimpulkan bahwa pada tahun 2014-2018 penerimaan pajak BPHTB tidak tercapai dan pemungutan BPHTB yang dilakukan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan belum efektif karena realisasi penerimaannya tidak mencapai target yang telah ditentukan.

b. Prosedur Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Pelaksanaan prosedur pengenaan Bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah suatu tata cara pelaksanaan atas aturan-aturan dan ketentuan-ketentuan dalam perhitungan Bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang, beserta saat dan tata cara Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang terutang. Dalam hal perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pemerintah telah menetapkan Tarif yaitu sebesar 5% (Lima persen) pada setiap pengenaannya, termasuk juga wilayah kerja Kantor Dinas Pendapatan Kota Medan. 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% 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 blanko 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) datang dihadapan PPAT dalam rangka member kepastian hukum atas pemegang hak atas 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 ke petugas PPAT.
- d. Petugas PPAT menerima surat pemberitahuan dan sertifikat dari petugas BPN. Selanjutnya oleh petugas PPAT surat pemberitahuan dan sertifikat tersebut diarsip dan jika data yang ada di BPN dengan yang ada di sertifikat tidak sesuai maka petugas PPAT membuat surat pemberitahuan ke klien bahwa data di sertifikat tidak sesuai dengan data yang ada di BPN selanjutnya PPAT menolak permohonan klien untuk member kepastian hukum jual beli tanah tersebut, tetapi jika data yang ada di sertifikat sesuai maka petugas PPAT menerima permohonan klien dan kemudian memproses secara hukum jual-beli tersebut, yaitu petugas PPAT menambah dokumen baru guna melengkapi syarat pembuatan akta jual-beli yaitu perhitungan dan pembayaran Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) bagi pihak pembeli dan Surat Setoran Pajak (SSP) pajak final bagi pihak penjual.

- e. SSB dan SSP dikirim ke klien untuk ditandatangani dan selanjutnya SSB dikirim ke PPAT dan ditandatangani PPAT kemudian pegawai PPAT membayar BPHTB ke Bank atau Kantor Pos dan Giro.
- f. Petugas PPAT menerima bukti pembayaran BPHTB dari Bank atau Kantor Pos dan Giro.
- g. Selanjutnya setelah bukti pembayaran BPHTB diterima, petugas PPAT mengirim bukti tersebut ke klien untuk diarsip 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, kemudian Tata Usaha membuat bukti pembayaran dan kemudian sertifikat dan bukti pembayaran yang diserahkan ke klien.
- j. Klien menerima bukti pembayaran dan sertifikat untuk diarsip sementara.

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

B. Pembahasan

1. Sistem Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Medan

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

Prosedur pemungutan BPHTB terdiri dari:

a. Pembayaran BPHTB

Wajib pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan SSPD BPHTB. Pembayaran dilakukan oleh Wajib Pajak melalui bendahara penerima dan atau pembantu bendahara penerima pada DPPKAD untuk disetorkan ke kas daerah hari kerja berikutnya.

b. Penelitian SSPD BPHTB

Pembayaran BPHTB diteliti oleh petugas penilai dan pemeriksa pajak pada DPPKAD. Penelitian SSPD BPHTB dilakukan oleh petugas penilai dan pemeriksa pajak daerah pada seksi pendataan, pendaftaran, penetapan dan penagihan atas kebenaran dan kelengkapan SSPD BPHTB dan dokumen pendukungnya.

c. Pelaporan BPHTB

Pelaporan BPHTB bertujuan untuk memberikan informasi tentang realisasi penerimaan BPHTB sebagai bagian dari pendapatan asli daerah. Bendahara penerimaan dan atau pembantu bendahara penerimaan menyiapkan laporan rekening koran dari bank yang ditunjuk.

d. Penagihan BPHTB

Penagihan dilakukan untuk menagih BPHTB terutang yang belum dibayar oleh Wajib Pajak. Penagihan dilaksanakan melalui penetapan Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD) dan atau Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB) BPHTB dan atau Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT) BPHTB. STPD dan atau SKPD jika sebelum jatuh tempo tidak dibayar akan diterbitkan surat teguran dan atau surat paksa.

Pemungutan dilakukan dengan sistem self assessment yaitu wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) serta melaporkannya tanpa mendasarkan pada surat ketetapan pajak. Dalam pemungutannya, pembayaran dapat melalui bank yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Kota Medan yaitu Bank Sumut.

Berdasarkan dari data realisasi penerimaan pajak BPHTB untuk tahun 2014 sampai dengan tahun 2018 mengalami penurunan, bahkan tidak mampu dalam mencapai target yang telah ditetapkan oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan. Realisasi penerimaan pajak BPHTB di Kota Medan lebih jelasnya dapat dilihat dalam tabel dibawah ini:

Tabel 4.2.

Target dan Realisasi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kota Medan Tahun 2014-2018

Tahun	Target Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	Realisasi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	Persentase Penerimaan (%)
2014	330.000.000.000	228.392.967.245	69,21
2015	335.974.000.000	201.806.504.023	60,07
2016	336.974.000.000	265.691.151.674	78,85
2017	336.974.000.000	402.547.433.426	119,5
2018	339.974.000.000	275.741.225.103	81,11

Sumber : Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan, 2019.

Berdasarkan data diketahui bahwa jumlah target dan realisasi pajak BPHTB masih mengalami selisih yang cukup besar. Berdasarkan data juga diketahui bahwa jumlah target pajak BPHTB serta jumlah realisasi perolehan pajak BPHTB ternyata tidak sesuai sehingga belum seperti yang diharapkan, hal ini menunjukkan bahwa sistem pemungutan pajak BPHTB yang diterapkan masih tidak berjalan dengan baik, dikarenakan masih belum tepatnya penerimaan pajak BPHTB yang telah ditetapkan oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.

Besarnya penerimaan pajak dari BPHTB ini tergantung pada banyaknya transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan setiap tahunnya.

Apabila tidak ada yang melakukan peralihan hak atau pun jual beli pada tahun itu yang akan menyebabkan tidak banyak terjadi proses peralihan hak atas tanah dan bangunan maka akan berdampak pada realisasi penerimaan pajaknya yang tidak tercapai.

Dalam hal penetapan target pajak BPHTB, pihak Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan hanya mengacu berdasarkan pengalaman tahun-tahun sebelumnya. Sehingga pada saat target pajak dinaikkan dan pada saat itu tidak banyak wajib pajak yang melakukan transaksi penjualan maka efeknya adalah realisasinya menjadi rendah.

Rendahnya realisasi penerimaan BPHTB selama 5 tahun terakhir disebabkan karena wajib pajak belum jujur dalam memberitahukan harga transaksi yang sebenarnya dan juga banyaknya transaksi yang masih dibawah NJOPTKP sehingga pembayaran BPHTB nihil dan pengaruh nasional (lesunya tingkat jual beli property di masyarakat). Selisih antara target dan realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) mengindikasikan bahwa potensi pajak BPHTB sangat besar yang belum digali secara optimal.

Dalam pelaporan yang menjadi permasalahan adalah ketidakjujuran wajib pajak dalam memberitahukan harga transaksi yang sebenarnya, sehingga di dalam penetapan atau pencatatan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) lebih dominan menetapkan atau mencatat nilai transaksi di akta jual beli mengacu kepada NJOP (Nilai Jual Objek Pajak).

Cara menghitung Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak adalah nilai perolehan Objek Pajak dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena

Pajak. Besarnya pajak yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak dengan nilai perolehan objek pajak kena pajak.

Prosedur penagihan BPHTB, akan melaksanakan tindakan penagihan apabila pajak yang terutang sebagaimana yang tercantum dalam:

a. Surat Tagihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (STB).

STB adalah surat untuk melakukan tagihan pajak dan atau sanksi administrasi berupa bunga atau denda. STB diterbitkan apabila:

- 1) Pajak yang terutang tidak atau kurang bayar.
- 2) Dari hasil pemeriksaan Surat Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) terdapat kekurangan pembayaran pajak sebagai akibat salah tulis atau salah hitung.
- 3) Wajib pajak dikenakan sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda.

Jumlah pajak yang terutang yang tidak atau kurang bayar dalam STB sebagaimana dimaksud dalam point 1 dan 2 ditambah sanksi administrasi berupa bunga sebesar 2% sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 bulan sejak terutangnya pajak. Sedangkan point 3 tidak ditambah sanksi karena tidak ada sanksi atas sanksi. STB mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan Surat Ketetapan Pajak, sehingga penagihannya dapat dilanjutkan dengan Surat Paksa.

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

SKBKB adalah surat ketetapan yang menentukan besarnya jumlah pajak yang terutang, jumlah kekurangan pokok pajak, besarnya sanksi administrasi, dan jumlah yang masih harus dibayar. SKBKB diterbitkan berdasarkan dari hasil

pemeriksaan atau keterangan lain ternyata jumlah pajak yang terutang kurang bayar. SKBKB dapat diterbitkan oleh Direktur Jenderal Pajak dalam jangka waktu 5 tahun sesudah saat terutang pajak.

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

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

SKBKBT adalah surat ketetapan yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan. SKBKBT diterbitkan apabila ditemukan data baru dan atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah yang terutang setelah diterbitkannya SKBKB. SKBKBT dapat diterbitkan oleh 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.

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

a. Kendala pertama yakni kendala yang berhubungan dengan Wajib Pajak lebih disebabkan oleh kurangnya pengetahuan masyarakat

tentang pajak BPHTB dan kurangnya kesadaran dari masyarakat untuk membayar pajak BPHTB, sehingga Wajib Pajak mengalami kendala/kesulitan dalam melakukan perhitungan terhadap BPHTB yang harus dibayarnya atas peralihan hak yang dilakukannya. Ditambah dengan adanya self assessment system dimana Wajib Pajak diberikan kewenangan untuk menghitung dan membayar sendiri jumlah BPHTB yang harus dibayarnya. Dan juga petugas pajak mengalami kesulitan dalam hal pemungutan pajak karena kurangnya kesadaran masyarakat, juga adanya keterlambatan dalam pembayaran sehingga jatuh tempo pembayaran telah melewati batas pembayaran dan menimbulkan denda. Kendala kedua dari Wajib Pajak adalah mengenai penetapan jumlah pembayaran, terkadang ada beberapa Wajib Pajak yang memiliki masalah yaitu dalam hal keberatan jumlah pembayaran pajak. Kendala ketiga dari Wajib Pajak adalah adanya keterlambatan dalam pembayaran pajak, sehingga menimbulkan denda dan pembayaran dilakukan melalui bank.

- b. Kendala yang berhubungan dengan Sumber Daya Manusia adalah masih kurangnya SDM yang handal di bidang Pendapatan.
- c. Kurangnya informasi dan komunikasi tentang perpajakan daerah kepada masyarakat. Informasi merupakan sumber penting dalam pelaksanaan kebijakan, ketersediaan informasi yang cukup sangat mendukung pelaksanaan kebijakan, informasi mengenai bagaimana melaksanakan kebijakan pajak BPHTB. Kurangnya informasi dan

komunikasi perpajakan daerah kepada masyarakat sehingga mengakibatkan wajib pajak umum yang kurang mengetahui secara pasti kewajiban perpajakannya salah satu diantaranya adalah kewajiban membayar pajak BPHTB. Informasi-informasi mengenai bagaimana melaksanakan kebijakan pemungutan pajak BPHTB sudah jelas di dalam Peraturan Daerah No. 1 Tahun 2011 tentang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Namun demikian masyarakat masih kurang informasi karena Penjelasan PERDA kurang rinci, sehingga dibutuhkan sosialisasi atau penyuluhan untuk masyarakat agar lebih memahami maksud dari Peraturan Daerah tersebut.

- d. Banyaknya transaksi di Kota Medan masih dibawah NPOPTKP sehingga pembayaran BPHTB nihil.
- e. Pengaruh nasional (lesunya tingkat jual beli property di masyarakat).

Upaya-upaya yang dilakukan oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan untuk meningkatkan pemungutan pajak BPHTB pada Pajak Daerah Kota Medan yaitu:

- a. Dalam hal pemeriksaan diupayakan untuk mengecek sebaik mungkin sehingga kekurangan-kekurangan bayar akan terdeteksi oleh Petugas Badan Pendapatan.
- b. Mengecek langsung kelengkapan kesesuaian data yang telah diperoleh.

- c. Memberikan kepercayaan Wajib Pajak dalam hal menghitung, membayar, dan melaporkan pajak terutang yang sesuai pemungutan dengan sistem Self Assessment.
- d. Melakukan verifikasi terlebih dahulu setelah itu dapat melakukan pembayaran ke bank.
- e. Menghimbau PPAT dan memonitoring setiap kegiatan transaksi yang telah diinput oleh PPAT.
- f. Memberikan ID kepada PPAT untuk mempermudah dalam hal penanganan BPHTB.

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

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. KESIMPULAN

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

1. Penerapan sistem pemungutan pajak BPHTB di Kota Medan belum berjalan dengan baik, hal ini terlihat dari rendahnya realisasi penerimaan pajak BPHTB sehingga tidak mencapai target dikarenakan banyaknya transaksi yang masih dibawah NPOPTKP sehingga pembayaran BPHTB nihil, serta pengaruh nasional (lesunya tingkat jual beli property di masyarakat).
2. Rendahnya realisasi penerimaan pajak BPHTB dari tahun 2014 sampai dengan tahun 2018 disebabkan oleh rendahnya kesadaran wajib pajak dan minimnya transaksi jual beli tanah dan bangunan yang terjadi di masyarakat sehingga penerimaan BPHTB tidak akan bertambah.

B. SARAN

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

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

DAFTAR PUSTAKA

- Agraria, U.-U. P. *Jenis - Jenis Hak Atas Tanah.* , Pub. L. No. 5 (1960).
- Baridwan, Z. (2012). *Sistem Akuntansi Keuangan* (5th ed.). Yogyakarta: BPFE.
- Daerah, P. *Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.* , Pub. L. No. 1 (2011).
- Damanik, C. H., Sabijono, H., & Pontoh, W. (2018). Analisis Prosedur Pemungutan Dan Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tannah dan Bangunan pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Bitung. *Jurnal Riset Akuntansi Going Concern*, 13(3), 205–215.
- Demak, N. A. Y. K., & Lambey, L. (2016). Evaluasi Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Di Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Gorontalo. *Jurnal EMBA*, 4(4), 862–872.
- Hanum, Z. (2010). Peranan Anggaran Penerimaan Pajak Daerah Sebagai Alat Perencanaan Dan Pengawasan Studi Kasus di Dinas Pendapatan Daerah Sumatera Utara. *Jurnal Ilmiah Kultura*, 11(1), 1–4.
- Hasyim, H. (2009). *Perpajakan* (4th ed.). Yogyakarta: Badan Penerbitan Fakultas Ekonomi-Universitas Gajah Mada.
- Juliandi, A., Irfan, & Manurung, S. (2014). *Metode Penelitian Bisnis Konsep dan Aplikasi*. Medan: Umsu Press.
- Kaho, J. R. (2005). *Prospek Otonomi Daerah di Negara Republik Indonesia* □: *Identifikasi Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penyelenggaraan Otonomi Daerah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Lumentah, Y. P. (2013). Analisis Penerapan Sistem Pemungutan Pajak Hiburan Di Kota Manado. *Jurnal EMBA*, 1(3), 1049–1059.
- Mardiasmo. (2011). *Perpajakan*. Yogyakarta: Andi.
- Mardiasmo. (2013). *Perpajakan*. Yogyakarta: Andi.
- Mardiasmo. (2016). *Perpajakan* (Revisi). Yogyakarta: Andi.
- Mulyadi. (2010). *Sistem Akuntansi*. Jakarta: Salemba Empat.
- Resmi, S. (2013). *Ensiklopedia Perpajakan*. Jakarta: Salemba Empat.
- Rialdy, N. (2019). Analisis Efektivitas Penggunaan E-Filing atas Penerimaan Pajak Pada KPP Pratama Medan Belawan. *Prosiding FRIMA*, 1–6.
- Rialdy, N., & Septiara, R. A. (2019). Analisis Efektivitas Penggunaan E-Filling

Atas Penerimaan Pajak Pada KPP Pratama Medan Belawan. *Prosiding FRIMA*, 1–6. Medan.

Santoso, A. W., Nangoi, G. B., & Pusung, R. J. (2015). Evaluasi Pemungutan Bea Per (Aesen Wenny Santoso, 2013) oleh Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) DI Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Halmahera Utara. *Jurnal EMBA*, 3(1), 398–407.

Saragih, F. (2014). Pengaruh Penerapan Akuntansi Pemerintah Dan Kualitas Informasi Akuntansi Terhadap Good Government Governance Serta Implikasinya Terhadap Kinerja Keuangan Pada SKDP Se Kota Medan. *Prosiding Jurnal Fakultas Ekonomi Dan Bisnis*, 1–34.

Saragih, S. (2013). *Perpajakan* (2nd ed.). Jakarta: Erlangga.

Soemitro, R. (2011). *Asas dan Dasar Perpajakan*. Bandung: Rafika Aditama.

Suandy, E. (2011). *Hukum Pajak*. Jakarta: Salemba Empat.

Sugiyono. (2013). *Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D)*. Bandung: Alfabeta.

Undang, U.-. *Pajak Daerah*. , Pub. L. No. 34 (2000).

Undang, U.-. *Tata Cara Perpajakan*. , Pub. L. No. 28 (2007).

Undang, U.-. *Pajak Daerah*. , Pub. L. No. 28 (2009).

Wahyudi., H., & Arditio, N. (2018). Pengaruh Tax Amnesty Dan Sosialisasi Perpajakan Terhadap Realisasi Penerimaan Pajak di Kantor Pelayanan Pajak Pratama Medan Timur. *Jurnal Riset Akuntansi Dan Bisnis*, 18(2), 100–111.

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