

**ANALISIS PERHITUNGAN DAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) SEBAGAI SALAH SATU
SUMBER PENDAPATAN ASLI DAERAH PADA BADAN
PENGELOLA PAJAK DAN RETRIBUSI
DAERAH KOTA MEDAN**

SKRIPSI

*Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat
Untuk memperoleh Sarjana Akuntansi (S.Ak)
Program studi Akuntansi*

Oleh :

ULFA SARI ELVIRA
1405170003



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2018**



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 UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Sarjana Strata-1 Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dalam sidang yang diselenggarakan pada hari Rabu, Tanggal 28 Maret 2018, Pukul 08.00 WIB sampai dengan selesai. Setelah mendengar, melihat, memperhatikan, menimbang :

MEMUTUSKAN

Nama : ULFA SARI ELVIRA
NPM : 1405170003
Program Studi : AKUNTANSI
Judul Skripsi : ANALISIS PERHITUNGAN DAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) SEBAGAI SALAH SATU SUMBER PENDAPATAN ASLI DAERAH PADA BADAN PENGELOLA PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH KOTA MEDAN

Dinyatakan : (B) Lulus Tadrisum dan telah memenuhi persyaratan untuk memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara

PENGUJI I

(SEPRIDA HANUM HARAHAP, SE., M.Si)

TIM PENGUJI

PENGUJI II

(LUFRIANSYAH KUDO, SE., M.Ak)

Pembimbing

(SURYA SANJAYA, SE., MM)

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

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

(ADE GUNAWAN, SE., M.Si)



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

Kampus Utama UMSU Jl. Kapt. Mochtar Basri No. 3 Medan 20238, Telp (061) 661059

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

UNIV/PTS : UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS : EKONOMI DAN BISNIS
JURUSAN/PROG. STUDI : AKUNTANSI
JENJANG : STRATA SATU (S - 1)

KETUA JURUSAN : FITRIANI SARAGIH, SE., M.Si
PEMBIMBING SKRIPSI : SURYA SANJAYA, SE., M.M

NAMA MAHASISWA : ULFA SARI ELVIRA
NPM : 1405170003
KONSENTRASI : AKUNTANSI PERPAJAKAN
JUDUL PROPOSAL : ANALISIS PERHITUNGAN DAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) SEBAGAI SALAH SATU SUMBER PENDAPATAN ASLI DAERAH PADA BADAN PENGELOLA PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH KOTA MEDAN

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	PARAF	KETERANGAN
3/3/2018	- pembacian tentang Analisis Daftar - penjelasan cara perhitungan - BPHTB - prosedur penulisan		
8/3/2018	- pembacian pemb-dinas - forms telah dalam pemb-rutan - layout tersiap-salan dan selesai		

Medan , Maret 2018

Pembimbing Skripsi

Diketahui/ Disetujui
Ketua Program Studi Akuntansi

(SURYA SANJAYA, SE., M.M)

(FITRIANI SARAGIH, SE., M.Si)



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

Kampus Utama UMSU Jl. Kapt. Muchtar Basri No. 3 Medan 20238, Telp (061) 661059

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

UNIV/PTS : UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS : EKONOMI DAN BISNIS
JURUSAN/PROG. STUDI : AKUNTANSI
JENJANG : STRATA SATU (S-1)

KETUA JURUSAN : FITRIANI SARAGIH, SE., M.Si
PEMBIMBING SKRIPSI : SURYA SANJAYA, SE., M.M

NAMA MAHASISWA : ULFA SARI ELVIRA
NPM : 1405170003
KONSENTRASI : AKUNTANSI PERPAJAKAN
JUDUL PROPOSAL : ANALISIS PERHITUNGAN DAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) SEBAGAI SALAH SATU SUMBER PENDAPATAN ASLI DAERAH PADA BADAN PENGELOLA PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH KOTA MEDAN

TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	PARAF	KETERANGAN
10/3/2018	- membuat pembahasan - Analisis Data dan Sesuai dengan pembahasan - lanjut ke Bab V		
13/3/2018	- membuat kesimpulan dan Saran - lanjut ke Abstrak		
14	selesai di bimbing. ACC antara sidang		

Medan, Maret 2018

Pembimbing Skripsi

Diketahui/ Disetujui
Ketua Program Studi Akuntansi

(SURYA SANJAYA, SE., M.M)

(FITRIANI SARAGIH, SE., M.Si)



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

PENGESAHAN SKRIPSI

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Skripsi ini disusun oleh :

Nama Mahasiswa : ULFA SARI ELVIRA
NPM : 1405170003
Program Studi : AKUNTANSI
Konsentrasi : AKUNTANSI PERPAJAKAN
Judul Skripsi : ANALISIS PERHITUNGAN DAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) SEBAGAI SALAH SATU SUMBER PENDAPATAN ASLI DAERAH PADA BADAN PENGELOLA PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH KOTA MEDAN

Disetujui dan telah memenuhi persyaratan untuk diajukan dalam Ujian Mempertahankan Skripsi

Medan, Maret 2018

Pembimbing Skripsi


SURYA SANJAYA, SE, MM

Diketahui/Disetujui
Oleh :

Ketua Program Studi Akuntansi
Fakultas Ekonomi Dan Bisnis UMSU

Dekan
Fakultas Ekonomi Dan Bisnis UMSU


FITRIANI SARAGIH, SE, M.Si


H. JANURI, SE, MM, M.Si

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

PERNYATAAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Ulfa Sari Elvira
NPM : 1405170003
Program : Strata- 1
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis
Program Studi : Akuntansi
Konsentrasi : Perpajakan
Judul Skripsi : Perhitungan dan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Sebagai Salah Satu Sumber Pendapatan Asli Daerah Pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa data- data laporan realisasi penerimaan tahunan dalam skripsi atau data-data lainnya adalah benar saya peroleh dari Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.

Apabila ternyata dikemudian hari data-data dari skripsi ini salah dan merupakan hasil PLAGIAT karya orang lain dengan ini saya bersedia menerima sanksi akademik.

Medan , Maret 2018

Saya Yang Mer.yatakan



Ulfa Sari Elvira

ABSTRAK

ULFA SARI ELVIRA, NPM. 1405170003. Analisis Perhitungan dan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Sebagai Salah Satu Sumber Pendapatan Asli Daerah Pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan. Skripsi, S-1, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. 2018

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perhitungan dan pemungutan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan, untuk mengetahui tingkat realisasi pemungutan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan selama tahun 2012- 2016. Dan untuk mengetahui penyebab menurunnya realisasi pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Kota Medan.

Pendekatan penelitian ini bersifat deskriptif dengan menggunakan jenis data kualitatif dan kuantitatif, penelitian ini dilakukan dengan data yang diterima dari Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan berupa data-data jumlah target pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, realisasi pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Daerah Kota Medan sehingga memberikan gambaran yang cukup jelas untuk menganalisa serta membandingkan teori yang ada. Data penelitian yang dilakukan berupa data primer dan sekunder. Dimana data primer dilakukan dengan wawancara, dan data sekunder dikumpulkan dari laporan Pendapatan Asli Daerah Kota Medan. Teknik analisa data yang digunakan berupa teknik analisa deskriptif bersifat kuantitatif.

Hasil penelitian menunjukkan dari realisasi penerimaan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dinilai masih rendah. Prosedur Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan tata cara perhitungan dan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang terutang berdasarkan pokok-pokok aturan yang telah ditetapkan seperti Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5%.

Selanjutnya hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) khususnya di Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah kota Medan disebabkan oleh kurangnya pemahaman Wajib Pajak dan adanya temuan data-data yang tidak sesuai yang dilakukan oleh Notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Kata Kunci : *Perhitungan dan Pemungutan Pajak BPHTB*

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan nikmat kesehatan dan kemampuan sehingga penulis dapat menyelesaikan Proposal. Proposal ini berjudul “**Analisis Perhitungan dan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Sebagai Salah Satu Sumber Pendapatan Asli Daerah Pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan**” yang diajukan untuk memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan Strata Satu (S1) Program Studi Ekonomi Akuntansi pada Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara (UMSU).

Dalam menyelesaikan skripsi ini penulis dengan senang hati menerima kritikan, saran, motivasi, bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak yang terkait. Dengan ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Ayahanda **Ali Supratman** dan Ibunda **Ida Laila**, serta adik saya **Billy Indranata** tercinta yang tiada henti-hentinya memberikan dukungan dan dorongan semangat serta materil dalam menjalani aktifitas penulis.
2. Bapak **Dr. Agussani, M.Ap.** selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

3. Bapak **Januri, S.E, M.M, M.Si.** selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Ibu **Fitriani Saragih, S.E., M.Si.** selaku Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Ibu **Zulia Hanum S.E., M.Si** selaku Sekretaris Jurusan Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Bapak **Surya Sanjaya., S.E., M.M.** selaku Dosen Pembimbing Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
7. Bapak/Ibu **Dosen dan seluruh Pegawai** Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
8. Para Bapak/Ibu **Pegawai dan staff** di Kantor Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.
9. Sahabat – sahabat terdekat saya **Netik, Indah Pratiwi, Anisa, Dilla Anisyah Nst, Hutari Syahputra, dan Trika Darma.**
10. Sahabat – sahabat saya **Grup Heboh** yaitu **Imron Rambe, Eqha Evi Suriyana, Fahrun Nisa, Restiya Yuasita, Fitriya Annisya, Rini Lestari, dan Andani Yulnizar.**
11. Sahabat- sahabat seperdopingan **Grup Girl Squad** yaitu **Suci Fransisca, Rama Dayanti, Mawaddah Mutia, Nazmah Alfika dan Gadis Ayu Hardanty.**
12. Teman – teman seperjuangan **kelas A Akuntansi Pagi 2014.**

Demikian penulis mengharapkan agar skripsi ini dapat bermanfaat bagi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara dan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan serta bagi Mahasiswa/I lainnya

sebagai bahan perbandingan. Untuk itu penulis mengharapkan kritikan dan saran yang bersifat membangun agar skripsi ini menjadi lebih baik lagi. Akhir kata penulis mengucapkan Terima Kasih.

Wassalamualaikum. Wr.Wb

Medan, Februari 2018

Penulis,

Ulfa Sari Elvira
1405170003

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	viii
DAFTAR GAMBAR.....	ix
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi Masalah	6
C. Rumusan Masalah.....	6
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	7
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Uraian Teori.....	8
1. Pajak	8
a. Pengertian Pajak	8
b. Fungsi Pajak	10
c. Pengelompokan Pajak.....	11
d. Sistem Pemungutan Pajak	13
e. Teori-teori yang Mendukung Pemungutan Pajak	15
f. Asas-asas Pemungutan Pajak.....	16

g. Tata Cara Pemungutan Pajak.....	16
2. Pendapatan Asli Daerah.....	18
3. Pajak Daerah.....	19
4. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan	21
a. Definisi Pajak BPHTB.....	21
b. Dasar hukum BPHTB	23
c. Dasar Pengenaan BPHTB.....	23
d. Perhitungan Pajak BPHTB	25
e. Contoh Kasus Perhitungan BPHTB	26
f. Tarif dan Pembayaran BPHTB	27
g. Saat Terutangnya Pajak	29
h. Penerimaan Pajak BPHTB.....	30
5. Penelitian Terdahulu.....	32
6. Kerangka Berpikir	34

BAB III METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian	36
B. Definisi Operasional.....	36
C. Tempat dan Waktu Penelitian	37
D. Jenis dan Sumber Data	38
E. Teknik Pengumpulan Data.....	39
F. Teknik Analisis Data.....	39

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian	41
1. Analisis	41
a. Perhitungan dan Pemungutan Pajak BPHTB	41
b. Kendala atau Masalah dalam Pemungutan BPHTB....	49
B. Pembahasan.....	50
1. Analisis Perhitungan dan Pemungutan BPHTB.....	50
2. Upaya yang dilakukan dalam Pemungutan BPHTB	53

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	56
B. Saran.....	57

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel I.1 Target dan Realisasi Pajak BPHTB	4
Tabel II.1 Penelitian Terdahulu.....	32
Tabel III.1 Rincian Waktu Penelitian.....	38
Tabel IV.1 Target dan Realisasi Pajak BPHTB	43
Tabel IV.2 Target dan Realisasi Pajak BPHTB	50

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Kerangka Berfikir	34

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang nantinya akan digunakan untuk menjalankan kegiatan pusat maupun kegiatan daerah. Pajak menurut Undang-Undang Nomor 16 tahun 2009 tentang perubahan ke empat atas Undang-Undang Nomor 6 tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan pada pasal 1 ayat 1 berbunyi pajak adalah kontribusi wajib kepada Negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pemerintah Daerah kini diberikan kewenangan untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri, hal ini disebut sebagai otonomi daerah. Pajak daerah merupakan salah satu sumber penerimaan daerah yang nantinya digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, undang-undang tersebut memperkenankan bagi pemerintah daerah untuk memungut pajak daerah dan retribusi daerah.

Dasar hukum penerapan pemungutan pajak di Indonesia adalah ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 Pasal 23 huruf A amandemen ketiga yang berbunyi: Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan Negara diatur dengan UU. Pajak sebagai salah satu sumber dana

dalam pembangunan nasional memiliki peranan yang besar karena mengalami peningkatan setiap tahun, maka dalam hal potensi pajak sangat perlu digali lebih mendalam sesuai dengan situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan Negara.

Dasar hukum pemugutan pajak daerah dan retribusi daerah adalah Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang pajak dan retribusi daerah dibagi menjadi dua bagian yaitu pajak provinsi yang terdiri dari pajak kendaraan bermotor, bea balik nama kendaraan bermotor, pajak bahan bakar kendaraan bermotor, pajak air permukaan dan pajak rokok. Pajak kabupaten/kota terdiri dari pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak reklame, pajak penerangan jalan, pajak mineral bukan logam dan batuan, pajak parkir, pajak air tanah, pajak sarang burung wallet, pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan salah satu pajak pusat yang mengalami peralihan menjadi pajak daerah. Masa peralihan tersebut dimulai sejak berlakunya UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pada tanggal 1 Januari 2011 sampai sebelum tanggal efektifnya Peraturan Daerah sebagai dasar hukum pemungutan BPHTB. Sejak mengalami peralihan sampai dengan saat ini sudah hampir 6 (enam) tahun BPHTB dikelola oleh pemerintah daerah. BPHTB dalam pemungutannya perlu dilakukan secara efektif sehingga dapat memberikan kontribusi lebih kepada penerimaan daerah dari sektor pajak.

Dalam rangka pelaksanaan Peraturan Kota Medan Nomor 1 Tahun 2011 tentang pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), perlu

ditetapkan peraturan Pemerintah 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 redistribusi daerah.

Dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan permasalahan yang terjadi dalam hal pelaporan adalah ketidakjujuran wajib pajak dalam memberitahukan harga transaksi yang sebenarnya, sehingga di dalam penetapan atau pencatatan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) lebih dominan menetapkan atau mencatat nilai transaksi di akta jual beli mengacu kepada NJOP (Nilai Jual Objek Pajak). Dan juga masih banyaknya transaksi jual beli di Kota Medan masih dibawah NJOPTKP (Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak) lebih tinggi dari nilai jual, maka oleh sebab itu nilai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Nihil.

Hal ini mestinya dilakukan sosialisasi kepada masyarakat umum, sehingga mereka mau dengan sadar membayarnya, tetapi di sisi lain juga manghendaki 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 ini kita lihat table target dan realisasi pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kota Medan.

Tabel I.1
Target dan Realisasi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kota Medan Tahun 2012-2016

Tahun	Target B P H T B	Realisasi B P H T B	Persentase %
2012	280,974,000,000.00	259,114,429,583.50	92,22 %
2013	330,974,000,000.00	243,748,816,689.00	73,65 %
2014	330,974,000,000.00	228,392,967,245.00	69,01 %
2015	335,974,000,000.00	201,806,504,023.00	60,07 %
2016	336,974,000,000.00	264,722,907,298.00	78,56 %

Sumber: Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan

Berdasarkan fenomena data diatas, untuk persentase atas penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan mengalami penurunan, hal ini terlihat dari tingkat persentase penerimaan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan pada tahun 2013 tingkat persentase terhadap pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan mengalami penurunan 73,65% , ditahun 2014 dan ditahun 2015 juga

mengalami penurunan 69,01% dan 60,07% dan ditahun 2016 persentasenya menjadi 78,56% dan terlihat realisasi penerimaannya pun tidak sesuai dengan target yang ditentukan.

Menurut Waluyo (2011, hal. 84) bahwa “Pencapaian target pajak sangat menentukan peningkatan perekonomian bagi daerah tertentu. Hal ini sesuai dengan besarnya jumlah wajib pajak yang memenuhi kewajibannya, dimana semakin besar wajib pajak yang sadar dan membayar kewajibannya maka akan semakin besar pula perolehan pajak suatu daerah”.

Pertumbuhan penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sangat mempengaruhi dari besarnya realisasi pajak yang diterima dibandingkan dengan target yang telah ditetapkan, karena jika semakin besar realisasi yang dapat diperoleh maka semakin meningkat pula pertumbuhan penerimaan pajak pada daerah dan sebaliknya jika realisasi tidak mencapai target maka dapat di indikasikan bahwa kurang maksimal proses pemungutan pajak yang dilakukan.

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

Berdasarkan uraian diatas, maka peneliti menyadari betapa pentingnya perhitungan dan pemungutan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dalam

meningkatkan Pendapatan Asli Daerah dan membahasnya dalam bentuk skripsi yang berjudul **“Analisis Perhitungan dan Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Sebagai Salah Satu Sumber Pendapatan Asli Daerah Pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan”**.

A. Identifikasi Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan maka dapat diidentifikasi masalah sebagai berikut:

1. Masih belum tercapainya target penerimaan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan untuk tahun 2012 sampai tahun 2016.
2. Menurunnya persentase penerimaan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan tahun 2013 sampai tahun 2015.
3. Masih ada wajib pajak yang tidak jujur dalam melaporkan harga transaksi yang sebenarnya.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Perhitungan dan Pemungutan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kota Medan ?
2. Bagaimana kendala dan masalah apa saja yang menjadi penghambat dalam pemungutan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui perhitungan dan pemungutan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.
- b. Untuk mengetahui kendala dan masalah yang menjadi penghambat serta strategi yang dilakukan oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.

2. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Bagi Peneliti

Penelitian ini dapat menambah pengetahuan tentang pemungutan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan pada badan pengelola pajak dan retribusi daerah kota medan.

b. Manfaat Bagi Perusahaan

Penelitian ini dapat menjadi masukan bagi pemerintah terutama aparat Badan Pendapatan Daerah (BPD) di Kota Medan untuk meningkatkan pemungutan serta pengelolaan pajak daerah sebagai sumber pendapatan asli daerah.

c. Manfaat Bagi Peneliti

Untuk penelitian selanjutnya diharapkan penelitian ini dapat dijadikan sebagai acuan dalam pengembangan penelitian yang akan dilakukan dengan yang sejenis.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Uraian Teori

1. Pajak

a. Pengertian Pajak

Pengertian Pajak menurut Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan Pasal 1 Angka 1 adalah:

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.

Definisi pajak juga dikemukakan oleh Rochmat Soemitro dalam buku Siti Resmi (2017:1) yaitu:

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbale (kontrapertasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

Definisi lain dikemukakan oleh S. I. Djajadiningrat dalam buku Siti Resmi (2017:1) yaitu:

Pajak sebagai suatu kewajiban menyerahkan sebagian dari kekayaan ke kas Negara yang disebabkan suatu keadaan, kejadian, dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu, tetapi bukan sebagai hukuman, menurut peraturan yang ditetapkan pemerintah serta dapat dipaksakan, tetapi tidak ada jasa timbal balik dari Negara secara langsung untuk memelihara kesejahteraan secara umum.

Definisi lain dikemukakan oleh Andriani dalam buku Sukrisno Agoes dan Estralita Trisnawati (2013:6) yaitu:

Pajak adalah iuran kepada Negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturannya, dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.

Melihat beberapa definisi pajak diatas, peneliti dapat menyimpulkan bahwa pajak merupakan iuran wajib masyarakat kepada Negara yang dalam pemungutannya dapat dipaksakan namun tidak memberi jasa timbal balik secara langsung terhadap masyarakat, hal ini dikarenakan pajak menjadi sumber penerimaan utama dalam membiayai pengeluaran rutin pemerintah.

Mardiasmo (2016, hal 3) mengemukakan bahwa pajak memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

1. Iuran dari rakyat kepada Negara

Yang berhak memungut pajak hanyalah Negara. Iuran tersebut berupa uang(bukan barang).

2. Berdasarkan Undang-undang

Pajak dipungut berdasarkan atau dengan kekuatan undang-undang pelaksanaannya.

3. Tanpa jasa timbal atau kontraprestasi dari Negara yang secara langsung dapat ditunjuk. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.

4. Digunakan untuk membiayai rumah tangga Negara, yakni pengeluaran-pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

b. Fungsi Pajak

Fungsi pajak menurut Siti Resmi (2017, hal 2) terbagi atas dua, yaitu sebagai berikut:

1. Fungsi Budgetair (Sumber Keuangan Negara)

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan pemerintah untuk membiayai pengeluaran, baik rutin maupun pembangunan. Sebagai sumber keuangan Negara, pemerintah berupaya memasukkan uang sebanyak-banyaknya untuk kas Negara. Upaya tersebut ditempuh dengan cara ekstensifikasi dan insensifikasi pemungutan pajak melalui penyempurnaan peraturan berbagai jenis pajak, seperti Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), dan sebagainya.

2. Fungsi Regulerend (Pengatur)

Pajak sebagai alat mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintahan dalam bidang social dan ekonomi serta mencapai tujuan-tujuan tertentu di luar bidang keuangan.

Contohnya

- a. Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM) dikenakan pada saat terjadinya transaksi jual beli barang tergolong mewah. Semakin mewah suatu barang, tariff pajaknya semakin tinggi sehingga barang tersebut harganya semakin mahal. Pengenaan

pajak ini dimaksudkan agar rakyat tidak berlomba-lomba untuk mengonsumsi barang mewah (mengurangi gaya hidup mewah).

- b. Tarif Pajak Progresif dikenakan atas penghasilan, dimaksudkan agar pihak yang memperoleh penghasilan tinggi memberikan kontribusi (membayar pajak) yang tinggi pula sehingga terjadi pemerataan pendapatan.
- c. Tarif Pajak ekspor sebesar 0%, dimaksudkan agar para pengusaha terdorong mengekspor hasil produksinya di pasar dunia sehingga memperbesar devisa Negara.
- d. Pajak Penghasilan dikenakan atas penyerahan barang hasil industri tertentu, seperti semen, industri kertas, industri baja, dan lainnya, dimaksudkan agar terdapat penekanan produksi terhadap industri tersebut karena dapat mengganggu lingkungan atau polusi (membahayakan kesehatan).
- e. Pengenaan Pajak 1% bersifat final untuk kegiatan usaha dan batasan peredaran usaha tertentu, dimaksudkan untuk penyederhanaan penghitungan pajak.
- f. Pemberlakuan *tax holiday*, dimaksudkan untuk menarik investor asing agar menanamkan modalnya di Indonesia.

c. Pengelompokan Pajak

Adapun pengelompokan Pajak menurut Mardiasmo, (2016, hal 7) sebagai berikut:

1. Menurut Golongannya

- a. Pajak Langsung, yaitu pajak yang harus dipikul sendiri oleh Wajib Pajak dan tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain.

Contoh : Pajak Penghasilan

- b. Pajak Tidak Langsung, yaitu pajak yang akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain.

Contoh : Pajak Pertambahan Nilai

2. Menurut Sifatnya

- a. Pajak Subjektif, yaitu pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya, dalam arti memerhatikan keadaan diri Wajib Pajak.

Contoh: Pajak Penghasilan

- b. Pajak Objektif, yaitu pajak yang berpangkal pada objeknya, tanpa memerhatikan keadaan diri Wajib Pajak.

Contoh: Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.

3. Menurut Lembaga Pemungutnya

- a. Pajak Pusat, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga Negara.

Contoh: Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan Barang Mewah, dan Bea Materai.

- b. Pajak Daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah.

Pajak daerah terdiri atas:

1. Pajak Propinsi, contoh: Pajak Kendaraan Bermotor dan Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor.
2. Pajak Kabupaten/Kota, contoh: Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan.

d. Sistem Pemungutan Pajak

Menurut Siti Resmi (2017, hal 10) dalam memungut pajak dikenal beberapa sistem pemungutan, yaitu :

1) Official Assessment System

Sistem pemungutan pajak yang memberi kewenangan aparatur perpajakan untuk menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang setiap tahunnya sesuai dengan peraturan perundangan-undangan perpajakan yang berlaku. Dalam sistem ini, inisiatif serta kegiatan menghitung dan memungut pajak sepenuhnya berada di tangan para aparatur perpajakan. Dengan demikian, berhasil atau tidaknya pelaksanaan pemungutan pajak banyak tergantung pada aparatur perpajakan (peranan dominan ada pada aparatur perpajakan).

2) Self Assessment System

Sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang wajib pajak dalam menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang setiap tahunnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku. Dalam sistem ini, inisiatif serta kegiatan menghitung dan memungut pajak sepenuhnya berada ditangan wajib pajak. Wajib pajak dianggap

mampu menghitung pajak, memahami undang-undang perpajakan yang sedang berlaku, mempunyai kejujuran yang tinggi, dan menyadari akan arti pentingnya membayar pajak. Oleh karena itu, wajib pajak diberi kepercayaan untuk:

- a. Menghitung sendiri pajak yang terutang
- b. Memperhitungkan sendiri pajak yang terutang
- c. Membayar sendiri jumlah pajak yang terutang
- d. Melaporkan sendiri jumlah pajak yang terutang
- e. Mempertanggungjawabkan pajak yang terutang

Jadi, berhasil atau tidaknya pelaksanaan pemungutan pajak sebagian besar tergantung pada wajib pajak sendiri (peranan dominan ada pada wajib pajak).

3. *With Holding System*

Sistem pemungutan yang memberi wewenang kepada pihak ketiga yang ditunjuk untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku. Penunjukan pihak ketiga ini dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan perpajakan, keputusan presiden dan peraturan lainnya untuk memotong serta memungut pajak, menyetor, dan mempertanggungjawabkan melalui sarana perpajakan yang tersedia. Berhasil atau tidaknya pelaksanaan pemungutan pajak banyak tergantung pada pihak ketiga yang ditunjuk. Peranan dominan ada pada pihak ketiga.

e. Teori-Teori Yang Mendukung Pemungutan Pajak

Menurut Mardiasmo (2016, hal 5) Atas dasar apa Negara mempunyai hak untuk memungut pajak ? terdapat beberapa teori yang menjelaskan atau memberikan justifikasi pemberian hak kepada Negara untuk memungut pajak. Teori-teori tersebut antara lain adalah:

1. Teori Asuransi

Negara melindungi keselamatan jiwa, harta benda, dan hak-hak rakyatnya. Oleh karena itu rakyat harus membayar pajak yang diibaratkan sebagai sumber premi asuransi karena memperoleh jaminan perlindungan tersebut.

2. Teori Kepentingan

Pembagian beban pajak kepada rakyat didasarkan pada kepentingan (misalnya perlindungan) masing-masing orang. Semakin besar kepentingan seseorang terhadap Negara, makin tinggi pajak yang harus dibayar.

3. Teori Daya Pikul

Beban pajak untuk semua orang harus sama beratnya, artinya pajak harus dibayar sesuai dengan daya pikul masing-masing orang.

4. Teori Bakti

Dasar keadilan pemungutan pajak terletak pada hubungan rakyat dengan negaranya. Sebagai warga Negara yang berbakti, rakyat harus selalu menyadari bahwa pembayaran pajak adalah sebagai suatu kewajiban.

5. Teori Asas Daya Beli

Dasar keadilan terletak pada akibat pemungutan pajak. Maksudnya memungut pajak berarti menarik daya beli dari rumah tangga masyarakat untuk rumah tangga Negara. Selanjutnya Negara akan menyalurkan kembali ke masyarakat dalam bentuk pemeliharaan kesejahteraan masyarakat. Dengan demikian kepentingan seluruh masyarakat lebih diutamakan.

f. Asas-Asas Pemungutan Pajak

Terdapat beberapa asas pemugutan pajak Mardismo (2016, hal 9) antara lain:

a. Asas domisili (asas tempat tinggal)

Negara berhak mengenakan pajak atas seluruh penghasilan wajib pajak yang bertempat tinggal diwilayahnya, baik penghasilan yang berasal dari dalam maupun dari luar negeri. Asas ini berlaku untuk wajib pajak dalam negeri

b. Asas Sumber

Negara berhak mengenaan pajak atas penghasilan yang bersumber di wilayah-wilayah tanpa memerhatikan tempat tinggal wajib pajak.

c. Asas Kebangsaan

Pengenaan pajak dihubungkan dengan kebngsaan suatu Negara.

g. Tata Cara Pemungutan Pajak

Tata cara pemungutan pajak menurut Mardismo (2016, hal 8) terdiri dari:

1. Stelsel Nyata (*riel stelsel*)

Pengenaan pajak didasarkan pada objek (penghasilan yang nyata), sehingga pemungutannya baru dapat dilakukan pada akhir tahun pajak, yakni setelah penghasilan sesungguhnya diketahui. Stelsel nyata mempunyai kelebihan atau kebaikan dan kekurangan. Kebaikan stelsel ini adalah pajak yang dikenakan lebih realistis. Sedangkan kelemahannya adalah pajak baru dapat dikenakan pada akhir periode (setelah penghasilan riil diketahui).

2. Stelsel anggapan (*fictieve stelsel*)

Pengenaan pajak didasarkan pada suatu anggapan yang diatur oleh undang-undang. Misalnya, penghasilan suatu tahun dianggap sama dengan tahun sebelumnya, sehingga pada awal tahun pajak sudah dapat ditetapkan besarnya pajak yang terutang untuk tahun berjalan. Kebaikan stelsel ini adalah pajak dapat dibayar selama tahun berjalan, tanpa harus menunggu pada akhir tahun. Sedangkan kelemahannya adalah pajak yang dibayar tidak didasarkan pada keadaan yang sesungguhnya.

3. Stelsel Campuran

Stelsel ini merupakan kombinasi antara stelsel nyata dan stelsel anggapan. Pada awal tahun, besarnya pajak dihitung berdasarkan suatu anggapan, kemudian pada akhir tahun besarnya pajak disesuaikan dengan keadaan yang sebenarnya. Bila besarnya pajak menurut kenyataan lebih besar daripada pajak menurut anggapan, maka wajib

pajak harus menambah. Sebaliknya, jika lebih kecil kelebihannya dapat diminta kembali.

2. Pendapatan Asli Daerah

Definisi pendapatan Asli Daerah (PAD) yaitu hasil yang diperoleh dari pemerintah pusat yang dapat diukur dengan uang karena wewenangnya diberikan kepada masyarakat yang berupa hasil pajak daerah dan retribusi daerah, hasil perusahaan milik daerah dan pengelolaan kekayaan daerah serta pendapatan daerah lain-lain yang sah.

Berdasarkan Undang-undang No. 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, PAD bersumber dari: (1) Pajak Daerah, (2) Retribusi Daerah, (3) Hasil Pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan (4) PAD lain-lain yang sah.

Sumber Pendapatan Asli Daerah menurut Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 Pasal 6 ayat (1) yaitu sebagai berikut:

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

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

- a. Hasil penjualan kekayaan daerah yang tidak dipisahkan
- b. Jasa giro
- c. Pendapatan bunga

- d. Keuntungan selisih nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing
- e. Komisi, potongan ataupun bentuk lain sebagai akibat dari penjualan dan/atau pengadaan barang dan/atau jasa oleh daerah.

3. Pajak Daerah

Pajak Daerah adalah satu dari berbagai sumber penerimaan daerah yang termasuk dalam Pendapatan Asli Daerah juga termasuk dalam golongan pajak menurut lembaga memungutnya.

Menurut Siahaan (2013:9), menyatakan bahwa:

Pajak Daerah adalah 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.

Definisi pajak daerah menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009

Tentang Pajak daerah dan Retribusi Daerah Pasal 1 angka 10 adalah:

Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut Pajak, adalah kontribusi wajib kepada daerah terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Dasar Hukum pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak daerah dan Retribusi Daerah dibagi menjadi 2 bagian, yaitu sebagai berikut:

- 1. Pajak 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 Kabupaten/Kota, terdiri dari:
- 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 air tanah;
 - i. Pajak sarang burung walis;
 - j. Pajak bumi dan bangunan pedesaan dan perkotaan; dan
 - k. Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Khusus untuk daerah yang setingkat dengan daerah provinsi, tetapi tidak terbagi dalam daerah Kabupaten/Kota otonom, seperti Daerah Khusus Ibu kota Jakarta, jenis pajak yang dapat dipungut merupakan golongan dari pajak untuk daerah provinsi dan Pajak untuk daerah kabupaten/kota.

4. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

a. Definisi Pajak BPHTB

Menurut Mardiasmo (2016:414) “Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, yaitu perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Menurut Supriyanto (2011:110) menyatakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah bea yang dikenakan pada setiap pemindahan hak termasuk hibah wasiat atas harta tetap dan hak-hak kebendaan atas tanah yang pemindahan haknya dilakukan dengan akta.

a. Objek Pajak

Menurut Mardiasmo (2016:414) objek pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan meliputi:

1. Pemindahan hak karena:
 - a. Jual-beli;
 - b. Tukar-menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Hibah wasiat;
 - e. Waris;
 - f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
 - g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;

- h. Penunjukan pembeli dalam lelang;
 - i. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - j. Penggabungan usaha;
 - k. Peleburan usaha;
 - l. Pemekaran usaha;
 - m. Hadiah.
2. Pemberian hak baru karena:
- a. Kelanjutan pelepasan hak;
 - b. Di luar pelepasan hak.
- b. Tidak Termasuk Objek Pajak

Menurut Mardiasmo (2016:415) objek pajak yang dikenakan BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh:

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

5. Orang pribadi atau badan karena wakaf;
 6. Orang pribadi tau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.
- c. Subjek Pajak dan Wajib Pajak

Menurut Mardiasmo (2016:416) subjek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Wajib pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan Bangunan.

b. Dasar Hukum

Menurut Mardiasmo (2016:414) dasar hukum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah:

1. Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Undang-undang ini menggantikan Ordonansi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 Nomor 291.
2. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

c. Dasar Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bngunan

Menurut Mardiasmo (2016:416) yang menjadi dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), NPOP ditentukan sebesar:

1. Harga transaksi, dalam hal: jual beli.
2. Nilai pasar objek pajak, dalam hal:
 - a. Tukar-menukar;

- b. Hibah;
 - c. Hibah wasiat;
 - d. Waris;
 - e. Pemasukan dalam perseroan atau badan hokum lainnya;
 - f. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak;
 - g. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hokum tetap;
 - h. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak;
 - i. Pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak;
 - j. Penggabungan usaha;
 - k. Peleburan usaha;
 - l. Pemekaran usaha;
 - m. Hadiah.
3. Harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang, dalam hal :
penunjukan pembeli dalam lelang.
4. Nilai jual objek pajak pajak bumi dan bangunan (NJOP PBB), apabila besarnya NPOP sebagaimana dimaksud dalam poin 1 dan 2 tidak diketahui atau NPOP lebih rendah daripada NJOP PBB.

Menurut Mardiasmo (2016:417) besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan secara regional paling rendah Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), kecuali dalam hal perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang

pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat kebawah dengan pemberi hubah wasiat, termasuk suami/istri, nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling rendah Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). Besarnya NPOPTKP ditetapkan dengan peraturan daerah. Tarif pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen) dan ditetapkan dengan peraturan daerah.

d. Perhitungan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang dapat dibagi atas 3 (tiga) jenis, yaitu: Harga transaksi, Nilai pasar, dan Harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang. Di samping itu, terdapat suatu persyaratan dalam menentukan NPOP yaitu dalam hal NPOP merupakan harga transaksi atau nilai pasar tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan hak, maka dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP PBB. Hal ini mengandung arti bahwa apabila NPOP (harga transaksi atau nilai pasar) lebih tinggi dari NJOP PBB pada tahun terjadinya perolehan, maka yang menjadi dasar pengenaan BPHTB adalah NPOP.

Dalam menentukan besarnya BPHTB terutang dihitung dengan cara mengalikan tariff yang besarnya ditetapkan dengan peraturan daerah dengan ketentuan paling tinggi sebesar 5% dengan dasar pengenaan

(NPOP). Namun besarnya NPOP terlebih dahulu dikurangi dengan batas tidak kena pajak yang disebut Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP).

Untuk menentukan batas nilai perolehan tidak kena pajak yang disebut Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), maka ditetapkan melalui peraturan pemerintah No. 113 Tahun 2000 kemudian ditindaklanjuti dengan Keputusan Menteri Keuangan (KMK) No. 516/KMK.04/2000 tanggal 14 Desember 2000 tentang cara penentuan besarnya NPOPTKP BPHTB.

Rumus BPHTB yang dikemukakan Mardiasmo (2016:417)

$$\text{BPHTB} = (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times 5\%$$

h. Contoh Kasus Perhitungan BPHTB

Menurut Dwikora Harjo (2013, hal.222) contoh kasus perhitungannya wajib pajak memperoleh rumah pada 29 Maret 2010 seharga Rp. 140.000.000,-

Nilai Perolehan Objek Pajak Rp. 140.000.000

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Rp. 60.000.000

Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak Rp. 80.000.000

$$\text{BPHTB} = 5\% \times \text{Rp.}80.000.000,- = \text{Rp.} 4.000.000,-$$

Berdasarkan hasil pemeriksaan yang dilakukan pada tanggal 30 Desember 2010, ternyata ditemukan data yang belum lengkap yang menunjukkan bahwa NPOP sebenarnya adalah Rp. 210.000.000,00

Maka pajak yang seharusnya terutang adalah sebagai berikut :

Nilai perolehan objek pajak	Rp. 210.000.000
Nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak	<u>Rp. 60.000.000</u>
Nilai perolehan objek pajak kena pajak	Rp. 150.000.000
BPHTB yang terutang = 5% x Rp. 150.000.000	Rp. 7.500.000
Pajak yang telah dibayar	<u>Rp. 4.000.000</u>
Pajak yang kurang dibayar	Rp. 3.500.000

Sanksi administrasi berupa bunga dari 29 Maret 2010 sampai dengan 30

Desember 2010 = 10 bulan x 2% x Rp. 3.500.000,00 = Rp. 700.000,00

Jadi, jumlah BPHTB yang masih kurang dibayar sebesar

Rp. 3.500.000,00 + Rp. 700.000,00 = Rp. 4.200.000,00

Menurut Wirawan B. Ilyas dan Rudi Suhartono (2013, hal.402) contoh perhitungannya Pada tanggal 1 Agustus 2011, nabila membeli sebidang tanah yang terletak di kotamadya Malang dengan NPOP sebesar Rp. 250.000.000,- Apabila NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp.50.000.000,- maka BPHTB yang terutang adalah $5\% \times (250.000.000 - 50.000.000) =$ Rp. 10.000.000.

e. Tarif dan Pembayaran BPHTB

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

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

Pajak yang terutang dibayar ke kas negara melalui Kantor Pos dan atau Bank Badan Usaha Milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah atau Tempat Pembayaran lain yang ditunjuk oleh Menteri Keuangan dengan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (SSB). Direktorat Jenderal Pajak (menurut UU No. 20 Tahun 2000) atau Kepala Daerah (menurut UU No. 28 Tahun 2009) dalam jangka waktu 5 tahun sesudah terutangnya BPHTB setelah terlebih dahulu melakukan pemeriksaan lapangan ataupun kantor dan dapat menerbitkan Surat Ketetapan Bea (SKB) atau Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD):

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

Terhadap jumlah kekurangan pajak yang terhutang dalam SKBKB tersebut dikenakan sanksi administrasi sebesar 2% sebulan dihitung dari pajak yang kurang atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 bulan (sehingga maksimal 48%) dihitung sejak tanggal terutangnya pajak. Sedangkan terhadap kekurangan pajak yang terutang dalam SKBKBT dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 100% dari jumlah kekurangan pajak tersebut, namun demikian jika WP melaporkan sendiri sebelum dilakukan pemeriksaan maka kenaikan tersebut tidak dikenakan. Jangka waktu pelunasan SKB tersebut adalah 1 bulan sejak tanggal diterbitkannya surat ketetapan.

f. Saat Terutangnya Pajak dan Wilayah Pemungutan

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 hokum lainnya;
 - f. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;

- g. Penggabungan usaha;
 - h. Peleburan usaha;
 - i. Pemekaran usaha;
 - j. Hadiah.
2. Sejak tanggal penunjukan pemenang lelang, untuk: lelang.
 3. Sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, untuk: putusan hakim.
 4. Sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan, untuk: hibah wasiat atau waris.
 5. 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.

g. Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan merupakan penghasilan yang diperoleh oleh pemerintah yang bersumber dari rakyat dalam pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Tidak hanya itu dana yang diterima di kas Negara atau daerah tersebut akan dipergunakan untuk pengekuan 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.

B. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu yang pernah dilakukan oleh pihak lain yang dapat digunakan sebagai bahan yang berkaitan dengan perhitungan dan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah sebagai berikut :

Tabel II.1
Penelitian Terdahulu

NO	PENELITIAN	JUDUL PENELITIAN	KESIMPULAN
1.	Muhammad Fauzan., Moh. Didik Ardiyanto (2012)	Akuntansi Dan Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dan Kontribusinya Terhadap Pendapatan Daerah Di Kota Semarang	Tingkat efektifitas pemungutan BPHTB pada tahun 2008-2011 didapatkan sangat efektif dan kontribusi BPHTB terhadap pendapatan daerah Tahun 2008-2011 sangat kurang atau rendah.
2.	A.W. Santoso., G.B. Nangoi., R.J. Pusung. (2015)	Evaluasi Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Di Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Halmahera Utara	Penerimaan pemungutan BPHTB mengalami fluktuasi yang cukup berarti namun fluktuasi itu telah mencapai angka 100% bahkan dapat melewati angka 100%.
3.	Elga Anggraini., Mochammad Djudi M., Gunawan Eko N (2015)	Analisis Penerapan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kabupaten Malang	Berdasarkan target dan realisasi PAD atas BPHTB setiap tahunnya selalu meningkat, realisasi dari target yang ditetapkan selalu diatas 100%, hal ini menggambarkan bahwa potensi BPHTB di Kabupaten Malang tinggi

4.	Najah Aqila Yunisha Kiai Demak., Linda Lambey (2016)	Evaluasi Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Di Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Gorontalo	Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di DPPKAD Kota Gorontalo pada tahun 2012 mengalami penurunan dengan kriteria “kurang efektif”, tahun 2013 mengalami peningkatan namun, masih dalam kriteria “kurang efektif”, pada tahun 2014 mengalami penurunan lagi kriteria yang sama yaitu “tidak efektif”, dan pada tahun 2015 mengalami peningkatan yang sama pula yaitu dengan kriteria “kurang efektif”.
5.	Afita Lianawati (2015)	Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	Kontribusi BPHTB terhadap PAD rata-rata 8,87% yang berarti sangat kurang. Dengan kata lain sumbangan yang diberikan oleh Pajak BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Semarang dari tahun 2011 sampai dengan 2014 sangat kurang.

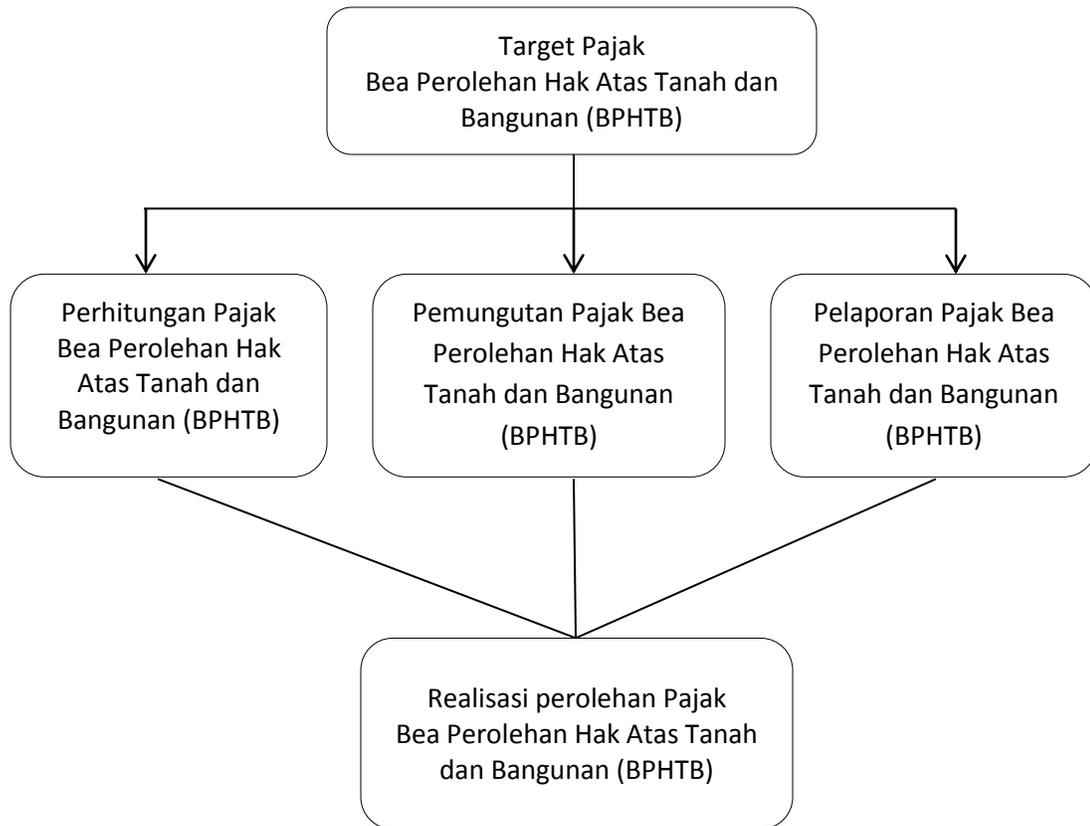
C. Kerangka Berfikir

Pendapatan Asli Daerah memiliki peran yang penting bagi pemerintah daerah dalam membiayai kegiatan pemerintahan dan pembangunan suatu daerah. Salah satu pendapatan asli daerah yaitu pajak daerah yang menjadi sumber penerimaan terbesar bagi suatu daerah.

Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan salah satu sumber penerimaan yang cukup potensial bagi pajak daerah sehingga dalam pelaksanaan pemungutannya harus diperhatikan agar penerimaan pajak yang diperoleh benar-benar menggambarkan potensi daerah tersebut terdapat target penerimaan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dan realisasi penerimaan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Dalam menghitung besar Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan itu diterbitkan dan kemudian diterapkan dan ditentukan targetnya, kemudian dilakukan pemungutan dan dilaporkan dan di catat harga transaksi, dengan adanya pelaporan dan pencatatan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan maka dapatlah realisasi penerimaan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sehingga meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kota Medan. Terlebih dahulu akan diperbandingkan antara jumlah realisasi penerimaan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang telah ada dengan jumlah target penerimaan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang telah ditetapkan oleh pemerintah Kota Medan dalam pemungutannya.

Kerangka pemikiran diatas dapat digambarkan sebagai berikut:



Gambar II.2
Kerangka Berpikir

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang penulis lakukan dalam penelitian ini adalah pendekatan deskriptif. Menurut Sugiyono (2016, hal 147) menyatakan bahwa pendekatan deskriptif adalah statistic yang digunakan untuk menganalisis data dengan cara mendeskripsikan atau menggambarkan data yang telah terkumpul sebagaimana adanya tanpa bermaksud membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum atau generalisasi.

B. Definisi Operasional

Analisa Perhitungan dan Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Sebagai Salah Satu Sumber Pendapatan Asli Daerah adalah pengukuran yang dilakukan untuk mengetahui Perhitungan dan Sistem Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Untuk mempermudah dalam membahas penelitian ini, maka definisi dari penelitian tersebut adalah sebagai berikut.

Perhitungan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan upaya yang dilakukan oleh wajib pajak untuk menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya. Cara Menghitung BPHTB = $(NPOP - NPOPTKP) \times 5\%$. Objek pajak BPHTB yaitu pemindahan hak meliputi jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan/ badan hukum lainnya, pemisahan

hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim, penggabungan usaha, hadiah. Pemberian hak baru meliputi kelanjutan pelepasan hak, diluar pelepasan hak. Jenis hak tanah meliputi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan. Subjek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang mengelola hak atas tanah dan bangunan. Subjek pajak BPHTB menjadi wajib pajak BPHTB apabila dikenakan kewajiban membayar pajak.

Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan suatu upaya yang dilakukan pemerintah untuk meningkatkan penerimaan serta memaksimalkan jumlah target yang dapat diperoleh dari seluruh wajib pajak.

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

C. Tempat dan Waktu Penelitian

1. Tempat Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada kantor Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan yang beralamat di Jl. Abdul Haris Nasution No. 32 Medan.

2. Waktu Penelitian

Waktu penelitian ini dilakukan pada bulan Desember 2017 s/d bulan Maret 2018 dengan rincian sebagai berikut:

Tabel
Rincian Waktu Penelitian

No	Jenis Kegiatan	November				Desember				Januari				Februari				Maret			
		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	Bimbingan Proposal																				
5	Seminar Proposal																				
6	Penyusunan Skripsi																				
7	Sidang Meja Hijau																				

D. Jenis Dan Sumber Data

1. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dengan penelitian ini adalah data kualitatif dan kuantitatif. Data kualitatif merupakan salah satu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif yaitu baik berupa wawancara yang diamati. Sedangkan jenis data kuantitatif, yaitu data-data yang berwujud angka-angka tertentu, yang dapat dioperasikan secara matematis.

2. Sumber Data

1. Data Primer merupakan data yang diperoleh peneliti melalui pengamatan langsung dari hasil dokumentasi dan wawancara peneliti terhadap objek penelitian.
2. Data Sekunder merupakan data yang diperoleh peneliti dari hasil dokumentasi dan penelitian yang dilakukan oleh pihak lain yang memiliki relevansi dengan penelitian yang dilakukan.

E. Teknik Pengumpulan Data

Dalam memperoleh informasi dan data yang akan dikelola untuk penelitian ini, maka penelitian melakukan beberapa teknik pengumpulan data sebagai berikut:

1. Dokumentasi

Yaitu penelitian yang dilakukan peneliti dengan mengumpulkan data dan merangkum data dari Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan untuk dijadikan penelitian.

2. Wawancara

Yaitu peneliti yang dilakukan peneliti dengan proses komunikasi berupa Tanya jawab langsung kepada karyawan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan untuk memperoleh informasi yang diperlukan.

F. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif. Analisa deskriptif yaitu suatu teknik analisis dengan terlebih dahulu mengumpulkan data, mengklasifikasikan, menafsirkan data dan menganalisis data sehingga dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai masalah yang diteliti. Adapun tahap dari analisa data sebagai berikut:

1. Mengumpulkan data yang sesuai dengan penelitian yang dilakukan.
2. Menghitung jumlah target dan realisasi pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

3. Menganalisis pemungutan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.
4. Menganalisis penyebab belum tercapainya target penerimaan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.
5. Mengolah dan menganalisis data hasil wawancara terkait pemungutan BPHTB yang dikelola oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Analisis

a. Perhitungan dan Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan mencakup seluruh rangkaian proses yang harus dilakukan dalam menerima, menatausahakan, dan melaporkan penerimaan BPHTB. Prosedur pemungutan BPHTB terdiri dari :

1. Pembayaran BPHTB

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

2. 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.

3. 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 BPHTB berdasarkan pembayaran langsung, bukti rekening koran dari bank yang ditunjuk.

4. 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 setelah jatuh tempo tidak dibayar akan diterbitkan surat teguran dan/ atau surat paksa.

5. Pengurangan BPHTB

Pengurangan BPHTB dilakukan oleh Wajib Pajak dan disampaikan kepada petugas pelayanan untuk diteliti.

6. Pengembalian BPHTB

Wajib Pajak mengajukan pengembalian atas kelebihan pembayaran BPHTB.

Pemungutan dilakukan dengan menggunakan *self assessment system* yaitu Wajib Pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB) serta melaporkannya tanpa mendasarkan pada surat ketetapan pajak. Dalam pemungutannya, pembayaran dapat melalui Bank yang ditetapkan oleh

pemerintah daerah Kota Medan yaitu Bank SUMUT. Dalam pelaksanaan pemungutannya, semua sistem dan prosedur pemungutan telah berjalan cukup baik karena ada satu prosedur yang kurang sesuai yaitu prosedur pembayaran tetapi tidak terlalu berpengaruh terhadap penerimaan pemungutan. Namun secara keseluruhan telah sesuai dengan peraturan daerah.

Perhitungan penerimaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah

Tabel IV.1
Target dan Realisasi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kota Medan Tahun 2012-2016

Tahun	Target B P H T B	Realisasi B P H T B	Persentase %
2012	280,974,000,000.00	259,114,429,583.50	92,22 %
2013	330,974,000,000.00	243,748,816,689.00	73,65 %
2014	330,974,000,000.00	228,392,967,245.00	69,01 %
2015	335,974,000,000.00	201,806,504,023.00	60,07 %
2016	336,974,000,000.00	264,722,907,298.00	78,56 %

Sumber: Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan

$$1. 2012 = \frac{280,974,000,000.00}{259,114,429,583.50} \times 100\% = 92,22\%$$

$$2. 2013 = \frac{330,974,000,000.00}{243,748,816,689.00} \times 100\% = 73,65\%$$

$$3. 2014 = \frac{330,974,000,000.00}{228,392,967,245.00} \times 100\% = 69,01\%$$

$$4. 2015 = \frac{335,974,000,000.00}{201,806,504,023.00} \times 100\% = 60,07\%$$

$$5. 2016 = \frac{336,974,000,000.00}{264,722,907,298.00} \times 100\% = 78,56\%$$

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 tariff pajak dengan nilai perolehan objek pajak kena pajak. Prosedur penagihan BPHTB akan melaksanakan tindakan penagihan apabila pajak yang terutang sebagaimana tercantum dalam:

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

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

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

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

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

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

SKBKBT adalah surat ketetapan yang menentukan tambahan atas jumlah pajak yang telah ditetapkan. SKBKBT diterbitkan apabila ditemukan data baru dan atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah yang terutang setelah diterbitkannya SKBKB. SKBKBT dapat diterbitkan oleh Direktrur Jenderal Pajak dalam jangka waktu 5 tahun sesudah saat terutangnya pajak. Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKBKBT ditambah dengan sanksi administrasi berupa kenaikan sebesar 100% dari jumlah kekurangan pajak tersebut.

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

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

Dalam proses pemungutan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan mengacu pada Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2011. Berdasarkan wawancara dengan staff Bidang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan diketahui bahwa sistem pemungutan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kota Medan hanya menerapkan satu sistem dalam pemungutan pajaknya. Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan menggunakan sistem *self assessment* yang artinya Wajib Pajak dapat Menghitung, Membayar, dan Melaporkan Jumlah pajak yang terutang secara Langsung. Pokok-pokok aturan ini mengenai hal-hal seperti :

Dengan nama Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di pungut pajak atas perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tariff 5 % dari HJOP/ harga pasar/harga lelang.

- a. Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan meliputi pemindahan hak karena :
 1. Jual-beli

2. Tukar-menukar
 3. Hibah
 4. Hibah wasiat
 5. Waris
 6. Pemisahan dalam perseroan atau badan hukum lain
 7. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
 8. Penunjukan pembeli dalam lelang
 9. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
 10. Penggabungan usaha
 11. Peleburan usaha
 12. Pemekaran usaha
 13. Hadiah
 14. Pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak atau diluar pelepasan hak
- b. Dasar pengenaan Bea Perolehan Hk Atas Tanah dan Bangunan adalah nilai perolehan objek pajak
- c. Bila nilai perolehan objek pajak lebih rendah dari NJOP PBB maka yang dipakai sebagai perhitungan BPHTB adalah NJOP PBB, begitu juga bila NJOP PBB lebih rendah maka dari nilai perolehan objek pajak maka yang dipakai adalah nilai perolehan objek pajak.

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

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

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

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

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 Daerah Serdang Bedagai. Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang berdasarkan Nilai Objek Pajak PBB Wajib Pajak tersebut yang dikurangi dari Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) lalu dikalikan tarif 5% (Lima persen), Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dapat juga dikalikan 50% (Lima Puluh Persen) jika Nilai Jual Objek Pajak didapat melalui Waris / Hibah Wasiat Yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat kebawah dengan pemberia Wasiat / Hibah termasuk Suami / Istri.

b. Kendala atau Masalah yang Timbul dalam Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Hambatan yang timbul dalam pemungutan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, yang dilakukan masyarakat dalam melakukan kewajibannya antara lain sebagai berikut :

1. Dari pihak wajib pajak itu sendiri.
2. Sumber Daya Manusia
3. Kurangnya informasi dan komunikasi tentang perpajakan daerah kepada masyarakat.
4. Banyaknya transaksi di Kota Medan masih di bawah NJOPTKP sehingga pembayaran BPHTB nihil.

5. Pengaruh nasional (lesunya tingkat jual beli property di masyarakat).

B. Pembahasan

1. Analisis Perhitungan dan Pemungutan BPHTB

Berdasarkan dari jumlah realisasi penerimaan pajak bumi dan bangunan untuk tahun 2012 sampai tahun 2016 mengalami penurunan, bahkan tidak mampu dalam mencapai target yang telah ditetapkan oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.

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

Tabel IV.2
Target dan Realisasi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kota Medan Tahun 2012-2016

Tahun	Target B P H T B	Realisasi B P H T B	Persentase %
2012	280,974,000,000.00	259,114,429,583.50	92,22 %
2013	330,974,000,000.00	243,748,816,689.00	73,65 %
2014	330,974,000,000.00	228,392,967,245.00	69,01 %
2015	335,974,000,000.00	201,806,504,023.00	60,07 %
2016	336, 974,000,000.00	264,722,907,298.00	78,56 %

Sumber: Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan

Berdasarkan data diketahui bahwa jumlah target dan realisasi pajak BPHTB masih mengalami selisih yang cukup besar. Dimana pada tahun 2012 target pajak BPHTB sebesar Rp. 280.974.000.000 sedangkan realisasinya

sebesar Rp. 259.114.429.583, sehingga pencapaian perolehan pajak BPHTB sebesar 92,22 %. Sementara itu pada tahun 2013 target pajak BPHTB sebesar Rp. 330.974.000.000 sedangkan realisasinya sebesar Rp. 243.748.816.689, sehingga pencapaian perolehan pajak BPHTB sebesar 73,65%. Selanjutnya pada tahun 2014 target pajak BPHTB sebesar Rp. 330.974.000.000 sedangkan realisasinya sebesar Rp. 228.392.967.245, sehingga pencapaian perolehan pajak BPHTB sebesar 69,01 %. Sedangkan pada tahun 2015 target pajak BPHTB sebesar Rp. 335.974.000.000 sedangkan realisasinya sebesar Rp. 201.806.504.023, sehingga pencapaian perolehan pajak BPHTB sebesar 60,07%. Terakhir pada tahun 2016 target pajak BPHTB sebesar Rp. 335.974.000.000 sedangkan realisasinya sebesar Rp. 264.722.907.298, sehingga pencapaian perolehan pajak BPHTB sebesar 78,56 %.

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

Dengan kata lain target yang telah ditetapkan tidak tercapai. Rendahnya realisasi penerimaan BPHTB selama lima tahun terakhir disebabkan karena wajib pajak belum jujur dalam memberitahukan harga transaksi yang sebenarnya dan juga banyaknya transaksi di Kota Medan masih

di bawah 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).

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

Tabel IV.3
Data Wajib Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

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

Sumber : Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan

Berdasarkan data tersebut dapat dilihat bahwa dari tahun 2012 sampai tahun 2016 menunjukkan bahwa jumlah wajib pajak yang melaporkan dan

membayar kewajiban pajaknya secara efektif hanya sebagian saja, tidak seluruh wajib pajak badan yang melakukan pelaporan dan pembayaran kewajiban pajaknya. Hal ini menyebabkan penerimaan pajak dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tidak akan mencapai target yang ditetapkan.

2. Upaya – upaya yang dilakukan dalam Pemungutan BPHTB

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

1. Kendala pertama yakni kendala yang berhubungan Wajib Pajak lebih disebabkan oleh kurangnya pengetahuan masyarakat tentang pajak BPHTB dan kurangnya kesadaran dari masyarakat untuk membayar pajak BPHTB, sehingga Wajib Pajak mengalami kendala/kesulitan dalam melakukan perhitungan terhadap BPHTB yang harus dibayarnya atas peralihan hak yang dilakukannya. Ditambah dengan adanya *self assessment system* dimana Wajib Pajak diberikan kewenangan untuk menghitung dan membayar sendiri jumlah BPHTB yang harus dibayarnya. Dan juga petugas pajak mengalami kesulitan dalam hal pemungutan pajak karena kurangnya kesadaran masyarakat, juga adanya keterlambatan dalam pembayaran sehingga jatuh tempo

pembayaran telah melewati batas pembayaran dan menimbulkan denda. Kendala kedua dari Wajib Pajak adalah mengenai penetapan jumlah pembayaran, terkadang ada beberapa Wajib Pajak yang memiliki masalah yaitu dalam hal keberatan jumlah pembayaran pajak. Kendala ketiga dari Wajib Pajak adalah adanya keterlambatan dalam pembayaran pajak, sehingga menimbulkan denda dan pembayaran dilakukan melalui bank.

2. Kendala yang berhubungan dengan Sumber Daya Manusia adalah masih kurangnya SDM yang handal di bidang pendapatan.
3. 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 mungkin penjelasan PERDA kurang rinci, sehingga dibutuhkan sosialisasi atau penyuluhan

untuk masyarakat agar lebih memahami maksud dari Peraturan Daerah tersebut.

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

1. Dalam hal Pemeriksaan diupayakan untuk mengecek sebaik mungkin sehingga kekurangan-kekurangan bayar akan terdeteksi oleh Petugas Dinas Pendapatan;
2. Mengecek langsung kelengkapan kesesuaian data yang telah diperoleh.
3. Memberikan kepercayaan Wajib Pajak Dalam hal Menghitung, Membayar dan Melaporkan Pajak Terutang yang sesuai pemungutan dengan Sistem “Self Assisment”.
4. Melakukan Verifikasi terlebih dahulu setelah itu dapat melakukan pembayaran ke bank.
5. Menghimbau PPAT dan memonitoring setiap kegiatan transaksi yang telah diinput oleh PPAT.
6. Memberikan ID kepada PPAT untuk mempermudah dalam hal penanganan BPHTB.

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

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan salah satu sumber penerimaan yang cukup potensial bagi pajak daerah sehingga dalam pelaksanaan pemungutannya harus diperhatikan agar penerimaan pajak yang diperoleh benar-benar menggambarkan potensi daerah tersebut terdapat target dan realisasi penerimaan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Berdasarkan dari analisis data, maka Perhitungan dan Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Kota Medan sebagai berikut :

1. Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) mengalami penurunan dan peningkatan akan tetapi realisasI tidak pernah mencapai target yang telah ditentukan oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.
2. Hambatan dalam pemungutan pajak BPHTB adalah Dari pihak wajib pajak, Sumber Daya Manusia, Kurangnya informasi dan komunikasi tentang perpajakan daerah kepada masyarakat, banyaknya transaksi di Kota Medan masih di bawah NJOPTKP sehingga pembayaran BPHTB nihil, pengaruh nasional (lesunya tingkat jual beli property di masyarakat).

3. Dalam melaporkan pajak BPHTB 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).

B. SARAN

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan yaitu perhitungan dan pemungutan pajak Bea Perolehan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang Realisasinya mengalami penurunan, maka saran yang penulis berikan :

1. Diharapkan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan dapat lebih teliti dalam menerapkan perencanaan untuk menentukan target BPHTB yang sesuai dengan potensi yang ada di kota medan.
2. Melakukan sosialisasi yang lebih insentif mengenai BPHTB agar lebih bisa di pahami dan dilaksanakan oleh wajib pajak, menurunkan tingkat suku bunga kepemilikan property.
3. Melakukan pengecekan kelengkapan untuk tanah kosong dan BPHTB nihil dan membuat surat panggilan jika dilapangan terjadi ketidaksesuaian antara data yang di input dengan data yang dilapangan.

DAFTAR PUSTAKA

- Aesen Wenny Santoso, Grace B. Nangoi (2015). "Evaluasi Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Halmahera Utara". *Jurnal EMBA*, Universitas Sam Ratulangi Manado. Vol.3 No. 1, Maret 2015.
- Afita Lianawati (2015). "Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan". *Jurnal EDA*, Universitas Negeri Semarang. Vol.4 No. 2, 2015.
- Dwikora Harjo (2013), *Perpajakan Indonesia*. Jakarta : Salemba Empat.
- Elga Anggraini, Mochammad Djudi M, Gunawan Eko N (2015). "Analisis Penerapan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Di Kabupaten Malang". *Jurnal Administrasi Bisnis*, Universitas Brawijaya, Vol. 6 No. ,1 2015.
- Mardiasmo (2016), *Perpajakan*. Cetakan kedelabelas. Yogyakarta : Penerbit : Andi .
- Siahaan, Marihot, 2013. Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Edisi Revisi). Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Najah Aqila, Linda Lambey (2016). "Evaluasi Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Gorontalo". *Jurnal EMBA*, Universitas Sam Ratulangi Manado. Vol.4 No. 4, Desember 2016.
- Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- Siti Resmi (2017), *Perpajakan Teori & Kasus* (Edisi Kesepuluh). Jakarta : Salemba Empat.
- Sugiyono (2016), *Metode Penelitian*, Edisi Baru. Bandung : Alfabeta.
- Sukrisno Agoes dan Estralita Trisnawati (2013), *Akuntansi Perpajakan* (Edisi Ketiga), Jakarta : Salemba Empat.
- Supriyanto, Eddy. 2011. *Akuntansi Perpajakan*, edisi 1. Yogyakarta : Graha Ilmu.

Tri Harjawati (2016). “*Analisis Pertumbuhan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Dan Kontribusinya Terhadap Pajak Daerah*”. *Journal Social Science Education*. Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta. Vol. 3 No. 1. 2016.

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 Tentang Perubahan Keempat Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Tata Cara Perpajakan.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

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

Wirawan B Ilyas dan Rudy Suhartono (2013), *Perpajakan*. Jakarta : Mitra Wacana Media.