

## ANALISIS DASAR PENGENAAN DAN KONTRIBUSI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH KOTA TERNATE

### ANALYSIS IMPOSITION BASIC AND CONTRIBUTION TAX FOR ACQUISITION OF LAND AND BUILDINGS TO LOCAL REVENUE TERNATE CITY

Oleh:

**Windy**

Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Jurusan Akuntansi  
Universitas Sam Raturangi Manado

email: [Windytanpinky@gmail.com](mailto:Windytanpinky@gmail.com)

**Abstrak:** BPHTB dialihkan menjadi pajak daerah pada tahun 2011. Dasar pengenaan BPHTB diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2011. Dengan dialihkannya BPHTB menjadi pajak daerah, BPHTB turut mengambil bagian dalam memberikan kontribusi terhadap Pendapatan Asli Daerah. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dasar dan pelaksanaan pengenaan BPHTB di Kota Ternate, serta kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Jenis penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Untuk memperoleh data yang diperlukan, penulis melakukan kegiatan pengumpulan data dengan cara wawancara, dokumentasi dan observasi. Hasil penelitian, dasar-dasar dan pelaksanaan BPHTB di Kota Ternate sudah sesuai dengan Peraturan Daerah. Namun masyarakat masih belum mandiri dalam perhitungan BPHTB terutangnya. Kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah masih sangat kurang, namun kontribusi BPHTB terhadap PAD terus mengalami peningkatan. Untuk lebih mengefektifkan penerimaan BPHTB, sebaiknya dasar pengenaan BPHTB didasarkan pada Nilai Zona Tanah.

**Kata kunci:** hak atas tanah, dasar pengenaan, kontribusi, pendapatan

**Abstract:** BPHTB Transferred to the local tax in 2011. Imposition basic of BPHTB regulated by regional law number 9 of 2011. With the transfer BPHTB be local taxes, BPHTB take part in giving contribution to local revenue. The purpose of this research to know the basic and implementation of the imposition BPHTB in Ternate City, as well as contribution of BPHTB to local revenue (PAD). The type of the research is a descriptive method. Method of data collection is done by the process of interview, documentation, and observation. The research result, the basics and implementation BPHTB in Ternate City is in compliance with local regulations, but society still not self sufficient in the calculation BPHTB. Contribution of BPHTB to local revenues is still lacking, but the contribution BPHTB to PAD continues to increas. To further streamline the BPHTB, imposition basic BPHTB should be based on Land Value Zone.

**Keywords:** land rights, imposition basic, contributions, revenue

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, salah satu jenis pajak pusat yang dialihkan menjadi pajak daerah adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Kebijakan pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah yang mulai efektif berlaku sejak 1 Januari 2011. Pengalihan BPHTB dari pajak pusat menjadi pajak daerah merupakan langkah strategis dalam pelaksanaan desentralisasi fiskal di Indonesia (Soewardi,2014). Selaras dengan adanya salah satu tujuan desentralisasi fiskal, yaitu *local taxing power*, maka pemerintah daerah juga dituntut untuk menggali sumber dana dari pajak daerah, salah satunya adalah pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Pada umumnya, suatu pemungutan pajak pasti adanya aturan yang menjadi dasar pengenaannya. Dasar pengenaan inilah yang menjadi acuan atau pedoman dalam penetapan pengenaan BPHTB untuk selanjutnya dapat digunakan dalam menghitung BPHTB terutang. Pemerintah Daerah Kota Ternate mengatur mengenai BPHTB dalam suatu Peraturan Pemerintah Daerah Kota Ternate Nomor 9 Tahun 2011 yang sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Ternate Nomor 22 Tahun 2014 tentang perubahan atas Perda Nomor 9 Tahun 2011.

Pelaksanaan pemungutan BPHTB diindikasikan bahwa masih ada wajib pajak yang belum mengetahui pengenaan BPHTB atas perolehan atau peralihan tanah dan bangunan. Masyarakat cenderung mengetahui adanya pengenaan BPHTB atas perolehan atau peralihan hak atas tanah dan bangunan ini dari pihak notaris/PPAT. Padahal dalam pemungutan BPHTB ini menganut *self assesment system*, dimana suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan kepercayaan dan tanggung jawab kepada wajib pajak untuk menghitung, menyetor, dan melaporkan sendiri pajak terutang. Jika wajib pajak tidak mengetahui dasar dan ketentuan pengenaan BPHTB, wajib pajak tidak dapat menghitung sendiri BPHTB terutangnya. Kurangnya pemahaman masyarakat tentang BPHTB ini menjadi salah satu penghambat dalam pemungutan BPHTB.

Pendapatan Asli Daerah Kota Ternate mengalami perubahan dan cenderung mengalami peningkatan selama periode tahun 2011-2014. Untuk dapat terus meningkatkan Pendapatan Asli Daerah, maka perlu mengoptimalkan sumber-sumber PAD ini. Salah satu pemasukan PAD yaitu berasal dari penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Sehingga BPHTB turut mengambil bagian dalam memberikan kontribusi terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Ternate.

### Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dasar dan pelaksanaan pengenaan BPHTB di Kota Ternate dan kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Ternate.

## TINJAUAN PUSTAKA

### Konsep Akuntansi Pajak

Muljono (2010:2), akuntansi pajak adalah bidang akuntansi yang berkaitan dengan perhitungan perpajakan, yang mengacu pada peraturan, undang-undang, dan peraturan pelaksanaan perpajakan. Akuntansi pajak adalah akuntansi yang berkaitan dengan perhitungan perpajakan dan mengacu pada peraturan dan perundang-undangan perpajakan beserta aturan pelaksanaannya.

### Pengertian Pajak

Pajak menurut pasal 1 angka 1 UU Nomor 28 tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan. Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

**Fungsi Pajak**

Ada dua fungsi pajak (Mardiasmo, 2011) :

1. Fungsi penerimaan (Budgeter)
2. Fungsi mengatur (Regulerend)

Ada lima fungsi pajak menurut Widyaningsih, 2011 :

1. Fungsi penerimaan
2. Fungsi mengatur
3. Fungsi stabilitas
4. Fungsi redistribusi
5. Fungsi demokrasi

**Syarat Pemungutan Pajak**

Agar pemungutan pajak tidak menimbulkan hambatan atau perlawanan, maka pemungutan pajak harus memenuhi syarat sebagai berikut (Mardiasmo, 2011):

1. Pemungutan pajak harus adil (Syarat Keadilan)
2. Pemungutan pajak harus berdasarkan undang-undang (Syarat Yuridis)
3. Tidak mengganggu perekonomian (Syarat Ekonomis)
4. Pemungutan pajak harus efisien (Syarat Finansial)
5. Sistem pemungutan pajak harus sederhana

**Sistem Pemungutan Pajak**

Sistem pemungutan pajak dapat dikelompokkan dalam 3 jenis, yaitu (Widyaningsih, 2011) :

1. *Official Assessment System*
2. *Self Assessment System*
3. *Withholding System*

**Filosofi BPHTB**

Filosofi utama yang melandasi adanya pajak karena peran serta masyarakat dalam pembangunan dan meningkatkan kesejahteraan serta kemakmuran rakyat melalui peningkatan penerimaan Negara dengan cara pengenaan pajak. Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan termasuk dalam pengenaan pajak.

Ada beberapa ciri khusus yang membuat BPHTB dinamai bea bukannya pajak, karena:

1. Bea materai tidak diperlukan nomor identitas baik untuk wajib pajak maupun objek pajak
2. Saat pembayaran pajak terjadi lebih dahulu daripada saat terutang.
3. Frekuensi pembayaran bea terutang dapat dilakukan secara insidental dan tidak terikat dengan waktu. Misalnya, ketika membeli (membayar) materai tempel dapat dilakukan kapan saja, demikian pula membayar BPHTB terutang. Hal ini berbeda dengan pengenaan pajak yang harus dibayar sesuai dengan waktu yang sudah ditentukan.

**Pengertian BPHTB**

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Dan selanjutnya di sebut pajak. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

**Dasar Hukum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**

Dasar hukum melakukan pemungutan pajak menimbulkan adanya hukum pajak yang merupakan keseluruhan peraturan dasar pungutan pajak, yang memuat ketentuan-ketentuan untuk melakukan pungutan pajak tersebut di dalamnya juga menerangkan mengenai subyek dan objek pajak, bentuk dan besarnya pembayaran, saat terutangnya pajak, saat timbulnya kewajiban bagi Wajib Pajak. (Silitonga, 2012).

### Subjek Pajak BPHTB

Yang menjadi subjek pajak dalam Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak BPHTB menurut Undang-undang BPHTB

### Objek Pajak BPHTB

Peraturan Daerah Kota Ternate Nomor 9 Tahun 2011 yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan:

1. Pemindahan hak karena: Jual beli, tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukkan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, hadiah.
2. Pemberian hak baru karena:
  - a. kelanjutan pelepasan hak;
  - b. diluar pelepasan hak.

### Objek Pajak yang Tidak Dikenakan untuk BPHTB

Diantara semua objek pajak, ada pula beberapa objek pajak yang dikecualikan dalam pengenaan BPHTB. Objek pajak yang tidak dikenakan pajak adalah objek pajak yang diperoleh dari (Resmi, 2012b: 260):

- a. perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- b. negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c. badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
- d. orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- e. orang pribadi atau badan karena wakaf;
- f. orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah;

### Dasar Pengenaan BPHTB

Dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). NPOP yang ditentukan dalam Peraturan Daerah Kota Ternate Nomor 9 Tahun 2011 :

- a. Harga transaksi, dalam hal: jual beli
- b. tukar menukar adalah nilai pasar
- c. hibah adalah nilai pasar
- d. hibah wasiat adalah nilai pasar
- e. waris adalah nilai pasar
- f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya yaitu orang pribadi atau badan penerima peralihan hak adalah nilai pasar
- g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak adalah nilai pasar
- h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar
- i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar
- j. pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak adalah nilai pasar
- k. penggabungan usaha adalah nilai pasar
- l. peleburan usaha adalah nilai pasar
- m. pemekaran usaha adalah nilai pasar
- n. hadiah adalah nilai pasar
- o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang

Apabila besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP PBB yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah NJOP PBB

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

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) dalam Peraturan Daerah Kota Ternate Nomor 9 Tahun 2011 di tetapkan:

- a. Rp.60.000.000 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak
- b. Rp.300.000.000 (tiga ratus juta) dalam hal perolehan hak atas 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 termasuk istri/suami

### Tarif Pajak

Peraturan Daerah Kota Ternate Nomor 9 Tahun 2011 menetapkan tarif pajak yang dikenakan untuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah 5% x Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)

### Penelitian Terdahulu

1. Ariwirawan (2014) dengan judul Analisis Implementasi dan Peran Pajak Bumi Bangunan Perkotaan Pedesaan dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Sinjai. Tujuan dari penelitian ini memahami dan menjelaskan kedua pajak daerah, yaitu PBB-P2 dan BPHTB yang menjadi sumber Pendapatan Daerah di kabupaten Sinjai. Metode yang digunakan adalah deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PBB-P2 dan BPHTB di kabupaten Sinjai terlaksana dengan baik oleh pemerintah daerah dan Rasio PBB-P2 terhadap pajak daerah serta belanja daerah mengalami peningkatan sedangkan Rasio BPHTB mengalami penurunan karena perubahan NJOPTKP
2. Kesek (2013) dengan judul Analisis Efektivitas dan Kontribusi penerimaan Pajak Parkir Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Manado. Tujuan dari penelitian ini mengetahui bagaimana efektivitas penerimaan pajak parkir pada dinas pendapatan daerah kota manado tahun 2009-2012 dan mengetahui seberapa besar kontribusi yang diberikan pajak parkir terhadap penerimaan pendapatan asli daerah di kota manado tahun 2009-2012. Metode yang digunakan adalah deskriptif kuantitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa peningkatan pajak parkir di Kota Manado sangat efektif dan memberikan peranan kontribusi yang besar terhadap pembangunan daerah kota Manado
3. Santoso (2014) dengan judul Evaluasi Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Halmahera Utara. Tujuan dari penelitian ini mengetahui dan mengevaluasi pelaksanaan pemungutan BPHTB. Metode yang digunakan adalah deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemungutan BPHTB belum berjalan dengan baik, karena adanya salah satu prosedur yang tidak sesuai dengan peraturan yang ada

### Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah penelitian deskriptif, yaitu suatu penelitian yang ditunjukkan untuk menggambarkan fenomena-fenomena yang ada, yang berlangsung saat ini atau saat yang lampau. Penelitian ini tidak mengadakan manipulasi atau perubahan pada variabel-variabel bebas, tetapi menggambarkan suatu kondisi secara apa adanya. Penggambaran kondisi bisa individual atau menggunakan angka-angka.

### Tempat dan Waktu penelitian

Tempat penelitian ini dilakukan di Dinas Pendapatan Daerah Kota Ternate, Jln. Zainal Abidin Syah Ternate. Proses pengumpulan dan pengolahan data untuk penelitian ini memakan waktu 2 (dua) bulan yaitu dimulai dari bulan November sampai Desember.

## Prosedur Penelitian

Prosedur penelitian ini meliputi langkah-langkah sebagai berikut:

1. Perumusan Masalah
2. Pengumpulan Data
3. Analisis Data
4. Penarikan kesimpulan

## Jenis Data

Data merupakan bahan keterangan yang diperoleh untuk menganalisa permasalahan-permasalahan yang selanjutnya memilih alternatif-alternatif pemecahnya yang sesuai. Data adalah sekumpulan informasi yang diperlukan untuk pengambilan keputusan (Kuncoro, 2011). Data kuantitatif adalah data yang diukur dalam suatu skala numerik (angka). Data kualitatif adalah data yang disajikan secara deskriptif atau yang berbentuk uraian. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan jenis data kuantitatif, yaitu data yang diukur dalam suatu skala numerik (angka).

## Sumber Data

Sugiyono (2010:16) menyatakan bahwa pengumpulan data dapat menggunakan dua sumber yaitu sumber primer dan sumber sekunder sebagai berikut:

1. Sumber primer adalah sumber data yang diperoleh atau dikumpulkan langsung oleh orang yang melakukan penelitian atau yang bersangkutan yang memerlukannya. Data primer juga disebut data asli atau data baru. Dalam penelitian ini, menggunakan data primer yang dikumpulkan oleh peneliti dengan cara melakukan survei lapangan di Dinas Pendapatan Daerah Kota Ternate
2. Sumber sekunder merupakan sumber yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data. Data yang diperoleh atau dikumpulkan dari sumber-sumber yang telah ada. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini diperoleh dari bukti-bukti tertulis maupun informasi lain berupa literatur-literatur yang berkaitan dengan penelitian.

## Teknik Pengumpulan Data

Teknik yang digunakan dalam pengumpulan data penelitian ini :

1. Wawancara
2. Dokumentasi

## Metode Analisis

### Analisis Data Deskriptif

Metode deskriptif adalah suatu metode analisis yang mengumpulkan, menyusun, mengelolah dan menganalisis data yang digunakan guna memperoleh suatu kesimpulan. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif untuk menjabarkan tentang analisis dasar pengeanaan BPHTB.

### Analisis Kontribusi

Analisis yang digunakan untuk mengetahui seberapa besar kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap pendapatan asli daerah kota Ternate. Maka untuk mengklasifikasikan kriteria kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Daerah digunakan rumus sebagai berikut (Fauzan,2014):

$$\text{Kontribusi Penerimaan} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan BPHTB}}{\text{Realisasi Penerimaan Pendapatan Asli Daerah}} \times 100\%$$

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### Deskripsi Umum Lokasi Penelitian

Secara astronomis, Pulau Ternate terletak pada 127,17 BT – 127,23 BT dan 0,44 BT – 0,51 BT. Secara Topografis Pulau Ternate berbentuk bulat kerucut ( Strato Volcano ) yang luas diagonal pulau dari arah utara ke selatan, sepanjang 13 km dan arah barat ke timur sepanjang 11 km. Dengan keliling pulau adalah 55 km yang terdiri dari daratan rendah dan lereng. Di kota Ternate ini juga memiliki benteng-benteng yang didirikan oleh penjajah yang menjajah Kota Ternate, di antaranya adalah Benteng Tolukko, Benteng Kalamata, Benteng Kota Naka, Benteng Gam Lamo, Benteng Santo Pedro, Benteng Talagame, Benteng Willyam Star, dan Benteng Fort Oranje

### Hasil Penelitian

Pokok pokok aturan dan ketentuan tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah dasar aturan dalam Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang perlu dipahami dan dimengerti oleh wajib pajak sebagai dasar acuan dalam pengenaan dan perhitungan BPHTB terutang agar dapat melaksanakan pembayaran pajaknya. Aturan dasar pengenaan BPHTB yang terlaksana di Kota Ternate:

1. Dasar pengenaan BPHTB mengacu pada Peraturan Daerah Kota Ternate Nomor 9 Tahun 2011 tentang BPHTB
2. Objek Perolehan Hak atas tanah dan bangunan meliputi pemindahan hak karena:Jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha,pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak, pemberian hak baru karena diluar pelepasan hak, dan hadiah
3. Subjek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan
4. Wajib pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan
5. Bea Perolehan Hak atas tanah dan bangunan di kenakan tarif 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP)
6. NPOPTKP untuk wajib pajak Rp. 60.000.000 dan Rp. 300.000.000 untuk perolehan hak atas 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 termasuk suami atau istri.
7. Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), namun apabila NPOP lebih kecil dari Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB) maka yang digunakan dalam dasar pengenaan perhitungan yaitu NJOP PBB.

**Tabel 1. Perkembangan Pendapatan Asli Daerah Kota Ternate Tahun 2011-2015**

No.	Tahun	Target (Rp.)	Realisasi (Rp.)	%
1.	2011	32.200.000.000	32.414.607.120	100.67
2.	2012	38.435.000.000	32.907.344.834	85.62
3.	2013	43.535.000.000	40.572.363.457	93.19
4.	2014	52.245.000.000	54.908.436.723	105.10
5.	2015	64.658.500.000	47.467.511.250	73.41*
	<b>Total</b>	<b>231.073.500.000</b>	<b>208.270.263.384</b>	

Sumber: Dinas Pendapatan Daerah Kota Ternate

\*Realisasi penerimaan PAD tahun 2015 sampai dengan bulan oktober

Pada tahun 2015 sampai dengan data pendapatan asli daerah bulan oktober realisasinya sudah mencapai 73.41% atau sebesar Rp.47.467.511.250 dari yang di targetkan sampai akhir bulan desember tahun 2015 adalah sebesar Rp.64.658.500.000. Pendapatan Asli Daerah di Kota Ternate sendiri merupakan pendapatan yang di

terima dari Pajak Daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan yang dipisahkan dan lain lain pendapatan daerah yang sah.

**Tabel 2. Perkembangan Penerimaan Pajak Daerah Kota Ternate 2011-2015**

No.	Pajak Daerah	Target (Rp.)	Realisasi (Rp.)
1.	2011	14.500.000.000	15.854.282.298
2.	2012	19.060.000.000	17.989.070.701
3.	2013	20.500.000.000	21.586.741.654
4.	2014	25.400.000.000	31.160.603.565
5.	2015	31.700.500.000	28.647.369.290*
<b>Jumlah Total</b>		<b>111.160.500.000</b>	<b>115.238.067.508</b>

Sumber: Dinas Pendapatan Daerah Kota Ternate

\* Realisasi penerimaan PAD tahun 2015 sampai dengan bulan oktober

Di Kota Ternate, pajak yang dipungut oleh daerah meliputi pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak reklame, pajak penerangan jalan, pajak mineral bukan logam dan batuan, pajak parkir, pajak air tanah, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, dan pajak bumi dan bangunan (PBB-P2) yang hampir tiap tahunnya pos pos pajak tersebut terus mengalami peningkatan yang sangat signifikan, walaupun ada beberapa pos-pos pajak daerah yang sedikit mengalami penurunan.

**Tabel 3. Perkembangan Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Ternate 2011-2015**

No.	Tahun	Target (Rp.)	Realisasi (Rp.)	%
1.	2011	2.600.000.000	1.287.025.825	49.50
2.	2012	2.700.000.000	2.047.850.193	75.85
3.	2013	2.700.000.000	3.086.441.450	114.31
4.	2014	2.900.000.000	3.004.749.800	103.61
5.	2015	2.900.000.000	2.086.275.900	71.94*
<b>TOTAL</b>		<b>13.800.000.000</b>	<b>11.512.343.168</b>	

Sumber: Dinas Pendapatan Daerah Kota Ternate

\*Realisasi penerimaan PAD tahun 2015 sampai dengan bulan oktober

Penerimaan BPHTB yang sudah terealisasi sampai pada bulan oktober 2015 adalah sebesar Rp.2.086.275.900 dari yang di targetkan sampai bulan Desember tahun 2015 sebesar Rp.2.900.000.000.

**Tabel 4. Kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Ternate Tahun 2011-2015**

No.	Tahun	Realisasi BPHTB	Realisasi PAD	%
1.	2011	1.287.025.825	32.414.607.120	0.397
2.	2012	2.047.850.193	32.907.344.834	0.622
3.	2013	3.086.441.450	40.572.363.457	0.761
4.	2014	3.004.749.800	54.908.436.723	0.547
5.	2015	2.086.275.900	47.467.511.250	0.434*
<b>Total</b>		<b>11.512.343.168</b>	<b>208.270.263.384</b>	<b>2.761</b>

Sumber: Data yang diolah

\*Realisasi penerimaan BPHTB dan PAD tahun 2015 sampai dengan bulan oktober

## Pembahasan

Dasar aturan dalam Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang perlu dipahami dan dimengerti oleh wajib pajak sebagai dasar acuan dalam pengenaan dan perhitungan BPHTB terutang agar dapat melaksanakan pembayaran pajaknya. Dari hasil penelitian yang dilakukan di Dinas Pendapatan Daerah Kota Ternate, dapat dilihat pada contoh perhitungan BPHTB terutang bahwa dasar pengenaan BPHTB berdasarkan pada Nilai Perolehan Objek Pajak atau NJOP PBB bila harga transaksi/harga pasar lebih kecil dari NJOP PBB. Tarif perhitungan BPHTB yaitu dikalikan dengan 5% dari NPOPKP. NPOPKP di dapat dari NPOP dikurangi NPOPTKP. Dibandingkan dengan penelitian sebelumnya oleh Ariwirawan, dasar pengenaan BPHTB di Kota Sinjai sama dengan dasar pengenaan di Kota Ternate. Kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah dari tahun 2011 sampai dengan 2013 terus mengalami peningkatan secara signifikan, namun pada tahun 2014 kontribusi BPHTB mengalami penurunan yang drastis dari tahun 2013 BPHTB memberikan kontribusi kepada PAD sebesar 0.761% menurun menjadi 0.547%. Pada tahun 2015 sampai dengan bulan oktober kontribusi penerimaan BPHTB sudah mencapai 0.434% namun belum melampaui presentase kontribusi penerimaan BPHTB pada tahun 2014.

## PENUTUP

### Kesimpulan

Kesimpulan yang diambil dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Dasar pengenaan BPHTB di Kota Ternate berdasarkan pada NPOP dalam hal jual beli adalah harga transaksi, dalam hal tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena putusan hakim, pemberi hak baru sebagai kelanjutan, pemberi hak baru diluar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha dan hadiah adalah harga pasar dan penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi dalam risalah lelang. Atau NJOP PBB jika NPOP lebih kecil dari NJOP PBB dengan NPOPTKP Rp.60.000.000 untuk wajib pajak dan Rp.300.000.000 untuk hibah wasiat dan waris dan tarif yang dikenakan sebesar 5% dari NPOPKP
2. Dalam pelaksanaan pengenaannya sudah sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
3. Kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah juga mengalami peningkatan hampir tiap tahun. Namun, pada tahun 2014 kontribusi BPHTB terhadap PAD menurun. Total kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Ternate dari tahun 2011 sampai dengan bulan Oktober 2015 adalah sebesar 2.761%. Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan masih sangat kurang, namun perkembangan BPHTB dari tahun ke tahun mengalami peningkatan.

### Saran

Saran yang dapat disampaikan dari penelitian ini adalah:

Untuk lebih mengefektifkan penerimaan BPHTB, sebaiknya dasar pengenaan BPHTB didasarkan pada Nilai Zona Tanah seperti pada beberapa daerah di Kalimantan, Surabaya dan beberapa daerah lainnya yang sudah mulai memberlakukan dasar pengenaan Nilai Zona Tanah sebagai dasar pengenaan BPHTB. Selain itu perlu adanya peran serta pemerintah daerah dalam sosialisasi terhadap masyarakat agar bisa lebih mandiri lagi dalam menghitung dan melaporkan BPHTB terutangnya, sehingga sesuai dengan UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang dasar pemungutan menggunakan *self assessment system* yang wajib pajaknya di anggap mampu untung menghitung dan melaporkan BPHTB terutangnya. Selain itu perlu adanya kerja sama dari pihak-pihak daerah untuk segera membuat Peraturan Daerah mengenai sistem dan prosedur pemungutan BPHTB.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ariwirawan, Surya, 2014. Analisis Implementasi dan Peranan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan Pedesaan (PBB-P2) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Sinjai. Hasanuddin University. *repository.unhas* <http://repository.unhas.ac.id/handle/123456789/8976>. diakses 29 Oktober 2015
- Fauzan, Muhamad, 2012. Akuntansi dan Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kota Semarang Periode Tahun 2008-2011. *Diponegoro Journal Of Accounting* Volume 1, Nomor 2, Tahun 2012. <http://download.portalgaruda.org/article.php?article=75165&val=4728>. Diakses pada 16 November 2015
- Kesek, Feisly, 2013. Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Parkir Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Manado. *Jurnal EMBA* Vol. 1 No. 4, Fakultas Ekonomi UNSRAT Manado. <http://ejournal.unsrat.ac.id/indeks.php/emba/article/view/3400/2943>. Diakses pada 29 Oktober 2015. Hal 1922-1933
- Kuncoro, Mudrajat, 2011. *Metode Riset untuk Bisnis dan Ekonomi*, Penerbit Erlangga, Jakarta.
- Mardiasmo, 2011. *Perpajakan*, Edisi Revisi, Penerbit Andi, Jokjakarta.
- Muljono, Djoko, 2010. *Paduan Brevet Pajak Akuntansi Pajak dan Ketentuan Umum Perpajakan*, Andi, Jokjakarta
- Peraturan Daerah Kota Ternate Nomor 9 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan <http://www.ternate.bpk.go.id/wp-content/uploads/2012/10/no9-2011-bphtb.pdf.com>. *Artikel* Diakses 29 Oktober 2015.
- Resmi, Siti, 2012b, *Perpajakan Teori dan Kasus Edisi 6*, Selemba Empat, Jakarta.
- Santoso, Aesen, Wenny, 2015. Evaluasi Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Dinas Pendapatan, pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Halmahera Utara. *Jurnal EMBA* 398 Vol.3 No.1 Maret 2015 <http://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/emba/article/view/7119>. Diakses pada 16 November 2015. Hal. 398-407
- Silitonga , Rina, 2012. Intensifikasi Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Semarang Berdasarkan Perda Kota Semarang Nomor 2 Tahun 2011, *Jurnal Universitas Negeri Semarang, Indonesia*, ISSN 2252-6536, <http://Jurnal.unnes.ac.id/sju/index.php/ulj/article/download/183/282> Diakses 18 November 2015
- Soewardi, Tiara, 2014. Dinamika Pengelolaan BPHTB Setelah Dialihkan Menjadi Pajak Daerah. *Jurnal Universitas Brawijaya Malang* <http://jimfeb.ub.ac.id/index.php/jimfeb/article/view/1299>. Diakses pada 16 November 2015
- Sugiyono, 2010. *Metode Penelitian Bisnis*, Penerbit Alfabeta, Bandung.
- Widyaningsih, Aristanti, 2011. *Hukum Pajak dan Perpajakan*, Penerbit Alfabeta, Bandung.