

---

**ANALISIS EFEKTIVITAS DAN KONTRIBUSI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH  
DAN BANGUNAN DI KABUPATEN MINAHASA UTARA**

*ANALYSIS EFFECTIVENESS AND CONTRIBUTION COSTOMS ACQUSITION RIGHT TO LAND AND  
BUILDINGS IN THE REGENCY OF NORTH MINAHASA*

Oleh:

<sup>1</sup>Ulil Absor

<sup>2</sup>Hendrik Manossoh

<sup>3</sup>Lidia M. Mawikere

Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Jurusan Akuntansi  
Universitas Sam Ratulangi Manado

E-mail:

[<sup>1</sup>Ulielabsor11@gmail.com](mailto:Ulielabsor11@gmail.com)

[<sup>2</sup>Hendrikmanossoh@yahoo.com](mailto:Hendrikmanossoh@yahoo.com)

[<sup>3</sup>Lidiamawikere76@gmail.com](mailto:Lidiamawikere76@gmail.com)

**Abstrak:** Pembangunan Nasional merupakan upaya pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat Indonesia secara adil dan merata. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan salah satu pajak daerah yang mempunyai kontribusi besar sebagai penerimaan pendapatan asli daerah (PAD). Tujuan penelitian ini untuk mengetahui bagaimana tingkat efektivitas dan kontribusi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Minahasa Utara. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa di Kabupaten Minahasa Utara tingkat efektifitas tahun anggaran 2013 – 2016 dinilai sangat efektif walaupun ditahun 2015 mengalami penurunan dalam persentase sedangkan kontribusi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan pada penerimaan pendapatan asli daerah tidak stabil dari tahun ke tahun. Pemerintah Kabupaten Minahasa Utara harus lebih bekerja keras dalam pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan agar kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Minahasa Utara bisa meningkat.

**Kata kunci:** hak atas tanah, efektivitas, kontribusi

**Abstract:** National Development is the government's effort to improve prosperity and prosperity of the people of Indonesia fairly and equally. Acquisition of Land and Building Rights is one of the regional taxes which has a major contribution to the revenue of the region (PAD). The purpose of this research is to know how the level of effectiveness and contribution of the acquisition of land and building rights in North Minahasa District. The method of analysis used in this research is descriptive. The results showed that in Kabupaten Minahasa Utara the effectiveness of fiscal year 2013 - 2016 was considered to be very effective even though in 2015 it decreased in percentage whereas the contribution of the acquisition of land and building rights on the revenue of the region was not stable from year to year. The government of North Minahasa Regency should be more hard work in the collection of customs acquisition right to land and buildings so that the contribution of customs acquisition right to land and buildings in the District of Nort Minahasa can be increased.

**Keywords:** land rights, effecti, effectiveness, Contribution

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Pembangunan Nasional merupakan upaya pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran rakyat Indonesia secara adil dan merata, serta dalam penyelenggaraan negara yang maju dan demokratis berdasarkan Pancasila. Pemerintah melakukan pelimpahan wewenang dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah sebagai bentuk desentralisasi agar Pemerintah Daerah dapat mengatur dan mengurus semua urusan daerahnya sendiri untuk mencapai pembangunan nasional. Pemerintah Daerah berhak dan berwenang untuk menggunakan sumber keuangan daerah yang dimiliki sesuai dengan kebutuhan daerah. Dalam hal ini sesuai dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 Tentang Perubahan kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah.

Pajak daerah sendiri sudah diatur oleh pemerintah dengan Peraturan 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). Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dulunya merupakan pajak pusat, namun sejak tanggal 1 Januari 2011 telah dialihkan menjadi pajak daerah.** Pengalihan BPHTB dari pajak pusat menjadi pajak daerah merupakan langkah strategis dalam pelaksanaan desentralisasi fiskal di Indonesia (Soewardi, 2014).

Banyaknya jumlah transaksi dalam jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Minahasa Utara membuat wajib pajak tidak menyetorkan bea perolehan dari jual beli tanah dan bangunan sesuai dengan harga tanah dan bangunan yang akan dijual. Hal ini diketahui dari adanya beberapa Notaris yang memalsukan bukti pembayaran dari Nilai perolehan objek bea perolehan yang tidak sesuai, sehingga ini menyebabkan penyetoran bea perolehan yang seharusnya banyak tapi kurang sehingga tidak efektif dalam kontribusinya terhadap penerimaan pajak daerah. Sehingga ini mengurangi penerimaan pajak daerah yang seharusnya bea perolehan hak atas tanah dan bangunan bisa memberi kontribusi yang lebih besar.

Efektivitas pajak daerah sendiri merupakan penilaian kinerja pemungutan pajak daerah yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan daerah selama satu tahun anggaran, apakah sudah efektif ataupun belum yang dapat dilihat dari prosentase penerimaan pajak daerah yang direalisasikan dibandingkan dengan target yang telah ditetapkan, sedangkan kontribusi pajak daerah sendiri merupakan tingkat sumbangan pajak daerah terhadap penerimaan asli daerah yang dapat diketahui dari membandingkan penerimaan pajak dengan keseluruhan pendapatan asli daerah dalam satu tahun anggaran (Irsandy, 2014)

### Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui :

1. Bagaimana tingkat efektivitas bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Minahasa Utara.
2. Bagaimana kontribusi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Minahasa Utara.

## TINJAUAN PUSTAKA

### Akuntansi Perpajakan

Waluyo (2012:35) menyatakan akuntansi pajak (tax accounting), menjelaskan bahwa dalam menetapkan besarnya pajak terutang tetap mendasarkan laporan keuangan yang disusun oleh perusahaan, mengingat dalam ketentuan perundang-undangan perpajakan terdapat aturan-aturan khusus yang berkaitan dengan akuntansi, yaitu masalah konsep transaksi dan peristiwa keuangan, metode pengukurannya, serta pelaporannya yang ditetapkan dengan undang-undang.

### Pengertian Pajak

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang sehingga dapat dipaksakan dengan tiada mendapat balas jasa secara langsung. Pajak penguasa berdasarkan norma-norma hukum untuk menutup biaya produksi barang-barang dan jasa kolektif untuk mencapai kesejahteraan umum (Widyaningsih, 2013:2).

### **Fungsi Pajak**

Widyaningsih (2013:3) menyatakan pajak mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan bernegara, khususnya sebagai sumber pembiayaan dan pembangunan negara. Berdasarkan hal di atas maka pajak mempunyai beberapa fungsi, yaitu:

1. Fungsi Penerimaan (Budgetair)
2. Fungsi Mengatur (Regulator)
3. Fungsi Stabilitas
4. Fungsi Redistribusi
5. Fungsi Demokrasi

### **Syarat Pemungutan Pajak**

Mardiasmo (2016:4-5) agar pemungutan pajak tidak menimbulkan hambatan atau perlawanan, maka pemungutan pajak harus memenuhi syarat sebagai berikut :

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

### **Hambatan Pemungutan Pajak**

Mardiasmo (2016:10-11) hambatan terhadap pemungutan pajak dapat dikelompokkan menjadi:

1. Perlawanan pasif
2. Perlawanan aktif

### **Pajak Daerah**

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 (Siahaan, 2013:9).

### **Jenis Pajak**

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak daerah dan Retribusi Daerah, menyebutkan jenis-jenis

Pajak Daerah terdiri dari :

1. Jenis 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. Jenis 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 Walet;
  - j. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan; dan
  - k. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

### Pengertian BHTB

Mardiasmo (2016:414) dalam pembahasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, akan dijumpai beberapa pengertian-pengertian yang sudah baku. Pengertian-pengertian tersebut antara lain adalah:

1. *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan* (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Dalam pembahasan ini, BPHTB selanjutnya disebut pajak.
2. *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.
3. *Hak atas Tanah dan/atau Bangunan* adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertahanan dan bangunan.

Untuk pengertian-pengertian atau istilah-istilah selain tersebut di atas, akan dikaitkan dengan langsung dengan pembahasan selanjutnya.

### Dasar Hukum

Samudra (2015:270) 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. Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan BPHTB karena waris dan hibah.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan BPHTB karena pemberian Hak Pengelolaan.
4. Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000 tentang Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB.

### Pelaksanaan Pemungutan Wajib Pajak

#### a. Objek Pajak

Mardiasmo (2016:414-415) objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan 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

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

1. Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
2. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum.
3. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang telah ditetapkan dengan Keputusan Menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan usaha atau perwakilan organisasi tersebut;

4. Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
  5. Orang pribadi atau badan karena wakaf;
  6. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.
- c. Subjek Pajak dan Wajib Pajak
- 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/atau Bangunan.

### Dasar Pengenaan

Samudra (2015:272) dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Objek Pajak.

Nilai Perolehan Objek Pajak diperoleh dalam hal sebagai berikut:

1. Jual beli adalah harga transaksi;
2. Tukar menukar adalah nilai pasar;
3. Hibah adalah nilai pasar;
4. Hibah wasiat adalah nilai pasar;
5. Waris adalah nilai pasar;
6. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
7. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
8. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
9. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
10. Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
11. Penggabungan usaha adalah nilai pasar;
12. Peleburan usaha adalah nilai pasar;
13. Pemekaran usaha adalah nilai pasar;
14. Hadiah adalah nilai pasar; dan/atau
15. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

### Saat Terutangnya Pajak

Mardiasmo (2016:418) saat yang menentukan terutangnya pajak adalah:

1. Sejak tanggal dibuat dan ditandatangani akta, untuk;
  - a. Jual-beli
  - b. Tukar-menukar;
  - c. Hibah;
  - d. Hibah wasiat;
  - e. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
  - f. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
  - 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 dan 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 di luar pelepasan hak.

BPHTB yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak.

### Efektivitas

Efektivitas adalah keberhasilan atau kegagalan dari organisasi dalam mencapai tujuannya. Efektivitas Pajak Daerah menunjukkan kemampuan pemerintah daerah dalam mengumpulkan pajak daerah sesuai dengan jumlah penerimaan pajak daerah yang ditargetkan (Puspitasari, 2014).

### **Kontribusi**

Kontribusi digunakan untuk mengetahui sejauh mana Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan memberikan sumbangan dalam pendapatan asli daerah. Kontribusi adalah sumbangan atau sesuatu kegiatan yang diberikan terhadap suatu kegiatan sehingga memberikan dampak yang bisa dirasakan (Fauziah, dkk. 2014).

### **Penelitian Terdahulu**

Tapinky (2015), dalam penelitian yang berjudul Analisis Dasar Pengenaan dan Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Ternate. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dasar dan pelaksanaan pengenaan BPHTB di Kota Ternate dan kontribusi bea perolehan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhadap pendapatan asli daerah Kota ternate. Metode yang digunakan dalam penelitian adalah metode deskriptif kuantitatif. Hasil penelitiannya 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.

Julianti (2016), dalam penelitian yang berjudul Analisis Efektivitas dan Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Kotamobagu. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis efektivitas dan kontribusi penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) terhadap pendapatan asli daerah kota Kotamobagu di Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kotamobagu. Metode yang digunakan dalam penelitian adalah metode deskriptif kuantitatif. Hasil penelitiannya Penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan kota kotamobagu tahun anggaran 2012-2015 dinilai sangat efektif. Secara keseluruhan kontribusi rata-rata sebesar 6,1% dalam 4 tahun terakhir.

Ida Nur Asiah Jamil (2016), dalam penelitian yang berjudul Analisis Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Kontribusi Terhadap Pendapatan Pajak Daerah (studi kasus pada dinas pendaptan daerah Kota Malang. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis efektivitas penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dan kontribusi (BPHTB) terhadap pendapatan pajak daerah di Kota Malang. Metode yang digunakan dalam penelitian adalah metode deskriptif kualitatif. Hasil penelitiannya penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan kota Malang periode 2011-2014 dinilai sangat efektif. Secara keseluruhan kontribusi memiliki rata-rata 44,49% dengan kriteria baik.

## **METODE PENELITIAN**

### **Jenis Penelitian**

Penelitian ini merupakan jenis penelitian deskriptif. Suryabrata (2013 : 75) penelitian deskriptif merupakan jenis penelitian yang tujuannya untuk membuat pecandraan secara sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta-fakta dan sifat-sifat populasi atau daerah tertentu.

### **Tempat dan Waktu Penelitian**

Penelitian ini dilakukan di Kantor Badan Keuangan (BK) Kabupaten Minahasa Utara. Waktu penelitian dilakukan pada bulan Maret-April 2017.

### **Jenis Data**

Jenis data yang di gunakan peneliti dalam penelitian ini adalah jenis data kualitatif dan didukung dengan jenis data kuantitatif. Jenis data kualitatif yaitu berupa gambaran umum Instansi, struktur organisasi, dan jenis data kuantitatif berupa data target dan realisasi untuk perhitungan efektivitas dan kontribusi.

### **Sumber Data**

Indrawan,dkk. (2014 : 141) data primer adalah sumber data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data. Penelitian ini menggunakan sumber pengumpulan data primer yaitu berupa wawancara secara langsung dengan pegawai Dinas Pendapatan Daerah yang sekarang menjadi Badan Keuangan Kabupaten Minahasa Utara pada Bidang Penagihan dan Keberatan bagian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

### Teknik Pengumpulan Data

1. Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah:
2. Wawancara, melakukan tanya jawab dengan pihak pegawai Dinas Pendapatan Daerah yang sekarang menjadi Badan Keuangan Kabupaten Minahasa Utara mengenai data-data yang diperlukan.
3. Dokumentasi, dokumen yang diperoleh dari Badan Keuangan seperti sejarah Instansi, struktur organisasi Instansi, visi dan misi, target dan realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan serta target dan realisasi Pendapatan Asli Daerah.

### Metode Analisis

Metode analisis data yang digunakan adalah metode analisis deskriptif kualitatif, dengan cara menggambarkan kenyataan atau keadaan-keadaan atas suatu objek dalam bentuk uraian kalimat berdasarkan keterangan-keterangan dari pihak-pihak yang berhubungan langsung dengan penelitian ini.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### Gambaran Umum Kabupaten Minahasa Utara

Kabupaten Minahasa Utara adalah salah satu Kabupaten di Provinsi Sulawesi Utara yang terbentuk pada tahun 2004 yang diresmikan oleh Mendagri atas nama Presiden RI pada tanggal 7 Januari 2004 dan diatur dalam Undang-Undang No. 33 tahun 2003. Luas wilayah Kabupaten Minahasa Utara adalah sekitar 1.059.244 km<sup>2</sup> (luas daratan) dan 1.261 km<sup>2</sup> (luas lautan) dengan garis pantai sepanjang 292,20 km, memiliki pulau sebanyak 46 buah dan 1 pulau terluar yaitu Pulau Mantehage.

### Gambaran Umum Badan Keuangan

Badan Keuangan merupakan gabungan dari Badan Pengolahan Keuangan dan Barang Milik Daerah (BPKBMD) dan Dinas Pendapatan Daerah yang baru disahkan pada tanggal 1 Januari 2017. Badan Keuangan Kabupaten Minahasa Utara dibentuk berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Minahasa Utara Nomor 5 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kabupaten Minahasa Utara, dan ditindaklanjuti dengan Peraturan Bupati Minahasa Utara Nomor 97 Tahun 2016 tentang Tugas Pokok dan Fungsi Badan Keuangan Kabupaten Minahasa Utara.

### Hasil Penelitian

Target dan Realisasi Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Minahasa Utara selama 4 (empat) Tahun Anggaran (2013-2016) dapat dilihat pada Tabel 1 berikut ini.

**Tabel 1. Target dan Realisasi Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Minahasa Utara Utara T.A 2013-2016**

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Persentase (%)
2013	32.739.397.946	36.090.808.546	110.24
2014	41.800.761.210	49.283.471.770	117.90
2015	53.527.683.838	56.487.381.038	105.40
2016	59.243.169.030	49.558.356.239	83.65

Sumber: Badan Keuangan (BK) Kabupaten Minahsa Utara

Tabel 1 dapat dilihat Penerimaan Pendapatan Asli Daerah dalam 4 (empat) tahun anggaran selalu mencapai target yang ditentukan daerah. Dari data tersebut terjadi peningkatan penerimaan dari tahun 2013-2016. Pada tahun 2013 target Rp. 32.739.397.946 realisasi Rp36.090.808.546 persentasi 110.24%, tahun 2014 Rp. 41.800.761.210 realisasi Rp. 49.283.471.770 persentasi 117.90%, tahun 2015 target Rp. 53.527.683.838 realisasi Rp. 56.487.381.038 persentasi 105.40% dan pada tahun 2016 target Rp. 59.243.169.030 realisasi Rp. 49.558.356.239 persentasi 83.65%.

### Target dan Realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Target dan Realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan selama 4 (empat) Tahun Anggaran (2013-2016) dapat dilihat pada Tabel 1 berikut ini.

**Tabel 2. Target dan Realisasi BPHTB Kabupaten Minahasa Utara T.A 2013-2016**

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Persentase (%)
2013	2.070.000.000	2.928.828.889	141.49
2014	3.000.000.000	5.544.046.913	184.80
2015	4.000.000.000	4.554.191.274	113.23
2016	6.000.000.000	8.812.966.041	146.88

Sumber: Badan Keuangan (BK) Kabupaten Minahasa Utara

Tabel 2 dapat dilihat Penerimaan BPHTB dalam 4 (empat) tahun anggaran selalu mencapai target yang ditentukan daerah. Pada tahun 2013 target Rp. 2.070.000.000 realisasi Rp. 2.928.828.889 persentasi 141.49%, tahun 2014 target Rp. 3.000.000.000 realisasi Rp. 5.544.046.913 persentasi 184.80%, tahun 2015 target Rp. 4.000.000.000 realisasi Rp. 4.554.191.274 persentasi 113.23% dan pada tahun 2016 target Rp. 6.000.000.000 realisasi Rp. 8.812.966.041 persentasi 146.88.

### Pembahasan

#### Efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

**Tabel 3. Efektivitas Penerimaan BPHTB Bangunan Kabupaten Minahasa Utara T.A 2013-2016**

Tahun	Target (Rp)	Realisasi(Rp)	Persentase Efektivitas	Kriteria Efektivitas
2013	2.070.000.000	2.928.828.889	141,48%	Sangat Efektif
2014	3.000.000.000	5.544.046.913	184,80%	Sangat Efektif
2015	4.000.000.000	4.554.191.274	113,85%	Sangat Efektif
2016	6.000.000.000	8.812.966.041	146,88%	Sangat Efektif

Sumber: Hasil data olahan

Tabel 3 dapat dilihat tingkat efektivitas penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Minahasa Utara selama 4 (empat) tahun anggaran dari 2013-2016 selalu menacapai target. Pada tahun 2013 sebesar 141,48% sehingga dikategorikan "Sangat Efektif", tahun 2014 sebesar 184,80% dengan kategori "Sangat Efektif", tahun 2015 sebesar 113,85% masih dikategorikan "Sangat Efektif", dan pada tahun 2016 sebesar 146,88% dikategorikan "Sangat Efektif".

#### Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

**Tabel 4. Kontribusi BPHTB terhadap PAD Kabupeten Minahasa Utara T.A 2013-2016**

Tahun	BPHTB (Rp)	PAD (Rp)	Kontribusi (%)	Kriteria
2012	2.928.828.889	36.090.808.546	8,11%	Sangat Kurang
2013	5.544.046.913	49.283.471.770	11,24%	Kurang
2014	4.554.191.274	56.487.381.038	8,06%	Sangat Kurang
2015	8.812.966.041	49.558.356.239	17,78%	Kurang

Sumber: Hasil data olahan

Tabel 4 dapat diketahui jika kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Penerimaan Pendapatan Asli daerah di Kabupaten Minahasa Utara pada tahun anggaran 2013-2016. Dimana pada tahun 2013 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan memberikan kontribusi terhadap Penerimaan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Minahasa Utara sebesar 8,11% dengan kriteria "Sangat Kurang", pada tahun 2014 memberikan kontribusi sebesar 11,24% dengan kriteria "Kurang", pada tahun 2015 memberikan kontribusi sebesar 8,06% dengan kriteria "Sangat Kurang" dan pada tahun 2016 memberikan kontribusi sebesar 17,78% dengan kriteria "Kurang".

## PENUTUP

### Kesimpulan

Kesimpulan dalam penelitian ini:

1. Tingkat efektivitas penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Minahasa Utara tahun anggaran 2013-2016 dinilai sangat efektif dengan perolehan rata-rata presentase sebesar 146,75%. Namun, pada tahun 2015 mencapai target yang ditentukan tetapi mengalami penurunan dalam persentasenya sebesar 113,85% dibandingkan tahun-tahun sebelumnya tetapi masih mencapai kriteria sangat efektif.
2. Secara keseluruhan kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Minahasa Utara tahun anggaran 2013-2016 memberikan kontribusi rata-rata 11,29% pada penerimaan pendapatan asli daerah. Namun, pada tahun 2015 kontribusi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Minahasa Utara sangat kurang dalam penerimaan pendapatan asli daerah yaitu sebesar 8,06%.

### Saran

Saran yang dapat disampaikan dari penelitian ini adalah:

1. Tingkat efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada tahun 2013-2016 sangat efektif. Sehingga tetap perlu ditingkatkan mengenai penerimaan pajaknya dan lebih sering mengadakan sosialisasi-sosialisasi untuk memberikan arahan dan bimbingan kepada Wajib Pajak baru mengenai tarif yang di tentukan untuk pemungutan pengalihan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, agar masyarakat lebih mengetahui dan mentaati, agar tidak terulang kembali penurunan tingkat efektivitas seperti pada tahun 2015 walaupun sangat efektif.
2. Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Minahasa Utara dalam penerimaan asli daerah tidak stabil, Pemerintah Kabupaten Minahasa Utara harus lebih bekerja keras dalam pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, karena bea perolehan hak atas tanah dan bangunan merupakan salah satu sumber penerimaan pajak daerah yang cukup besar kontribusinya terhadap penerimaan pajak daerah, sehingga harus lebih dioptimalkan agar kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Minahasa Utara bisa meningkat.

## DAFTAR PUSTAKA

- Fauziah, Isfatul., Husaini, Achmad., Shobaruddin, M, 2014. *Analisis Kontribusi Penerimaan Pajak Daerah sebagai Salah Satu Sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Malang (Studi Pada Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Kabupaten Malang)*. Jurnal Mahasiswa Perpajakan Vol.3 No.1 Desember 2014. Universitas Brawijaya Malang.
- Jamil, Ida Nur Asiah, 2016. *Analisis Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Kontribusi Terhadap Pendapatan Pajak Daerah (Studi Kasus Pada Dinas Pendaptan Daerah Kota Malang Periode 2011-2014)*. Jurnal Mahasiswa Perpajakan. Universitas Brawijaya Malang.
- Indrawan, Rully dan Yaniawati, Poppy, 2014. *Metodologi Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif, dan Campuran untuk Manajemen, Pembangunan dan Pendidikan*. PT. Refika Aditama. Bandung.
- Irsandy Octovido, 2014. *Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Pajak Daerah Sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah Kota Batu (Studi Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Batu Tahun 2009-2013)*. Universitas Brawijaya Malang. Jurnal Administrasi Bisnis Vol. 15 No. 1 Oktober 2014.

- Irsandy Octovido, 2014. *Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Pajak Daerah Sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah Kota Batu (Studi Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Batu Tahun 2009-2013)*. Universitas Brawijaya Malang. Jurnal Administrasi Bisnis Vol. 15 No. 1 Oktober 2014.
- Julianti, 2016. *Analisis Efektivitas dan Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Kotamobagu*. Jurnal Berkalah Ilmiah Efisiensi. Volume 16 No. 4 Tahun 2016.
- Mardiasmo, 2016. *Perpajakan. Edisi Terbaru 2016*. ANDI, Yogyakarta.
- Poyoh, CM., Murni, Sri., dan Tulung, Joy Elly. (2017) Analisis Kinerja Pendapatan Dan Belanja Badan Keuangan Daerah Kota Tomohon. JURNAL RISET EKONOMI, MANAJEMEN, BISNIS dan AKUNTANSI Vol 5 No. 2
- Puspitasari, Elfayang Rizky Ayu. 2014. *Analisis Efektivitas, Efisiensi, dan Kontribusi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah terhadap PAD Kabupaten Blora Tahun 2009-2013*. Skripsi Strata satu (S1) pada Program Sarajana Fakultas Ekonomi. Universitas Diponegoro Semarang.
- Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang "Pajak Daerah dan Retribusi Daerah".
- Samudra, A. A., 2015. *Perpajakan Di Indonesia*. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Siahaan, Marihot P. 2013. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Cetakan ketiga. Rajawali Pers, Jakarta.
- Soewardi, Tiara, 2014. *Dinamika Pengelolaan BPHTB Setelah Dialihkan Menjadi Pajak Daerah*. Jurnal Ilmiah Mahasiswa FEB. Universitas Brawijaya.
- Suryabrata. S., 2013, *Metodologi Penelitian*. PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta,
- Waluyo. 2013. *Perpajakan Indonesia*, Salemba Empat, Jakarta.
- Widyaningsih, A., 2013. *Hukum Pajak Dan Perpajakan*. Alfabet, Bandung.
- Tapinky, Windy. 2015. *Analisis Dasar Pengenaan Dan Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Ternate*. Jurnal EMBA Vol.3 No.4 Des. 2015.