

---

**ANALISIS PROSEDUR PEMUNGUTAN DAN KONTRIBUSI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN PADA BADAN PENGELOLA PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH KOTA BITUNG**

Crysty Hanna Damanik<sup>1</sup>, Harijanto Sabijono<sup>2</sup>, Winston Pontoh<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup>Jurusan Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Sam Ratulangi, Jl. Kampus Bahu, Manado, 95115, Indonesia

E-mail : crysty.hanna@yahoo.com

**ABSTRACT**

*Tax is one of the biggest sources of revenue for the state. Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB) is a source of tax revenue originally administered by the Central Government which is then transferred to Local Government which is a form of follow-up regional economic policy and fiscal decentralization. Acquisition of Land and Building Rights is one of the regional taxes which has a contribution to the revenue of the region (PAD). The BPHTB collection procedure applied in Bitung City is regulated in Mayor's Regulation Number 35 of 2014 concerning Procedures for Collection of BPHTB. The purpose of this research is to know how BPHTB collection procedure and how it contributes PAD in Bitung City. The object of this research is the Regional Tax and Retribution Agency of Bitung City. The method of analysis used in this research is descriptive qualitative method. Method of data collection is done by the process of the interview and documentation. The research result, BPHTB collection procedures in Bitung city is in compliance with Mayor's Regulation Number 35 of 2014 and the contribution BPHTB to PAD continues to increase, although every year the realization of BPHTB exceeds the target.*

*Keywords: BPHTB, Collection Procedure, Contributions.*

**1. PENDAHULUAN**

Salah satu sumber penerimaan terbesar bagi negara adalah pendapatan dari sektor pajak. Pajak merupakan salah satu pungutan oleh negara yang pembayarannya bersifat wajib untuk objek-objek tertentu. Dasar hukum penerapan pungutan pajak di Indonesia adalah berdasarkan ketentuan hasil amandemen ketiga Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 23 huruf a yang menyebutkan bahwa “Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dalam undang-undang”. Penarikan pajak bersifat memaksa di antaranya karena pajak merupakan faktor yang penting bagi upaya pemerataan pembangunan oleh negara.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ( BPHTB) merupakan sumber penerimaan pajak yang semulanya dikelola oleh Pemerintah Pusat yang kemudian di pindahkan kepada Pemerintah Daerah yang merupakan suatu bentuk tindak lanjut kebijakan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal. Bentuk kebijakan tersebut dituangkan ke dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Hal ini adalah titik balik dalam pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan. Dengan pengalihan ini maka kegiatan proses pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, pemungutan/penagihan dan pelayanan BPHTB akan diselenggarakan oleh Pemerintah Daerah (Kabupaten/Kota).

BPHTB merupakan pajak daerah yang bersifat pasif dalam pemungutannya, maksudnya adalah Badan Pelayanan Pajak Daerah tidak dapat proaktif dalam memungut BPHTB. Badan Pelayanan Pajak Daerah akan menerima BPHTB apabila ada wajib pajak yang akan melakukan transaksi 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, dan hadiah hak atas tanah dan bangunan, sehingga penerimaan BPHTB ini terhadap daerah tidak menentu, dengan kata lain Badan Pelayanan Pajak Daerah hanya menunggu wajib pajak yang akan melakukan pemindahan hak atas tanah dan bangunan.

Dalam prosedur pemungutan BPHTB masih banyak wajib pajak yang belum mengetahui dan memahami prosedur pemungutannya. Apa lagi mengingat pemungutan BPHTB menggunakan *self assesment system*, yaitu wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung sendiri serta membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) dan melaporkannya tanpa mendasarkan kepada adanya surat ketetapan pajak. Sehingga dari pada itu sangat penting pengetahuan wajib pajak terhadap prosedur pemungutan BPHTB untuk menghindari kesalahan jumlah yang harus dibayar, yang dapat mengakibatkan wajib pajak terkena sanksi administrasi. Mengingat BPHTB turut mengambil bagian dalam memberikan kontribusi terhadap Pendapatan Asli Daerah khususnya Kota Bitung, maka kurangnya pemahaman masyarakat tentang prosedur pemungutan BPHTB ini juga bisa menjadi salah satu penghambat dalam penerimaan BPHTB dan tentunya dapat berdampak pada kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah.

## **2. TINJAUAN PUSTAKA**

### **2.1 Akuntansi Pajak**

Pengertian akuntansi pajak menurut Agoes dan Estralia (2013:10) adalah menetapkan besarnya pajak terutang berdasarkan laporan keuangan yang disusun oleh perusahaan. Menurut Muljono (2010:2), akuntansi pajak adalah bidang akuntansi yang berkaitan dengan perhitungan perpajakan, yang mengacu pada peraturan, undang-undang, dan peraturan pelaksanaan perpajakan.

Prinsip-prinsip yang diakui dalam akuntansi perpajakan, yaitu:

1. Kesatuan Akuntansi
2. Kesenambungan
3. Harga Pertukaran Yang Objektif
4. Konsistensi
5. Konservatif

Fungsi Akuntansi pajak adalah mengolah data kuantitatif untuk menyajikan laporan keuangan yang memuat perhitungan perpajakan, yang kemudian akan digunakan sebagai pertimbangan pengambilan keputusan.

### **2.2 Dasar-dasar Perpajakan**

Adriani dikutip dalam Sari (2013 : 34), pajak adalah iuran kepada negara (dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan

Ada dua fungsi pajak menurut Mardiasmo (2016 : 4), yaitu :

1. Fungsi penerimaan (*Budgeter*)
2. Fungsi Mengatur (*Regulerend*)

Menurut Mardiasmo (2016 : 4) 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 efisien (Syarat Finansial)

5. Sistem pemungutan pajak harus sederhana

Menurut Widyaningsih (2013 : 14), sistem pemungutan pajak dapat dikelompokkan dalam 3 jenis, yaitu :

1. *Official Assessment System*

2. *Self Assessment System*

3. *Withholding System*

### **2.3. Konsep Pajak Daerah**

Menurut Siahaan (2010 : 9), 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. Dengan demikian berarti pajak daerah merupakan pajak yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dengan peraturan daerah (perda), yang pemungutannya dilaksanakan oleh pemerintah daerah dan hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah daerah dalam melaksanakan pembangunan daerah.

Berdasarkan Undang-Undang No. 34 Tahun 2000 Jenis-Jenis Pajak Daerah sebagai berikut:

1. Pajak Daerah Provinsi, terdiri dari:

- a) Pajak Kendaraan Bermotor
- b) Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor
- c) Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor
- d) Pajak Air Permukaan

2. Pajak Daerah 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 Pedesaan dan Perkotaan
- k) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

### **2.4. Dasar Pengenaan Pajak, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), dan Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**

Mardiasmo (2016 : 416) menyatakan 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 hukum lainnya,
  - f. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak,
  - g. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap,
  - h. Pemberian hak baru atas tanah sebagai 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 Bumi dan Bangunan (NJOP PBB), apabila besarnya NPOP sebagaimana dalam point 1 dan 2 tidak diketahui atau NPOP lebih rendah daripada NJOP PBB.

Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan secara regional, yaitu:

- 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.

Menurut Mardiasmo (2016 : 417), besarnya tarif pajak ditetapkan sebesar paling tinggi sebesar 5% (lima persen). Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan dengan Peraturan Daerah.:

$$\text{BPHTB} = \text{Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak} \times \text{Tarif} \\ = (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times 5\%$$

## 2.5 Tata Cara Pemungutan BPHTB

Tata cara pemungutan Pajak BPHTB diatur dalam Peraturan Walikota Nomor 35 Tahun 2014.

### Bagian Pertama Perhitungan BPHTB Pasal 2

- (1) Saat terutangnya BPHTB ketika telah terjadi perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
- (2) Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan sebesar 5% (lima Persen)
- (3) Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak.
- (4) 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 keatas atau satu derajat kebawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
- (5) Perhitungan BPHTB sebagaimana dimaksud pada pasal (3) adalah sesuai rumus dibawah ini :
 
$$\text{BPHTB} = \text{Tarif} \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP})$$
- (6) Perhitungan BPHTB sebagaimana dimaksud pada pasal (4) adalah sesuai rumus dibawah ini :
 
$$\text{BPHTB} = 50\% \times (\text{Tarif} \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}))$$
- (7) Jika Nilai Perolehan Objek Pajak tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP PBB pada tahun terjadinya perolehan, besaran pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang diambil dari harga perolehan menurut NJOP PBB di tahun tersebut.
- (8) NJOP PBB sebagaimana dimaksud dalam ayat (7) diperoleh dari SPPT PBB tahun terjadinya peralihan. Dalam hal belum adanya SPPT PBB maka wajib pajak harus mengajukan permohonan penerbitan untuk SPPT PBB di lokasi objek pajak dimaksud.

- 
- (9) Formulir yang digunakan wajib pajak untuk membayar / menyetor dan melaporkan BPHTB adalah Surat Setoran BPHTB (SSPD).

Bagian Kedua  
Besaran BPHTB Karena Waris dan Hibah Wasiat  
Pasal 3

- (1) Besarnya BPHTB karena Waris dan Hibah Wasiat adalah sebesar 50% (lima puluh persen) dari BPHTB yang seharusnya terutang.
- (2) Saat terutangnya pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan karena waris dan hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor Pertanahan Kota Bitung.

Bagian Ketiga  
Besaran BPHTB Karena Pemberian Hak Pengelolaan  
Pasal 4

- (1) Besarnya BPHTB karena Pemberian Hak Pengelolaan adalah sebagai berikut :
- a. 0% (nol persen) dari BPHTB yang seharusnya terutang, dalam hal penerima hak pengelolaan adalah Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Pemerintah Daerah Propinsi, Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota, Lembaga Pemerintah lainnya dan Perusahaan umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas);
  - b. 50% (lima puluh persen) dari BPHTB yang seharusnya terutang dalam hal penerima Hak Pengelolaan selain yang dimaksud pada huruf a ayat (1).
- (2) Saat terutangnya pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan karena Pemberian Hak Pengelolaan adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya keputusan Pemberian Hak Pengelolaan sesuai dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Keempat  
Keterlambatan Penyetoran BPHTB  
Pasal 5

- (1) Wajib Pajak yang tidak atau kurang dalam melakukan penyetoran BPHTB ketika telah nyata-nyata terjadi peralihan hak atas tanah dan bangunan yang diketahui dari hasil verifikasi maupun informasi lainnya seperti hasil pemeriksaan dan sebagainya dikenakan SKPDKB.
- (2) Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang terjadi karena keterlambatan penyetoran maka dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua Persen) sebulan dihitung dari pajak yang kurang atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak saat terutang pajak.
- (3) Jika kewajiban melakukan Verifikasi dan Penyetoran BPHTB tidak dipenuhi, maka pajak terutang dihitung secara jabatan.
- (4) Jumlah pajak terutang dalam SKPDKB sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dikenakan sanksi administrative berupa kenaikan sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari pokok pajak ditambah sanksi administrative berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan dihitung dari pajak yang kurang atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak saat terutang pajak.

Bagian Kelima  
Tata Cara Verifikasi BPHTB  
Pasal 6

- (1) Bukti Pembayaran Pajak yang sah adalah hasil Verifikasi SSPD BPHTB oleh Dinas.
- (2) Formulir SSPD BPHTB merupakan satu kesatuan yang utuh dan tidak dapat dipisahkan dari bukti pembayaran Bank.

- 
- (3) PPAT/Notaris di Kota Bitung hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah wajib pajak melampirkan hasil Verifikasi BPHTB dari Dinas.
  - (4) Kepala Kantor Bidang Pertanahan di Kota Bitung hanya dapat melakukan pendaftaran Hak atas Tanah atau pendaftaran peralihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah wajib pajak melampirkan hasil Verifikasi BPHTB dari Dinas.

#### Pasal 7

- (1) Wajib pajak yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 ayat (1) dan (3) dianggap BPHTB yang disetorkan tidak sah dan Dinas dapat mengeluarkan SKPD, SKPDKB maupun SKPDKBT berdasarkan hasil pemeriksaan.
- (2) Pelanggaran yang dilakukn oleh PPAT/Notaris atau Kepala Kantor Bidang Pertanahan sebagaimana yang dimaksud pada Pasal 6 ayat (3) dan (4) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Wajib Pajak yang tidak bisa menunjukan dan/atau belum melakukan Verifikasi BPHTB di Dinas tidak bisa mengajukan permohonan mutasi pada SPPT PBB yang dimilikinya.

### 2.6 Penelitian terdahulu

Tapinky (2015) dalam penelitian Analisis Dasar Pengenaan Dan Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Ternate. Hasil penelitiannya, dasar-dasar dan pelaksanaan BPHTB di Kota Ternate sudah sesuai dengan Peraturan Daerah. Namun masyarakat masih belum mandiri dalam perhitungan BPHTB terutangnya.

Muhaling (2017) dalam penelitian Analisis Efektivitas Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Bitung. Hasil penelitiannya, menunjukan bahwa tata cara pemungutan BPHTB yang dalam hal ini dikelola oleh Dinas Pendapatan Daerah kota Bitung sudah efektif.

## 3. METODE PENELITIAN

### 3.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah kualitatif deskriptif . Moleong (2010:4), penelitian kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati dari fenomena yang terjadi.

### 3.2 Waktu dan Tempat Penelitian

Penelitian ini dilakukan di kantor Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Bitung, jalan Dr Sam Ratulangi nomor 45. Penelitian ini dilaksanakan pada 30 mei 2018 – 6 juni 2018.

### 3.3 Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

1. Data kualitatif, merupakan data yang disajikan dalam bentuk uraian. Data ini berupa gambaran umum Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Bitung.
2. Data kuantitatif, merupakan data yang disajikan dalam bentuk angka-angka. Data ini berupa jumlah pendapatan asli daerah kota Bitung dan jumlah penerimaan BPHTB serta kontribusinya.

### 3.4 Sumber data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer. Moleong (2010:157), data primer adalah data yang duperoleh atau dikumpulkan langsung oleh peneliti dari lapangan. Dalam penelitian ini, menggunakan data primer yang dikumpulkan oleh peneliti dengan cara melakukan survei lapangan di Badan Pengelola Dan Retribusi Daerah Kota Bitung.

### 3.4 Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik wawancara dan dokumentasi, yaitu :

a. Teknik Wawancara.

Wawancara yang digunakan dalam penelitian ini dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan terstruktur yang berhubungan dengan objek kajian secara langsung baik lisan maupun tulisan kepada pihak-pihak yang memahami objek kajian, yaitu Kepala Bidang PBB-P2 & BPHTB dan Kepala Seksi Pendataan & Informasi Dinas Pendapatan Daerah Kota Bitung.

b. Dokumentasi.

Dokumentasi merupakan pengumpulan data oleh peneliti dengan cara mengumpulkan dokumen-dokumen yang berhubungan dengan objek kajian yang akan diteliti melalui Badan Pengelola Dan Retribusi Daerah Kota Bitung.

### 3.5 Metode analisis data

Metode Analisis Data dalam penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif dan analisis kontribusi, yaitu:

a. Analisis deskriptif adalah suatu metode dalam meneliti status sekelompok manusia, suatu objek, kondisi, sistem pemikiran ataupun peristiwa pada masa sekarang. Menurut Sukmadinata (2009 : 18) menyatakan bahwa penelitian deskriptif bertujuan mendefinisikan suatu keadaan atau fenomena secara apa adanya.

b. Analisis kontribusi ini digunakan untuk mengetahui seberapa besar tingkat kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap pendapatan asli daerah kota Bitung. Maka untuk mengklasifikasikan kriteria kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Daerah digunakan rumus sebagai berikut :

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

**Tabel 3.1 Klasifikasi Kriteria Kontribusi**

Nilai	Kriteria
0,00% - 10%	Sangat Kurang
10,10% - 20%	Kurang
20,10% - 30%	Sedang
30,10% - 40%	Cukup Baik
40,10% - 50%	Baik
Diatas 50%	Sangat Baik

Sumber: Tim Litbang Depdagri-Fisipol UGM 1991 (Dalam Fauzan, 2014)

## 4. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### 4.1. Hasil penelitian

#### 4.1.1 Prosedur Pemungutan BPHTB Pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Kota Bitung.

Untuk Prosedur Pemungutan BPHTB mengacu pada Peraturan Daerah No.8 Tahun 2013 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang dituangkan dalam Peraturan Walikota Nomor 35 Tahun 2014 tentang Tata Cara Pemungutan BPHTB. Pemungutan BPHTB hal pertama yang harus dilakukan wajib pajak yaitu dengan mendatangi Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Kota Bitung pada Sie. Intensifikasi dan Ekstensifikasi untuk melaksanakan pendataan administrasi dengan membawa berkas administrasi BPHTB.

Berkas administrasi BPHTB secara umum untuk pendataan :

1. Kwitansi / Akta Jual Beli
2. SPPT PBB

3. NPWP
4. Foto Copy KTP (Penjual dan Pembeli)
5. Foto Copy KK (Penjual dan Pembeli)
6. Bukti Lunas PBB

Berkas tambahan administrasi BPHTB untuk jual beli :

1. Surat Keterangan dari pihak Kelurahan

Berkas tambahan administrasi BPHTB untuk hibah dan wasiat :

1. Foto Copy Surat Kematian
2. Surat wasiat

Setelah pemeriksaan berkas administrasi, petugas akan memberikan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) yang harus di isi dengan benar dan jelas oleh wajib pajak atau notaris/PPAT yang dipercayakan. Tahapan terakhir dari pendataan yaitu petugas dari Sie. pengelola Data dan Informasi akan menginput data pajak daerah dari wajib pajak ke dalam Sistem Informasi dan Manajemen Objek Pajak (SISMIOP) yang dimana merupakan sistem yang digunakan oleh BPPRD Kota Bitung untuk memulai pendataan, penilaian, penetapan, penerimaan, penagihan dan pelayanan yang menyangkut pajak bumi dan bangunan dengan menggunakan bantuan komputer. Selesai dari tahapan pendataan akan berpindah pada perhitungan yang dilakukan sendiri oleh wajib pajak atau untuk menghindari sanksi atas dikenakannya SKPDKB (Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar) maka perhitungan bisa diberikan pada notaris/PPAT yang dipercayakan. Setelah terjadinya proses perhitungan maka masuk dalam prosedur pembayaran BPHTB.

#### 4.1.2 Penerimaan BPHTB Kota Bitung

**Tabel 4.1 Penerimaan BPHTB Kota Bitung Tahun 2013-2017**

Tahun	Target	Realisasi	%
2013	Rp 4.668.970.257,00	Rp 9.585.883.263,00	204,43
2014	Rp 3.000.0000.00,00	Rp 4.099.693.283,00	136,66
2015	Rp 4.000.000.000,00	Rp 6.254.509.434,00	156,36
2016	Rp 3.600.000.000,00	Rp 4.649.941.160,00	129,17
2017	Rp.5.000.000.000,00	Rp. 12.542.878.928,00	250,86

Sumber: *Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Bitung, Data diolah.*

#### 4.1.3 Penerimaan Pendapatan Asli Daerah Kota Bitung

**Tabel 4.2 Penerimaan PAD Kota Bitung Tahun 2013-2017**

Tahun	Target	Realisasi	%
2013	Rp.44.000.000.000,00	Rp.55.199.680.147,00	125,45
2014	Rp.71.654.094.447,00	Rp.83.520.151.103,00	166,56
2015	Rp.96.000.000.000,00	Rp.106.133.530.054,30	110,56
2016	Rp.97.390.399.677,00	Rp.82.927.096.690,63	85,15
2017	Rp.116.232.245.700,00	Rp.103.492.445.682,04	89,04

Sumber : *Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Kota Bitung, Data diolah*

## 4.2. Pembahasan

### 4.2.1 Analisis Prosedur Pemungutan BPHTB

Prosedur pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Bitung yang dilakukan oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Bitung mengacu pada Peraturan Walikota No.35 Tahun 2014. Dalam penelitian yang dilakukan oleh (Demak, 2016). menyatakan bahwa “Sistem dan prosedur pemungutan BPHTB mencakup seluruh rangkaian proses yang harus dilalukan dalam menerima, menatausahakan, dan melaporkan



penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan”. Dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB Kota Bitung khususnya hibah atau wasiat dalam perhitungannya berbeda dengan jual beli dan berbeda juga dengan perhitungan hibah atau wasiat dari kota/kabupaten lain, dimana hibah atau wasiat di Kota Bitung masih dikenakan 50% dalam perhitungannya. Selanjutnya dalam perhitungan BPHTB, sebagaimana yang tertuang dalam UU Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 96 ayat (2) tentang Pajak Daerah yang menentukan bahwa Sistem Pemungutan BPHTB adalah *Self Assessment system*, dimana wajib pajak dianggap mampu untuk menghitung dan melaporkan sendiri pajak terutang tapi pada pelaksanaannya wajib pajak tetap membutuhkan dampingan dari pihak-pihak terkait dalam pengurusan BPHTB terutangnya untuk menghindari kesalahan dalam perhitungan. Dalam penelitian yang dilakukan (Ismiarti, 2014), mengatakan “pengenaan BPHTB dalam prakteknya pihak ketiga lebih banyak berperan dalam masalah membantu perhitungan dan pembayaran pajak dibandingkan Wajib Pajak”. Ditambah lagi dengan NJOP yang sering berubah akibat penilaian kembali harga tanah membuat wajib pajak salah dalam perhitungan sehingga dari pihak BPPRD Kota Bitung harus memeriksa lagi NJOP yang berlaku saat itu apakah telah sesuai dengan yang tertera pada SSPD-BPHTB wajib pajak. Walaupun dengan jumlah Sumber Daya Manusia yang masih kurang dalam bidang pemungutan BPHTB tetapi Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Bitung telah mampu menjalankan prosedur pemungutan dengan baik dan sesuai dengan Peraturan Walikota Nomor 35 Tahun 2014 tentang Tata Cara Pemungutan BPHTB di Kota Bitung, hal ini juga dapat kita lihat dari terealisasi dan bahkan terlampauinya target BPHTB di tahun 2013-2017.

#### 4.2.2 Analisis Kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Bitung

Berikut ini adalah perhitungan dari analisis kontribusi BPHTB terhadap PAD Kota Bitung tahun 2013-2017.

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

Kontribusi BPHTB 2013	=	$\frac{9.585.883.263}{55.199.680.147}$	x	100%
		= 0.17%		
Kontribusi BPHTB 2014	=	$\frac{4.099.693.283}{83.520.151.103}$	x	100%
		= 0.49%		
Kontribusi BPHTB 2015	=	$\frac{6.254.509.434}{106.133.530.054,30}$	x	100%
		= 0.058%		
Kontribusi BPHTB 2016	=	$\frac{4.649.941.160}{82.927.096.690,63}$	x	100%
		= 0.056%		
Kontribusi BPHTB 2017	=	$\frac{12.542.878.928}{103.492.445.682,04}$	x	100%
		= 0.12%		

**Tabel 4.3 Kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Bitung Tahun 2013-2017**

Tahun	Realisasi BPHTB	Realisasi PAD	Kontribusi BPHTB
2013	Rp 9.585.883.263,00	Rp.55.199.680.147,00	0.17 %
2014	Rp 4.099.693.283,00	Rp.83.520.151.103,00	0.49 %
2015	Rp 6.254.509.434,00	Rp.106.133.530.054,30	0.058 %
2016	Rp 4.649.941.160,00	Rp.82.927.096.690,63	0.056 %
2017	Rp.12.542.878.928,00	Rp.103.492.445.682,04	0.12 %

*Sumber: data yang diolah.*

Secara keseluruhan sesuai dengan hasil perhitungan kontribusi BPHTB terhadap PAD dari tahun 2013-2014 yang ada pada tabel diatas bisa di klasifikasikan kriteria kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan masih sangat kurang disetiap tahunnya, walau perolehan BPHTB dari tahun ke tahun selalu melampaui target.

## **5. KESIMPULAN DAN SARAN**

### **5.1. Kesimpulan**

Dari hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan, maka bisa ditarik beberapa kesimpulan, sebagai berikut :

1. Dalam pelaksanaan prosedur pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Kota Bitung telah berjalan sesuai dengan Peraturan Walikota Nomor 35 Tahun 2014 tentang Tata Cara Pemungutan BPHTB, walaupun masih ada sedikit kendala dari pihak wajib pajak dalam menghitung BPHTB terutang.
2. Kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Bitung untuk tahun 2013 sebesar 0.17%, 2014 sebesar 0.49%, 2015 sebesar 0.058%, 2016 sebesar 0.056%, 2017 sebesar 0.12%. Dari keseluruhan hasil yang diperoleh maka kontribusi BPHTB masuk dalam kriteria sangat kurang, walaupun setiap tahun realisasi BPHTB melampaui target.

### **5.2. Saran**

1. Dalam hal pengedukasian wajib pajak tentang pentingnya pembayaran pajak dan bagaimana prosedur serta perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan maka sebaiknya Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Kota Bitung bisa lebih lagi mensosialisaikan kepada masyarakat baik dengan turun lapangan atau pun melalui media sosial.
2. Dengan telah telaksananya prosedur pemungutan yang sesuai dengan Peraturan Walikota Nomor 35 Tahun 2014 tentang Tata Cara Pemungutan BPHTB, adalah baik untuk terus mempertahankan dan meningkatkan kinerja demi untuk meningkatkan penerimaan BPHTB dan kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Agoes, Sukrisno, dan Estralita Trisnawati. 2013. *Akuntansi Perpajakan*. Salemba Empat. Jakarta.
- 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.
- Mardiasmo, 2016. *Perpajakan*. Edisi Terbaru 2016. ANDI. Yogyakarta.

- Muhaling, Enolia. 2017. *Analisis Efektivitas Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Bitung*. Jurnal EMBA Vol.5 No.2 Juni 2017.
- Muljono, Djoko. 2010. *Panduan Brevet Pajak: PPN, PPnBM, Bea Materai, PBB, BPHTB*. ANDI. Jogyakarta.
- Moleong, Lexy.2010. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. PT. Remaja Rosdakarya. Bandung.
- Peraturan Walikota Nomor 35 Tahun 2014 *Tata Cara Pemungutan BPHTB di Kota Bitung*.
- Sari, Diana. 2013. *Konsep Dasar Perpajakan*. Penerbit Salemba Empat. Jakarta.
- Siahaan, M P. 2010. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Edisi Revisi*. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Sukmadinata, Nana Syaodih, 2009. *Metode Penelitian Pendidikan*. Rosdakarya. 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.
- Widyaningsih, Aristanti,2013. *Hukum Pajak dan Perpajakan*. Penerbit Alfabeta. Bandung.