
ANALISIS EFEKTIVITAS BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) TERHADAP PAJAK DAERAH DI KABUPATEN MINAHASA TENGGARA

Clever Clinton Koho¹, Harijanto Sabijono², Sintje Rondonuwu³

^{1,2,3}Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Sam Ratulangi, Jl. Kampus Bahu, Manado, 95115, Indonesia

E-mail : cleverclintonkoho@gmail.com

ABSTRACT

Tax inspection is a series of activities to search, collect, process data and or other information to test compliance fulfillment of tax obligations and for other purposes in order to implement the provisions of tax laws and regulations. This matter is also motivated with the current tax law in Indonesia in implementing tax collection with self assessment system. Cost acquisition of Land and Building Rights is one of the local taxes that has a major contribution as local tax revenue. The used analysis method in this research is descriptive with qualitative approach. The results used in this study show that the effectivity of Customs Acquisition Rights on Land and Buildings in 2015-2017 is considered very effective. This means that the performance of the Government in Southeast Minahasa Tenggara is very good because it can meet the targets that have been determined, and the government of Southeast Minahasa Tenggara should continue to maintain it.

Keywords: Effectivity, Cost Acquisition of Land and Building Rights, Local Tax

1. PENDAHULUAN

Pajak yakni sumber perolehan negara yang berharga bagi penyelenggaraan, penerapan dan membantu pendapatan nasional. Kesenambungan hidup negara kami ini sungguh bersandar pada pajak. Pajak menjadi sumber perolehan tanpa pajak, beberapa bagian besar negara akan sangat rumit dilaksanakan. Seiring dengan kedaulatan bangsa, pencapaian negara pada bagian pajak wajib di tingkatkan karena pajak memiliki peranan sangat penting bagi perkembangan perekonomian di Indonesia.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yakni pajak yang dikenakan mengenai perolehan hak atas tanah dan bangunan, semakin tinggi pendapatan daerah mencerminkan keberhasilan dan kemampuan daerah dalam membiayai pembangunan dan pembiayaan-pembiayaan dalam daerah tersebut. BPHTB menganut self assessment system dimana pemerintah daerah setempat diberikan wewenang dalam memberikan sosialisasi dan juga pengamatan bagi rakyat atau wajib pajak. Memandang manfaatnya sumbangan yang diberikan oleh penghasilan BPHTB terhadap daerah yang nantinya digunakan untuk kesejahteraan bersama lalu pemungutan BPHTB perlu dilakukan secara efektif agar dapat menghasilkan pemberian yang besar terhadap pendapatan asli daerah.

2. TINJAUAN PUSTAKA

Pengertian Akuntansi. Menurut John Wiley dan Sons (2018:4), akuntansi yaitu suatu akronim, yang kalau dijabarkan dalam bentuk definisi yaitu nilai-nilai yang akan dijadikan inti ketika pengabilan ketentuan, nilai-nilai itu menyangkut uang serta nilai moneter yang ada dalam catatan atas transaksi perusahaan.

Akuntansi Pajak. Akuntansi perpajakan merupakan salah satu cabang akuntansi untuk mencatat, menangan, menghitung, menganalisa dan membuat strategi perpajakan sehubungan dengan transaksi suatu perusahaan.

Pengertian Pajak. Pajak yaitu suatu kewajiban yang diserahkan rakyat untuk negara dan

akan di gunakan bagi keperluan pemerintah dan rakyat umum, masyarakat yang telah menyeter pajaknya tak akan merasakan makna atas pajak secara langsung sebab pajak digunakan demi keperluan umum tidak buat keperluan pribadi.

Stelsel Pajak. Terdapat tiga stelsel dalam pemungutan pajak yaitu :

1. Stelsel Anggapan
2. Stelsel Nyata
3. Stelsel Campuran

Tarif Pajak. Menurut Mardiasmo (2016:11-12) terdapat tiga jenis tarif pajak yaitu :

1. Tarif Tetap
2. Tarif Sebanding
3. Tarif Progresif

Pajak Daerah. Menurut Davey (2013:39-40), berikut ini adalah sebagian arti dari pajak daerah:

1. Dipungut oleh Pemerintah Daerah dan diatur oleh daerah tersebut.
2. Berdasarkan pada undang-undang penegasan pemungutan dilakukan oleh Pemerintah Daerah.
3. Penentuan dan pengambilan dilakukan Pemerintah Daerah.

Landasan Hukum Pajak Daerah.

Landasan hukum undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Peraturan Daerah tentang Pajak Daerah. Menurut Muljono (2010:28), peraturan daerah yaitu kebijakan perundang-undangan yang ditetapkan dari pemerintahan daerah untuk melaksanakan undang-undang sebagaimana mestinya. Kebijakan daerah banyak berkaitan dengan peraturan mengenai retribusi daerah dan harus diundangkan dalam lembaga wilayah yang bersangkutan.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Menurut Siahaan (2016:579), BPHTB yaitu pajak mengenai perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Diartikan sama dengan tindakan atau kejadian hukum yang menyebabkan dapatnya penerimaan hak atas tanah dan atau bangunan bagi orang pribadi atau badan.

Objek Pajak BPHTB. Menurut Siahaan (2016:581-583), Objek Pajak BPHTB yaitu perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. dapat disebabkan oleh pengalihan hak berupa jual-beli, tukar-menukar, hibah, wasiat, waris, pengalihan hak, pembedaan hak, penetapan pemegang, penerapan tetapan hakim, penyatuan upaya, perpaduan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah.

Biaya Pajak BPHTB. Biaya pajak BPHTB diputuskan paling tinggi sebesar 5%.

Efektivitas. Menurut Ulum (2012:31), efektivitas ialah satu nilai yang menjelaskan berapa jauh pencapaian tujuan. Dimana bertambah banyak persentase tujuan yang dicapai, semakin bertambah peluang efektivitasnya.

Penelitian Terdahulu. Berdasarkan Tarminsya (2017), dalam penelitian *Information System BPHTB (Custums Acquistion of Land Building Rights) in Muaro Jambi*. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kontribusi yang dihasilkan dari program yang dibangun diharapkan dapat menciptakan administrasi BPHTB Kab. Muaro Jambi biasa dan kompatibel sehingga bisa meningkatkan pendapatan asli daerah. Menurut Soewardi (2017), dalam penelitian *The Transformation of BPHTB Study in Kediri City of East Java*. Hasil penelitiannya adalah untuk menunjukkan bahwa Kediri memiliki persiapan yang lebih dari cukup untu menghadapi BPHTB ke pajak daerah berdasarkan peramalan dari institusi.

3. METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian. Menurut Sujarweni (2014:11), Bentuk penelitian ini yaitu penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif yaitu observasi yang dibuat dalam hal mengetahui tiap-tiap nilai variable baik satu maupun lebih variable yang bersifat independen dengan tidak melakukan pertimbangan relasi dengan variabel lain.

Tempat dan Waktu Penelitian. Penulis melakukan penelitian di Badan Pengelola Keuangan dan Barang Milik Daerah Pemerintah Kabupaten Minahasa Tenggara, Sulawesi Utara, Indonesia. Observasi ini dilakukan selama 2 sampai 3 bulan.

Metode Penelitian

1. Memasukan surat permintaan observasi
2. Mengumpulkan data
3. Menganalisis data
4. Menarik kesimpulan dan menyampaikan pendapat

Jenis Data. Terbagi menjadi dua yaitu data yang diperkirakan dalam suatu ukuran numerik (data kuantitatif) dan data yang tidak dapat diperkirakan pada skala (data kualitatif).

Sumber Data. digolongkan menjadi dua yakni :

1. Data primer
2. Data sekunder.

Teknik Pengumpulan Data

1. Observasi Lapangan (*field research*)
2. Wawancara (*interview*)
3. Peninjauan Langsung (*observation*)

Metode Analisis Data

Kajian Efektivitas yaitu efektivitas penerimaan dinilai dengan mengaplikasikan rasio efektivitas dengan rumus dibawah:

$$\text{Efektivitas} = \frac{\text{Realisasi BPHTB}}{\text{Target BPHTB}} \times 100\%$$

Seandainya hasil hitungan efektivitas pajak mengeluarkan angka/persentase mengarah pada 100% maka dapat disimpulkan pajak mulai efektif, dan bagi peneliti yang ingin melihat efektivitasnya perlu dilakukan perbandingan efektivitas tahun sebelumnya dengan tahun yang berkaitan.

4. HASIL ANALISIS DAN PEMBAHASAN

4.1 Hasil Penelitian

Laporan Target dan Realisasi

Tabel 1. Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Daerah Kabupaten Minahasa Tenggara TA 2015-2017

Tahun	Target Pajak Daerah (Rp)	Realisasi Pajak Daerah (Rp)
2015	3.534.500.000,00	4.581.510.198,00
2016	3.528.000.000,00	4.645.064.021,00
2017	3.521.500.070,00	4.708.617.844,00

Sumber: Dinas Pendapatan Kabupaten Minahasa Tenggara (2018)

Tabel 2. Target Dan Realisasi BPHTB Kabupaten Minahasa Tenggara TA 2015-2017

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Persentase
2015	Rp90,000,000	Rp267,273,453	296.97 %
2016	Rp85,000,000	Rp207,220,370	243.79 %
2017	Rp80,000,000	Rp147,167,287	183.96 %

Sumber: Dinas Pendapatan Kabupaten Minahasa Tenggara (2018)

4.2. Pembahasan

Analisis Rasio Efektivitas BPHTB

1. Tahun 2015

Untuk target penerimaan BPHTB Rp.90.000.000 dengan realisasi yang di peroleh sebesar Rp.267.273.453, maka dapat ditemukan perhitungan efektivitas BPHTB tahun 2015 sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{Efektivitas} &= \text{Rp. 267.273.453} \times 100 \\ &= \text{Rp.90.000.000} \\ &= \text{296.97 \%} \end{aligned}$$

Jadi tingkat efektivitas penerimaan BPHTB tahun 2015 sebesar **296,97%**

2. Tahun 2016

Menurut target penerimaan BPHTB Rp.85.000.000 dengan realisasi yang diperoleh sebesar Rp.207.220.370, maka efektivitas BPHTB tahun 2016 dapat di ketahui dengan perhitungan sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{Efektivitas} &= \text{Rp. 207.220.370} \times 100 \\ &= \text{Rp. 85.000.000} \\ &= \text{243,79\%} \end{aligned}$$

Jadi tingkat efektivitas penerimaan BPHTB tahun 2016 sebesar **243,79%**

3. Tahun 2017

Menurut target penerimaan BPHTB Rp.80.000.000 dengan realisasi yang diperoleh sebesar Rp.147.167.287, maka efektivitas BPHTB tahun 2017 dapat di ketahui dengan perhitungan sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \text{Efektivitas} &= \text{Rp. 147.167.287} \times 100 \\ &= \text{RP. 80.000.000} \\ &= \text{183,96\%} \end{aligned}$$

Jadi tingkat efektivitas penerimaan BPHTB tahun 2017 sebesar **183,96%**

5. SIMPULAN DAN SARAN

5.1. Simpulan

Atas pengamatan dan ulasan pada bab di atas, dapat dirumuskan bahwa Efektivitas penerimaan Pajak BPHTB di Kabupaten Minahasa Tenggara tahun 2015 mencapai 296,97%, selanjutnya mencapai 243,79% tahun 2016, dan diikuti dengan pencapaian 183,96% tahun 2017 sudah menunjukkan bahwa kinerja Efektivitas BPHTB Kabupaten Minahasa Tenggara sudah sangat efektif karena telah mencapai persentase lebih dari 100%.

5.2. Saran

Pada penelitian ini, penulis menyadari masih perlu adanya penyempurnaan. Oleh karena itu, peneliti selanjutnya disarankan untuk bisa mempertahankan tingkat efektivitas pencapaian BPHTB terhadap Pajak Daerah.

DAFTAR PUSTAKA

- Agoes, Trisnawati, E. 2007. *Akuntansi Perpajakan*. Salemba Empat, Jakarta.
- Mardiasmo, 2016. *Perpajakan. Edisi Terbaru 2016*. Penerbit Andi. Yogyakarta.
- Muljono Djoko, 2010. *Hukum Pajak*. Penerbit Andi. Yogyakarta.
- Priantara Diaz, 2013. *Perpajakan Indonesia*. Edisi 2 Revisi. Penerbit Mitra Wacana Media. Jakarta.
- Siahaan Marihot, 2013. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Edisi Revisi. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta
- Soewardi Ananda, 2015. *The Transformation of Bea Acquisition Rights to Land and Building Study in Kediri City of East Java*.
- Sujawerni V. Wiratna, 2015. *Sistem Akuntansi*. Pustaka Baru Press, Yogyakarta.
- Tarminsyah, 2107. *Information System Costums Acquisition of Land Building Rights in Muaro Jambi*.
- Ulum Ihyaul, 2012. *Audit Sektor Publik*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Waluyo. 2012. *Akuntansi Pajak Edisi 4*. Jakarta: Salemba Empat.
- Willey, John, Sons. 2018. *Intermediate Accounting. IFRS Third Edition*. United States, Inc.
- Windy, 2016. *Analisis Dasar Pengenaan dan Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan asli Daerah Kota Ternate*.