

**ANALISIS EFEKTIVITAS TATA CARA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN PADA DINAS PENDAPATAN DAERAH KOTA BITUNG**

**(ANALYSIS OF THE EFFECTIVENESS OF TAX ON ACQUISITION OF LAND AND BUILDING COLLECTION PROCEDURE AT REGIONAL REVENUE SERVICE OF BITUNG CITY)**

Oleh :

**Enolia Novita Muhaling<sup>1</sup>**

**Ventje Ilat<sup>2</sup>**

**Inggriani Elim<sup>3</sup>**

**<sup>1,2,3</sup> Fakultas Ekonomi dan Bisnis Jurusan Akuntansi  
Universitas Sam Ratulangi**

Email :

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

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

<sup>3</sup>[Inggriani\\_elim@gmail.com](mailto:Inggriani_elim@gmail.com)

**ABSTRAK :** Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah salah satu pajak daerah yang mempunyai peranan dalam meningkatkan penerimaan daerah. Tata cara pemungutan yang mudah dipahami serta efektif diperlukan agar memudahkan WP (Wajib Pajak) untuk mengurus administrasi pajak BPHTB. Dasar hukum dan acuan prosedur dari BPHTB diatur dalam Peraturan Walikota Nomor 35 Tahun 2014. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui tata cara pemungutan BPHTB yang efektif. Jenis penelitian ini adalah penelitian kualitatif. Untuk memperoleh data yang diperlukan, penulis melakukan kegiatan pengumpulan data dengan cara wawancara, dokumentasi dan observasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tata cara pemungutan BPHTB yang dalam hal ini dikelola oleh Dinas Pendapatan Daerah kota Bitung sudah efektif karena pihak Dinas telah melaksanakan tugas dan fungsinya sesuai dengan acuan prosedur yaitu Peraturan Walikota Nomor 35 Tahun 2014 tentang Tata Cara Pemungutan BPHTB dan tetap berjalan dengan efektif walaupun masih terdapat kendala dari pihak Wajib Pajak tetapi dapat langsung ditangani oleh pihak Dinas. Nilai interpretasi hasil penerimaan BPHTB di Kota Bitung untuk tahun 2013 sebesar 204,21 %, tahun 2014 sebesar 136,66 %, tahun 2015 sebesar 156,36 % dan tahun 2016 sebesar 129,17% tergolong sangat efektif.

**Kata kunci :** Efektivitas, Tata Cara, Pemungutan Pajak, BPHTB

**ABSTRACT :** Tax on Acquisition of Land and Building (BPHTB) is one of the local taxes that have a role in increasing local revenues. An easy to understand and effective collection procedure is required to facilitate the WP (Taxpayer) to manage the tax administration of BPHTB. The legal basis of the procedures and reference BPHTB set in Mayor's Regulation Number 35 Year 2014. The purpose of this research is to know the procedure of effective collection of BPHTB. This type of research is qualitative research. To obtain the necessary data, the authors conduct data collection by interview, documentation and observation. The result of the research shows that the procedure of collecting BPHTB which is managed by Regional Revenue Service of Bitung city has been effective since the Department has performed its duty and function in accordance with the procedure reference that is Mayor's Regulation Number 35 Year 2014 on Procedure of Collecting BPHTB and keep running effectively although there are still constraints from the Taxpayer but can be directly handled by the Department. The interpretation value of BPHTB revenue in Bitung City for 2013 is 204.21%, 2014 is 136.66%, 2015 is 156.36% and in 2016 is 129.17% it's very effective.

**Keywords:** Effectiveness, Procedures, Tax Collection, BPHTB

---

**PENDAHULUAN****Latar Belakang**

Di era pemerintahan kali ini bangsa Indonesia sedang antusias dalam melakukan pembangunan nasional yang dimulai dari pembangunan infrastruktur bagi daerah-daerah. Pajak merupakan salah satu modal untuk membiayai aktivitas pemerintah dalam menjalankan pembangunan. Dalam bidang perpajakan, bangsa Indonesia mengalami perubahan besar atas sistem perpajakan. Reformasi pajak yang dilakukan adalah mengubah beberapa kebijakan perpajakan dan sistem administrasi perpajakan dengan mengalihkan pajak pusat menjadi pajak Daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 mengenai Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Hal penting dalam UU No. 28 Tahun 2009 ini adalah dengan dimasukkannya 2 jenis pajak pusat yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan untuk sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) sebagai pajak daerah. Pajak merupakan salah satu pendapatan daerah yang mempunyai kontribusi yang tinggi bagi pendapatan daerah. Dengan dialihkannya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ke dalam pajak daerah, tentunya akan mempunyai pengaruh yang potensial bagi pendapatan daerah. Kota Bitung telah melakukan pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sejak tahun 2013.

Sebagai salah satu sumber yang potensial, maka BPHTB haruslah mempunyai acuan atau dasar hukum yang tepat dan sesuai. Untuk Kota Bitung sendiri sudah memiliki Peraturan Daerah mengenai BPHTB yaitu Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2013 mengenai Pajak dan Retribusi Daerah yang dituangkan dalam Peraturan Walikota Nomor 35 Tahun 2014. Peraturan Walikota Nomor 35 Tahun 2014 tersebut mengatur tentang Tata Cara Pemungutan BPHTB. Sistem pemungutan untuk BPHTB adalah *Self Assessment System*. Di mana wajib pajaklah yang bertanggung jawab untuk menghitung, menyetor dan melaporkan pajak tersebut. Dinas Pendapatan Daerah Kota Bitung bertanggung jawab dalam mengelola pelaksanaan pemungutan BPHTB. Dalam proses pemungutan BPHTB masih terdapat kendala dalam hal kelengkapan berkas administrasi BPHTB oleh wajib pajak. Saat perhitungan pajak BPHTB masih kurangnya pengetahuan dari wajib pajak. Serta dalam pembayaran wajib pajak masih sering lupa memberikan kembali kepada pihak Dinas Pendapatan Daerah slip pembayaran dari pihak bank.

Berdasarkan hal-hal di atas maka penulis tertarik mengambil judul “Analisis Efektivitas Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Dinas Pendapatan Daerah kota Bitung”.

**Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui apakah tata cara pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Bitung sudah efektif.

**TINJAUAN PUSTAKA****Konsep Akuntansi**

Hongren (2012: 215) menyatakan bahwa Akuntansi adalah sebuah sistem informasi yang mengatur aktifitas bisnis, pemrosesan data menjadi laporan, dan mengkomunikasikan hasilnya pada para pengambil keputusan.

**Konsep Perpajakan****Pengertian Pajak**

Pajak adalah iuran kepada negara (yang 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 berhubung tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan (Adriani dalam buku Sumarsan, 2013 : 3).

---

### **Fungsi Pajak**

Terdapat 2 fungsi pajak yang dikemukakan oleh Mardiasmo, 2016: 4 dalam bukunya, yaitu :

1. Fungsi anggaran (*budgetair*)
2. Fungsi mengatur (*regulerend*)

### **Syarat Pemungutan Pajak**

Agar pemungutan pajak tidak menimbulkan hambatan atau perlawanan, maka pemungutan pajak harus memenuhi syarat berikut (Mardiasmo, 2016 : 5).

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

### **Sistem Pemungutan Pajak**

Seperti yang dikemukakan oleh Mardiasmo, 2016: 9 dalam bukunya bahwa sistem pemungutan pajak terbagi menjadi 3, yaitu.

- a. *Official Assessment System*
- b. *Self Assessment System*
- c. *Withholding System*

### **Konsep Akuntansi Perpajakan**

Menurut Subekti, 2012: 1 menyatakan bahwa akuntansi perpajakan adalah suatu seni dalam mencatat, menggolongkan, mengihtisarkan serta menafsirkan transaksi finansial yang dilakukan oleh perusahaan dan bertujuan untuk menentukan jumlah penghasilan kena pajak (penghasilan yang digunakan sebagai dasar penetapan beban dan pajak penghasilan yang terutang) yang diperoleh atau diterima dalam suatu tahun pajak untuk dipakai sebagai dasar penetapan beban dan/atau pajak penghasilan yang terutang oleh perusahaan sebagai wajib pajak.

### **Definisi BPHTB**

Menurut (Siahaan, 2013: 579) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Yang dimaksud dengan perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan. Adapun yang dimaksud dengan hak atas tanah dan atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang dibidang pertanahan dan bangunan.

### **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**

Objek pajak dalam BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan (Mardiasmo, 2016: 415). Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan meliputi :

1. Pemindahan hak karena:
  - a. Jual beli;
  - b. Tukar-menukar;
  - c. Hibah,

d. Hibah wasiat,

2. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya pemekaran usaha, Pemberian hak baru karena:

a. Kelanjutan pelepasan hak Hak atas tanah meliputi :

b. Hak milik yaitu hak turun menurun waktu sebagaimana ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **Pemungutan Pajak BPHTB**

Pasal 96 ayat (2) UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah menentukan bahwa Sistem Pemungutan BPHTB adalah *Self Assessment*, dimana Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terhutang dengan menggunakan Surat Setoran BPHTB dan melaporkannya tanpa berdasarkan diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak, artinya bahwa pemerintah tidak menetapkan berapa besar pajak yang menjadi kewajiban subjek BPHTB yang harus disetorkan ke Kas Daerah.

### **Tata Cara Pemungutan Pajak BPHTB**

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

#### **BAB II**

#### **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.

### Konsep Efektivitas

Efektivitas adalah ukuran berhasil tidaknya suatu organisasi mencapai tujuannya (Ulum, 2012: 31). Adapun kriteria untuk mengukur efektivitas menurut Martani dan Lubis yang dikutip oleh (Griffin, 2004 : 88) ada tiga pendekatan yang dapat digunakan yaitu:

- a. Pendekatan sumber (*resource approach*)
- b. Pendekatan proses (*process approach*)
- c. Pendekatan sasaran (*goals approach*)

### Penelitian Terdahulu

1. Fauzan (2012) dengan judul : Akuntansi Dan Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dan Kontribusinya Terhadap Pendapatan Daerah Di Kota Semarang Periode Tahun 2008-2011. Hasil penelitian menunjukkan bahwa efektivitas pendapatan di tahun 2008-2011 mengalami BPHTB konduksi fluktuatif dengan pendapatan rata-rata dari 108% yang termasuk dalam kriteria sangat efektif dan kontribusi ke pendapatan daerah BPHTB rata 6.81% dimasukkan ke dalam kriteria kurang, kontribusi BPHTB untuk PAD dengan rata-rata 45, 41% termasuk dalam kriteria baik dan dalam pencatatan akuntansinya sudah sesuai. Terdapat persamaan dengan peneliti sebelumnya yaitu mengenai efektivitas pemungutan BPHTB.
2. Kosasih (2015) dengan judul : Analisis Sistem Pajak BPHTB Dari Pajak Pusat Menjadi Pajak Daerah Terhadap PAD Kabupaten Karawang. Hasil penelitian menunjukan bahwa sudah terdapat beberapa persiapan yang dilakukan dalam pelaksanaan BPHTB yang beralih sistem, seperti legalitas melalui Perda no 4 tahun 2011, alur penerimaan dan pelayanan untuk pelaksanaan pembayaran BPHTB, syarat syarat yang harus dipersiapkan wajib pajak, juga beberapa persiapan lainnya yang dilakukan di DPPKAD. Terdapat persamaan dengan peneliti sebelumnya dalam hal metode penelitian yaitu kualitatif dan mengangkat topik mengenai BPHTB.
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. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemungutan BPHTB belum berjalan dengan baik, karena adanya salah satu prosedur yang tidak sesuai dengan peraturan yang ada. Terdapat persamaan dengan peneliti sebelumnya yaitu mengenai pemungutan BPHTB dengan berlandaskan pada peraturan daerah.
4. Windy (2015) dengan judul : Analisis Dasar Pengenaan Dan Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Ternate. 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. Terdapat persamaan dengan peneliti sebelumnya yaitu mengenai pelaksanaan pemungutan BPHTB yang sesuai dengan peraturan daerah.

### METODE PENELITIAN

#### Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian kualitatif. Menurut (Sugiyono, 2014:14) Penelitian kualitatif yaitu penelitian yang berlandaskan pada filsafat postpositivisme, digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah, dimana peneliti adalah sebagai instrument kunci, pengambilan sampel sumber data dilakukan secara purposive dan snowbaal, teknik pengumpulan dengan triangulasi (gabungan), analisis data bersifat induktif/kualitatif dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna daripada generalisasi.

### Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian dilakukan di Dinas Pendapatan Daerah Kota Bitung. Waktu penelitian dilaksanakan selama 3 bulan yaitu Januari 2017 sampai dengan Maret 2017.

### Prosedur Penelitian

Adapun prosedur penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah :

1. Survei awal
2. Perumusan masalah
3. Pengumpulan data
4. Analisis data penelitian
5. Kesimpulan dan saran

### Metode Pengumpulan Data

1. Jenis data

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan jenis data kualitatif di mana data yang diambil berupa deskripsi atau hasil observasi dan wawancara bersama pihak-pihak yang terkait.

2. Sumber data

- a. Sumber primer

Melakukan wawancara secara langsung dengan Kepala Bidang PBB-P2 & BPHTB dan Kepala Seksi Pendataan & Informasi Dinas Pendapatan Daerah Kota Bitung.

- b. Sumber sekunder

Adalah data yang diperoleh dari tangan kedua berupa artikel ilmiah, arsip, laporan, buku, majalah, catatan publik atau gambar-gambar.

3. Teknik pengumpulan data

Dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data yang digunakan adalah teknik wawancara, observasi dan dokumentasi. Peneliti mewawancarai salah satu atau beberapa pihak yang terkait dengan judul penelitian dengan cara merekam pembicaraan atau informasi yang diberikan menggunakan tape/recorder sebagai media. Kemudian peneliti mengamati bagaimana proses dan pelaksanaan dari pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terjadi di Dinas Pendapatan Daerah Kota Bitung. Setelah itu peneliti mengambil beberapa dokumentasi terhadap dokumen-dokumen yang berkaitan dengan penelitian.

### Metode Analisis

Metode analisis yang digunakan ini adalah metode analisis deskriptif kualitatif, yaitu 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. Metode analisis ini digunakan untuk mendeskripsikan bagaimana tata cara pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Bitung. Untuk melihat efektivitas tata cara pemungutan BPHTB pada Dinas Pendapatan Daerah kota Bitung peneliti menggunakan konsep efektivitas dengan menggunakan pendekatan proses. Dalam hal ini peneliti melihat pelaksanaan dan mekanisme dari prosedur pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terjadi di Dinas Pendapatan Daerah kota Bitung berdasarkan Struktur Organisasi dan berdasarkan acuan prosedur yaitu Peraturan Walikota Nomor 35 Tahun 2014 tentang Tata Cara Pemungutan BPHTB.

- a. Analisis Efektivitas Penerimaan BPHTB Kota Bitung

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

**Tabel 3.1 Nilai kriteria Interpretasi Efektivitas**

Persentase Efektivitas (%)	Kriteria
$\geq 100$	Sangat Efektif
90 - < 100	Efektif
80 - < 90	Cukup Efektif
60 - < 80	Kurang Efektif
< 60	Tidak Efektif

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### Deskripsi Umum Lokasi Penelitian

Kota Bitung adalah salah satu kota di provinsi Sulawesi Utara. Kota ini memiliki perkembangan yang cepat karena terdapat pelabuhan laut yang mendorong percepatan pembangunan. Perekonomian Kota Bitung didominasi oleh sektor [pertanian](#) dan [perkebunan](#). Namun dalam perkembangannya sektor [industri](#) ternyata berkembang cukup pesat dan mencapai nilai tertinggi. Bertumbuhnya sektor industri sangat membantu perekonomian terutama dengan meluasnya kesempatan kerja.

Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) Kota Bitung merupakan salah satu Organisasi Perangkat Daerah (OPD) yang mempunyai tugas melaksanakan urusan pemerintah daerah berdasarkan asas ekonomi dan tugas di bidang pendapatan daerah.

Visi :

Terwujudnya pengelolaan pendapatan daerah yang berkualitas dan partisipatif.

Misi :

1. Meningkatkan kualitas pengelolaan pendapatan daerah sesuai dengan ketentuan yang berlaku
2. Optimalisasi pendapatan daerah melalui insentififikasi dan ekstensifikasi yang terukur, berkualitas dan berkeadilan
3. Meningkatkan kualitas sumber daya aparatur bidang pendaptan sesuai dengan standar pelayanan.

#### Hasil Penelitian

1. Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Bitung

Sejak Tahun 2013 Dinas Pendapatan Daerah Kota Bitung telah menganut sistem pemungutan *Self Assessment System* untuk BPHTB di mana memberikan wewenang kepada Wajib Pajak untuk mempertanggungjawabkan pajak yang terutang sendiri. Wajib Pajak (WP) wajib pajak harus datang ke Dinas Pendapatan Daerah untuk mengurus administrasi BPHTB dengan mendatangi Sie.Intensifikasi dan Ekstensifikasi. Dalam pelaksanaan pemungutan masalah yang dihadapi oleh pihak dinas adalah Wajib Pajak

(WP) yang tidak mempunyai SPPT PBB sehingga WP harus membuat permohonan untuk pembuatan SPPT PBB. Untuk pihak WP sendiri, dapat menambah estimasi waktu dalam pengurusan administrasi BPHTB. Di mana, WP harus mengikuti prosedur untuk pembuatan SPPT PBB atau membuat SKNJOP (Surat Keterangan Nilai Jual Objek Pajak).

## 2. Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Bitung

Berdasarkan prosedur dalam Perwako No.35 Tahun 2014 cara perhitungan untuk BPHTB terbagi menjadi dua, yaitu:

1. NJOP dilihat dari angka yang tertera di SPPT PBB pada tahun itu
2. Nilai transaksi pada saat peristiwa pengalihan itu.

Dalam pelaksanaannya untuk perhitungan dilakukan oleh PPAT/Notaris karena WP kurang mengetahui tentang NPOPTKP yang berlaku dan mereka mencegah terjadinya kesalahan dalam perhitungan. Karena jika terjadi kesalahan dalam perhitungan maka WP akan dikenakan SKPDKB (Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar) di mana terdapat sanksi administratif untuk WP. Di pihak Dinas sendiri dalam hal ini Sie. Intensifikasi dan Ekstensifikasi kembali menghitung ulang BPHTB yang terutang. Apalagi NJOP kota Bitung sering berubah karena adanya penilaian kembali harga tanah sehingga WP sering mengalami kesalahan dalam perhitungan. Ditemui pula beberapa NJOP yang tertera di bawah dari NPOP/nilai transaksi saat itu atau rendah dari harga pasar. Hal itu disebabkan karena setiap tahun terjadi perubahan NJOP berdasarkan penilaian harga tanah dan harus disesuaikan dengan harga pasar yang kian hari makin mahal.

## 3. Prosedur Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Bitung

Wajib Pajak setelah menghitung berapa jumlah BPHTB yang terutang langsung membawa formulir SSPD yang telah diverifikasi ke Bank Persepsi/Kas Daerah yang ditunjuk oleh Pemerintah Kota Bitung, yaitu Bank SULUTGO. Dalam pelaksanaan yang terjadi dari pihak Wajib Pajak terkadang lupa memberikan slip pembayaran tersebut ke pihak Dinas. Karena mereka menganggap bahwa bank sudah melaporkan secara otomatis kepada pihak Dinas. Di pihak Dinas sendiri kewalahan jika menemui kasus seperti ini, karena harus mendatangi Bank/Kas Daerah dalam hal ini Bank SULUTGO untuk mengkonfirmasi jumlah pembayaran BPHTB yang terutang tersebut.

## 4. Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Bitung Tahun 2013-2016

**Tabel 4.1 Penerimaan BPHTB di Kota Bitung Tahun 2013-2016**

Tahun	Target	Realisasi
2013	Rp 4.693.970.257,00	Rp 9.585.883.263,00
2014	Rp 3.000.0000.00,00	Rp 4.099.693.283,00
2015	Rp 4.000.000.000,00	Rp 6.254.509.434,00
2016	Rp 3.600.000.000,00	Rp 4.649.941.160,00

Sumber : Dinas Pendapatan Daerah Kota Bitung, Data diolah (Maret, 2017)



Berdasarkan data dalam tabel di atas dapat dilihat bahwa realisasi penerimaan BPHTB selama 4 tahun terakhir telah melewati target yang diharapkan oleh Pemerintah Kota Bitung. Dalam hal ini berarti BPHTB mempunyai pengaruh yang positif bagi pendapatan daerah.

### **Pembahasan**

1. **Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Bitung berdasarkan Perwako No.35 Tahun 2014**

Dalam pelaksanaan pemungutan di Kota Bitung, masalah yang dihadapi oleh pihak dinas adalah Wajib Pajak (WP) yang tidak mempunyai SPPT PBB sehingga WP harus membuat permohonan untuk pembuatan SPPT PBB. Untuk pihak WP sendiri dapat menambah estimasi waktu dalam pengurusan administrasi BPHTB. Di mana WP harus mengikuti prosedur untuk pembuatan SPPT PBB atau membuat SKNJOP (Surat Keterangan Nilai Jual Objek Pajak).

Berdasarkan Peraturan Walikota Nomor 35 Tahun 2014 BAB II Bagian Pertama Pasal 2 ayat 8b yang menyebutkan bahwa “Dalam hal belum adanya SPPT PBB maka wajib pajak harus mengajukan permohonan penerbitan untuk SPPT PBB di lokasi objek pajak dimaksud”. Pihak Dinas dalam hal ini Seksi Intensifikasi dan Ekstensifikasi dan ditindaklanjuti oleh Kepala Bidang PBB & BPHTB yang menangani langsung pelaksanaan penerbitan SPPT-PBB. Selain itu pihak Dinas dalam hal ini Seksi Pengolahan Data dan Informasi mempunyai formulir dengan diberi nomor kontrol yang digunakan untuk memverifikasi pelaksanaan pemungutan BPHTB yang terjadi di Kota Bitung. Hal tersebut membuktikan bahwa Dinas Pendapatan Daerah kota Bitung sudah melaksanakan tugas dan fungsinya sesuai dengan acuan prosedur dan berjalan dengan efektif.

2. **Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Bitung berdasarkan Perwako No.35 Tahun 2014**

Berdasarkan Peraturan yang telah dibahas di hasil penelitian maka untuk perhitungan BPHTB dalam pelaksanaannya dihitung oleh Wajib Pajak (WP) itu sendiri atau pihak Notaris/PPAT yang dipercayakan. Untuk pelaksanaan perhitungan BPHTB di Kota Bitung Wajib Pajak atau Notaris/PPAT sering kebingungan dengan nilai NJOP. Sehingga dari pihak Dinas harus menghitung kembali nilai dari BPHTB yang terutang atau kembali melakukan pemeriksaan lapangan dan verifikasi untuk melihat apakah NJOP yang tertera di formulir SSPD-BPHTB sudah sesuai dengan Zona Nilai Tanah (ZNT) dan harga pasar yang beredar saat itu atau tidak agar dapat dilakukan perubahan.

Berdasarkan Peraturan Walikota Nomor 35 Tahun 2014 BAB I Pasal 1 ayat 25 menyebutkan bahwa “Verifikasi BPHTB adalah penelitian terhadap dokumen SSPD beserta kelengkapan berkas peralihan objek pajak untuk membuktikan kebenaran pelaporan dan perhitungan pengenaan BPHTB” dan ayat 37 menyebutkan bahwa “Pemeriksaan Lapangan adalah pemeriksaan yang dilakukan ditempat kedudukan, ditempat objek pajak, tempat kegiatan usaha, tempat tinggal wajib pajak, atau tempat lain yang ditentukan oleh Dinas Pendapatan Daerah”. Pihak Dinas dalam hal ini Seksi Intensifikasi dan Ekstensifikasi yang menangani verifikasi BPHTB dan untuk pemeriksaan lapangan ditangani oleh Staf Bidang PBB & BPHTB. Hal tersebut membuktikan bahwa Dinas Pendapatan Daerah kota Bitung sudah melaksanakan tugas dan fungsinya sesuai dengan acuan prosedur dan berjalan dengan efektif.

3. **Prosedur Prosedur Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Bitung berdasarkan Perwako No.35 Tahun 2014**

Dalam pelaksanaan yang terjadi dari pihak Wajib Pajak terkadang lupa memberikan slip pembayaran tersebut ke pihak Dinas. Karena mereka menganggap bahwa bank sudah melaporkan secara otomatis kepada pihak Dinas. Di pihak Dinas sendiri kewalahan jika menemui kasus seperti ini, karena harus mendatangi

Bank/Kas Daerah dalam hal ini Bank SULUTGO untuk mengkonfirmasi jumlah pembayaran BPHTB yang terutang tersebut.

Berdasarkan Peraturan Walikota Nomor 35 Tahun 2014 BAB II Pasal 6 ayat 2 menyebutkan bahwa "Formulir SSPD BPHTB merupakan satu kesatuan yang utuh dan tidak dapat dipisahkan dari bukti pembayaran Bank". Pihak Dinas dalam hal ini Seksi Pembukuan dan Penerimaan Pendapatan Lainnya yang menangani langsung pelaporan atas pembayaran yang telah dilakukan oleh WP di Kas Daerah dengan menginput jumlah pembayaran tersebut ke dalam aplikasi SIMDA dan merekonsiliasikan penerimaan pembayaran BPHTB tersebut dengan Bank/Kas Daerah jika Slip Pembayaran BPHTB tersebut hilang/rusak. Hal tersebut membuktikan bahwa Dinas Pendapatan Daerah kota Bitung sudah melaksanakan tugas dan fungsinya sesuai dengan acuan prosedur dan berjalan dengan efektif walaupun masih terdapat kendala dari pihak Wajib Pajak tetapi dapat langsung ditangani oleh pihak Dinas.

#### 4. Analisis Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Bitung Tahun 2013-2016

Berikut ini adalah analisis efektivitas penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari tahun 2013-2016 di Kota Bitung dengan menggunakan rumus.

a. Tahun 2013

$$\text{Efektivitas} = \frac{\text{Rp } 9.585.883.263,00}{\text{Rp } 4.693.970.257,00} \times 100\% = 204,21 \%$$

b. Tahun 2014

$$\text{Efektivitas} = \frac{\text{Rp } 4.099.693.283,00}{\text{Rp } 3.000.000.000,00} \times 100\% = 136,66 \%$$

c. Tahun 2015

$$\text{Efektivitas} = \frac{\text{Rp } 6.254.509.434,00}{\text{Rp } 4.000.000.000,00} \times 100\% = 156,36\%$$

d. Tahun 2016

$$\text{Efektivitas} = \frac{\text{Rp } 4.649.941.160,00}{\text{Rp } 3.600.000.000,00} \times 100\% = 129,17 \%$$

**Tabel 4.2 Persentase dan Kriteria Penerimaan BPHTB di Kota Bitung Tahun 2013-2016**

No.	Tahun	Realisasi	%	Kriteria
1.	2013	Rp 9.585.883.263,00	204,21	Sangat efektif
2.	2014	Rp 4.099.693.283,00	136,66	Sangat efektif
3.	2015	Rp 6.254.509.434,00	156,36	Sangat efektif
4.	2016	Rp 4.649.941.160,00	129,17	Sangat efektif

Sumber : Dinas Pendapatan Daerah Kota Bitung, Data diolah

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat bahwa penerimaan BPHTB di Kota Bitung dari tahun 2013-2016 mengalami pasang surut tetapi persentase masih melampaui 100% sehingga masih dikategorikan dalam kriteria sangat efektif. Hal tersebut juga membuktikan bahwa tata cara pemungutan BPHTB di Kota Bitung telah berjalan dengan efektif.

## PENUTUP

### Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan dapat disimpulkan bahwa tata cara pemungutan BPHTB yang dalam hal ini dikelola oleh Dinas Pendapatan Daerah kota Bitung sudah efektif karena pihak Dinas telah melaksanakan tugas dan fungsinya sesuai dengan acuan prosedur yaitu Peraturan Walikota Nomor 35 Tahun 2014 tentang Tata Cara Pemungutan BPHTB dan tetap berjalan dengan efektif walaupun masih terdapat kendala dari pihak Wajib Pajak tetapi dapat langsung ditangani oleh pihak Dinas. Nilai interpretasi hasil penerimaan BPHTB di Kota Bitung untuk tahun 2013 sebesar 204,21 %, tahun 2014 sebesar 136,66 %, tahun 2015 sebesar 156,36 % dan tahun 2016 sebesar 129,17% tergolong sangat efektif.

### Saran

1. Dalam hal pelaksanaan pemungutan pihak Dinas dalam hal ini diharapkan agar selalu memberikan informasi kepada Wajib Pajak mengenai pentingnya pembuatan SPPT PBB agar pada saat administrasi BPHTB atau pajak lain tidak menambah estimasi waktu dari Wajib Pajak.
2. Untuk prosedur perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) lebih baik dari pihak Dinas menampilkan dalam bentuk baliho/spanduk tentang Zona Nilai Tanah, Dasar Pengenaan, Tarif, dan NPOTKP agar dalam pelaksanaan perhitungan dapat memudahkan Wajib Pajak menghitung BPHTB yang terutang.
3. Untuk prosedur pembayaran Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) lebih baik dari pihak Dinas menampilkan dalam bentuk baliho/spanduk tentang alur pembayaran BPHTB. Dalam pelaksanaannya, pihak Dinas juga harus selalu menginformasikan kepada Wajib Pajak agar tidak lupa membawa kembali slip pembayaran BPHTB yang telah diberikan oleh Bank/Kas Daerah ke Kantor Dispenda.

## DAFTAR PUSTAKA

- 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. Universitas Diponegoro.
- Griffin, Ricky W. 2004. *Manajemen; Edisi ketujuh Jilid 2*. Erlangga, Jakarta.
- Hongren Harisson, 2012, *Accounting*. Pearson International Edition. Upper Saddle, New Jersey.
- Kosasih, Eva Maria 2015. Analisis Sistem Pajak BPHTB Dari Pajak Pusat Menjadi Pajak Daerah Terhadap PAD Kabupaten Karawang. Jurnal Online Fakultas Ekonomi dan Bisnis. Universitas Singaperbangsa Karawang.
- Mardiasmo, 2016. *Perpajakan*, Edisi Revisi, Penerbit Andi, Jogjakarta.
- Pemerintah Republik Indonesia. *Peraturan Walikota Nomor 35 Tahun 2014 Tentang Tata Cara Pemungutan BPHTB di Kota Bitung*. Bitung.

Pemerintah Republik Indonesia. 2011. *Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, 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*. Universitas Sam Ratulangi, Manado.

Siahaan, Marihot., 2013, *Pajak Daerah & Retribusi Daerah Edisi Revisi*, Rajawali Pers, Jakarta.

Subekti, Wibowo. 2012. *Akuntansi Perpajakan*. Salemba Empat. Jakarta

Sugiyono, 2013. *Metode Penelitian Bisnis*, Penerbit Alfabeta,CV. Jakarta

Sumarsan, Thomas. 2013. *Perpajakan Indonesia.: Pedoman Perpajakan Indonesia Lengkap Berdasarkan Undang – Undang Terbaru*. Jakarta.

Ulum, Ihyaul. 2012. *Audit Sektor Publik*. Bumi Aksara, Jakarta.

Windy, 2015. *Analisis Dasar Pengenaan Dan Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Ternate*. Universitas Sam Ratulangi, Manado.

