

**ANALISIS MEKANISME PENETAPAN DAN PEMUNGUTAN  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DI KOTA MANADO***ANALYSIST OF MECHANIC DETERMINATION AND COLLECTING  
BEA ACQUISITION OF LAND AND BUILDING RIGHTS (BPHTB) IN MANADO CITY*

Oleh:

**Meylania Yutta Ngamelubun<sup>1</sup>  
Herman Karamoy<sup>2</sup>  
Hendrik Gamaliel<sup>3</sup>**<sup>1, 2, 3</sup>Jurusan Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis  
Universitas Sam Ratulangi

E-mail:

<sup>1</sup>[meylaniayutta55@gmail.com](mailto:meylaniayutta55@gmail.com)<sup>2</sup>[hermankaramoy@yahoo.com](mailto:hermankaramoy@yahoo.com)<sup>3</sup>[hendrik\\_gamaliel@unsrat.ac.id](mailto:hendrik_gamaliel@unsrat.ac.id)

**Abstrak:** Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu pajak yang memiliki potensi dalam meningkatkan pendapatan daerah. Tujuan penelitian ini untuk menganalisis pajak BPHTB di Kota Manado. Penelitian ini dilakukan di Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Manado. Metode analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif deskriptif. Pengumpulan data dilakukan dengan metode wawancara dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan untuk penetapan pajak BPHTB telah berjalan dengan baik. Pemungutan pajak BPHTB telah sesuai dengan Perda Kota Manado Nomor 1 tahun 2011 dan Peraturan Walikota Manado Nomor 21 tahun 2011. Terdapat kendala dalam merealisasikan penerimaan pajak BPHTB tahun 2014, 2015, 2016 dan 2018. Sedangkan untuk laju pertumbuhan pajak BPHTB di Kota Manado, mengalami fluktuasi dari tahun ke tahun. Disarankan kepada Bapenda Kota Manado untuk melaksanakan sosialisasi mengenai pajak BPHTB, meningkatkan kinerja pelayanan petugas, dan memperhatikan potensi pajak BPHTB.

**Kata Kunci:** Analisis, Mekanisme, Penetapan, Pemungutan, BPHTB.

**Abstract:** *Bea Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB) is a tax that has the potential to increase regional income. The purpose of this study to analyze the tax of Bea Acquisition of Land and Building (BPHTB) in Manado City. Methods of analysis used qualitative descriptive. Data collection is done by the method of interview and documentation. The result of study found that for determining BPHTB has gone well. BPHTB tax collection is according with PERDA Nomor 1 tahun 2011 and Peraturan Walikota Manado Nomor 21 Tahun 2011. There were obstacles in realizing tax revenue in 2014, 2015, 2016 and 2018. While the rate of growth of the BPHTB tax in the Manado City has fluctuated from year to year. It is recommended to BAPENDA of Manado City to carry out socialitation regarding the BPHTB tax, improve service performance of officers, and pay attention to the potential for BPHTB tax.*

**Keywords:** *Analysist, Mechanic, Determination, Collectiong, BPHTB*

## PENDAHULUAN

**Latar Belakang**

Pajak adalah iuran rakyat kepada negara yang akan digunakan bagi kepentingan umum. Seperti yang ditegaskan dalam Undang-Undang Dasar (UUD) Negara Republik Indonesia Tahun 1945, untuk mewujudkan perpajakan sebagai salah satu perwujudan kenegaraan, segala pungutan dan pajak yang dibebankan kepada rakyat bersifat memaksa diatur dengan Undang-Undang (UU). Dalam pelaksanaannya, pemerintah memiliki hak dan kewajiban untuk melaksanakan pemungutan pajak atau pemungutan lainnya dengan tetap berpedoman pada Undang-Undang yang berlaku.

Berdasarkan kewenangannya, pajak di Indonesia dibagi menjadi dua bagian yaitu pajak negara dan pajak daerah. Pajak negara merupakan pajak yang pemungutan dan pengelolaannya dilakukan oleh pemerintah pusat melalui Direktorat Jenderal Pajak (DJP). Sedangkan pajak daerah adalah pajak yang pemungutannya dilakukan oleh pemerintah daerah, baik dari tingkat Provinsi maupun Kota/Kabupaten melalui Instansi yang ada di daerah. Kewenangan pemerintah dalam memungut pajak memiliki sifat yang dibatasi atau tidak boleh melebihi apa yang diatur oleh Undang-Undang.

Sehubungan dengan berlakunya UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pemerintah pusat telah memberikan kewenangan pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kepada Pemerintah daerah. Dalam pengelolaannya, BPHTB mulai dikelola secara efektif oleh daerah sejak tanggal 01 Januari 2011. Kota Manado sebagai salah satu kota di Indonesia juga melaksanakan pemungutan dan pengalihan BPHTB sebagai pajak daerah berdasarkan UU Nomor 28 Tahun 2009. Lembaga yang diberikan kepercayaan untuk melaksanakan pemungutan dan penerimaan pajak adalah Badan Pendapatan Daerah (Bapenda). Bapenda Kota Manado dalam menjalankan tugas dan fungsinya dalam memungut BPHTB tidak terlepas dari sistem yang digunakan. Sistem pemungutan BPHTB dilakukan dengan cara *self assessment system*, dimana wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung serta membayar sendiri pajak dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD).

Pemungutan BPHTB telah diatur di dalam Peraturan Daerah (Perda) Kota Manado Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Selain itu juga diatur dalam Peraturan Walikota Manado Nomor 21 Tahun 2011 Tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Peraturan Walikota tersebut ditujukan kepada Bapenda Kota Manado sebagai ketentuan operasional dalam menjalankan tugas pokok dan fungsinya. Pemungutan BPHTB berpengaruh terhadap penerimaan BPHTB. Berdasarkan observasi awal, data yang diperoleh menunjukkan terdapat fluktuasi atau ketidakkonsistenan dalam penerimaan BPHTB dari tahun 2013-2018. Hal ini membuat peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul "*Analisis Mekanisme Penetapan dan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Di Kota Manado*".

**Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah untuk :

1. Untuk menganalisis mekanisme penetapan BPHTB di Kota Manado.
2. Untuk menganalisis mekanisme pemungutan BPHTB di Kota Manado terkait dengan Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 1 Tahun 2011 dan Peraturan Walikota Manado Nomor 21 Tahun 2011.
3. Untuk menganalisis faktor-faktor yang menjadi kendala dalam realisasi penerimaan pajak BPHTB di Kota Manado pada tahun 2014, 2015, 2016 dan 2018 yang tidak mencapai target.
4. Untuk mengetahui laju pertumbuhan BPHTB di Kota Manado dari tahun 2013-2018.

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

Dalam bahasa Jawa istilah pajak berarti "*ajeg*" yang memiliki arti pungutan teratur pada waktu tertentu. *Pa-ajeg* berarti pungutan teratur yang dilakukan oleh raja dan pengurus dengan mengambil hasil panen petani sebesar persentase tertentu dari hasil panen tersebut. Pajak yang diberikan rakyat kepada kerajaan pada zaman tersebut, tidak ditentukan nominalnya. Pajak yang diberikan hanya berdasarkan adat istiadat dan kebiasaan yang berlaku saat itu (Rahayu 2017 : 25 ).

**Pengertian Pajak**

Menurut Undang-Undang RI Nomor 28 Tahun 2007 tentang perubahan ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

### **Jenis-Jenis Pajak**

Karmila (2018:11) menyatakan jenis-jenis pajak dapat dikelompokkan sebagai berikut :

1. Menurut Lembaga Pemungutan.
2. Menurut Golongan.
3. Menurut Sifat.

### **Sistem Pemungutan Pajak**

Mardiasmo (2018:9) menyatakan dalam memungut pajak dikenal 3 sistem pemungutan pajak, yaitu:

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

### **Pajak Daerah**

Pajak daerah merupakan salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah. Pajak daerah di Indonesia terbagi menjadi dua yaitu pajak provinsi dan pajak kota/kabupaten. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 menyatakan bahwa pajak daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

### **Jenis Pajak Daerah**

Karmila (2018 : 58) menyatakan bahwa pajak daerah dibagi menjadi dua bagian yaitu:

1. Pajak Daerah Tingkat I (Provinsi).
2. Pajak Daerah Tingkat II (Kota/Kabupaten).

### **Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

Pengertian tentang pajak BPHTB dapat dijumpai dalam ketentuan UU No.28 Tahun 2009 pada pasal 1 angka 41 disebutkan bahwa "Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan". Pada Pasal 1 angka 42 selanjutnya disebutkan bahwa "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". Selanjutnya dijelaskan lagi pada Pasal 1 angka 43 disebutkan bahwa "Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan".

### **Subjek dan Objek Pajak BPHTB**

Subjek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memiliki atau memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Pihak yang menjadi subjek pajak dari BPHTB, memiliki kewajiban untuk membayar pajak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan objek dari BPHTB adalah setiap upaya pemindahan hak atau pemberian hak atas tanah dan bangunan (Anggoro 2017: 225). Objek BPHTB terdiri dari :

1. Pemindahan Hak.
2. Pemberian Hak Baru.

### **Dasar Hukum Pajak BPHTB**

Sebelum dialihkan menjadi pajak daerah, BPHTB merupakan jenis pajak yang dikelola pemerintah pusat melalui Kantor Pelayanan Pajak Pratama. Dengan dikeluarkannya UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, BPHTB secara resmi telah dialihkan menjadi pajak daerah yang kemudian dalam pengelolaan dan pemungutannya menjadi kewajiban masing-masing daerah. Selain berdasarkan Undang-Undang yang ditetapkan pemerintah pusat, pemerintah daerah wajib memiliki peraturan dalam pengelolaan pajak BPHTB.

### **Pemungutan Pajak BPHTB Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 01 Tahun 2011**

Pada tahun 2011 pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. Penerbitan perda ini merupakan salah satu bentuk persiapan pemerintah Kota Manado dalam melaksanakan pengalihan BPHTB dari pajak pusat ke pajak daerah. Peraturan ini terdiri dari empat belas (14) bab dan empat puluh satu (41) pasal. Pemungutan pajak BPHTB diatur dalam Bab III Paragraph 1 yang terdiri dari 3 pasal yaitu pasal 15, pasal 16 dan pasal 17.

Pasal 15 terdiri dari 4 ayat yang menjelaskan bahwa dalam pemungutan pajak dalam pelaksanaannya dilarang untuk diborongkan. Selain itu wajib pajak diwajibkan untuk mengisi SSPD (Surat Setoran Pajak Daerah) serta menghitung, dan membayar pajak yang terutang. SSPD yang telah diisi kemudian akan ditandatangani oleh wajib pajak atau kuasanya untuk dilakukan penelitian.

Pasal 16 terdiri dari 4 ayat yang menjelaskan mengenai penerbitan Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD) oleh Walikota atau Pejabat yang ditunjuk. Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKB (Surat Keterangan Pajak Daerah Kurang Bayar) dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2%. Sedangkan jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKBT (Surat Keterangan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan) dikenakan sanksi administratif sebesar 100%. Pasal 17 terdiri dari 2 ayat yang menjelaskan bahwa sistem dan prosedur pemungutan BPHTB diatur lebih lanjut di dalam Peraturan Walikota Manado Nomor 21 Tahun 2011.

### **Pemungutan Pajak BPHTB Berdasarkan Peraturan Walikota Manado Nomor 21 Tahun 2011**

Selain Perda Kota Manado Nomor 1 Tahun 2011, pemerintah juga menerbitkan Peraturan Walikota Manado Nomor 21 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kota Manado. Peraturan ini terdiri dari 5 (lima) bab dan 15 (lima belas) pasal. Sistem dan prosedur pemungutan BPHTB diatur dalam bab III yang terdiri dari 7 (tujuh) bagian penjabar. Bagian pertama pasal 5 yang terdiri dari 2 ayat menjelaskan mengenai prosedur pengisian SSPD BPHTB yang akan dilakukan wajib pajak. Pada bagian kedua pasal 6 terdiri dari 3 ayat, yang menjelaskan bahwa wajib pajak yang telah mengisi SSPD BPHTB dapat melakukan pembayaran melalui bank atau tempat lain yang ditunjukkan.

Pada pasal 7 bagian ketiga terdiri dari 4 ayat, yang menjelaskan mengenai penelitian SSPD BPHTB untuk melihat kebenaran informasi antara SSPD DPHTB dengan yang ada di lapangan. Bagian kelima terdiri dari dua pasal yaitu pasal 9 dan pasal 10. Kedua pasal ini menjelaskan mengenai tujuan pelaporan BPHTB untuk memberikan informasi realisasi penerimaan BPHTB berdasarkan dokumen-dokumen dari bank dan/atau bendahara penerimaan dan/atau PPAT/PPATS. Pasal 11 bagian keenam terdiri dari 4 ayat, yang menjelaskan mengenai prosedur penagihan BPHTB yang dilaksanakan melalui STPD, SKPDKB dan/atau SKPDKBT.

### **Laju Pertumbuhan Pajak BPHTB**

Laju pertumbuhan digunakan untuk mengetahui sejauh mana keberhasilan daerah dalam meningkatkan pendapatan dan mempertahankan tingkat pencapaian yang telah diperoleh dari periode ke periode. Dengan diketahuinya pertumbuhan pajak, pemerintah daerah dapat melakukan evaluasi mengenai potensi yang perlu diperhatikan (Astuti 2016). Laju pertumbuhan pajak dapat dihitung dengan menggunakan rumus di bawah ini:

$$G_x = \frac{X_t - X_{(t-1)}}{X_{(t-1)}} \times 100\%$$

Keterangan:

G<sub>x</sub> : Pertumbuhan BPHTB pertahun

X<sub>t</sub> : Realisasi Penerimaan BPHTB pada tahun tertentu.

X<sub>t-1</sub> : Realisasi penerimaan BPHTB pada tahun sebelumnya.

### **Penelitian Terdahulu**

Muhaling et al (2017) dalam penelitiannya yang berjudul Analisis Efektivitas Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Bitung, bertujuan untuk mengetahui efektivitas tata cara pemungutan BPHTB di Kota Bitung. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tata cara pemungutan BPHTB yang dikelola oleh Dinas Pendapatan Kota Bitung dan aparatur pemerintah telah melaksanakan tugasnya sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Thosal (2017) dalam penelitiannya yang berjudul Analisis Efektivitas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Berbasis Potensi dan Target di Kota Makassar Tahun 2015-2016, bertujuan untuk mengetahui tingkat efektivitas pemungutan BPHTB di Kota Makassar. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkat efektivitas pemungutan BPHTB yang dilakukan Pemerintah Kota Makassar pada tahun 2015-2016, baik dari segi potensi maupun target masih rendah. Hal ini terjadi karena tingginya target yang ditetapkan oleh pemerintah, adanya kecurangan yang dilakukan wajib pajak yang terjadi melalui *system self assessment*.

Damanik et al (2018) dalam penelitiannya yang berjudul Analisis Prosedur Pemungutan Dan Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Bitung, tujuan penelitian untuk mengetahui prosedur pemungutan dan kontribusi BPHTB di Kota Bitung. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan prosedur pemungutan pajak BPHTB oleh BP2RD di Kota Bitung berjalan dengan lancar walaupun masih ada kendala dalam menghitung pajak BPHTB yang dilakukan oleh wajib pajak. Sedangkan untuk kontribusi pajak BPHTB dapat diambil kesimpulan bahwa kontribusi pajak BPHTB dinilai masih kurang, walaupun tingkat penerimaan pajak BPHTB setiap tahun melampaui target.

## METODE PENELITIAN

### Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif kualitatif dimana penelitian ini bertujuan untuk memahami kejadian yang terjadi dalam subjek yang diteliti atau oleh objek yang diteliti, dimana mengumpulkan data dengan cara trigulasi (gabungan), analisis data bersifat kualitatif, dan hasil penelitian yang lebih menekankan makna dari generalisasi (Sugiyono 2015:9).

### Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Manado yang beralamat di Jalan Balakota 2, Tikala Kumaraka, Wenang, Kota Manado, Sulawesi Utara, Indonesia. Penelitian dilaksanakan pada bulan Agustus 2019 sampai dengan Oktober 2019.

### Jenis Data

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan jenis data kualitatif dan kuantitatif. Data kualitatif berupa hasil wawancara dengan Kepala Bidang PBB/BPHTB, Kepala Sub Bidang BPHTB dan Kepala Bidang Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah Bapenda Kota Manado, Sejarah Bapenda Kota Manado, Visi dan Misi Bapenda Kota Manado, Struktur Organisasi Bapenda Kota Manado, Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 1 Tahun 2011 dan Peraturan Walikota Manado Nomor 21 Tahun 2011. Sedangkan data kuantitatif dalam penelitian ini berupa data penerimaan BPHTB di Kota Manado dari tahun 2013-2018 dan data transaksi BPHTB di Kota Manado tahun 2017-2018.

### Sumber Data

Dalam penelitian ini, sumber data yang digunakan yaitu data primer. Data primer dapat diperoleh secara langsung yaitu dengan cara melakukan wawancara maupun dokumentasi pada objek penelitian.

### Metode Pengumpulan Data

Ada dua metode pengumpulan data dalam penelitian ini, antara lain:

1. Wawancara, dilakukan oleh peneliti kepada Kepala Bidang PBB/BPHTB, Kepala Sub Bidang BPHTB dan Kepala Bidang Pelayanan Pajak dan Retribusi Bapenda kota Manado.
2. Dokumentasi dilakukan dengan cara mengumpulkan dokumen-dokumen yang berhubungan dengan penerimaan pajak BPHTB di Bapenda Kota Manado.

### Metode dan Proses Analisis

Metode analisis yang digunakan adalah metode deskriptif. Proses analisis yang dilakukan sebagai berikut:

1. Tahap pertama, mengumpulkan data melalui wawancara dan dokumentasi pada Bapenda Kota Manado.
2. Tahap kedua, setelah mendapatkan data yang diperlukan peneliti akan melakukan analisis data.
3. Pada tahap ketiga, setelah melakukan proses analisis data, peneliti akan melakukan proses pengolahan data.
4. Pada tahap akhir berdasarkan hasil yang didapatkan dari tahap sebelumnya, peneliti dapat menarik kesimpulan dan memberikan saran.

**Gambaran Umum Badan Pendapatan daerah Kota Manado**

Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) sebelumnya adalah Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BP2RD). Sebagai Perangkat Daerah (PD) pemerintah kota Manado, Bapenda dibentuk berdasarkan Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 2 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Manado dan Peraturan Walikota Manado Nomor 61 Tahun 2016 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Manado.

**Mekanisme Penetapan Target Pajak BPHTB di Kota Manado**

Secara umum mekanisme penetapan target pajak BPHTB dapat dijabarkan sebagai berikut:

1. Bapenda Kota Manado menetapkan target pajak untuk tahun berikutnya dengan melihat penerimaan pajak tahun sebelumnya, memproyeksi potensi penerimaan BPHTB tahun yang akan datang, potensi pajak tahun sebelumnya dan tunggakan pajak BPHTB dari tahun sebelumnya.
2. Bapenda Kota Manado kemudian membentuk Tim Penyusun Anggaran Khusus, yang bertugas untuk menyusun anggaran dan menetapkan target pajak BPHTB untuk satu ke depan. Laporan penetapan target untuk satu tahun ke depan kemudian akan dilaporkan kepada Badan Pendapatan Daerah Provinsi Manado untuk dievaluasi dan dirapatkan bersama.
3. Laporan penetapan target pajak BPHTB kemudian diserahkan kepada BPKAD (Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah) untuk disesuaikan dengan kondisi keuangan atau kas daerah yang ada.
4. Selain diserahkan kepada BPKAD, Bapenda Kota Manado akan memberikan laporan penetapan target pajak BPHTB kepada pihak Bapelitbang (Badan Perencanaan, Penelitian dan Pengembangan) daerah Kota Manado untuk dievaluasi.
5. Selanjutnya laporan penetapan target pajak BPHTB diserahkan kepada Sekda (Sekretaris Daerah).
6. Laporan yang telah diserahkan kepada BPKAD, Bapelitbang dan Sekda kemudian diserahkan kepada pihak DPRD untuk dievaluasi.
7. DPRD dan Bapenda kemudian melaksanakan rapat pembahasan target pajak BPHTB untuk 1 tahun ke depan yang berasal dari perhitungan pihak Bapenda mengenai potensi-potensi dari pajak BPHTB.
8. Hasil dari perhitungan pajak BPHTB pada rapat pembahasan target pajak BPHTB akan menjadi target yang harus dicapai pihak Bapenda selama 1 tahun ke depan.

**Mekanisme Pemungutan Pajak BPHTB di Kota Manado**

Proses pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dilaksanakan pada Bapenda Kota Manado. Dalam pelaksanaannya, mekanisme pemungutan pajak BPHTB mengacu pada Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 1 Tahun 2011 dan Peraturan Walikota Manado Nomor 21 Tahun 2011. Secara umum mekanisme pemungutan pajak BPHTB di Bapenda Kota Manado adalah sebagai berikut:

1. Wajib pajak akan menerima SSPD BPHTB (Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) dan dapat diisi dengan lengkap dan benar. SSPD BPHTB merupakan surat yang digunakan wajib pajak untuk melakukan pembayaran dan penyetoran pajak terutang ke kas daerah dan juga melaporkan data perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. SSPD BPHTB terdiri dari 6 lembar dengan rincian sebagai berikut:
  - a. Lembar 1 untuk Wajib pajak sebagai bukti pembayaran.
  - b. Lembar 2 untuk PPAT/Notaris sebagai arsip.
  - c. Lembar 3 untuk Kantor Bidang Pertanahan sebagai lampiran permohonan pendaftaran.
  - d. Lembar 4 untuk Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah sebagai lampiran permohonan penelitian SSPD BPHTB dan arsip.
  - e. Lembar 5 untuk bank tempat pembayaran.
  - f. Lembar 6 untuk Bapenda sebagai arsip.
2. PPAT/Camat membantu menghitung jumlah pajak BPHTB yang terutang dan mencantumkan di SSPD BPHTB dan bertanda tangan cap. Camat sebagai PPATS adalah salah satu pejabat yang berwenang untuk membuat dan mengesahkan suatu perbuatan hukum jual beli dan atau pengalihan dan atau pendaftaran hak dengan menuangkannya ke dalam suatu akta otentik yaitu akta jual beli. Fungsi PPAT sementara selaku camat wajib memenuhi hal-hal yang bersifat prosedural dan hal-hal yang mengandung kebenaran substansil, seperti:
  1. Meneliti dan menelaah keabsahan hak data yuridis tanah yang hendak diperjual belikan.

2. Akta jual beli dibuat dan diisi langsung oleh camat selaku PPATS sesuai data yuridis yang keabsahannya dapat dipertanggung jawabkan.
3. Penandatanganan akta jual beli oleh para pihak yang sah dan saksi-saksi dilakukan dihadapan camat dan sebelum ditanda tangani wajib terlebih dahulu dibacakan oleh camat selaku PPATS.
4. Camat selaku PPATS menyerahkan salinan dari akta jual beli kepada para pihak, baik penjual dan pembeli dan melaporkan Akta Jual Beli yang dibuat ke Kantor Pertanahan setempat.
5. Camat sebagai PPATS dapat menolak untuk membuat akta jual beli jika data yuridis dan hal-hal lainnya tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
3. Wajib pajak kemudian membawa SSPD BPHTB yang telah diisi dan ditanda tangani cap ke Bapenda untuk dilakukan proses verifikasi dan pengecekan data SSPD BPHTB.
4. Pada proses verifikasi data SSPD BPHTB, jika dokumen pendukung dinyatakan lengkap, maka wajib pajak dapat melakukan pembayaran BPHTB terutang ke Bendahara Penerimaan/Bank. Wajib pajak kemudian akan menerima bukti setoran SSPD BPHTB pada saat verifikasi. Sebaliknya jika dokumen pendukung tidak lengkap, maka petugas akan mengembalikan SSPD BPHTB kepada wajib pajak untuk dilengkapi kembali. Setelah dokumen pendukung dilengkapi, wajib pajak dapat membawa kembali SSPD BPHTB ke Bapenda untuk dilakukan proses verifikasi. Apabila data yang dibawa dinyatakan lengkap, wajib pajak kemudian melakukan pembayaran BPHTB terutang kepada Bendahara Penerimaan/Bank.
5. Pada proses pembayaran wajib pajak menyerahkan SSPD BPHTB yang sudah diverifikasi dan dinyatakan benar kepada bendahara penerimaan Bapenda Kota Manado, pada saat bersamaan wajib pajak membayarkan BPHTB terutang melalui bendahara penerimaan Bapenda Kota Manado.
6. Bendahara penerimaan Bapenda Kota Manado menerima SSPD BPHTB dan uang pembayaran pajak BPHTB terutang dari wajib pajak. Bendahara penerimaan Bapenda Kota Manado kemudian memeriksa kelengkapan pengisian SSPD BPHTB dan besaran nilai BPHTB terutang dengan uang pembayaran yang diterima dari wajib pajak.
7. Bendahara penerimaan Bapenda Kota Manado menandatangani SSPD BPHTB. Untuk lembar 4, 5 dan 6 disimpan sedangkan lembar 1, 2 dan 3 dikembalikan ke wajib pajak sebagai bukti pembayaran/setoran.

### Perkembangan Realisasi Penerimaan Pajak BPHTB di Kota Manado

**Tabel 1. Target dan realisasi pajak BPHTB Kota Manado tahun 2013-2018**

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Persentase (%)
2013	Rp 43.500.000.000	Rp 44.836.858.810	103,07
2014	Rp 45.675.000.000	Rp 38.091.690.080	83,40
2015	Rp 45.675.000.000	Rp 40.580.747.667	88,85
2016	Rp 41.576.000.000	Rp 28.630.670.885	68,86
2017	Rp 34.200.000.000	Rp 51.689.567.316	151,14
2018	Rp 44.183.500.000	Rp 38.401.722.913	86,91

Sumber: Badan Pendapatan Daerah Kota Manado, 2019

Dari tabel 1 diketahui bahwa realisasi penerimaan pajak BPHTB pada tahun 2013 sebesar Rp 44.836.858.810. Sementara target penerimaan pajak BPHTB sebesar Rp 43.500.000.000 dan persentase realisasi sebesar 103,07%.

**Tabel 2. Target dan realisasi pajak BPHTB Kota Manado tahun 2013-2018**

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Persentase (%)
2013	Rp 43.500.000.000	Rp 44.836.858.810	103,07
2014	Rp 45.675.000.000	Rp 38.091.690.080	83,40
2015	Rp 45.675.000.000	Rp 40.580.747.667	88,85
2016	Rp 41.576.000.000	Rp 28.630.670.885	68,86
2017	Rp 34.200.000.000	Rp 51.689.567.316	151,14
2018	Rp 44.183.500.000	Rp 38.401.722.913	86,91

Sumber: Badan Pendapatan Daerah Kota Manado, 2019

Dari tabel 2 diketahui bahwa pada tahun 2014 realisasi penerimaan pajak BPHTB sebesar Rp 38.091.690.080. Sedangkan target penerimaan pajak BPHTB sebesar Rp 45.675.000.000,- dan persentase realisasi sebesar 83,40%.

**Tabel 3. Target dan realisasi pajak BPHTB Kota Manado tahun 2013-2018**

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Persentase (%)
2013	Rp 43.500.000.000	Rp 44.836.858.810	103,07
2014	Rp 45.675.000.000	Rp 38.091.690.080	83,40
2015	Rp 45.675.000.000	Rp 40.580.747.667	88,85
2016	Rp 41.576.000.000	Rp 28.630.670.885	68,86
2017	Rp 34.200.000.000	Rp 51.689.567.316	151,14
2018	Rp 44.183.500.000	Rp 38.401.722.913	86,91

Sumber: Badan Pendapatan Daerah Kota Manado, 2019

Dari tabel 3 diketahui bahwa pada tahun 2015 realisasi penerimaan pajak BPHTB sebesar Rp 40.580.747.667. Sedangkan target penerimaan pajak BPHTB sebesar Rp 45.675.000.000, dan persentase realisasi sebesar 88,85%.

**Tabel 4. Target dan realisasi pajak BPHTB Kota Manado tahun 2013-2018**

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Persentase (%)
2013	Rp 43.500.000.000	Rp 44.836.858.810	103,07
2014	Rp 45.675.000.000	Rp 38.091.690.080	83,40
2015	Rp 45.675.000.000	Rp 40.580.747.667	88,85
2016	Rp 41.576.000.000	Rp 28.630.670.885	68,86
2017	Rp 34.200.000.000	Rp 51.689.567.316	151,14
2018	Rp 44.183.500.000	Rp 38.401.722.913	86,91

Sumber: Badan Pendapatan Daerah Kota Manado, 2019

Pada tabel 4, diketahui bahwa pada tahun 2016 realisasi penerimaan pajak BPHTB sebesar Rp 28.630.670.885. Sedangkan target penerimaan pajak BPHTB sebesar Rp 41.576.000.000,- dan persentase realisasi sebesar 68,86%.

**Tabel 5. Target dan realisasi pajak BPHTB Kota Manado tahun 2013-2018**

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Persentase (%)
2013	Rp 43.500.000.000	Rp 44.836.858.810	103,07
2014	Rp 45.675.000.000	Rp 38.091.690.080	83,40
2015	Rp 45.675.000.000	Rp 40.580.747.667	88,85
2016	Rp 41.576.000.000	Rp 28.630.670.885	68,86
2017	Rp 34.200.000.000	Rp 51.689.567.316	151,14
2018	Rp 44.183.500.000	Rp 38.401.722.913	86,91

Sumber: Badan Pendapatan Daerah Kota Manado, 2019

Pada tabel 5, diketahui bahwa pada tahun 2017 realisasi penerimaan pajak BPHTB sebesar Rp 51.689.567.316. Target penerimaan pajak BPHTB sebesar Rp 34.200.000.000,- dan persentase realisasi penerimaan 151,14%.

**Tabel 6. Target dan realisasi pajak BPHTB Kota Manado tahun 2013-2018**

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Persentase (%)
2013	Rp 43.500.000.000	Rp 44.836.858.810	103,07
2014	Rp 45.675.000.000	Rp 38.091.690.080	83,40
2015	Rp 45.675.000.000	Rp 40.580.747.667	88,85
2016	Rp 41.576.000.000	Rp 28.630.670.885	68,86
2017	Rp 34.200.000.000	Rp 51.689.567.316	151,14
2018	Rp 44.183.500.000	Rp 38.401.722.913	86,91

Sumber: Badan Pendapatan Daerah Kota Manado, 2019

Dari tabel 6, diketahui pada tahun 2018 realisasi penerimaan pajak BPHTB sebesar Rp38.401.722.913. Sedangkan target penerimaan pajak BPHTB sebesar Rp 44.183.500.000,- dan persentase pajak BPHTB sebesar 86,91%.

### Perhitungan Laju Pertumbuhan Pajak BPHTB di Kota Manado

- Laju pertumbuhan pajak BPHTB pada tahun 2013.  
Berdasarkan data yang diperoleh, realisasi pajak BPHTB sebesar Rp 44.836.858.810,- peneliti tidak dapat menghitung laju pertumbuhan pajak BPHTB pada tahun 2013. Hal ini disebabkan karena ketiadaan data realisasi pajak BPHTB tahun 2012 pada peneliti.
- Laju pertumbuhan pajak BPHTB pada tahun 2014  
Realisasi penerimaan pajak BPHTB tahun 2014 yaitu Rp 38.091.690.080,- sedangkan penerimaan pajak BPHTB tahun 2013 Rp 44.836.858.810. Laju pertumbuhan pajak BPHTB pada tahun 2014:  

$$G_x = \frac{\text{Rp } 38.091.690.080 - \text{Rp } 44.836.858.810}{\text{Rp } 44.836.858.810} \times 100\%$$

$$= -15,043\%$$
- Laju pertumbuhan pajak BPHTB pada tahun 2015  
Realisasi penerimaan pajak BPHTB tahun 2015 yaitu Rp 40.580.747.667,- sedangkan penerimaan pajak BPHTB tahun 2014 Rp 38.091.690.080. Laju pertumbuhan pajak BPHTB pada tahun 2015 :  

$$G_x = \frac{\text{Rp } 40.580.747.667 - \text{Rp } 38.091.690.080}{\text{Rp } 38.091.690.080} \times 100\%$$

$$= 6,534\%$$
- Laju pertumbuhan pajak BPHTB pada tahun 2016.  
Realisasi penerimaan pajak BPHTB tahun 2016 yaitu Rp 28.630.670.885,- sedangkan penerimaan pajak BPHTB tahun 2015 Rp 40.580.747.667. Laju pertumbuhan pajak BPHTB pada tahun 2016 :  

$$G_x = \frac{\text{Rp } 28.630.670.885 - \text{Rp } 40.580.747.667}{\text{Rp } 40.580.747.667} \times 100\%$$

$$= -29,447\%$$
- Laju pertumbuhan pajak BPHTB pada tahun 2017.  
Realisasi penerimaan pajak BPHTB tahun 2017 yaitu Rp 51.689.567.316,- sedangkan penerimaan pajak BPHTB tahun 2016 Rp 28.630.670.885. Laju pertumbuhan pajak BPHTB pada tahun 2017 :  

$$G_x = \frac{\text{Rp } 51.689.567.316 - \text{Rp } 28.630.670.885}{\text{Rp } 28.630.670.885} \times 100\%$$

$$= 80,539\%$$
- Laju pertumbuhan pajak BPHTB pada tahun 2018.  
Realisasi penerimaan pajak BPHTB tahun 2018 yaitu Rp 38.091.690.080,- sedangkan penerimaan pajak BPHTB tahun 2017 Rp 51.689.567.316. Laju pertumbuhan pajak BPHTB pada tahun 2018 :  

$$G_x = \frac{\text{Rp } 38.401.722.913 - \text{Rp } 51.689.567.316}{\text{Rp } 51.689.567.316} \times 100\%$$

$$= -25,707\%$$

### Pembahasan

Hasil penelitian mengenai penetapan target pajak BPHTB di Kota Manado menunjukkan bahwa penetapan target pajak BPHTB dilakukan dengan melihat realisasi penerimaan BPHTB tahun sebelumnya, memproyeksi potensi penerimaan tahun yang akan datang, tunggakan pajak BPHTB tahun sebelumnya, dan potensi pajak BPHTB dari tahun sebelumnya. Bapenda Kota Manado membentuk Tim Penyusun Anggaran Khusus, yang bertugas untuk menyusun anggaran dan menetapkan target pajak BPHTB untuk satu ke depan.

Laporan penetapan target untuk satu tahun ke depan kemudian akan dilaporkan kepada Bapenda Provinsi Manado untuk dievaluasi dan dirapatkan bersama.

Hasil penelitian mengenai mekanisme pemungutan pajak BPHTB menunjukkan bahwa, mekanisme pemungutan pajak BPHTB berdasarkan Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 1 Tahun 2011 telah berjalan dengan baik dan mengikuti peraturan yang berlaku. Tetapi dalam pelaksanaannya, masih ada wajib pajak yang memiliki tingkat kepatuhan yang rendah dalam membayar pajak. Untuk mekanisme pemungutan pajak BPHTB berdasarkan Peraturan Walikota Nomor 21 Tahun 2011 telah dilakukan mekanisme pemungutan pajak BPHTB di Kota Manado berjalan sesuai dengan peraturan yang ditetapkan.

Hasil penelitian mengenai realisasi penerimaan pajak BPHTB menunjukkan bahwa, tercapainya realisasi penerimaan pajak BPHTB, tidak lepas dari adanya peran serta wajib pajak dari proses tersebut. Dalam meningkatkan pendapatan pajak BPHTB di Kota Manado, sering muncul kendala-kendala yang mengakibatkan tidak tercapainya penerimaan pajak BPHTB. Faktor yang mempengaruhi tidak tercapainya realisasi penerimaan pajak BPHTB yaitu kurangnya transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kota Manado. Menurunnya jumlah transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan disebabkan karena meningkatnya harga jual beli tanah dan/atau bangunan. Secara parsial transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan berpengaruh terhadap penerimaan pajak BPHTB dan pendapatan daerah, hal ini dikarenakan meningkatnya minat investasi di bidang property.

Hasil penelitian mengenai laju pertumbuhan pajak BPHTB menunjukkan bahwa, laju pertumbuhan mengalami fluktuasi setiap tahun. Pada tahun 2014 laju pertumbuhan pajak BPHTB adalah -15,043%. Tahun 2015 laju pertumbuhan pajak BPHTB adalah 6,534%. Tahun 2016 laju pertumbuhan pajak BPHTB yaitu minus 29,447%. Kemudian tahun 2017 laju pertumbuhan pajak BPHTB adalah 80,539%. Pada tahun 2018 laju pertumbuhan pajak BPHTB adalah -25,707%.

## PENUTUP

### Kesimpulan

Kesimpulan penelitian ini adalah :

1. Penetapan target pajak BPHTB yang ditetapkan oleh Bapenda dilakukan dengan melihat realisasi penerimaan, memproyeksi potensi penerimaan, tunggakan pajak tahun sebelumnya, dan potensi pajak tahun sebelumnya.
2. Mekanisme pemungutan pajak BPHTB telah sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 1 tahun 2011 dan Peraturan Walikota Nomor 21 tahun 2011.
3. Faktor yang menjadi penghambat dalam merealisasikan penerimaan pajak BPHTB pada tahun 2014, 2015, 2016 dan 2018 yaitu kurangnya transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan.
4. Laju pertumbuhan pajak BPHTB mengalami fluktuasi dari tahun 2014 sampai tahun 2018.

### Saran

Saran yang di sampaikan melalui penelitian ini yaitu:

1. Pemerintah diharapkan untuk melakukan perhitungan potensi, target dan penerimaan secara dinamis dari waktu ke waktu.
2. Bapenda diharapkan dapat mempertahankan dan meningkatkan kinerja dalam pemungutan pajak BPHTB untuk ke depannya.
3. Bapenda Kota Manado dianjurkan untuk memperketat proses transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan.
4. Bapenda diharapkan dapat memaksimalkan penerimaan pajak BPHTB.

## DAFTAR PUSTAKA

- Damanik, C. H., Sabijono, H., dan Pontoh, W. (2018). Analisis Prosedur Pemungutan Dan Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Bitung. *Jurnal Riset Akuntansi On Going Concern* 13(3). 205-215. <https://doi.org/10.32400/gc.13.0320103.2018>
- Karmila. 2018. Mengenal Perpajakan. Penerbit Cempaka Putih. Klaten.
- Mardiasmo. 2018. Perpajakan. Edisi Terbaru. Penerbit Ando Offset. Yogyakarta.
- Muhaling, E. N., Ilat, W., dan Elim.I. (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: 1213-1225. ISSN 2303-1174. <https://doi.org/10.35794/emba.v5i2.16124>

- Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.  
Peraturan Walikota Manado Nomor 21 Tahun 2011 Tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.  
Rahayu, S. K. 2017. Perpajakan (Konsep Dan Aspek Formal). Rekayasa Sains. Bandung.  
Sugiyono. 2015. Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan Kombinasi (*Mixed Methods*). Penerbit Alfabeta. Bandung.  
Thosal, M. 2017. Analisis Efektivitas Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Berbasis Potensi Dan Target Di Kota Makassar Tahun 2015-2016. Skripsi. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin. Makassar.  
Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.  
Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

