
ANALISIS EFEKTIVITAS DAN KONTRIBUSI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP PAJAK DAERAH PADA BADAN PENGELOLA PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH KABUPATEN MINAHASA

Brenda Koagouw¹, Herman Karamoy², Robert Lambey³

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

E-mail : bkoagouw@gmail.com

ABSTRACT

Local tax is one of the income source which came from every region and can be improve depends on the situation of every region and they have extensive rights to excavating, managing, and using all the natural resources also another potential which can be found in its region. The income which came from local tax from time to time must be increased because if the income of local tax revenue increase, then the income of tax revenue in its region also increase as well. One of the most potential local tax income is duties on acquiring land and building rights. The purpose of this research is to find out about the effectiveness and the contribution of duties on acquiring land and building rights in Minahasa Regency. The analysis method used in this research is descriptive with quantitative approach. The result of this research found out that the effectiveness of duties on acquiring land and building rights in 2013-2017 is in the criteria of "very good" while the contribution of duties on acquiring land and building rights to local tax at 2013-2016 still in the criteria of "not good" but in the year of 2017 the contribution has improved and is in the criteria of "pretty good".

Keywords : Effectiveness, Contribution, Tax Income, Duties On Acquiring Land And Building Rights, Local Tax

1. PENDAHULUAN

Pembangunan nasional di Indonesia pada dasarnya dilakukan oleh masyarakat dan pemerintah. Peningkatan kualitas dan taraf hidup merupakan hasil dari pembangunan nasional yang harus dirasakan oleh seluruh masyarakat dan untuk merealisasikan pembangunan itu diperlukan dana yang sangat besar, salah satunya diperoleh dari pajak. Dengan demikian, penerimaan pajak bagi suatu daerah sangat penting dalam menunjang jalannya roda pemerintahan dan pembiayaan pembangunan. Penerimaan daerah yang berasal dari pajak daerah dari waktu ke waktu harus senantiasa ditingkatkan dan dari besarnya penerimaan pajak daerah digunakan untuk membiayai pengeluaran melalui pelaksanaan wewenang dan tanggungjawab kepada masyarakat yaitu dengan memfasilitasi sarana dan prasarana publik terutama dalam sektor pendidikan, kesehatan dan infrastruktur umum.

. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menjelaskan bahwa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan merupakan jenis pajak yang dialihkan dari pusat ke daerah. Kebijakan ini mulai berlaku sejak bulan januari tahun 2011, dengan ini maka penerimaan dari BPHTB tidak lagi dibagi hasilnya dengan pemerintah pusat, namun sepenuhnya telah diserahkan kepada pemerintah daerah dan semua kegiatan yang berhubungan dengan BPHTB diselenggarakan oleh pemerintah daerah (kabupaten atau kota).

Peraturan Daerah Kabupaten Minahasa Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjelaskan bahwa pemungutan BPHTB menganut self assessment system yaitu sistem yang memberikan kepercayaan dan tanggung jawab kepada wajib pajak untuk menghitung, menyeter dan melaporkan sendiri pajak terutanganya.

Dalam pelaksanaannya, masih ada wajib pajak yang belum memahami dengan benar mengenai sistem dan prosedur pemungutan BPHTB sehingga menyebabkan wajib pajak mengalami kesulitan dalam menghitung, menyetor, dan melaporkan pajak terutang. Maka pemerintah Kabupaten Minahasa khususnya Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BPP-Retda) berperan untuk memberikan informasi atau pengetahuan kepada masyarakat mengenai pemungutan BPHTB, BPP-Retda juga bekerja sama dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan kantor pertanahan demi kelancaran dan pengoptimalan penerimaan BPHTB.

Efektivitas merupakan penilaian kinerja pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) yang dilakukan oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah. Penerimaan BPHTB dapat dikatakan efektif jika tugas atau fungsi dari BPP-Retda dilaksanakan dengan baik, rencana atau program terlaksana dengan baik dan dari sudut hasil dikatakan efektif jika tujuan program tersebut dapat tercapai. Kontribusi BPHTB terhadap pajak daerah merupakan tingkat sumbangan dari penerimaan BPHTB kepada pajak daerah yang digunakan untuk membiayai pengeluaran daerah. Berdasarkan informasi yang telah diperoleh dari pihak BPP-Retda, penerimaan BPHTB di Kabupaten Minahasa tahun 2013 sampai 2017 berada dalam kriteria “sangat efektif”, untuk itu penulis tertarik untuk mengetahui upaya-upaya apa saja yang dilakukan agar penerimaan BPHTB dapat efektif dan juga masalah-masalah yang dihadapi dalam mengoptimalkan penerimaan BPHTB serta untuk mengetahui seberapa besar kontribusi yang diberikan BPHTB terhadap pajak daerah di Kabupaten Minahasa.

2. TINJAUAN PUSTAKA

Konsep Dasar Akuntansi

Definisi Akuntansi. Pengertian akuntansi menurut Sodikin dan Riyono (2016 : 1) yaitu suatu kegiatan jasa yang berfungsi untuk menyajikan informasi kuantitatif yang bersifat keuangan tentang entitas ekonomik agar berguna dalam pengambilan keputusan ekonomik dan dalam mengambil pilihan-pilihan beralasan di antara pelbagai tindakan alternatif.

Konsep Pajak

Definisi dan Unsur Pajak. Definisi pajak menurut Undang-Undang Nomor 16 tahun 2009 tentang perubahan keempat atas Undang-Undang Nomor 6 tahun 1983 yang memuat secara jelas dan terstruktur yang isinya memuat tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan pada pasal 1 ayat 1 menuliskan “pajak merupakan sesuatu yang bersifat memaksa karena berdasar pada undang-undang dan pajak merupakan kontribusi wajib dari masyarakat kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat dengan wajib pajak tidak mendapatkan imbalan secara langsung”.

Fungsi Pajak. Ada dua fungsi pajak menurut Mardiasmo (2016 : 4) yaitu : (1) fungsi anggaran; dan (2) fungsi mengatur.

Pengelompokan Pajak. Pajak dikelompokkan menjadi tiga menurut Mardiasmo (2016 : 7-8) yaitu :

1. Menurut golongannya, yang terbagi atas pajak langsung dan tidak langsung.
2. Menurut sifatnya, yang terbagi atas pajak objektif dan subjektif.
3. Menurut lembaga pemungutnya, yang terbagi atas pajak yang di pungut oleh pemerintah pusat dan pajak yang di pungut oleh pemerintah daerah.

Sistem Pemungutan Pajak. Terdapat 3 sistem pemungutan pajak menurut Mardiasmo (2016 : 9-10) yaitu :

1. *Official Assessment System*, yang diberikan wewenang adalah pemerintah.
2. *Self Assessment System*, yang diberikan wewenang adalah wajib pajak.

3. *Withholding System*, yang diberikan wewenang adalah pihak ketiga.

Pajak Daerah

Definisi Pajak Daerah. Pajak daerah menurut Priantara (2013 : 535) adalah kontribusi wajib yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang mempunyai sifat memaksa dan berdasarkan Undang-Undang, orang pribadi atau badan tersebut tidak mendapatkan imbalan atau merasakan dampaknya secara langsung dan digunakan untuk kepentingan suatu daerah demi kesejahteraan rakyat.

Dasar Hukum. Dasar hukum baru untuk pajak daerah dan retribusi daerah menurut Priantara (2013 : 535-536) adalah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Jenis Pajak Daerah. Ada 2 jenis pajak daerah menurut Mardiasmo (2016 : 15) yaitu pajak provinsi dan pajak kabupaten atau kota.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

Definisi BPHTB. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menurut Siahaan (2016 : 579) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah peristiwa atau perbuatan hukum oleh orang pribadi atau badan yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan.

Dasar Hukum Pemungutan (BPHTB). Dasar hukum pemungutan BPHTB kabupaten/kota menurut Siahaan (2016 : 581) adalah sebagai berikut :

1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
2. Peraturan daerah (Perda) kabupaten atau kota yang mengatur tentang BPHTB.
3. Keputusan Bupati/Walikota yang mengatur tentang BPHTB.

Objek Pajak. Objek pajak BPHTB menurut Siahaan (2016 : 581-583) adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan terbagi atas dua yaitu pemindahan hak dan pemberian hak baru, sebagai berikut :

1. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan karena pemindahan hak :
 - Jual beli
 - Tukar-menukar
 - Hibah
 - Hibah wasiat
 - Waris
 - Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain
 - Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
 - Penunjukan pembeli dalam lelang
 - Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
 - Pemekaran usaha
 - Penggabungan usaha
 - Peleburan usaha
 - Hadiah
2. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan karena pemberian hak baru terbagi atas dua yaitu : (1) perolehan hak baru atas tanah dan atau bangunan sebagai kelanjutan pelepasan hak; dan (2) perolehan hak baru atas tanah dan atau bangunan di luar pelepasan hak.
Hak atas tanah yang perolehan hak atasnya menjadi objek BPHTB adalah sebagaimana dibawah ini : (1) hak pakai; (2) hak guna usaha; (3) hak guna bangunan; (4) hak milik; (5) hak pengelolaan; dan (6) hak milik atas satuan rumah susun

Subjek Pajak Dan Wajib Pajak BPHTB. Subjek pajak BPHTB menurut Mardiasmo (2016 : 416) adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Wajib pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan.

Tarif Pajak. Tarif BPHTB ditetapkan paling tinggi sebesar 5% dan ditetapkan dengan peraturan daerah kabupaten atau kota yang bersangkutan.

Perhitungan BPHTB. Untuk mengetahui besarnya pajak BPHTB terutang maka digunakan rumus berikut :

$$\begin{aligned} \text{Pajak BPHTB Terutang} &= \text{Tarif Pajak} \times \text{Dasar Pengenaan Pajak BPHTB} \\ &= \text{Tarif Pajak} \times (\text{Nilai Perolehan Objek Pajak} - \text{Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak}) \end{aligned}$$

Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak tidak diketahui atau lebih kecil daripada Nilai Jual Objek Pajak maka perhitungan BPHTB adalah sebagai berikut :

$$\begin{aligned} \text{Pajak BPHTB Terutang} &= \text{Tarif Pajak} \times \text{Dasar Pengenaan Pajak BPHTB} \\ &= \text{Tarif Pajak} \times (\text{Nilai Jual Objek Pajak} - \text{Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak}) \end{aligned}$$

NPOPTKP setiap wajib pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 60.000.000 dan ditetapkan paling rendah sebesar Rp. 300.000.000 untuk perolehan hak karena waris dan hibah wasiat yang diterima orang pribadi hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat kebawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami atau istri.

Efektivitas dan Kontribusi

Efektivitas. Efektivitas selalu terkait dengan hubungan antara hasil yang diharapkan dengan hasil yang sesungguhnya tercapai. Semakin besar hasil yang dicapai, maka semakin besar pula tingkat efektivitasnya dan sebaliknya. (Nurmalasari,2014)

Tabel 1. Kriteria Efektivitas

Presentase	Kriteria
>100 %	Sangat Efektif
90 – 100%	Efektif
80 – 90%	Cukup Efektif
60 – 80 %	Kurang Efektif
< 60 %	Tidak Efektif

Sumber: Mahmudi 2012

Kontribusi. Kontribusi adalah keikutsertaan, keterlibatan maupun sumbangan. Dengan demikian, kontribusi dapat berupa materi atau tindakan. Dalam penelitian ini, kontribusi merupakan seberapa besar sumbangan penerimaan BPHTB terhadap pajak daerah, semakin besar kontribusinya maka akan semakin besar pula pendapatan asli daerah dari sektor pajak yang akan digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran.

Tabel 2. Kriteria Kontribusi

Presentase	Kriteria
0,00 – 10 %	Sangat Kurang
10 – 20,10 %	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 (Halim, dikutip dalam Sari, 2010)

3. METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian. Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kuantitatif. Penelitian ini menurut Syamsuddin dan Damayanti (2011 :14) adalah penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan atau menjelaskan fenomena yang ada dengan menggunakan angka-angka untuk mencandarkan karakteristik individu atau kelompok. Penelitian kuantitatif adalah untuk menyajikan suatu kebenaran atau mendeskripsikan statistik dan menunjukkan hubungan antara variabel.

Tempat dan Waktu Penelitian. Penelitian ini dilakukan pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Minahasa, yang terletak di Jl. Maesa No. 154 Sasaran, Kecamatan Tondano Utara, Kabupaten Minahasa. Penelitian ini dilakukan pada bulan April sampai Juli 2018.

Sumber Data. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dengan melakukan wawancara dengan pegawai atau petugas pajak di bidang BPHTB dan data sekunder diperoleh dari data yang diberikan oleh BPP-Retda berupa laporan target dan realisasi BPHTB serta realisasi keseluruhan pajak daerah di Kabupaten Minahasa tahun 2013-2017.

Metode Analisis. Analisis yang digunakan adalah sebagai berikut :

1. *Analisis Efektivitas.* Untuk menganalisis tingkat efektivitas BPHTB di Kabupaten Minahasa. Menurut Nurfitri (2016) rumus yang digunakan untuk menghitung tingkat efektivitas BPHTB yaitu :

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

2. *Analisis Kontribusi.* Untuk menganalisis seberapa besar kontribusi dari BPHTB terhadap pajak daerah di Kabupaten Minahasa. Menurut Jamil (2016) rumus yang digunakan untuk menghitung seberapa besar kontribusi BPHTB terhadap pajak daerah yaitu :

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

4. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1. Hasil Penelitian

Laporan Target, Realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Realisasi Penerimaan Pajak Daerah Kabupaten Minahasa.

Tabel 3. Target dan Realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan Realisasi Penerimaan Pajak Daerah Kabupaten Minahasa Tahun 2013-2017

Tahun	Target BPHTB (Rp)	Realisasi BPHTB (Rp)	Realisasi Pajak Daerah (Rp)
2013	1.400.000.000	1.907.592.704	12.660.073.024
2014	1.700.000.000	2.328.199.604	19.468.059.670
2015	3.125.000.000	3.890.855.376	24.792.139.897
2016	3.530.000.000	5.114.811.235	28.662.130.479
2017	5.000.000.000	11.500.920.918	37.664.806.022

Sumber : Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kab. Minahasa

Berdasarkan tabel 3, dapat dilihat bahwa Pemerintah Daerah Kabupaten Minahasa menetapkan target yang berbeda dari tahun 2013 sampai dengan 2017. Setiap tahunnya pemerintah menaikkan target dari BPHTB, dan dalam lima tahun tersebut penerimaan BPHTB selalu mencapai target bahkan melebihi dari target yang telah ditetapkan dan realisasi pajak daerah juga mengalami peningkatan dari tahun ke tahun.

Tingkat Efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Minahasa.

Tabel 4.
Tingkat Efektivitas BPHTB di Kabupaten Minahasa Tahun 2013-2017

Tahun	Target BPHTB (Rp)	Realisasi BPHTB (Rp)	Efektivitas (%)
2013	1.400.000.000	1.907.592.704	136,25
2014	1.700.000.000	2.328.199.604	136,95
2015	3.125.000.000	3.890.855.376	124,50
2016	3.530.000.000	5.114.811.235	144,89
2017	5.000.000.000	11.500.920.918	230,01

Sumber : Hasil Pengolahan Data

Tabel 4 memperlihatkan target dan realisasi BPHTB setiap tahun mengalami peningkatan. Tingkat efektivitas BPHTB di Kabupaten Minahasa pada tahun 2013 efektivitasnya sebesar 136%, tahun 2014 sebesar 136,95%, tahun 2015 turun menjadi 124,50%, kemudian di tahun 2016 kembali naik menjadi 144,89% dan pada tahun 2017 mencapai 230,01%. Dalam tahun 2013 sampai dengan tahun 2017 BPHTB di Kabupaten Minahasa berada dalam kriteria “sangat efektif”.

Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Terhadap Pajak Daerah

Tabel 5.
Kontribusi BPHTB Terhadap Pajak Daerah di Kabupaten Minahasa Tahun 2013-2017

Tahun	Realisasi BPHTB (Rp)	Realisasi Pajak Daerah (Rp)	Kontribusi (%)
2013	1.907.592.704	12.660.073.024	15,06%
2014	2.328.199.604	19.468.059.670	11,95%
2015	3.890.855.376	24.792.139.897	15,69%
2016	5.114.811.235	28.662.130.479	17,84%
2017	11.500.920.918	37.664.806.022	30,53%

Sumber : Hasil Pengolahan Data

Pada tabel 5 dapat dilihat bahwa di tahun 2013 realisasi penerimaan BPHTB adalah sebesar Rp. 1.907.592.704 dengan realisasi penerimaan seluruh jenis pajak daerah yang telah diperoleh sebesar Rp. 12.660.073.024, maka kontribusinya adalah sebesar 15,06%. Pada tahun 2014, realisasi penerimaan BPHTB sebesar Rp. 2.328.199.604 dengan realisasi penerimaan seluruh jenis pajak daerah yang telah diperoleh sebesar Rp. 19.468.059.670, maka kontribusinya adalah sebesar 11,95%. Pada tahun 2015, realisasi penerimaan BPHTB sebesar Rp. 3.890.855.376 dengan realisasi penerimaan seluruh jenis pajak daerah yang telah diperoleh sebesar Rp. 24.792.139.897, maka kontribusinya adalah sebesar 15,69%. Pada tahun 2016, realisasi penerimaan BPHTB sebesar Rp. 5.114.811.235 dengan realisasi penerimaan seluruh jenis pajak daerah yang telah diperoleh sebesar Rp. 28.662.130.479, maka kontribusinya adalah sebesar 17,84%. Pada tahun 2017, realisasi penerimaan BPHTB sebesar Rp. 11.500.920.918 dengan realisasi penerimaan seluruh jenis pajak daerah yang telah diperoleh sebesar Rp. 37.664.806.022, maka kontribusinya adalah sebesar 30,53%.

4.2. Pembahasan

Analisis Efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Minahasa. Pada tabel 3 dapat dilihat bahwa penerimaan BPHTB dari tahun 2013-2017 selalu berada dalam kriteria “sangat efektif”, selain kesadaran dari wajib pajak itu sendiri tentunya pihak BPP-Retda khususnya petugas pajak di bidang BPHTB harus terus mempertahankan kinerjanya dan melaksanakan setiap tugas dan fungsinya dengan baik agar penerimaan BPHTB dapat selalu efektif. Di bawah ini merupakan tugas dan fungsi yang dipersiapkan oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Minahasa :

1. Fungsi pelayanan, untuk melakukan interaksi dengan wajib pajak dalam proses pemungutan BPHTB, seperti dalam proses penelitian Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB dan proses pengurangan BPHTB. Setiap terjadinya transaksi atau pembayaran BPHTB harus diteliti. Penelitian yang dimaksud yaitu kebenaran informasi dalam Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB dan kelengkapan dokumen pendukung Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB.
2. Fungsi pengolahan data dan informasi, mempunyai tugas untuk mengolah data yang berkaitan dengan objek pajak yang termasuk dalam wilayah wewenangnya yaitu di Kabupaten Minahasa dan memberikan data mengenai objek pajak atas permintaan dari fungsi pelayanan.
3. Fungsi pembukuan dan pelaporan, mempunyai tugas untuk menyiapkan laporan-laporan mengenai realisasi penerimaan BPHTB berdasarkan data dan laporan yang diperoleh dari pihak-pihak lain yang ditunjuk. Petugas fungsi pembukuan dan pelaporan menyiapkan laporan BPHTB berdasarkan dokumen-dokumen dari Bank dan/atau Bendahara Penerima dan/atau PPAT.

Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BPP-Retda) Kabupaten Minahasa juga mengadakan sosialisasi kepada masyarakat setiap tahunnya, memberikan asistensi atau bimbingan teknis kepada petugas pajak demi kelancaran pemungutan BPHTB di Kabupaten Minahasa. Dalam pelaksanaannya tentu ada juga faktor yang menghambat atau masalah dalam mengoptimalkan penerimaan BPHTB. Faktor penghambat atau masalah yang dihadapi dan solusi-solusi yang sudah dilakukan adalah sebagai berikut :

1. Faktor penghambat yang umumnya terjadi yaitu wajib pajak yang seringkali memanipulasi data atau mengurangi jumlah pajak yang seharusnya dibayarkan, hal ini membutuhkan pengawasan ekstra oleh fungsi pelayanan dan juga bidang penagihan dalam memeriksa kebenaran data dan informasi terkait dengan objek pajak. Kepala daerah dapat menerbitkan SKPDKB jika dari hasil pemeriksaan atau berdasarkan keterangan lainnya terbukti bahwa pajak yang terutang tidak atau kurang dibayar. SKPDKB merupakan dasar penagihan pajak dan harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 bulan sejak tanggal diterbitkan. Wajib pajak akan diberikan waktu selama 7 hari setelah menerima SKPDKB dan jika pajak terutangnya belum juga dibayar maka bidang penagihan akan menghubungi wajib pajak tersebut dan melakukan pendekatan persuasif agar segera melunasi pajak BPHTB yang masih terutang. Bidang penagihan akan menghubungi wajib pajak lewat telepon dan mengirimkan surat pemberitahuan dan himbauan kepada wajib pajak tersebut. Dalam jangka waktu 7 hari sejak jatuh tempo, jika permintaan wajib pajak disetujui untuk melakukan pembayaran secara mengangsur maka bidang penagihan akan kembali melakukan pendekatan persuasif kepada wajib pajak agar segera membayarkan pajak yang masih terutang, namun jika permintaan tidak disetujui maka bidang penagihan akan menerbitkan surat teguran dan jika belum juga dibayarkan pada waktu yang sudah ditetapkan maka dapat ditagih dengan surat paksa. Penagihan pajak dengan surat paksa dilaksanakan berdasarkan undang-undang yang berlaku.
2. Faktor penghambat juga datang dari pihak internal BPP-Retda yaitu kurangnya sumber daya manusia dalam hal ini petugas pajak di bidang BPHTB, maka pihak BPP-Retda

terus menjaga kerjasama dengan baik dengan PPAT dan kantor pertanahan dalam menjalankan tugasnya agar dapat menjangkau wajib pajak secara keseluruhan. PPAT wajib melaporkan seluruh transaksi yang terjadi setiap bulan pada pihak BPP-Retda, jika terlambat atau tidak dilaporkan maka berdasarkan Perda Kabupaten Minahasa akan dikenakan sanksi administratif sesuai dengan pelanggarannya.

3. Faktor penghambat lainnya dari pihak internal BPP-Retda yaitu mengenai pengetahuan, keterampilan dan kemampuan sumber daya manusia yang perlu dan harus terus ditingkatkan, dengan demikian petugas pajak diwajibkan untuk mengikuti sosialisasi yang diselenggarakan oleh tingkat pusat agar dapat menambah pengetahuan dalam bidangnya masing-masing khususnya BPHTB dan juga dengan diadakannya pelatihan-pelatihan dan bimbingan teknis dapat meningkatkan kualitas sumber daya manusia yang ada di BPP-Retda Kabupaten Minahasa.
4. Masalah lainnya yaitu mengenai pengadaan sosialisasi yang tingkat keberhasilannya belum dapat diukur, umumnya wajib pajak cenderung lama dalam membayarkan pajak terutangnya sedangkan dalam setiap sosialisasi selalu ditekankan mengenai pentingnya membayar pajak tepat waktu, oleh sebab itu PPAT/bidang penagihan juga melakukan pendekatan secara personal kepada masyarakat atau wajib pajak agar membayar pajaknya tepat waktu sehingga tidak sampai dikenakan sanksi/denda.

Analisis Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Minahasa. Berdasarkan kriteria kontribusi pada tabel 2, tahun 2013 mempunyai kontribusi sebesar 15,06% maka tergolong dalam kriteria “kurang baik”, kemudian di tahun 2014 kontribusinya mengalami penurunan yaitu hanya sebesar 11,95% dan tetap dalam kriteria “kurang baik”, pada tahun 2015 mengalami peningkatan dari tahun sebelumnya yaitu sebesar 15,69% dan masih dalam kriteria “kurang baik”, pada tahun 2016 juga mengalami peningkatan dari tahun sebelumnya yaitu sebesar 17,84% namun masih tetap dalam kriteria yang “kurang baik”, dan pada tahun 2017 merupakan kontribusi terbesar dari tahun 2013 sampai 2016 yaitu mencapai 30,53% dan sudah tergolong dalam kriteria yang “cukup baik”.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan dapat disimpulkan bahwa :

1. Penerimaan BPHTB di Kabupaten Minahasa tahun 2013 sampai 2017 selalu mencapai presentase lebih dari 100% yang berarti berada dalam kriteria “sangat efektif”, oleh sebab itu selain dari kesadaran masyarakat dalam membayar pajak, pihak Badan Pengelola Pajak dan Retribusi daerah juga memaksimalkan pelayanannya kepada masyarakat, melakukan setiap tugas dan fungsinya dengan baik dan terus meningkatkan pengawasan terhadap pemungutan BPHTB di Kabupaten Minahasa agar penerimaannya dapat efektif.
2. Kontribusi BPHTB terhadap pajak daerah di Kabupaten Minahasa pada tahun 2013 sampai dengan 2016 masih dalam kriteria kurang baik, karena selama 4 tahun tersebut kontribusinya belum mencapai angka 20%. Namun pada tahun 2017, kontribusi BPHTB sudah berada dalam kriteria cukup baik karena sudah mencapai angka 30,53%.
3. Faktor yang menghambat atau masalah dalam penerimaan BPHTB yaitu wajib pajak yang memanipulasi data, masih kurangnya sumber daya manusia dan juga mengenai pengetahuan dan skill dari sumber daya manusia yang perlu untuk terus ditingkatkan. Namun dari masalah tersebut pihak BPP-Retda telah melaksanakan setiap tugas dan fungsinya, terus meningkatkan pengawasan serta memberikan pelatihan dan bimbingan kepada petugas pajak dan terus menjaga kerja sama yang baik dengan pihak-pihak yang terkait.

5.2. Saran

Berikut ini merupakan saran yang mungkin dapat menjadi bahan pertimbangan untuk menentukan kebijakan-kebijakan yang berhubungan dengan BPHTB :

1. Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Minahasa harus terus meningkatkan pengawasan terhadap pemungutan BPHTB agar di tahun-tahun kedepan tidak terjadi lagi kecurangan dari wajib pajak.
2. Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Minahasa harus terus meningkatkan kualitas sumber daya manusia agar dalam proses pemungutan BPHTB dapat berjalan dengan baik dan benar dan juga perlu ada penerimaan pegawai/petugas pajak yang baru yang tentunya harus memiliki kemampuan dan kompeten dalam melakukan tanggung jawab dan tugasnya dalam bidang BPHTB.
3. Dengan kecanggihan teknologi yang ada sebaiknya Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kabupaten Minahasa juga menggunakan media sosial sebagai alat untuk mensosialisasikan BPHTB secara keseluruhan sehingga masyarakat semakin dimudahkan.

DAFTAR PUSTAKA

- Jamil, I. 2016. *Analisis Efektivitas Penerimaan BPHTB dan Kontribusinya terhadap Pendapatan Pajak Daerah pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang*. Jurnal Mahasiswa Perpajakan Universitas Brawijaya Volume 10 Nomor 1 Hal. 1-10.
- Mahmudi, 2012. *Analisis Laporan Keuangan Pemerintah Daerah*. UPP STIM YKPN, Yogyakarta.
- Mardiasmo, 2016. *Perpajakan. Edisi Terbaru 2016*. Penerbit Andi. Yogyakarta.
- Nurfitriya, W. 2016. *Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Di Dinas Pendapatan Daerah Kota Jayapura*. Jurnal Manajemen dan Akuntansi Universitas Yapis Papua Volume 5 Nomor 1 Hal. 99-105.
- Peraturan Daerah Kabupaten Minahasa Nomor 2 Tahun 2011 tentang *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)*
- Priantara Diaz, 2013. *Perpajakan Indonesia*. Edisi 2 Revisi. Penerbit Mitra Wacana Media. Jakarta.
- Sari, Anggara Yulia. 2010. *Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Daerah di Kota Bandung*. Universitas Pendidikan Indonesia Bandung.
- Siahaan Marihot, 2013. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Edisi Revisi. PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Sodikin dan Riyono, 2016. *Akuntansi Pengantar 1*. Edisi Kesembilan. Penerbit dan Percetakan Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN. Yogyakarta.
- Syamsuddin dan Damayanti, 2011. *Metode Penelitian Bahasa*. Remaja Rosdakarya. Bandung.
- Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang *Perubahan Keempat Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan*.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*.