
**ANALISIS PENERIMAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN (BPHTB) DIBEBERAPA KOTA
DI PROVINSI SULAWESI UTARA
(Studi Pada Tahun 2011-2014)**

Nadya M.S Welang, Vecky A.J Masinambow, Audie O. Niode
*Jurusan Ekonomi Pembangunan, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis,
Universitas Sam Ratulangi, Manado95115, Indonesia
Email : ndyawelang@gmail.com*

ABSTRAK

Penerimaan pajak sangat penting bagi pelaksanaan pembangunan. Besar kecilnya pajak akan menentukan kapasitas anggaran Negara dalam membiayai pengeluaran negara, baik untuk pembiayaan pembangunan maupun untuk pembiayaan anggaran rutin. Salah satu sumber pajak yang diterima oleh negara adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan memang masih terbilang kecil dibandingkan dengan sektor pajak lainnya. Penelitian ini bertujuan menganalisa penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan di beberapa kota di Provinsi Sulawesi Utara tahun 2011-2014. Data yang digunakan adalah data sekunder dalam kurun waktu 2011-2014 dari badan Pusat Statistik Provinsi Sulawesi Utara dan Dinas Pendapatan Daerah (DIPENDA). Hasil analisis menunjukkan Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di beberapa kota sudah semakin baik. Dari tahun 2011-2014 penerimaan semakin meningkat.

Kata Kunci : BPHTB , Penduduk

ABSTRACT

Tax receipts are very important for the implementation of the development. The size of the tax will determine the capacity of the State budget to finance state expenditures, both to finance development and to finance the regular budget. One source of tax received by the state is duty Acquisition of Land and Building (BPHTB). Receipts Tax on Acquisition of Land and Buildings is still relatively small compared to other tax sectors. This study aimed to analyze the reception Tax on Acquisition of Land and buildings in some cities in North Sulawesi province in 2011-2014. The data used are secondary data in the period 2011-2014 dai agency Statistics Center North Sulawesi and the Department of Revenue (DIPENDA). Results of the analysis showed Receipts Tax on Acquisition of Land and buildings in several cities have been getting better. From the year 2011-2014 revenues increase.

Keywords : BPHTB, Cityzen

I. PENDAHULUAN

Negara Indonesia yang sedang meningkatkan pembangunan di segala bidang menuju masyarakat yang adil dan makmur, pajak merupakan salah satu sumber penerimaan Negara yang sangat penting bagi pelaksanaan pembangunan. Seiring dengan tujuan untuk kemandirian bangsa maka penerimaan Negara dari sector pajak harus ditingkatkan. Salah satu sumber pajak yang diterima oleh negara adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dasar hukum pemungutan BPHTB adalah Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Obyek dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang dapat berupa tanah (termasuk tanaman di atasnya), tanah dan bangunan, atau bangunan [4].

Walaupun secara nasional BPHTB tergolong penerimaan pajak yang tidak terlalu besar dibandingkan jenis pajak pusat lainnya, akan tetapi sekecil apapun pajak tetap berguna dalam menopang kas Negara untuk pemerintah agar berjalan dengan baik dan dapat meningkatkan kesejahteraan rakyat. Disamping itu BPHTB merupakan pajak yang berkembang sesuai dengan perkembangan kondisi ekonomi social. Aturan BPHTB berkembang dan mengalami penyempurnaan dari waktu ke waktu. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, salah satu jenis pajak pusat yang dialihkan menjadi pajak daerah adalah BPHTB. Pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah diawali dengan perumusan kebijakan yang dituangkan dalam UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dengan ditetapkannya BPHTB menjadi tanggungjawab daerah, dan perlu diatur dan ditetapkan dengan suatu peraturan, yaitu Peraturan Daerah. Pemungutan BPHTB terlaksana mulai tanggal 1 Januari 2011.

Dimana dengan adanya pengalihan ini, BPHTB dipercaya sebagai sumber pendapatan asli daerah yang memiliki potensi sangat besar. Dengan ditetapkannya BPHTB menjadi tanggungjawab daerah, mulai dari perumusan kebijakan, pelaksanaan pemungutan, dan pemanfaatan pendapatan BPHTB. Tugas dan tanggungjawab daerah dalam menerima pengalihan BPHTB juga perlu diatur dan ditetapkan dengan suatu peraturan, sehingga setiap daerah terdorong untuk segera mempersiapkan segala sesuatu yang diperlukan untuk pemungutan BPHTB. Pemerintah Daerah yang bersangkutan harus terlebih dahulu memiliki Peraturan Daerah (Perda) mengenai tata kelola pemungutan BPHTB, karena dalam Perda tersebut yang akan menjadi dasar untuk Pemerintah Daerah dapat melakukan memungut BPHTB terhadap Wajib Pajak. Setiap Pemerintah Daerah diberikan kebebasan untuk mengelola sesuai dengan kemampuannya yang telah diatur dalam Perda tersebut sebagai landasan acuan pemungutan BPHTB. Pemerintah Daerah tentu akan lebih memahami seluk beluk daerahnya serta yang terbaik bagi daerahnya, serta masyarakat perlu adanya sosialisasi sehingga dapat mengerti bahwa di tahun-tahun berikutnya keberagaman system dan pola pemungutan BPHTB oleh karena itu, salah satu indikator yang dapat digunakan untuk melihat kesiapan daerah memungut BPHTB adalah perkembangan penerbitan BPHTB oleh Kabupaten/Kota dari waktu ke waktu.

Di Sulawesi Utara Khususnya kota Manado, Kota Bitung dan Kota Tomohon proses pemungutan BPHTB sudah berjalan semakin baik, bahkan pencapaiannya sangat memuaskan. Wajib pajak sudah banyak yang sadar diri akan pembayaran pajak khususnya BPHTB meskipun tak bias dipungkiri masih ada beberapa wajib pajak yang belum membayar pajak. Itu tentunya menjadi perhatian bagi Dipenda agar lebih mengsosialisasikan tentang pajak BPHTB yang ada di Manado. Berikut ini tabel 1.1 BPHTB di beberapa kota di Provinsi Sulawesi Utara.

Tabel 1. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Bitung, Kota Manado dan Kota Bitung

Tahun	Kota	BPHTB
2011	Bitung	5.409.279.997
2012		4.221.484.782
2013		9.585.883.263
2014		4.099.693.283
2011	Manado	30.169.578.345
2012		41.846.457.614
2013		44.836.858.810
2014		38.091.690.080
2012	Tomohon	700.000.000
2013		900.000.000
2014		1.135.000.000

Sumber Data : Dinas Pendapatan Daerah (DIPENDA) Provinsi Sulawesi Utara [5]

Pada tabel 1.1 di atas bisa di lihat perkembangan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di beberapa kota di Provinsi Sulawesi Utara. Perkembangan BPHTB di kota Bitung dari tahun 2011-2014 fluktuasi pada tahun 2011 penerimaan pajak sebesar 5.409.279.997, penerimaan turun pada tahun 2012 sebesar 4.221.484.782 kemudian naik pada tahun 2013 sebesar 9.585.883.263 dan pada tahun 2014 turun menjadi 4.099.693.283. Berbeda dengan kota Manado penerimaan pajak BPHTB dari tahun 2011-2013 selalu meningkat hanya pada tahun 2014 menurun, yaitu pada tahun 2011 sebesar 30.169.578.345 tahun 2012 naik menjadi 41.846.457.614 meningkat menjadi 44.836.858.810, akan tetapi pada tahun 2014 turun menjadi 38.091.690.080. Sedangkan kota Tomohon dari tahun 2012-2014 selalu meningkat yaitu pada tahun 2012 berjumlah 700.000.000 naik pada tahun 2013 900.000.000 dan terus meningkat pada tahun 2014 yaitu sebesar 1.135.000.000.

Besarnya jumlah penduduk merupakan faktor produksi yang potensial apabila perekonomian dalam keadaan yang *fullemployment* atau semua tenaga kerja dapat di manfaatkan secara produktif dalam proses produksi sehingga besarnya jumlah penduduk akan di ikuti dengan tingginya pertumbuhan ekonomi dan naiknya pendapatan perkapita penduduk yang juga dapat dilihat pada nilai PDB/PDRB. Pertumbuhan penduduk yang cepat mendorong timbulnya masalah keterbelakangan dan membuat prospek pembangunan menjadi semakin jauh. Selanjutnya dikatakan bahwa masalah kependudukan yang timbul bukan karena banyaknya jumlah anggota keluarga, melainkan karena mereka terkonsentrasi pada daerah perkotaan saja sebagai akibat dari cepatnya laju migrasi dari desa ke kota [3]. Untuk mengetahui pertumbuhan jumlah penduduk di beberapa kota di Provinsi Sulawesi Utara tabel 2.

Tabel 2. Jumlah Penduduk Kota Bitung, Kota Manado dan Kota Tomohon

Tahun	Kota	Penduduk
2011	Bitung	189 920
2012		193 956
2013		198 257
2014		202 204
2011	Manado	415 114
2012		417 483
2013		419 596
2014		423 257
2012	Tomohon	93 857
2013		95 157
2014		98 686

Sumber Data : Badan Pusat Statistik (BPS) Sulawesi Utara [6]

Dari tabel 2 dapat dilihat pertumbuhan penduduk dari tahun 2011-2014 di beberapa kabupaten/kota di Provinsi Sulawesi Utara. Berdasarkan data di atas jumlah penduduk Kota Bitung, Manado dan Kota Tomohon dari tahun ke tahun mengalami peningkatan. Kota Bitung pada tahun 2011 jumlah penduduk 189.920 jiwa kemudian pada tahun 2012 naik menjadi 193.956 jiwa tahun 2013 sebanyak 198.257 jiwa dan pada tahun 2014 naik menjadi 202.204. Kota Manado pada tahun 2011 sebanyak 415.114 jiwa kemudian pada tahun 2012 sebanyak 417.483 jiwa pada tahun 2013 sebanyak 419.596 jiwa dan pada tahun 2014 naik sebanyak 423.257 jiwa. Jumlah penduduk di kota Tomohon juga mengalami peningkatan setiap tahun yaitu, tahun 2012 sebanyak 93.857 jiwa meningkat menjadi 95.157 jiwa di tahun 2013 dan pada tahun 2014 jumlah penduduk kota tomohon meningkat menjadi 98.686 jiwa.

Berdasarkan uraian diatas penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan di kota Manado, Bitung dan Tomohon sudah efektif dan apakah Jumlah penduduk berdampak terhadap penerimaan Bea perolehan hak atas Tanah dan bangunan.

2. METODE PENELITIAN

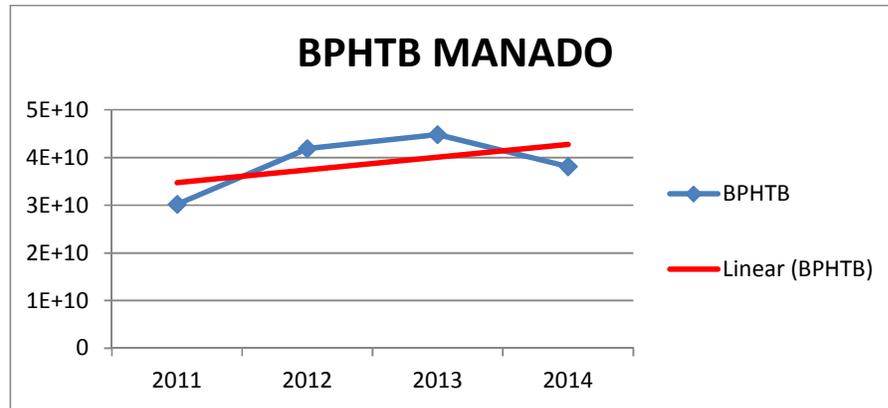
Model analisis yang digunakan adalah analisis Deskriptif. Analisis deskriptif adalah salah satu jenis metode penelitian yang berusaha menggambarkan dan menginterpretasikan objek sesuai dengan apa adanya [1]. Periode data penelitian ini dari tahun 2011-2014. Data hanya 4 tahun dikarenakan Pajak Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan baru diserahkan Kepada Pemerintah Daerah pada tahun 2011 tepatnya bulan Januari. Tempat penelitian Kota Manado, Kota Tomohon, Kota Bitung. Variabel adalah subyek penelitian atau apa yang menjadi titik perhatian suatu penelitian [2]. Variabel penelitian adalah

1. BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak. Pada dasarnya, BPHTB dikenakan atas setiap perolehan hak yang diterima oleh orang atau badan dan terjadi dalam wilayah hukum negara Indonesia.
2. Penduduk adalah semua orang yang berdomisili di wilayah geografis Indonesia selama enam bulan atau lebih dan atau mereka yang berdomisili kurang dari enam bulan tetapi bertujuan menetap

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Kota Manado

Pengolahan Bea Perolehan hak atas Tanah dan bangunan (BPHTB) telah diserahkan KPP Pratama kepada Pemerintah daerah, termasuk Pemkot Manado. Per 1 Januari 2014 dikelola Dispenda. Pemerintah Daerah kota Manado mengeluarkan Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 1 tahun 2011 sebagai landasan dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Penerimaan Bea Perolehan hak atas tanah dan bangunan di kota Manado bisa kita lihat dari grafik dibawah ini.



Gambar 1. BPHTB Kota Manado. Sumber : Olahan sendiri

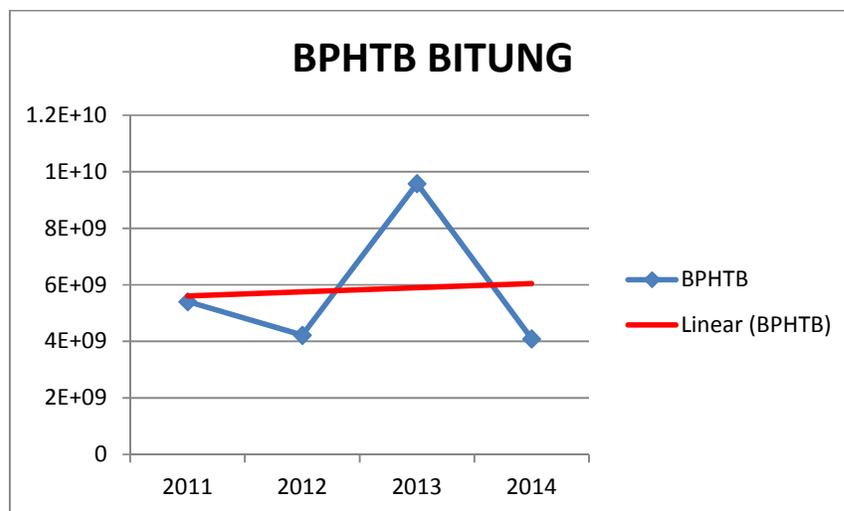
Dari grafik diatas bisa kita lihat penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di kota Manado dari tahun 2011 sampai tahun 2013 penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan meningkat. Walaupun tahun 2014 mengalami penurunan. Pemerintah diharapkan lebih memperhatikan proses pemungutan pajak Bea Perolehan Ha katas Tanah dan Bangunan.

Kota Bitung

Pemungutan BPHTB oleh daerah yang ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang PDRD, haruslah mempersiapkan minimal dua hal, yaitu:

1. Sarana pemungutan dan sumber daya manusia,
2. Peraturan daerah harus disiapkan oleh pemerintah kabupaten/kota bersama DPRD.

Pemerintah Kota Bitung sudah mempersiapkan sarana pemungutan dan sumber daya untuk pemungutan pajak Bea Perolehan Ha katas tanah dan Bangunan. Pemerintah berharap masyarakat kota Bitung sadar akan kewajiban sebagai warga Negara. Bisa kita lihat Grafik dibawah ini menunjukan penerimaan Bea Perolehan hak atas Tanah dan Bangunan di kota Bitung dari tahun 2011-2014.



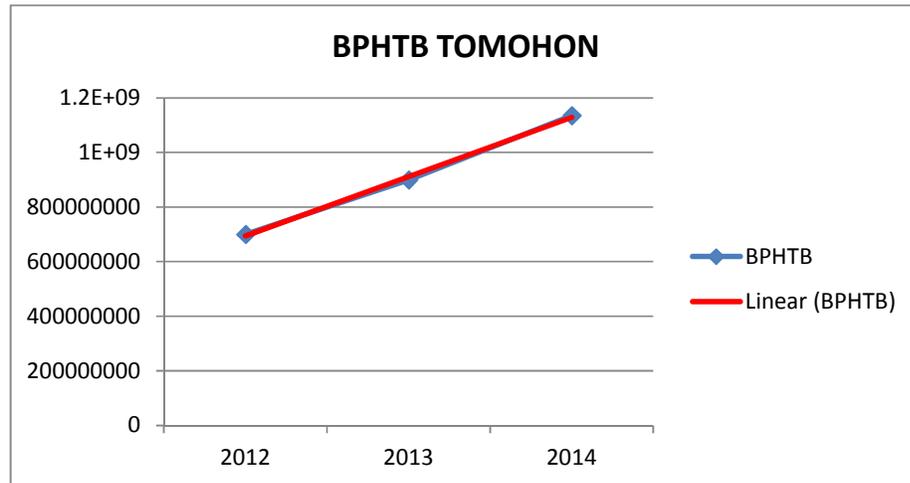
Gambar 2. BPHTB Kota Bitung. Sumber: olahan sendiri

Dari grafik diatas terlihat juga penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di kota Bitung setiap tahunnya naik walaupun hanya sedikit. Pemerintah diharapkan lebih

memperhatikan Karena menurut penelitian ada beberapa Masyarakat di kota Bitung tidak begitu Paham apa itu Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bahkan ada beberapa masyarakat sama sekali tidak tahu apa itu Pajak Bea Perolehan Hak atas tanah dan bangunan.

Kota Tomohon

Untuk kota Tomohon bisa kita lihat di grafik dibawah ini :

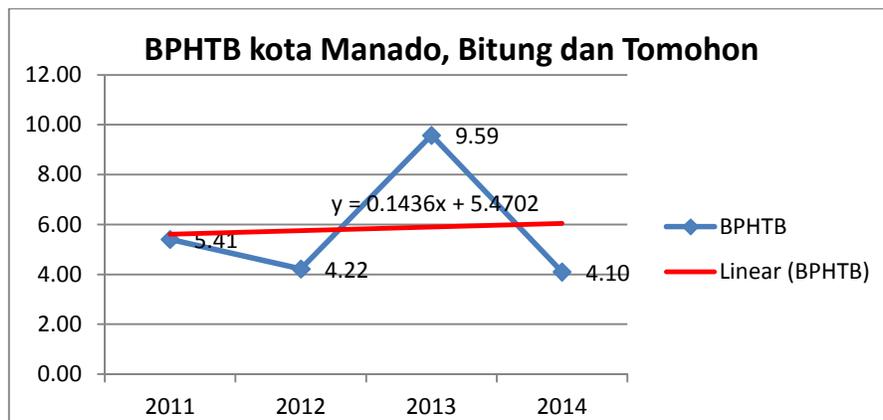


Gambar 3. BPHTB kota Tomohon. Sumber: Olahan Sendiri

Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dari tahun 2012 sampai 2014 sangat baik. Terjadi peningkatan setiap tahunnya. Pemerintah Kota Tomohon mengeluarkan Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011 Mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Kota Manado, Bitung dan Tomohon

Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di kota Manado, Tomohon dan Bitung merupakan sumber penghasil Pendapatan Daerah (PAD) yang besar dibandingkan dengan pajak PBB.



Gambar 4. BPHTB kota Manado, Bitung dan Tomohon. Sumber: Olahan Sendiri

Dilihat dari grafik di atas Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di kota Manado, Bitung, dan Tomohon Fluktuatif dimana pada tahun 2011 berjumlah 5,41 menurun sebesar 4,22 ditahun 2012. Pada tahun 2013 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan kota Manado, Tomohon dan Bitung meningkat menjadi 9,59. Akan tetapi pada tahun 2014 menurun menjadi 4,10 ini menandakan kurangnya pemerintah terhadap proses pemungutan Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

4. PENUTUP

Kesimpulan

Dari penelitian ini penerimaan Bea Perolehan hak atas tanah dan Bangunan di beberapa kota di Provinsi Sulawesi Utara seperti kota Manado, Bitung dan Tomohon dari tahun ke tahun semakin baik. Dan Jumlah penduduk memberi dampak bagi penerimaan Pajak Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Semakin banyak penduduk dalam suatu daerah semakin tinggi pula penerimaan pajak di daerah tersebut.

Saran

1. Pemerintah di masing-masing daerah diharapkan lebih banyak lagi melakukan kegiatan seperti sosialisasi pembayaran pajak
2. Wajib Pajak sadar akan kewajibannya

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Best, 1982 Pengertian Analisis Deskriptif
- [2] Suharsimi Arikuto, 1998:33 Pengertian Variabel
- [3] Todaro, 2000 Pertumbuhan Penduduk
- [4] Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton, 2004 Dasar Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
- [5] Badan Pusat Statistik Provinsi Sulawesi Utara
- [6] Pendapatan Daerah Provinsi Sulawesi Utara
- [7] Undang-Undang No 28 Tahun 2009
- [8] Peraturan Daerah No 1 Tahun 2011, Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Manado
- [9] Peraturan Daerah No 2 Tahun 2011, Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Tomohon