

EVALUASI PENERAPAN SISTEM PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) SEBAGAI PAJAK DAERAH PADA DINAS PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN MINAHASA TENGGARA

EVALUATION OF THE APPLICATION OF THE TAX SYSTEM ON ACQUISITION OF LAND AND BUILDINGS (BPHTB) AS A LOCAL TAX ON LOCAL REVENUE OFFICES IN SOUTHEAST MINAHASA REGENCY

¹Meilan Agu, ²Sifrid S. Pengemanan, ³Robert Lambey

*Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Jurusan Akuntansi
Universitas Sam Ratulangi, Manado 95115, Indonesia
Email : meilan_agu@yahoo.com*

ABSTRAK

Salah satu jenis pajak pusat yang dialihkan menjadi pajak daerah berdasarkan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dengan pengalihan ini diharapkan BPHTB akan menjadi salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang cukup potensial bagi daerah terlebih bagi Kabupaten Minahasa Tenggara. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana penerapan sistem pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB sebagai pajak daerah, serta faktor-faktor penghambat dalam penerapan sistem pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB. Metode penelitian yang digunakan adalah Deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sistem pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB menggunakan *Self Assessment System*. Dalam penerapan *Self Assessment System* belum sepenuhnya berjalan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Wajib pajak belum menggunakan NPOP sebagai dasar pengenaan pajak BPHTB. Dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB juga belum berjalan dengan baik ini disebabkan adanya prosedur pemungutan yang tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu pada Prosedur Pembayaran BPHTB, serta faktor-faktor penghambat dalam penerapan sistem pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB adalah SDM dan Tingkat Kesadaran Wajib pajak.

Kata kunci : *Evaluasi, BPHTB, Pajak Daerah*

ABSTRACT

One type of central taxes to be diverted into a local tax based on Law Number 28 Year 2009 on Regional Tax and Retribution is the Tax on Acquisition of Land and Building (BPHTB). With this transfer is expected BPHTB will be one source of revenue (PAD) considerable potential for the region especially for Southeast Minahasa Regency. The aim of this study was to determine how the application system implementation BPHTB tax as local taxes, as well as inhibiting factors in the application of the tax collection system implementation BPHTB. The method used is Descriptive. The results showed that the implementation of the system of tax collection BPHTB using the Self Assessment System. In the application of Self Assessment System is not yet fully run in accordance with the statutory provisions in force. the taxpayer has not been used NPOP as the basis for taxation BPHTB. In the implementation of tax collection BPHTB also not worked well is due to the voting procedures were not in accordance with the applicable legislation, namely in Payment Procedure BPHTB, as well as inhibiting factors in the application of the system of tax collection BPHTB implementation is human resources and tax payer Awareness Levels.

Keywords : *Evaluation, BPHTB, Local Tax*

1. PENDAHULUAN

Latar belakang

Dalam pasal 33 ayat (3) Amandemen Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa bumi dan air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Bumi sebagai contoh Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Kuasa mempunyai fungsi sosial, kepentingan lainnya untuk memenuhi kebutuhan dasar, lahan usaha atau alat investasi yang menguntungkan. Atas tanah terletak bangunan yang juga memberikan manfaat ekonomi kepada pemilik. Sudah sewajarnya bila pemilik atau yang memperoleh Hak atas Tanah dan Bangunan menyerahkan sebagian nilai ekonomis yang diperoleh kepada pemerintah melalui pembayaran pajak yang disebut dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) didasarkan pada Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2000. Pada perkembangan berikutnya sejak 1 Januari 2011 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dialihkan pengelolaannya ke Pemerintah Daerah sehingga menjadi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) dengan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009.

Sebelum resmi menjadi Pajak Daerah, hasil penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan penerimaan negara yang harus dibagi antara Pemerintah Pusat dan pemerintah Daerah Provinsi dan Kabupaten/Kota. Pemerintah Pusat mendapatkan 20% dari hasil penerimaan BPHTB, sedangkan imbalan pembagian kepada Pemerintah Daerah sekurang-kurangnya 80% dengan rincian :

- ✓ 16% untuk Daerah Provinsi yang bersangkutan dan disalurkan ke rekening kas Daerah Provinsi
- ✓ 64% untuk Daerah Kabupaten/Kota penghasil dan disalurkan ke rekening kas Daerah Kabupaten/Kota.

Terhitung mulai 1 Januari 2011, BPHTB akan resmi sepenuhnya 100% menjadi Pajak Daerah (*Local tax*). Pengalihan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ke dalam Pajak Daerah pada Kabupaten Minahasa Tenggara secara efektif baru diberlakukan sejak Januari 2012. pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB di Kabupaten Minahasa Tenggara menggunakan Sistem Pemungutan *Self Assessment System*. Kenyataannya dalam pelaksanaan pemungutan di Kabupaten Minahasa Tenggara belum berjalan sesuai dengan peraturan yang berlaku baik dalam Prosedur maupun penggunaan sistem dalam pelaksanaan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sehingga pencapaian dalam penerimaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan belum maksimal.

Berdasarkan latar belakang tersebut penulis tertarik untuk melakukan sebuah penelitian dengan judul : "Evaluasi Penerapan Sistem Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai Pajak Daerah pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa Tenggara.

Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian, maka rumusan masalah pada penelitian ini sebagai berikut.

1. Bagaimana penerapan sistem pelaksanaan pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Minahasa Tenggara ?

2. Faktor-faktor penghambat apasaja yang di hadapai pemerintah daerah Kabupaten Minahasa Tenggara dalam penerapan sistem pelaksanaan pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ?

Tujuan Penelitian

Tujuan penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Untuk mengetahui penerapan sistem pelaksanaan pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Minahasa Tenggara.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor penghambat yang di hadapai pemerintah daerah Kabupaten Minahasa Tenggara dalam penerapan sistem pelaksanaan pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Tinjauan Pustaka

Akuntansi

Menurut AICPA (*American Institute of Certified Public Accountant*) “Akuntansi ialah seni pencatatan, pengikhtisaran dan pengelolaan dengan cara tertentu dan dalam ukuran moneter, transaksi dan kejadian-kejadian yang pada umumnya bersifat keuangan dan termasuk menafsirkan hasil-hasilnya” (Riahi, Ahmed., & Belkaoui., 2011: 50).

Akuntansi Pajak

Menurut muljono, (2009: 1) Akuntansi Pajak adalah akuntansi yang berkaitan dengan perhitungan perpajakan dan mengacu pada peraturan dan perundang-undang perpajakan beserta ataran pelaksanaannya.

Konsep Pajak

Santoso Brotodihardjo dalam bukunya *Pengantar Ilmu hukum Pajak*, mengemukakan beberapa pendapat pakar tentang definisi pajak, beberapa diantaranya seperti dalam kutipan seperti berikut. (Ilyas & Burton, 2013: 6)

1. N. J. Feldmann
“Pajak adalah prestasi yang dipaksakan sepihak oleh terutang kepada penguasa, (menurut norma-norma yang ditetapkan secara umum), tanpa adanya kontra-prestasi, dan semata-mata digunakan untuk menutup pengeluaran-pengeluaran umum.”
2. M. J. H. Smeets
“Pajak adalah prestasi kepada pemerintah yang terutang melalui norma-norma umum, dan yang dapat dipaksakannya, tanpa adanyakontra-prestasi yang dapat ditunjukan dalam hal yang individual; maksudnya adalah untuk membiayai pengeluaran pemerintah.”
Smeets mengakui bahwa definisinya hanya menonjolkan fungsi *budgeter*, baru kemudian ia menambahkan fungsi mengatur pada definisinya.

Fungsi Pajak

Resmi, (2012a: 3) menyatakan bahwa terdapat dua fungsi pajak, yaitu:

1. Fungsi Budgetair (Sumber Keuangan Negara)
2. Fungsi Regularend (Pengatur)

Jenis Pajak

Resmi, (2012a: 7) menyatakan bahwa terdapat berbagai jenis pajak, yang dapat dikelompokkan menjadi tiga, yaitu:

1. Menurut Golongan
Pajak dikelompokkan menjadi dua, yaitu:
 - a) Pajak Langsung.

- b) Pajak Tidak Langsung :.
- 2. Menurut sifat
Pajak dapat dikelompokkan menjadi dua, yaitu:
 - a) Pajak Subjektif
 - b) Pajak Objektif
- 3. Menurut Lembaga Pemungut
Pajak dikelompokkan menjadi dua, yaitu :
 - a) Pajak Negara (Pajak Pusat)
 - b) Pajak

Sistem Pemungutan Pajak

Resmi, (2011a: 11) menyatakan bahwa dalam memungut pajak dikenal beberapa sistem pemungutan, yaitu:

- a. Official Assessment System.
- b. Self Assessment System
- c. With Holding System

Konsep Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan (BPHTB)

Ketentuan mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur dalam Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Menurut Siahaan. Marihot (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 pertahanan dan bangunan. BPHTB merupakan jenis pajak kabupaten/kota yang baru diterapkan berdasarkan undang-undang No. 28 Tahun 2009.

Subjek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Pihak yang meliputi subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan

Objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Resmi, (2012b: 258) Objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang meliputi:

- 1. Pemindahan hak karena:
 - a. Jual beli;
 - b. Tukar-menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Hibah wasiat;
 - e. Waris;
 - f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya,
 - g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
 - h. Penunjukan pembeli dalam lelang
 - i. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
 - j. Penggabungan usaha
 - k. Peleburan usaha
 - l. Pemekaran usaha
 - m. Hadiah.
- 2. Pemberian hak baru karena:

- a. Kelanjutan pelepasan hak
- b. Diluar pelepasan hak

Dikecualikan dari Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Resmi, (2012b: 260) Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah objek pajak yang diperoleh :

- 1. Perwakilan diplomatik, dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- 2. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- 3. Badan dan/atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan keputusan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan dan/atau perwakilan organisasi tersebut;
- 4. Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- 5. Orang pribadi atau badan karena wakaf;
- 6. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah;
- 7. Objek pajak tertentu.

Dasar Pengenaan Pajak, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) dan Tarif Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dan saat terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah tanggal peralihan hak.

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan secara regional (Kabupaten/Kota) paling banyak Rp. 60.000.000 (Enam Puluh Juta Rupiah). 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 pemberian hibah wasiat (termasuk suami/istri) maka NPOPTKP ditetapkan secara regional paling banyak Rp. 300.000.000 (Tiga Ratus Juta Rupiah). Besarnya NPOPTKP ditetapkan dengan peraturan Pemerintah Daerah (Resmi, 2012b: 262). Tarif Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) paling Tinggi 5% (Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2011: 5).

Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Resmi, (2012b: 260) Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) :

$$\begin{aligned}
 \text{BPHTB} &= \text{Tarif pajak} \times \text{NPOP} \\
 &= 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP})
 \end{aligned}$$

Pajak Daerah

Dasar hukum pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah Undang-Undang No.28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Mardiasmo, 2011: 12).

Mardiasmo, (2011: 12) menyatakan bahwa *Pajak Daerah*, yang selanjutnya disebut pajak, 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.

Penelitian Terdahulu

Kokasih (2012) dalam penelitiannya mengenai Analisis Sistem Pajak BPHTB dari Pajak Pusat Menjadi Pajak Daerah terhadap PAD Kabupaten Kerawang. Tujuan Penelitian Untuk melakukan analisis Sistem Pajak BPHTB dari Pajak Pusat menjadi Pajak Daerah terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kab. Kerawang terhitung efektif Januari 2012 dilaksanakan di Dinas PPKAD. Metode penelitian adalah Kualitatif. Persamaan Peneliti sebelumnya melakukan penelitian yang sama tentang pelaksanaan sistem pajak BPHTB dari pajak Pusat menjadi Pajak Daerah. Perbedaan dengan peneliti terdahulu dalam penelitian ini terdapat metode penelitian yang berbeda. Peneliti sebelumnya menggunakan metode penelitian Kualitatif sedangkan Peneliti menggunakan metode penelitian deskriptif, serta menggunakan objek penelitian yang berbeda

Versi Setyawati (2013) dalam penelitiannya mengenai Sistem Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi Pajak Daerah Di Kabupaten Tulungagung. Tujuan penelitian Untuk mengetahui sistem peralihan BPHTB menjadi Pajak Daerah di daerah Kabupaten Tulungagung. Metode penelitian adalah Deskriptif Kualitatif. Persamaan Peneliti sebelumnya melakukan penelitian yang sama tentang sistem pemungutan BPHTB menjadi pajak daerah. Perbedaan Dalam penelitian ini peneliti memaparkan faktor-faktor penghambat dalam pelaksanaan pemungutan Pajak BPHTB serta menggunakan objek penelitian yang berbeda.

2. METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian Deskriptif, yaitu penelitian yang dilakukan untuk mengetahui nilai variabel mandiri, baik satu variabel atau lebih tanpa membuat perbandingan atau membandingkan dengan variabel lain (Sugiono, 2010 :35).

Tempat dan Waktu Penelitian

Tempat penelitian yang akan dilakukan di Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) Kabupaten Minahasa Tenggara. Dengan alamat : Kompleks Perkantoran Blok (A) Jalan Raya Ratahan-Belang Kelurahan Wawali-Pasan Kecamatan Ratahan. Waktu untuk penelitian akan dilakukan pada Bulan April sampai dengan bulan Mei 2015.

Prosedur Penelitian

Adapun prosedur dalam penelitian ini yaitu :

1. Mengurus Perizinan/Surat penelitian
Surat Penelitian didapat dari pimpinan Lab. Fakultas Ekonomi dan Bisnis. Dengan perizinan yang dikeluarkan akan mengurangi sedikitnya ketertutupan lapangan terhadap peneliti.
2. Pengumpulan Data
Dalam pengumpulan data teknik yang digunakan yaitu, wawancara, survei/Observasi, dan Dokumentasi di Dinas pendapatan Daerah.
3. Pengolahan Data

Laporan yang disusun berdasarkan data yang diperoleh, dirangkum, dipilih hal-hal yang pokok, dan difokuskan pada hal-hal yang penting.

4. Kesimpulan dan saran

Dari kegiatan-kegiatan sebelumnya, proses selanjutnya adalah menyimpulkan dan memberi saran atas data-data yang sudah diproses atau ditransfer ke dalam bentuk-bentuk yang sesuai dengan pola pemecahan permasalahan yang dilakukan.

Jenis Data

Jenis data dapat dibedakan menjadi dua jenis, yaitu:

1. Data Kualitatif berupa gambaran umum dari Kabupaten Minahasa Tenggara
2. Data Kuantitatif berupa Laporan Target dan Realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Tahun 2012-2014.

Sumber Data

Menurut Sujerweni, (2014: 73) sumber data adalah sunjek dari mana asal data penelitian itu diperoleh. Berdasarkan sumbernya, data dibagi menjadi :

1. Data Primer

Data Primer adalah data yang diperoleh dari responden melalui kuisioner, kelompok fokus, dan panel, atau juga data hasil wawancara peneliti dengan narasumber. Sumber data primer dalam penelitian ini yaitu data hasil wawancara dengan pihak terkait di Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) Kabupaten Minahasa Tenggara berupa data Penerimaan Pajak BPHTB serta penerapan sistem pelaksanaan Pemungutan BPHTB.

2. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang dapat dari catatan, buku, majalah berupa laporan keuangan publikasi perusahaan, laporan pemerintahan, artikel, buku-buku sebagai teori, majalah dan lain sebagainya. Sumber data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari buku-buku, internet, undang-undang, peraturan-peraturan, surat keputusan.

Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan penulis adalah Fiels Research (Penelitian Lapangan). Penulis melakukan pengamatan secara langsung ke instansi terkait yang dituju yaitu Dinas Pendapatan daerah (DISPENDA) Kabupaten Minahasa Tenggara. Adapun cara yang dilakukan dalam penelitian ini adalah : Wawancara (interview), Survei/Observasi, Dokumentasi (mengumpulkan data)

Metode Analisis

Metode analisis yang digunakan adalah analisis data Deskriptif. Metode analisis ini digunakan untuk mendeskripsikan penerapan sistem pelaksanaan pemungutan Pajak Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai Pajak Daerah pada Kabupaten Minahasa Tenggara.

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Kabupaten Minahasa Tenggara

Kabupaten Minahasa Tenggara adalah salah satu Kabupaten di Provinsi Sulawesi Utara, Indonesia, dengan ibu kota Ratahan yang merupakan salah satu daerah pemekaran dari Kabupaten Minahasa Selatan. Kabupaten Minahasa Tenggara secara administratif telah ditetapkan dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2007. Secara geografis, Kabupaten Minahasa Tenggara terletak antara : $124^{\circ}30'24''$ - $124^{\circ}56'24''$ BT dan $1^{\circ}08'19''$ - $0^{\circ}50'46''$ LU.

Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) Kabupaten Minahasa Tenggara

1. Visi :
“Terwujudnya Optimalisasi Penerimaan Pendapatan Daerah yang Akuntabel Dengan Berorientasi pada Pelayanan Prima”
2. Misi :
 - 1) Meingkatkan penerimaan pendapatan daerah
 - 2) Meningkatkan kualitas pelayanan dan pengelolaan pendapatan
 - 3) Meningkatkan kualitas dan kinerja sumber daya aparatur dan organisasi
 - 4) Meningkatkan kesadaran masyarakat sebagai wajib pajak
 - 5) Meningkatkan koordinasi, pengendalian dan pengawasan

Hasil Penelitian

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, salah satu jenis Pajak pusat menjadi Pajak Daerah adalah Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan (BPHTB). Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan (BPHTB) diawali dengan perumusan kebijakan yang dituangkan dalam UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi daerah.

Secara umum proses pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Minahasa Tenggara sebagai berikut.

1. Wajib pajak yang ingin mengurus pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dapat langsung datang ke kantor Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA)
2. Di Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) wajib pajak mengisi blangko dan administrasi lainnya yang terdiri dari SSPD dan SPTPD BPHTB.
Untuk SSPD BPHTB atas 6 (enam) lembar dengan rincian :
 - 1) Lembar 1 untuk Wajib Pajak
 - 2) Lembar 2 untuk PPAT/Pejabat Lelang
 - 3) Lembar 3 untuk Kantor Bidang Pertanahan sebagai lampiran permohonan pendaftaran
 - 4) Lembar 4 untuk fungsi pelayanan sebagai lampiran permohonan penelitian SSPD BPHTB
 - 5) Lembar 5 untuk bank yang ditunjuk/ Bendahara penerimaan sebagai arsip (dalam lembar 5 diterima oleh Bendahara DISPENDA)
 - 6) Lembar 6 untuk bank yang ditunjuk/ Bendahara penerima sebagai laporan kepada fungsi pembukuan/ pelaporan.
3. Setelah pengisian SSPD BPHTB Selanjutnya petugas dalam hal ini Bidang Pendataan Dinas Pendapatan Daerah bekerja sama dengan tim dari Kantor Pertanahan memeriksa ke lapangan apakah di tanah tersebut terdapat bangunan atau tidak
4. Setelah melakukan pendataan atau pemeriksaan dilapangan didapat bahwa adanya bangunan maka selanjutnya pegawai menghitung dan menetapkan besarnya pajak yang terhutang.
5. Selanjutnya Wajib Pajak harus membayar pajak terhutang ke Bendahara di Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) Kabupaten Minahasa Tenggara.

Secara keseluruhan Mekanisme dan Prosedur Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Minahasa Tenggara terdiri atas :

1. Prosedur Pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah prosedur penyiapan rancangan akta pemindahan hak atas tanah dan/ atau bangunan sekaligus penghitungan besar BPHTB terhutang Wajib pajak.
2. Prosedur Penelitian Surat Setoran Pajak daerah (SSPD) adalah prosedur verifikasi yang dilakukan DISPENDA atas kebenaran dan kelengkapan SSPD BPHTB dan dokumen pendukungnya.

3. Prosedur Pembayaran BPHTB adalah prosedur pembayaran pajak terutang yang dilakukan oleh wajib pajak dengan menggunakan SSPD BPHTB.
4. Prosedur Pendaftaran Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah prosedur pendaftaran akta ke kepala kantor Pertanahan dan penerbitan akta oleh PPAT.
5. Prosedur Pelaporan BPHTB adalah prosedur pelaporan realisasi penerimaan BPHTB dan akta pemindahan hak.
6. Prosedur Penagihan BPHTB adalah prosedur penetapan Surat Tagihan Pajak Daerah BPHTB, SKPD kurang Bayar BPHTB/SKPD Kurang Bayar Tambahan BPHTB, dan Surat Teguran yang dilakukan oleh DISPENDA.
7. Prosedur Pengurangan BPHTB adalah prosedur penetapan persetujuan/penolakan atas pengajuan pengurangan BPHTB yang diajukan oleh Wajib Pajak.

Dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menggunakan sistem pemungutan pajak *Self Assessment System*. Dalam pelaksanaan pemungutan Bea bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) di Kabupaten Minahasa Tenggara dengan sistem *self assessment*, belum sepenuhnya berjalan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Wajib pajak belum menggunakan Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) yang sebenarnya sebagai dasar penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Perkembangan penerimaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Kabupaten Minahasa Tenggara dapat dilihat dalam tabel berikut ini :

Tabel 4.2. Data Target dan Realisasi Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kabupaten Minahasa Tenggara Tahun 2012 - 2014

Tahun	Target	Realisasi	%
2012	Rp. 25.000.000,00	Rp. 15.613.952,00	62
2013	Rp. 30.000.000,00	Rp. 21.602.720,00	72
2014	Rp. 25.000.000,00	Rp. 33.577.422,00	134

Sumber Data : Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa Tenggara

Catatan : untuk realisasi pada tahun 2013 hanya sampai pada bulan oktober.

Dalam pengalihan suatu jenis pajak, akan terdapat sejumlah kendala atau faktor-faktor penghambat, terlebih-lebih apabila jenis pajak tersebut merupakan jenis pajak baru bagi daerah seperti Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan di Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) Kabupaten Minahasa Tenggara, maka faktor penghambat yang ada di lapangan adalah :

1. Faktor Sumber Daya Manusia (SDM)
2. Faktor Tingkat Kesadaran Wajib Pajak

Pembahasan

Penerapan Sistem Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Minahasa Tenggara

Dalam pelaksanaan pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Minahasa tenggara setelah dialihkan menjadi Pajak Daerah sejak 1 Januari 2011 tetapi secara efektif pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di

Kabupaten Minahasa Tenggara berlaku mulai 1 Januari 2012 menggunakan Sistem Pemungutan *Self Assessment System* yaitu sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang, kepercayaan, tanggung jawab kepada wajib pajak untuk menghitung atau memperhitungkan, membayar dan melaporkan sendiri besarnya pajak terutang yang harus dibayar.

Dalam pelaksanaan pemungutan Bea bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) di Kabupaten Minahasa Tenggara dengan sistem *self assessment*, belum sepenuhnya berjalan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Wajib pajak belum menggunakan Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) yang sebenarnya sebagai dasar penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Ini merupakan kecenderungan Wajib Pajak dalam penghidaran Pajak. Apabila harga pasar atau nilai transaksi lebih tinggi dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), maka Wajib Pajak akan menyampaikan bahwa harga Transaksi sesuai dengan NJOP. Demikian juga apabila Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) lebih rendah dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), wajib pajak akan berusaha menghindarinya. Sehingga dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tidak lagi berdasarkan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), melainkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).

Berdasarkan tabel 4.3 Dalam proses pelaksanaan pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan belum berjalan dengan baik ini dilihat dari adanya prosedur pemungutan yang belum sesuai dengan Prosedur yang berlaku yaitu pada Prosedur Pembayaran. Wajib pajak membayar pajak terutangnya kepada staf Seksi Pendaftaran dan Penerimaan, yang seharusnya wajib pajak membayar pajak terutangnya langsung kepada bendahara penerimaan di Dinas Pendapatan daerah. Ini yang perlu di perhatikan oleh pemerintah daerah agar proses pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan berjalan dengan baik sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Faktor-Faktor penghambat dalam Penerapan Sistem Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Minahasa Tenggara

Berdasarkan penelitian yang penulis lakukan di Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) Kabupaten Minahasa Tenggara melalui wawancara dengan pihak Dinas Pendapatan Daerah, maka faktor penghambat yang ada di lapangan adalah :

- 1) Faktor Sumber Daya Manusia (SDM)
Faktor Sumber Daya Manusia (SDM) adalah masih kurangnya SDM yang berkualitas yang dimiliki oleh pegawai DISPENDA seksi PBB dan BPHTB dalam hal proses validasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- 2) Faktor Tingkat Kesadaran Wajib Pajak
Faktor Tingkat Kesadaran Wajib Pajak adalah masih banyak wajib pajak yang tidak jujur atau tidak tau dengan aturan baru yang berlaku sejak BPHTB dilimpahkan menjadi pajak daerah. Seperti pada pembayaran pajak. Wajib Pajak membayar pajak berdasarkan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) yang seharusnya berdasarkan berapa harga transaksi yang disepakati atau berdasarkan Nilai Perolehan Obkjek Pajak (NPOP).

4. PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan Hasil Penelitian dan Pembahasan yang dikemukakan pada bab sebelumnya, maka diperoleh beberapa kesimpulan sebagai berikut :

1. Penerapan sistem pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Minahasa tenggara menggunakan *Self Assessment System*. Dalam penerapan *Self Assessment System* belum sepenuhnya berjalan sesuai dengan ketentuan

- perundang-undangan yang berlaku. Wajib pajak belum menggunakan Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) yang sebenarnya sebagai dasar penghitungan atau pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. ini disebabkan oleh adanya kecenderungan menghindari pajak mengakibatkan wajib pajak menyampaikan NPOP tidak yang sebenarnya sehingga dasar pengenaan pajak beralih ke Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).
2. Dalam proses pelaksanaan pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan belum berjalan dengan baik ini dilihat dari adanya prosedur pemungutan yang belum sesuai dengan Prosedur yang berlaku yaitu pada prosedur Pembayaran. Ini yang perlu di perhatikan oleh pemerintah daerah agar proses pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan berjalan dengan baik sesuai dengan peraturan atau prosedur yang berlaku.
 3. Faktor-faktor penghambat dalam penerapan sistem pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Faktor Sumber Daya Manusia (SDM) dan faktor Wajib Pajak. Kedua faktor ini harus diperhatikan pemerintah daerah agar dapat melancarkan dan mengoptimalkan pemungutan maupun pengelolaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai Pajak Daerah .

Saran

Bedasarkan kesimpulan yang telah diuraikan sebelumnya, maka peneliti mencoba memberikan saran yang mungkin dapat berguna dalam mensukseskan pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan (BPHTB) sebagai pajak daerah, yaitu :

1. Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa Tenggara harus meningkatkan mutu dan kualitas SDM para pegawai dan stafnya dengan selalu mengikutsertakan para pegawai dan staffnya kedalam pelatihan-pelatihan, penataran ataupun pendidikan agar dalam proses pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) akan berjalan lancar dan tingkat kepuasan Wajib Pajak terhadap pelayanan Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) akan meningkat.
2. Dinas Pendapatan Daerah harus mengadakan sosialisasi/Penyuluhan kepada masyarakat atas Wajib Pajak mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) agar masyarakat/Wajib Pajak lebih mengerti tentang prosedur yang harus mereka lakukan saat pembayaran BPHTB yang telah dialihkan sebagai pajak daerah.
3. Diberikan sanksi tegas kepada wajib pajak ataupun aparat hukum yang tidak menaati norma peraturan yang berlaku.
4. Kerjasama yang terjalin dengan baik antara pemerintah daerah melalui Dinas Pendapatan daerah (DISPENDA) dengan Notaris/PPAT, BPN serta KPP Pratama dalam pengelolaan dan pemungutan BPHTB di daerah harus terus ditingkatkan mengingat peningkatan pelayanan yang baik kepada wajib pajak mempunyai peranan dalam meningkatkan potensi dari pajak BPHTB.

DAFTAR PUSTAKA

Paper dalam jurnal

- [1] Kokasih., 2012, Analisis Sistem Pajak BPHTB dari Pajak Pusat menjadi Pajak Daerah terhadap PAD Kabupaten Karawang, <http://www.unsika.ac.id/sites/default/files/upload/Analisis%20Sistem%20Pajak%20BPHTB%20dari%20Pusat%20menjadi%20Pajak%20Daerah.pdf>, Diakses 27 Mei 2015, Hal. 1-10.
- [2] Versi, Setyawati., 2013, Sitem Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi Pajak Daerah Di Kabupaten Tulungagung, <http://ejournal.unesa.ac.id/index.php/jurnal-akuntansi/article/view/2276/baca-artikel>, Diakses 27 Mei 2015, Hal. 1-20.

Buku

- [3] Ilyas, B, Wirawan., & Burton, Richard., 2013, Hukum Pajak Edisi 6, Selemba Empat, Jakarta.
- [4] Mardiasmo., 2011, Perpajakan Edisi Revisi 2011, Andi, Yogyakarta.
- [5] Muljono, Djoko., 2009, Akuntansi Pajak, Andi, Yogyakarta.
- [6] Resmi, Siti., 2012a, Perpajakan Teori dan Kasus Edisi 6, Selemba Empat, Jakarta.
- [7] Resmi, Siti., 2012b, Perpajakan Teori dan Kasus Edisi 6, Selemba Empat, Jakarta.
- [8] Riahi, Ahmed., & Belkaoui., 2011, Teori Akuntansi, Selemba Empat, Jakarta.
- [9] Siahaan, Marihot., 2013, Pajak Daerah & Retribusi Daerah Edisi Revisi, Rajawali Pers, Jakarta.
- [10] Sugiyono., 2010, Metode Penelitian Bisnis, Alfabeta, Bandung
- [11] Waluyo., 2011, Perpajakan Indonesia Edisi 10, Selemba Empat, Jakarta.
- [12] Wiratna, Suwarjeni, 2014, Metodologi Penelitian lengkap, Praktis dan Mudah Dipahami, Pustaka Baru Perss. Yogyakarta.

Artikel dari internet

- [13] Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, Kementrian Keuangan Republik Indonesia., 2011, Tinjauan Pelaksanaan Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi Pajak Daerah, Jakarta.
- [14] Republik Indonesia, 2009, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Jakarta