

**EVALUASI PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)  
DI DINAS PENDAPATAN, PENGELOLAAN KEUANGAN DAN ASET DAERAH (DPPKAD)  
KABUPATEN HALMAHERA UTARA**

Oleh:  
**Aesen Wenny Santoso<sup>1</sup>**  
**Grace B. Nangoi<sup>2</sup>**  
**Rudy J. Pusung<sup>3</sup>**

<sup>1,2,3</sup> Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Jurusan Akuntansi  
Universitas Sam Ratulangi Manado  
email: <sup>1</sup>[aisensantoso@gmail.com](mailto:aisensantoso@gmail.com)  
<sup>2</sup>[gracebn@yahoo.com](mailto:gracebn@yahoo.com)  
<sup>3</sup>[rudypusung66@gmail.com](mailto:rudypusung66@gmail.com)

**ABSTRAK**

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku tentang pemungutan BPHTB dan juga dalam hal pembangunan yang berkaitan dengan tanah dan bangunan di Kabupaten Halmahera Utara terus mengalami kemajuan. BPHTB menjadi pajak daerah yang berpotensi meningkatkan Pendapatan Asli Daerah, dan berpotensi meningkatkan *local taxing power* kabupaten dan kota. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan mengevaluasi pelaksanaan pemungutan BPHTB. Metode yang digunakan adalah penelitian deskriptif. Untuk memperoleh data yang diperlukan, penulis melakukan kegiatan pengumpulan data dengan cara wawancara, dokumentasi, dan observasi. Hasil penelitian terhadap evaluasi pemungutan BPHTB belum berjalan baik karena masih adanya satu prosedur yang tidak sesuai dengan peraturan yang ada. Kendala-kendala yang ditemui ada dua, yaitu: kendala yang berhubungan dengan Wajib Pajak dan kendala yang berhubungan dengan Sumber Daya Manusia yang masih kurang di bidang pendapatan. Dari segi perkembangan penerimaan mengalami fluktuasi. Hasil penelitian secara keseluruhan dari segi pemungutan BPHTB cukup baik karena ada satu prosedur yang tidak sesuai yaitu prosedur pembayaran, kendala yang ditemui beragam, dan perkembangan penerimaan berfluktuasi namun sudah mencapai 100% bahkan lebih. Sebaiknya pimpinan DPPKAD meningkatkan kualitas SDM melalui pendidikan dan pelatihan, sosialisasi, perekrutan juga kerjasama.

**Kata kunci:** *evaluasi, pemungutan, BPHTB, DPPKAD*

**ABSTRACT**

*According to the legislation in force on BPHTB collection and also in terms of development with the regard to Land and Buildings in North Halmahera, is in progress. BPHTB into potentially is increasing local tax revenue, and potentially increase local taxing power districts and cities. The purpose of this study is to determine and evaluate the implementation of the BPHTB collection. This research is using descriptive method. Method of data collection is done by the process of the interview, documentation and observation. The results of the evaluation study of BPHTB collection is not running well as the persistence of a procedure that is not in according with the existing regulations. Constraints encountered was twofold: the constraints associated with the taxpayer and constraints related to Human Resources is still lacking in the area of revenue. In terms of development of revenues is fluctuate. The results of in terms of BPHTB collection quite good, because there is a procedure that is not appropriate that the payment procedures, obstacles encountered diverse, and the development of revenues fluctuated but has reached 100% and more. DPPKAD leadership should improve the quality of Human Resources with education and training, socialization, recruitment is also cooperation.*

**Keywords:** *evaluation, collection, BPHTB, DPPKAD*

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Dasar hukum penerapan pemungutan pajak di Indonesia adalah ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Dasar (UUD) 1945 Pasal 23 huruf A amandemen ketiga yang berbunyi: Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan UU. Pajak sebagai salah satu sumber dana dalam pembangunan nasional memiliki peranan yang besar karena mengalami peningkatan setiap tahun, maka dalam hal potensi pajak sangat perlu digali lebih mendalam sesuai dengan situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan negara. Salah satunya adalah jenis Pajak yang perlu digali lebih mendalam adalah BPHTB.

Kebijakan pengalihan wewenang pemungutan BPHTB dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Kabupaten atau Kota telah menimbulkan kendala dalam praktek pelayanan dan penyelesaian BPHTB karena tidak terdapatnya atau tidak jelasnya pengaturan dalam ketentuan peralihan mengenai pihak mana yang berwenang mengelola BPHTB yang telah diproses selama masa peralihan. Masa peralihan tersebut dimulai sejak berlakunya Uu No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pada tanggal 1 Januari 2010 sampai sebelum tanggal efektifnya Peraturan Daerah sebagai dasar hukum pemungutan BPHTB.

Melalui Peraturan Daerah No. 3 Tahun 2011 tentang BPHTB, Pemerintah Kabupaten Halmahera Utara telah mengeluarkan peraturan mengenai pemungutan BPHTB. Dan didukung juga oleh Surat Edaran Bersama Menteri Keuangan, Menteri Dalam Negeri, dan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang Petunjuk Pemungutan BPHTB sesuai pasal 101 ayat (4) UU No. 28 tahun 2009, dalam rangka pemungutan BPHTB. Pemungutan pajak di Indonesia berasal dari kesepakatan rakyat dan pemerintah, yang dituangkan dalam berbagai UU Pajak yang mana menghasilkan ketentuan-ketentuan yang menjadi hukum perpajakan di Indonesia. Dalam hukum pajak diatur berbagai ketentuan yang memungkinkan pajak dapat dipungut dari masyarakat tanpa mendapat perlawanan dan harus dipatuhi oleh masyarakat.

Pemerintah Kabupaten Halmahera Utara merupakan salah satu Pemerintah Daerah yang melaksanakan kewenangan pemerintahan pada kabupaten/kota, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan juga dalam hal pembangunan yang juga berkaitan dengan tanah di Kabupaten Halmahera Utara terus mengalami kemajuan. Oleh karena itu, BPHTB menjadi pajak daerah yang berpotensi meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD), dan berpotensi meningkatkan *local taxing power* kabupaten dan kota.

### Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian ini adalah untuk mengetahui dan memberikan pemaparan serta mengevaluasi pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Kabupaten Halmahera Utara di Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Halmahera Utara.

## TINJAUAN PUSTAKA

### Pajak

Mardiasmo (2011:1) menyatakan Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membiayai pengeluaran umum.

### Syarat Pemungutan Pajak

Mardiasmo (2011:2) menyatakan agar pemungutan pajak tidak menimbulkan hambatan atau perlawanan, maka pemungutan pajak harus memenuhi syarat sebagai berikut:

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

### Asas-Asas Pemungutan Pajak

Waluyo (2013:13) menyatakan di antara pendapat para ahli, yang paling terkenal adalah *four maxims* dari Adam Smith dalam buku *An Inquiry into the Nature and Cause of the Wealth of Nations* yang menyatakan bahwa pemungutan pajak hendaknya didasarkan atas empat asas, yaitu:

1. Asas kesamaan/keadilan (*equality*)
2. Asas kepastian (*certainty*)
3. Asas kecocokan/kelayakan (*convenience*)
4. Asas ekonomi (*economy*)

### Sistem Pemungutan Pajak

Mardiasmo (2011:7) menyatakan sistem pelaksanaan pemungutan pajak yang dikenal adalah:

1. Sistem Official Assessment (*official assessment system*)
2. Sistem Self Assessment (*Self Assessment System*)
3. Sistem Withholding (*Withholding Tax System*)

### Pajak Berdasarkan Lembaga Pemungut

Mardiasmo (2011:6) menyatakan pajak berdasarkan lembaga pemungutan, dibagi menjadi dua, yaitu:

1. Pajak Pusat, adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara.
2. Pajak Daerah, adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah. Siahaan (2013:9) menyatakan bahwa pajak daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh daerah kepada orang pribadi atau badan tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah.

### Pemungutan Pajak Daerah

Ilyas & Burton (2013:7) menyatakan pemungutan pajak merupakan peralihan kekayaan dari rakyat kepada Negara yang hasilnya juga akan dikembalikan kepada masyarakat. TMbooks (2013:23) menyatakan Pemungutan Pajak dilarang diborongkan dan setiap Wajib Pajak wajib membayar Pajak yang terutang berdasarkan surat ketetapan pajak atau dibayar sendiri oleh Wajib Pajak berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan.

### Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Dasar hukum BPHTB adalah UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Berdasarkan UU No. 28 Tahun 2009 tentang PDRD, pengertian BPHTB adalah sebagai berikut:

1. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/ bangunan.
2. 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.
3. Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dalam Undang-Undang di bidang pertanahan dan bangunan.

Supriyanto (2011:110) menyatakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah bea yang dikenakan pada setiap pemindahan hak termasuk hibah wasiat atas harta tetap dan hak-hak kebendaan atas tanah yang pemindahan haknya dilakukan dengan akta.

### Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Pasal 58 ayat (1) Peraturan Daerah No. 3 Tahun 2011 Kabupaten Halmahera Utara tentang Pajak Daerah menentukan bahwa Objek Pajak adalah Perolehan Hak Atas Tanah dan atau bangunan. Resmi (2011:259) menyatakan hak atas tanah meliputi: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun dan hak pengelolaan. Objek pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terdiri dari dua hal, yaitu:

1. Pemindahan Hak.
2. Pemberian Hak Baru.

### **Dasar Pengenaan Pajak, Tarif Pajak, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak BPHTB**

Irwansyah, *et al* (2010:124) menyatakan Dasar pengenaan Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Harga transaksi adalah harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Nilai pasar objek pajak PBB adalah harga rata-rata dari transaksi jual beli secara wajar yang terjadi di sekitar letak tanah dan bangunan. NPOP yang dimaksud dalam Pasal 87 UU No. 28 Tahun 2009, NPOP terbagi 3 (tiga) atas dasar, yaitu:

1. Harga Transaksi: jual beli, penunjukan pembeli dalam lelang.
2. Nilai Pasar: tukar menukar, hibah, pemberian hak baru, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, peralihan hak karena putusan hakim yang tetap, pemberian hak baru, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha dan hadiah.
3. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB: apabila NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP PBB. Sementara itu, NJOP ditetapkan oleh Menteri Keuangan.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Halmahera Utara Pasal 61, tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak. 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 ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah). NPOPTKP ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

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

Pasal 96 ayat (2) UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah menentukan bahwa Sistem Pemungutan BPHTB adalah *Self Assessment*, dimana Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terhutang dengan menggunakan Surat Setoran BPHTB (SSB), dan melaporkannya tanpa berdasarkan diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak, artinya bahwa pada pemerintah tidak menetapkan berapa besar pajak yang menjadi kewajiban subjek BPHTB yang harus disetorkan ke Kas Daerah. Sistem *Self Assessment* umumnya diterapkan pada jenis pajak dimana wajib pajaknya dipandang cukup mampu untuk diserahi tanggung jawab untuk menghitung dan menetapkan hutang pajaknya sendiri. Dalam hal ini, subyek pajak/wajib pajaknya relatif terbatas.

Prinsip pemungutan yang dianut dalam Undang-undang BPHTB adalah:

- a. Pemenuhan kewajiban BHTB adalah berdasarkan sistem *Self Assessment*, yaitu wajib pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya.
- b. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% (lima persen) dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak.
- c. Agar Pelaksanaan UU Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dapat berlaku secara efektif, maka baik kepada Wajib Pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya dikenakan sanksi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- d. Hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan Daerah untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai pembangunan daerah dalam rangka memanfaatkan otonomi daerah.
- e. Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan di luar ketentuan ini tidak diperkenankan.

### **Pejabat yang Berwenang Dalam Pemenuhan Ketentuan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

Undang-undang BPHTB menentukan beberapa Pejabat yang berwenang dalam pemenuhan ketentuan BPHTB atas suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan. Para Pejabat ini diberi kewenangan untuk memeriksa apakah BPHTB terutang sudah disetorkan ke Kas Negara oleh Pihak yang memperoleh hak sebelum pejabat yang berwenang menandatangani dokumen yang berkenaan dengan perolehan dimaksud.

Pejabat yang dimaksud ditunjuk karena kewenangannya dalam pembuatan akta dan pengesahan terjadinya perolehan hak. Pejabat tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Lelang dan Pejabat Pertanahan. Pejabat yang berwenang sebagaimana yang dimaksud oleh UU BPHTB, dalam

pelaksanaannya mempunyai tugas pokok dan fungsi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 91 ayat (1) dan Pasal 92 ayat (1) dan Pasal 93 UU No. 28 Tahun 2009 tentang BPHTB. PPAT dalam pelaksanaan UU tentang BPHTB mempunyai tugas pokok dan fungsi membuat serta menanda tangani akta peralihan hak atas tanah dan atau bangunan setelah subyek/wajib pajak BPHTB menyerahkan bukti penyetoran biaya pajak ke Kas Negara.

### **Penelitian Terdahulu**

1. Widhyarsi (2008) dengan judul Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Hibah Wasiat Di Jakarta Barat. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui tentang pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) atas hibah wasiat di Jakarta Barat. Metode yang digunakan adalah deskriptif analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemungutan terhadap BPHTB yang dilakukan sesuai dengan ketentuan, kendala yang dihadapi, juga cara penyelesaiannya.
2. Fauzan (2012) dengan judul Akuntansi dan Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Kontribusinya terhadap Pendapatan Daerah Di Kota Semarang Periode Tahun 2008-2011. Tujuan dari penelitian ini untuk menambah pengetahuan tentang efektivitas dan kontribusi dari pemungutan BPHTB berdasarkan Target dan realisasi pendapatan di Kota Semarang. Metode yang digunakan adalah deskriptif kuantitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Tingkat efektivitas pemungutan BPHTB pada tahun 2008-2011 didapatkan sangat efektif dan kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Daerah Tahun 2008-2011 sangat kurang atau rendah.
3. Kosasih (2012) dengan judul Analisis Sistem Pajak BPHTB Dari Pajak Pusat Menjadi Pajak Daerah Terhadap PAD Kabupaten Karawang. Tujuan dari penelitian ini untuk melakukan analisis Sistem Pajak BPHTB dari Pajak Pusat menjadi Pajak daerah terhadap PAD Kab. Karawang terhitung efektif Januari 2012 dilaksanakan di Dinas PPKAD. Metode yang digunakan adalah kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam LRA Pendapatan Kab. Karawang Tahun 2012 Untuk penerimaan Pajak BPHTB mencapai 362,30%. PAD dengan adanya kontribusi BPHTB mencapai 121,43%. BPHTB berhasil menyumbang 49,13%.

### **METODE PENELITIAN**

#### **Jenis Penelitian**

Sedarmayanti & Syarifudin (2011:25) menyatakan metode penelitian adalah pembahasan mengenai konsep teoritik berbagai metoda, kelebihan dan kelemahannya, yang dalam karya ilmiah dilanjutkan dengan pemilihan metoda yang digunakan. Jenis penelitian yang digunakan bersifat deskriptif karena menggambarkan secara sistematis mengenai fakta, situasi dan aktivitas pemungutan BPHTB di DPPKAD Halmahera Utara. Penelitian deskriptif merupakan suatu penelitian yang bersifat menggambarkan secara sistematis mengenai fakta, situasi dan aktivitas dari objek yang diteliti.

#### **Tempat dan Waktu Penelitian**

Penelitian ini dilaksanakan di Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Halmahera Utara di Kompleks Perkantoran Pemda Tobelo, Halmahera Utara dan Waktu penelitian yang akan dipakai adalah tiga bulan yaitu dari bulan Oktober sampai dengan bulan Desember 2014.

#### **Prosedur Penelitian**

Prosedur yang dilakukan dalam penelitian ini adalah:

1. Mengidentifikasi latar belakang masalah dalam penelitian ini.
2. Merumuskan masalah dan menentukan tujuan serta manfaat penelitian.
3. Mengumpulkan informasi mengenai gambaran umum instansi dan data mengenai pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
4. Melakukan evaluasi data yang diperoleh dengan menggunakan metode deskriptif.
5. Mengambil kesimpulan yang logis berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan serta memberikan saran atau masukan pada Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Halmahera Utara.

### Jenis Data dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan kualitatif dan kuantitatif, yaitu:

1. Data kualitatif karena menggambarkan tentang kondisi pemungutan di DPPKAD Kabupaten Halmahera Utara.
2. Data kuantitatif karena menggambarkan tentang perkembangan penerimaan BPHTB di DPPKAD Kabupaten Halmahera Utara. Data kuantitatif disini berupa perkembangan penerimaan, dimana data kuantitatif yang dikualitatifkan atau data berupa angka yang akan digambarkan atau dijelaskan.

Sujarweni (2014:73) menyatakan sumber data adalah subjek dari mana asal data penelitian itu diperoleh. Data yang digunakan adalah:

1. Data Primer yaitu data yang diperoleh dari data primer harus diolah lagi. Sumber data primer dalam penelitian ini yaitu melakukan penelitian langsung ke DPPKAD Kabupaten Halmahera berupa data penerimaan pajak.
2. Data Sekunder yaitu data yang diperoleh dari data sekunder tidak perlu diolah lagi. Sumber data sekunder dalam penelitian ini diperoleh dari buku-buku, internet, undang-undang, peraturan-peraturan, surat keputusan.

### Metode Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan penulis adalah *Field Research* (penelitian lapangan). Metode ini dilakukan dengan cara pengamatan langsung ke instansi terkait yaitu DPPKAD Kabupaten Halmahera Utara. Dalam penelitian lapangan ini menggunakan tiga cara yaitu observasi, wawancara dan dokumentasi.

### Metode Analisis Data

Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif yang berfungsi mendeskripsikan atau menggambarkan tentang objek yang diteliti dan mengetahui pelaksanaan pemungutan BPHTB serta menguraikan data-data yang diperoleh dari DPPKAD Kabupaten Halmahera Utara. Data tersebut lalu dibandingkan dengan landasan teori yang ada dan dilakukan pembahasan masalah.

### Definisi Operasional

Agar tidak terjadi kesalahan persepsi maka definisi operasional yang dipakai adalah sebagai berikut:

1. Pemungutan adalah suatu rangkaian kegiatan mulai dari penghimpunan data objek dan subjek pajak atau retribusi, penentuan besarnya pajak atau retribusi yang terutang sampai kegiatan penagihan pajak atau retribusi kepada Wajib Pajak atau Wajib Retribusi serta pengawasan penyetorannya.
2. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/ bangunan.
3. 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.
4. Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dalam Undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan.
5. Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah adalah sebuah unit organisasi yang berasal dari penyatuan tiga bidang unit kerja yakni sub bidang anggaran, sub bidang asset dan penghapusan dan sub bidang pendapatan.

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### Gambaran Umum Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah

DPPKAD merupakan unsur pelaksana Pemerintah Daerah yang dipimpin oleh seorang Kepala Dinas, yang berada dibawah dan bertanggungjawab kepada Kepala Daerah melalui Sekretaris Daerah. DPPKAD Kabupaten Halmahera Utara awalnya pada tahun 2004 sampai dengan 2005 bernama Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda), setelah itu pada tahun 2006 mengalami perubahan nama menjadi sampai dengan 2010 berubah menjadi Badan Pengelola Keuangan dan Kekayaan Daerah (BPKKD), dan berlanjut pada tahun 2010 sampai sekarang bernama Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD).

DPPKAD merupakan unsur pelaksana di bidang pendapatan, pengelolaan keuangan dan aset daerah dipimpin oleh kepala dinas yang berkedudukan di bawah dan bertanggung jawab kepada Bupati melalui Sekretaris Daerah. DPPKAD mempunyai fungsi yaitu sebagai berikut:

1. Perumusan kebijakan teknis di bidang pendapatan, pengelolaan keuangan dan aset daerah.
2. Penyelenggaraan urusan pendapatan, pengelolaan dan aset daerah serta pelayanan umum sesuai dengan lingkup tugasnya.
3. Pembinaan dan pelaksanaan tugas di bidang pendapatan, pengelolaan keuangan dan aset daerah.
4. Pelaksanaan tugas lain yang diberikan oleh Bupati sesuai dengan tugas dan fungsinya.

Struktur Organisasi DPPKAD terdiri dari:

1. Kepala Dinas
2. Sekretariat
3. Bidang Pendapatan
4. Bidang Pendataan dan Penetapan
5. Bidang Anggaran
6. Bidang Aset Daerah
7. Unit Pelaksana Teknis Daerah (UPTD)
8. Kelompok Jabatan Fungsional

### Hasil Penelitian

Pelaksanaan pemungutan BPHTB mencakup seluruh rangkaian proses yang harus dilakukan dalam menerima, menatausahakan, dan melaporkan penerimaan BPHTB. Prosedur pemungutan BPHTB terdiri dari:

1. Pembayaran BPHTB  
Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan SSPD BPHTB. Pembayaran dilakukan oleh Wajib Pajak melalui bendahara penerimaan dan/atau pembantu bendahara penerimaan pada DPPKAD untuk disetorkan ke kas daerah hari kerja berikutnya.
2. Penelitian SSPD BPHTB  
Pembayaran BPHTB diteliti oleh petugas penilai dan pemeriksa pajak pada DPPKAD. Penelitian SSPD BPHTB dilakukan oleh petugas penilai dan pemeriksa pajak daerah pada seksi pendataan, pendaftaran, penetapan dan penagihan atas kebenaran dan kelengkapan SSPD BPHTB dan dokumen pendukungnya.
3. Pelaporan BPHTB  
Pelaporan BPHTB bertujuan untuk memberikan informasi tentang realisasi penerimaan BPHTB sebagai bagian dari pendapatan asli daerah. Bendahara penerimaan dan atau pembantu bendahara penerimaan menyiapkan laporan BPHTB berdasarkan pembayaran langsung, bukti rekening koran dari bank yang ditunjuk.
4. Penagihan BPHTB  
Penagihan dilakukan untuk menagih BPHTB terutang yang belum dibayar oleh Wajib Pajak. Penagihan dilaksanakan melalui penetapan Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD) dan/ atau Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB) BPHTB dan/ atau Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT) BPHTB. STPD dan/ atau SKPD jika setelah jatuh tempo tidak dibayar akan diterbitkan surat teguran dan/ atau surat paksa.
5. Pengurangan BPHTB  
Pengurangan BPHTB dilakukan oleh Wajib Pajak dan disampaikan kepada petugas pelayanan untuk diteliti.
6. Pengembalian BPHTB  
Wajib Pajak mengajukan pengembalian atas kelebihan pembayaran BPHTB.

Pemungutan dilakukan dengan menggunakan *self assessment system* yaitu Wajib Pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSB) serta melaporkannya tanpa mendasarkan pada surat ketetapan pajak. Dalam pemungutannya, pembayaran dapat melalui Kepala Desa, petugas DPPKAD dan bahkan disetorkan melalui Bank yang ditetapkan oleh pemerintah daerah kabupaten Halmahera Utara yaitu Bank BNI. Dalam pelaksanaan pemungutannya, semua sistem dan prosedur pemungutan telah berjalan cukup baik karena

ada satu prosedur yang kurang sesuai yaitu prosedur pembayaran tetapi tidak terlalu berpengaruh terhadap penerimaan pemungutan. Namun secara keseluruhan telah sesuai dengan peraturan Bupati.

Dalam setiap pelaksanaan pemungutan terhadap BPHTB tidak selalu berjalan dengan lancar, oleh karena itu terdapat beberapa kendala yang dihadapi, yaitu:

1. Kendala yang berhubungan dengan Wajib Pajak
2. Kendala yang berhubungan dengan Sumber Daya Manusia

Perkembangan penerimaan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kabupaten Halmahera Utara dapat dilihat dalam tabel berikut:

**Tabel 1. Laporan Target Realisasi BPHTB**

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Persentase (%)
2012	50.000.000,00	59.845.900	119,69
2013	215.000.000,00	215.000.000	100,00
2014	250.000.000,00	405.881.061	162,35

Sumber: DPPKAD Kab. Halmahera Utara

Dengan catatan, untuk tahun 2014 hanya sampai dengan bulan September.

### Pembahasan

Kenyataan yang ada di lapangan menunjukkan bahwa alur yang dijalankan sudah sesuai dengan aturan yang berlaku yaitu Perda Kabupaten Halmahera Utara No. 3 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah dan Peraturan Bupati tentang Sistem dan prosedur pemungutan BPHTB. Terdapat satu prosedur yang tidak sesuai yaitu prosedur Pembayaran BPHTB.

Perbedaan yang terjadi pada prosedur Pembayaran yaitu pada, perbedaan yang terjadi dikarenakan wajib pajak membayar pajak terutangnya kepada staf Seksi Pendaftaran dan Penerimaan, seharusnya wajib pajak membayar pajak terutangnya langsung kepada bendahara penerimaan DPPKAD. Perbedaan prosedur pembayaran yang terjadi di DPPKAD karena kurangnya pengawasan yang baik dalam hal ini Sumber Daya Manusia yang masih kurang kompeten dan handal. Pemungutan yang terjadi di DPPKAD telah memenuhi sistem dan prosedur pemungutan yang ada, dari segi tahapan-tahapan, tarif, dan prinsip yang ada telah sesuai dengan peraturan daerah yang ada.

Pelaksanaan pemungutan BPHTB tidak selalu berjalan dengan lancar, oleh karena itu terdapat beberapa kendala yang dihadapi yaitu sebagai berikut:

1. Kendala yang berhubungan dengan Wajib Pajak

Kendala pertama yakni kendala yang berhubungan Wajib Pajak lebih disebabkan oleh kurangnya pengetahuan masyarakat tentang pajak BPHTB dan kurangnya kesadaran dari masyarakat untuk membayar pajak BPHTB, sehingga Wajib Pajak mengalami kendala/kesulitan dalam melakukan perhitungan terhadap BPHTB yang harus dibayarnya atas peralihan hak yang dilakukannya. Ditambah dengan adanya *self assessment system* dimana Wajib Pajak diberikan kewenangan untuk menghitung dan membayar sendiri jumlah BPHTB yang harus dibayarnya. Dan juga petugas pajak mengalami kesulitan dalam hal pemungutan pajak karena kurangnya kesadaran masyarakat, juga adanya keterlambatan dalam pembayaran sehingga jatuh tempo pembayaran telah melewati batas pembayaran dan menimbulkan denda.

Kendala kedua dari Wajib Pajak adalah mengenai penetapan jumlah pembayaran, terkadang ada beberapa Wajib Pajak yang memiliki masalah yaitu dalam hal keberatan jumlah pembayaran pajak.

Kendala ketiga dari Wajib Pajak adalah adanya keterlambatan dalam pembayaran pajak, sehingga menimbulkan denda dan pembayaran dilakukan melalui bank.

2. Kendala yang berhubungan dengan Sumber Daya Manusia

Kendala yang berhubungan dengan Sumber Daya Manusia adalah masih kurangnya SDM yang handal di bidang pendapatan.

Perkembangan terhadap penerimaan pemungutan BPHTB Kabupaten Halmahera Utara yang ada maka berdasarkan tabel 1 tentang laporan target realisasi, dapat diketahui bahwa penerimaan pemungutan BPHTB dari tahun 2012 sampai dengan 2014 mengalami fluktuasi setiap tahunnya. Pada tahun 2012 penerimaan pemungutan BPHTB mengalami peningkatan yang besar yaitu sebesar 119,69% dan mengalami fluktuasi setiap tahunnya. Pada tahun 2013 penerimaan BPHTB berhasil mempertahankan penerimaannya pada 100% walaupun mengalami penurunan 19,69% dibanding tahun sebelumnya. Dan pada tahun 2014 dalam hal ini hanya sampai bulan September saja namun sudah mencapai persentase sebesar 162,35%. Dan juga diperkirakan jika sampai pada bulan Desember maka penerimaan pemungutan BPHTB mengalami peningkatan yang sangat signifikan.

Pelaksanaan pemungutan BPHTB telah berjalan dengan cukup baik, kendala-kendala yang dihadapi masih dapat ditangani dengan solusi yang tepat, dan perkembangan penerimaan yang terjadi sudah sangat baik. Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Dyah Purworini Widhyarsi, (2008) yaitu Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Hibah Wasiat Di Jakarta Barat dan Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Muhamad Fauzan, (2012) yaitu Akuntansi dan Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Kontribusinya terhadap Pendapatan Daerah Di Kota Semarang Periode Tahun 2008-2011, serta Penelitian terdahulu yang dilakukan oleh Kosasih, (2012) yaitu Analisis Sistem Pajak BPHTB Dari Pajak Pusat Menjadi Pajak Daerah Terhadap PAD Kabupaten Karawang dijadikan sebagai acuan karena penelitian ini berbeda dimana lebih terperinci dalam membahas tentang pemungutan BPHTB berdasarkan peraturan-peraturan, UU yang berlaku tentang pemungutan BPHTB yang di dalamnya terdapat kendala-kendala yang ditemui dan juga perkembangan penerimaan pemungutan BPHTB.

## PENUTUP

### Kesimpulan

Kesimpulan dari penelitian ini:

1. Pemungutan BPHTB di DPPKAD Kabupaten Halmahera Utara telah berjalan cukup baik karena belum semua prosedur terlaksana dengan standar dan operasional pemungutan yang ada dan telah berdasarkan Peraturan Daerah No. 3 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Peraturan Bupati tentang Sistem dan Prosedur pemungutan BPHTB juga ketetapan-ketetapan dan Surat Keputusan yang ada.
2. Kendala-kendala tidak terlepas dari setiap kebijakan yang diberlakukan, kendala-kendala yang ditemui di dalamnya merupakan kendala dari pihak Wajib Pajak, baik dari segi pembayaran yakni *Self Assessment System* maupun dalam jangka waktu pembayaran adanya keterlambatan, Petugas Pajak dari segi penagihan, dan masih kurangnya Sumber Daya Manusia (SDM) yang terampil dan kompeten di bidang pendapatan. Dari teknologi maupun sarana dan prasarana yang lain sudah memadai dan baik.
3. Penerimaan pemungutan BPHTB di DPPKAD Kabupaten Halmahera Utara mengalami fluktuasi yang cukup berarti namun fluktuasi itu telah mencapai angka 100% (seratus persen) bahkan dapat melewati angka 100% (seratus persen). Itu artinya dari segi penerimaan BPHTB memiliki penerimaan atau pendapatan yang baik dan dapat digunakan untuk pembangunan sarana dan prasarana maupun infrastruktur untuk kepentingan masyarakat luas.

### Saran

Saran yang dapat diberikan adalah:

1. DPPKAD Kabupaten Halmahera Utara harus meningkatkan kualitas maupun kuantitas SDM yang ada, agar dalam proses pelaksanaan pemungutan BPHTB dapat berjalan dengan baik dan benar. Dari segi peningkatan kualitas SDM yang ada, DPPKAD harus melakukan pendidikan dan pelatihan mengenai pengenalan BPHTB, pimpinan DPPKAD melakukan perekrutan pegawai yang baru yang memiliki kompetensi, dan memenuhi kualifikasi sebagai pelaksana dalam hal pemungutan BPHTB.
2. DPPKAD Kabupaten Halmahera Utara harus melakukan sosialisasi atau pengenalan dan pemahaman mengenai BPHTB baik dari segi UU maupun peraturannya dengan cara turun langsung ke lapangan dan juga memasang reklame atau baliho dan lain sebagainya.
3. DPPKAD Kabupaten Halmahera Utara juga sebaiknya melakukan sosialisasi atau pemahaman dengan cara bekerja sama dengan Kepala Desa dan Camat yang ada dalam hal ini membagi tempat sosialisasinya ke dalam beberapa zona atau lokasi agar mempermudah masyarakat atau Wajib Pajak memahami pentingnya membayar pajak.

**DAFTAR PUSTAKA**

- Fauzan, Muhamad 2012. Akuntansi dan Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Kontribusinya terhadap Pendapatan Daerah Di Kota Semarang Periode Tahun 2008-2011. Universitas Diponegoro Semarang, Semarang. *ejournal-SI*. <http://ejournal-s1.undip.ac.id/index.php/accounting/article/view/285/288>. Diakses 30 Agustus 2014. Hal. 1-11.
- Irwansyah, Gustian, Juanda, 2010. *Review Pajak Orang Pribadi dan Orang Asing*. Salemba Empat, Yogyakarta.
- Kosasih, 2012. Analisis Sistem Pajak BPHTB Dari Pajak Pusat Menjadi Pajak Daerah Terhadap PAD Kabupaten Karawang. Universitas Singaperbangsa Karawang, Karawang. *Skripsi*. <http://www.unsika.ac.id/sites/default/files/upload/Analisis%20Sistem%20Pajak%20BPHTB%20dari%20Pusat%20menjadi%20Pajak%20Daerah.pdf>. Diakses 19 September 2014. Hal. 1-10.
- Mardiasmo, 2011. *Perpajakan Edisi Revisi*. Penerbit Andi, Yogyakarta.
- Marihot, Siahaan, 2013. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Edisi Revisi*. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Republik Indonesia. 2011. Peraturan Daerah Kabupaten Halmahera Utara No. 3 Tahun 2011. *Tentang Pajak Daerah*, Tobelo.
- Republik Indonesia. 2014. Peraturan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 2014. *Tentang Pemberian Hak Atas Tanah Negara*, Jakarta.
- Republik Indonesia. 2009. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009. *Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, Jakarta.
- Resmi, Sitti. 2011. *Perpajakan Teori dan Kasus, edisi 6 buku 2*. Salemba Empat, Yogyakarta.
- Sedarmayanti dan Syarfudin. 2011. *Metodologi Penelitian*. Mandar Maju, Bandung.
- Supriyanto, Eddy. 2011. *Akuntansi Perpajakan, edisi 1*. Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Suwarjeni, Wiratna. 2014. *Metodologi Penelitian Lengkap, Praktis dan Mudah Dipahami*. Pustaka Baru Press, Yogyakarta.
- TMbooks, 2013. *Perpajakan Esensi dan Aplikasi*. Penerbit Andi, Yogyakarta.
- Waluyo. 2013. *Perpajakan Indonesia, edisi 11 buku 1*. Salemba Empat, Jakarta.
- Widhyarsi, Dyah, 2008. Pelaksanaan Pemungutan Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Atas Hibah Wasiat di Jakarta Barat. Universitas Diponegoro Semarang, Semarang. *ejournal*. [http://eprints.undip.ac.id/17233/2/DYAH\\_PURWORINI\\_WIDHYARSI.pdf](http://eprints.undip.ac.id/17233/2/DYAH_PURWORINI_WIDHYARSI.pdf). Diakses 17 September 2014. Hal. 1-90.
- Wirawan, Ilyas., dan Richard Burton, 2013. *Hukum Pajak Edisi 6*. Salemba Empat, Yogyakarta.