

**ANALISIS TARGET PERENCANAAN DAN REALISASI  
PENERIMAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN  
BANGUNAN (BPHTB) KABUPATEN LANGKAT**

Oleh:

Risca Yunia Lestari

NIM 28131070

Program Studi

EKONOMI ISLAM



FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

UIN SUMATERA UTARA

MEDAN

2017

**ANALISIS TARGET PERENCANAAN DAN REALISASI  
PENERIMAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN  
BANGUNAN (BPHTB) KABUPATEN LANGKAT  
SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Untuk Meperoleh  
Gelar Sarjana (S1) Jurusan Ekonomi Islam  
Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam  
UIN Sumatera Utara**

**Oleh:**

**Risca Yunia Lestari  
NIM 28131070**

**Jurusan:**

**EKONOMI ISLAM**



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

**UIN SUMATERA UTARA**

**MEDAN**

**2017**

## **SURAT PERNYATAAN**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Risca Yunia Lestari  
Nim : 28131070  
Fakultas : Ekonomi dan Bisnis Islam  
Jurusan : Ekonomi Islam-Ekonomi Manajemen Syariah  
Judul : ANALISIS TARGET PERENCANAAN DAN REALISASI  
PENERIMAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH  
DAN BANGUNAN (BPHTB) KABUPATEN LANGKAT

Menyatakan dengan sepenuhnya bahwa skripsi yang berjudul diatas adalah benar hasil karya sendiri, kecuali kutipan yang didalamnya telah disebutkan sumbernya.

Demikianlah surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya.

Medan, Oktober 2017

Penulis

Risca Yunia Lestari

NIM : 28131070

**Persetujuan**

Skripsi berjudul:

**ANALISIS TARGET PERENCANAAN DAN REALISASI PENERIMAAN  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)  
KABUPATEN LANGKAT**

Oleh:

Risca Yunia Lestari

Nim. 28131070

Dapat Disetujui Sebagai Salah Satu Persyaratan  
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi Islam  
Pada Program Studi Ekonomi Islam

Medan, Oktober 2017

Pembimbing I

Pembimbing II

Dr.Chuzaimah Batubara, MA  
NIP. 197007061996032003

M. Syahbudi, MA  
NIP. 197907012009122003

Mengetahui

Ketua Jurusan Ekonomi Islam

Dr.Marliyah,MA  
NIP. 197601262003122003

Skripsi berjudul “ANALISIS TARGET PERENCANAAN DAN PENERIMAAN Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Di Kabupaten Langkat. Risca Yunia Lestari, NIM 28131070 Program Studi Ekonomi Islam telah dimunaqosyahkan dalam sidang Munaqosyah Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam UIN SUMATERA UTARA pada tanggal 28 November 2017. Skripsi ini telah diterima untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (SE) pada Program Studi Ekonomi Islam.

Medan, Mei 2018  
Panitia Sidang Munaqosyah Skripsi  
Program Studi Ekonomi Islam  
UIN SU

Ketua

Sekretaris

Dr. Marliyah, M. Ag  
NIP. 197601262003122003

IMSAR, M.Si  
NIP. 198703032015031004

Anggota

1.

2.

M. Syahbudi, MA  
NIP. 197907012009122003

Dr. Andri Soemitra, MA  
NIP. 197605072006041002

3.

Aqwa Naser Daulay, M.Si  
NIB: 1100000091

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Ekonomi dan bisnis  
Islam UIN Sumatera Utara

Dr. Andri Soemitra, MA  
NIP. 197605072006041002

## **ABSTRAK**

### **ANALISIS TARGET PERENCANAAN DAN REALISASI PENERIMAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) KABUPATEN LANGKAT**

**Oleh:**

**Risca Yunia Lestari**

Skripsi ini merupakan hasil dari penelitian kualitatif yang bertujuan untuk menjawab tiga rumusan masalah yakni sebagai berikut: *pertama*, bagaimana target perencanaan dan realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Langkat? *Kedua*, Bagaimanakah konsep perencanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kabupaten Langkat? *Ketiga*, Apa faktor-faktor yang menyebabkan perbedaan antara target perencanaan dan realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kabupaten Langkat? Data yang digunakan adalah data primer dan sekunder. Data primer yang diperoleh langsung dari pihak yang memahami objek kajian dan data sekunder diperoleh dari lokasi penelitian yaitu data target dan realisasi BPHTB tahun 2014-2016, dan melalui website BPS Kabupaten Langkat. Berdasarkan hasil penelitian, target perencanaan dan realisasi penerimaan Kabupaten Langkat tidak sesuai karena terdapat perbedaan antara target perencanaan dengan realisasi penerimaan dan terdapat beberapa faktor yang menyebabkan perbedaan antara target dan realisasi, yaitu tingkat pengetahuan, kurangnya kesadaran Wajib Pajak, banyaknya transaksi dibawah NJOPTKP, dan kurangnya kerjasama antara BAPENDA, Notaris, dan Badan Pertahanan Negara (BPN). Dalam merencanakan target, Pemerintah Daerah melihat dari beberapa aspek, yaitu pertumbuhan ekonomi, Produk Domestik Regional Bruto (PDRB), inflasi, dan pendapatan.

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala Puji dan Syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan kuasanya sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi yang berjudul “ANALISIS TARGET PERENCANAAN DAN REALISASI PENERIMAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) KABUPATEN LANGKAT”. Shalawat serta salam penulis haturkan kepada Nabi Muhammad SAW semoga kita memperoleh syafaa’atnya di yaumul akhir kelak.

Skripsi ini disusun guna memenuhi persyaratan akademis untuk memperoleh gelar sajrana (S1) Ekonomi Islam Konsentrasi Ekonomi Manajemen Syariah di UIN Sumatera Utara. Dengan penuh rasa syukur, penulis ingin menyampaikan terimakasih yang sebesar-besarnya karena dalam menyelesaikan skripsi ini juga banyak menerima bantuan, bimbingan dan juga dukungan dari berbagai pihak. Terimakasih penulis ucapkan kepada:

1. **Allah SWT** atas berkat rahmat, hidayah, karunia dan perlindungan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan baik.
2. Kedua orang tua, **Bapak Sukiyat** dan **Ibu Siti Khadijah** yang telah memberikan curahan kasih sayang, perhatian, pengorbanan, bimbingan serta do’a yang tulus sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi dengan penuh semangat dan tanggung jawab.
3. **Bapak Prof Dr. Saidurrahman, M. Ag** selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sumatera Utara
4. **Bapak Dr. Andri soemitra, MA** selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sumatera Utara
5. **Ibu Dr. Marliyah, M. Ag** selaku Ketua Jurusan Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara.
6. **Ibu Dr. Hj. Yenni samri juliati Nst, MA** selaku Sekretaris Jurusan Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara
7. **Ibu Dr. Chuzaimah Batubara, MA** selaku Dosen Pembimbing I yang telah bersedia memberikan waktu untuk membimbing, mengarahkan dan

memberikan masukan yang membangun bagi penulis dalam penyusunan skripsi ini.

8. **Bapak M. Syahbudi, MA** selaku Dosen Pembimbing II yang telah bersedia memberikan waktu untuk membimbing, mengarahkan dan memberikan masukan yang membangun bagi penulis dalam penyusunan skripsi ini.
9. **Ibu Rahmi Syahriza, SThi, MA** selaku Penasehat Akademik yang selalu memberikan nasehat dan bimbingan kepada penulis selama menyelesaikan masa studi di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara.
10. **Bapak dan Ibu Dosen** yang telah memberikan bekal ilmu yang bermanfaat kepada penulis selama masa studi di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Sumatera Utara.
11. **Adik Wahyu Alhaadi, Meiliza Hijratti S.Pd, Ika Zulviana S.Pd** dan keluarga saya yang selalu memberikan doa, motivasi dan perhatian sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
12. **Kepala BAPENDA Kabupaten Langkat** yang telah memberikan izin kepada saya untuk memperoleh data-data yang dibutuhkan dalam menyelesaikan skripsi ini.
13. **Sahabat penulis Maysaroh Br Ginting, Keke Dwi Arjuntina Tumangger, Nursakinah, Mauli Diana Sari, Nur Fazri Banurea, Ika Silvia Umayya Nst, Fitri Ramadhani, Lina Sari Situmeang, serta teman-teman EMS-B 2013,** terima kasih untuk kebersamaan dan pertolongan selama masa perkuliahan.
14. **Teman-teman KKN Sei Silau Barat M. Taufik Brutu, M. Irfan, Aflah Sihombing, Nurmaya Wulandari, Efryda Eryanti Sihombing, Mutia Hikmah, Anton Giawa, Bambang Syaifurrohman, Ahmad Zein, Faisal Hasibuan** yang memberikan pengalaman dan kebersamaan yang tidak terlupakan.
15. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu penulis.



Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan. Kritik dan saran sangat diharapkan untuk kesempurnaan penelitian di masa mendatang. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat berguna bagi pembaca, peneliti selanjutnya dan Almamater UIN Sumatera Utara.

Medan, November 2017

Penulis

Risca Yunia Lestari

## DAFTAR ISI

<b>PERSETUJUAN .....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRAKSI .....</b>	<b>ii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>iii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>v</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>vii</b>
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	4
D. Kerangka Teori .....	5
E. Kajian Terdahulu .....	5
F. Metodologi Penelitian .....	9
<b>BAB II : KAJIAN TEORITIS</b>	
A. Perencanaan Pajak.....	11
1. Pajak Dalam Pandangan Islam .....	11
2. Peraturan Daerah Kabupaten Langkat .....	13
B. BPHTB	
1. Pengertian Pajak Daerah .....	18
2. Kriteria Pajak Daerah .....	19
3. Pengertian BPHTB .....	19
4. Subjek BPHTB .....	21
5. Objek BPHTB .....	21
6. Dasar Pengenaan BPHTB .....	22
7. Tata Cara Perhitungan BPHTB.....	23
8. Sistem Pemungutan BPHTB .....	24
9. Nilai Islam Dalam Pemungutan BPHTB .....	26
10. Konsep Target dan realisasi .....	28
<b>BAB III : DEMOGRAFI KABUPATEN LANGKAT DAN TEMUAN PENELITIAN</b>	
A. Gambaran Umum Kabupaten Langkat .....	28
B. BAPENDA .....	34

1. Sejarah Singkat BAPENDA .....	34
2. Struktur Organisasi BAPENDA .....	35
C. Perkembangan BPHTB Kabupaten Langkat .....	51
D. Target Dan Realisasi BPHTB Kabupaten Langkat .....	55
E. Faktor-faktor Penyebab Target Dan Realisasi Berbeda.	55

**BAB IV : ANALISIS TARGET DAN REALISASI BPHTB KABUPATEN LANGKAT**

A. Analisis Target Perencanaan BPHTB .....	58
B. Analisis Realisasi Penerimaan BPHTB.....	59

**BAB V : PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	63
B. Saran .....	64

**DAFTAR PUSTAKA**

## **DAFTAR TABEL**

### TABEL

1.1 Target Dan Realisasi BPHTB Kabupaten Langkat .....	49
1.2 Keterangan Target Dan Realisasi BPHTB Kabupaten Langkat .....	49

## DAFTAR GAMBAR

### GAMBAR

1.1 Kerangka Pemikiran .....	6
1.1 Grafik Perkembangan BPHTB Kab. Langkat .....	49
1.1 Grafik Perencanaan dan Realisasi BPHTB Kab. Langkat .....	50

## **DAFTAR LAMPIRAN**

### LAMPIRAN

1. Lampiran Data
2. Surat Balasan
3. Daftar Pertanyaan Wawancara

# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Pembangunan Nasional merupakan kegiatan yang berlangsung secara terus-menerus dan berkesinambungan yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Salah satu ketersediaan dana pembangunan diperoleh dari Bea Perolehan Hak Tanah Atas dan Bangunan (BPHTB). Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Tanah dan bangunan merupakan hak yang diperoleh oleh setiap orang, tetapi selain hak kita juga mempunyai kewajiban atas tanah dan bangunan tersebut. Kewajiban tersebut berupa pajak. Pajak yang dikenakan terhadap tanah dan bangunan ini dinamakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pajak yang dikenakan atas tanah dan bangunan ini atau BPHTB ini bersifat wajib bagi Wajib Pajak yang mempunyai tanah dan bangunan. Mengenai terdapat pada Keputusan Menteri Keuangan No.516/KMK04/2004.

Tanah mempunyai peranan yang besar dalam dinamika pembangunan, maka didalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat (3) disebutkan bahwa Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.<sup>1</sup> Ketentuan mengenai tanah juga dapat kita lihat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang biasa kita sebut dengan UUPA.

Sesuai dengan pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut maka sudah sewajarnya jika pemilik atau yang mempunyai hak atas tanah dan bangunan (yang merupakan bagian dari bumi) menyerahkan sebagian nilai ekonomis kepada pemerintah. Penyerahan sebagian nilai ekonomis dari perolehan tanah dan bangunan diwujudkan dengan membayar pajak yang dalam hal ini adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pemungutan Bea Perolehan

---

<sup>1</sup>Undang-Undang 1945 Pasal 33 Ayat 3 Tentang Pengelolaan SDA

Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tetap memperhatikan asas keadilan bagi masyarakat dengan golongan ekonomi lemah dan berpenghasilan melalui nilai perolehan hak atas tanah dan bangunan yang tidak dikenakan pajak.

Sejak tanggal 01 Januari 2011 Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan (BPHTB) kewenangan pemungutannya dialihkan oleh Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah yang diatur berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pajak provinsi terdiri dari pajak kendaraan bermotor, bea balik nama kendaraan bermotor, pajak air permukaan, dan pajak rokok. Pajak kabupaten/kota terdiri dari pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak reklame, pajak penerangan jalan, pajak mineral bukan logam dan batuan, pajak parkir, pajak air tanah, pajak sarang burung walet, pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan, dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Pajak adalah prestasi pemerintahan yang terutang melalui norma-norma umum, dan yang dapat dipaksakan tanpa adanya kontraprestasi, yang dapat ditunjukkan dalam hal yang individual, maksudnya adalah membiayai pengeluaran pemerintah.<sup>2</sup>

Salah satu tujuan dari pelaksanaan pungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah menggali dan memperkuat potensi sumber penerimaan Negara yang stabil dan dapat diandalkan untuk membiayai pembangunan daerah. Stabil dalam arti fluktuasi hasil penerimaan pajaknya secara aktif tidak begitu tinggi, sedangkan hasilnya dapat diandalkan yang berarti bahwa kontribusi dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah cukup berperan.

Supaya wajib pajak tahu, mau dan mampu melaksanakan hak dan kewajiban pajaknya dengan baik maka diperlukan peran aktif dari pihak Direktorat Jendral Pajak untuk memasyarakatkan perpajakan yaitu berupa sosialisasi perpajakan. Karena salah satu faktor penyebab tidak terealisasinya BPHTB adalah kurangnya kesadaran dari masyarakat dalam membayar. Sosialisasi bisa dilakukan melalui seminar, diskusi, penataran, penyuluhan perpajakan yang dilaksanakan dalam skala kecil, menengah, dan besar dalam berbagai tempat dan kesempatan melalui berbagai jalur tradisional dan modern serta media cetak dan elektronik. Sosialisasi yang dilakukan oleh Direktorat Jendral Pajak kepada wajib pajak diharapkan dapat meningkatkan pengetahuan, kesadaran, dan kepatuhan Wajib Pajak dalam melaksanakan hak dan kewajibannya sehingga target dari pemerintah dapat terealisasi 100% atau melebihi 100%. Sosialisasi perpajakan selain memberikan manfaat secara langsung kepada wajib pajak berupa peningkatan pengetahuan, kesadaran, dan kepatuhan wajib pajak, juga dapat meningkatkan penerimaannya.

---

<sup>2</sup> Chidir Ali, *Hukum Pajak Elementer*, (Bandung: Eresco, 1993), h. 19.



Dalam rangka meningkatkan penerimaan pajak pemerintah telah melakukan pembaharuan perpajakan (*tax reform*) sejak tanggal 1 Januari 1984. Dengan pembaharuan perpajakan itu sistem perpajakan akan disederhanakan yang mencakup penyederhanaan jenis pajak, tarif pajak dan cara pembayaran pajak. Dengan demikian diharapkan beban pajak akan semakin adil dan wajar sehingga di satu pihak mendorong wajib pajak melaksanakan dengan kesadaran kewajibannya membayar pajak dan di lain pihak menutup lubang-lubang yang selama ini masih terbuka bagi mereka yang menghindar dari pajak.<sup>3</sup>

Pada tahun 2014 sampai tahun 2016 Kabupaten Langkat merupakan salah satu Kabupaten yang tidak mencapai target pajak daerahnya yaitu BPHTB. Dimana pada tahun 2014 pemerintah daerah menetapkan target BPHTB dengan jumlah 6.500.000.000,00 dan terealisasi hanya sejumlah 3.180.953.308,00 dengan persentase 48.94%, pada tahun 2015 pemerintah daerah menetapkan target dengan jumlah yang sama dan terealisasi 4.102.995.090,00 dengan persentase 63.12%, kemudian pada tahun 2016 tetap dengan target yang sama pada tahun sebelumnya dan terealisasi sebesar 3.854.310.944,00 dengan persentase 59.30%.<sup>4</sup>

Dari target yang ditetapkan pemerintah daerah Kabupaten Langkat pada tahun 2011 sebesar 3.500.000.000,00 yang realisasinya mencapai target, kemudian pada tahun 2014 sampai saat ini Pemerintah Daerah menetapkan target sebesar 6.500.000.000,00 dari tahun 2014 belum mencapai target 100%. Dan ini menjadi kajian menarik, maka dari itu penulis mengangkat judul penelitian **“Analisis Target Perencanaan dan Realisasi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kabupaten Langkat”**.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana target perencanaan dan realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Langkat?
2. Apa faktor-faktor yang menyebabkan perbedaan antara target perencanaan dan realisasi penerimaan BPHTB?

---

<sup>3</sup> Rochmat Soemitro, *Pengantar Singkat Hukum Pajak*, (Bandung: Eresco, 1992), h. 23-24.

<sup>4</sup> Penjelasan BAPENDA Kabupaten Langkat

## **C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

- a. Untuk menganalisis target perencanaan dan realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kabupaten Langkat yang tidak melampaui target yang telah ditetapkan.
- b. Untuk menganalisis faktor-faktor penyebab perbedaan antara target perencanaan dan realisasi penerimaan BPHTB.

### **2. Manfaat Penelitian**

#### a. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan memberi manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan dijadikan acuan untuk penelitian selanjutnya.

#### b. Kegunaan Praktis.

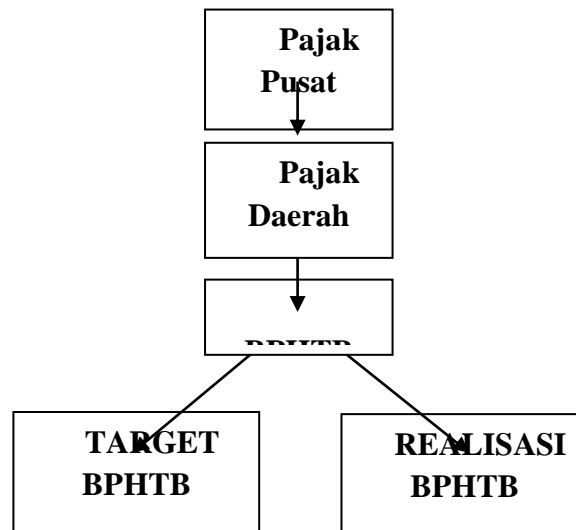
Diharapkan dapat memberikan informasi tentang target dan realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

#### c. Kegunaan Kebijakan

Bagi pembuat kebijakan, penelitian ini diharapkan dapat dijadikan acuan dasar pemerintah daerah dalam pengambilan kebijakan mengenai pajak daerah dalam rangka meningkatkan penerimaan daerah khususnya melalui Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

## **D. Kerangka Teori**

Pada awalnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan pos pajak yang dipungut oleh pusat, dengan adanya pengesahan Undang-Undang No.28/2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) sebagai pengganti Undang-Undang No. 21/1997 dan Undang-Undang No.20/2000 tentang pemungutan BPHTB menjadi sepenuhnya kewenangan pemerintah daerah. Pemerintah Daerah setiap tahunnya menetapkan target perencanaan pembayaran BPHTB dengan tujuan agar pembayaran terealisasi sesuai perencanaan dan target menjadi tolak ukur apakah pembayaran BPHTB sudah sesuai dengan perencanaan atau belum sesuai. Berdasarkan uraian tersebut, penulis menuangkan kerangka pemikirannya dalam bentuk skema sebagai berikut:



**Gambar 1**  
**Kerangka Teori**

### **E. Kajian Terdahulu**

Witri (2016) dengan judul jurnal Analisis Pelimpahan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kepada Pemerintah Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) (Studi Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bangkalan), ditemukan dalam jurnal ini bahwa rencana target dan realisasi antara tahun 2011 – 2013 belum mencapai target 100%, dan pada tahun 2014 melebihi target yaitu 216.95% dengan total penerimaan 6.395.064.086,00. Metode dalam penelitian ini adalah deskriptif, sedangkan pendekatannya adalah kualitatif. Peneliti menggunakan data primer dan sekunder, data primer dalam penelitian ini yaitu informasi yang didapat langsung dari wawancara dengan objek penelitian. Peneliti menggunakan Perda, Perbup, SOP dan Laporan Realisasi PAD Kabupaten Bangkalan Tahun 2011 hingga 2014 sebagai data sekunder.<sup>5</sup>

Fahmi Alamsyah, dengan judul jurnal “Peran PPAT Dalam Penerapan *Self Assesment System* Pada Perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pasca Terbitnya Surat Edaran Kepada Badan Pertahanan Nasional (Studi di Kota Batu)”. Hasil dalam penelitian ini adalah bahwa dalam memberikan jasa pelayanan dalam penghitungan serta Pembayaran BPHTB, PPAT terkendala oleh peraturan yang mengatur perbuatan PPAT yang selama ini telah berlangsung lama di Masyarakat, terlebih lagi perlu adanya sinkronisasi peraturan baik

---

<sup>5</sup>Witri, “Analisis Pelimpahan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kepada Pemerintah Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah (Studi Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bangkalan)” dalam *Jurnal Perpajakan (Jejak)*. Oktober 2016, h. 1-8

ditingkat daerah maupun pusat sehingga dapat mengakomodir kepentingan pihak-pihak terkait. Selain itu pengetahuan dan Kejujuran dari Wajib Pajak yang sangat dibutuhkan dalam menerapkan self assesment system pada BPHTB yang akan dilaporkan. Metode dalam penelitian ini adalah kualitatif.<sup>6</sup>

Melian Agu (2015), dengan judul jurnal “Evaluasi Penerapan Sistem Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Sebagai Pajak Daerah Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa Tenggara”. Hasil dalam penelitian ini adalah bahwa dalam pemungutan BPHTB menggunakan *system self assesment*, belum sepenuhnya berjalan sesuai undang-undang yang berlaku dan Wajib Pajak belum menggunakan NPOP (Nilai Perolehan Objek Pajak) yang sebenarnya sebagai dasar perhitungan BPHTB dan penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana penerapan sistem pelaksanaan pemungutan BPHTB dan untuk mengetahui faktor-faktor yang menghambat sistem pemungutan BPHTB. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif dan menggunakan data primer dan sekunder dimana data primer diperoleh dari hasil wawancara oleh pihak Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa Tenggara, data sekunder diperoleh dari buku-buku, internet, undang-undang, peraturan-peraturan, dan surat keputusan.<sup>7</sup>

Abstrak yang membedakan penelitian Witri (2016) dengan judul jurnal Analisis Pelimpahan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kepada Pemerintah Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) (Studi Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bangkalan) dengan kedua jurnal lainnya adalah menganalisis pelimpahan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang berpengaruh terhadap kontribusi Pendapatan Asli Daerah (PAD) dimana hasil dari pemungutan BPHTB termasuk dalam PAD yang digunakan untuk keperluan Pemerintah Daerah, selain itu penelitian ini adalah untuk mengetahui upaya yang dilakukan Pemerintah Daerah Kabupaten Bangkalan dalam menghadapi pelimpahan BPHTB menjadi pajak daerah, untuk mengetahui pelaksanaan pemungutan BPHTB yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bangkalan, dan untuk mengetahui realisasi penerimaan BPHTB dalam PAD setelah dilimpahkan. Sedangkan pada penelitian Fahmi Alamsyah, dengan judul jurnal “Peran PPAT Dalam Penerapan *Self Assesment System* Pada Perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pasca Terbitnya Surat Edaran Kepada Badan Pertahanan Nasional (Studi di Kota Batu) abstrak yang membedakan dalam penelitian ini adalah bahwa dalam memberikan jasa

---

<sup>6</sup> Fahmi Alamsyah, “Peran PPAT Dalam Penerapan Self Assesment System Pada Perhitungan BPHTB Pasca Terbitnya Surat Edaran Kepada Badan Pertahanan Nasional (Studi di Kota Batu)”, *Jurnal Publikasi*, 2015, h.2-30

<sup>7</sup> Melian Agu, “Evaluasi Penerapan Sistem Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Sebagai Pajak Daerah Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa Tenggara”, *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, 2015, h.230-241

pelayanan dalam penghitungan serta Pembayaran BPHTB, PPAT terkendala oleh peraturan yang mengatur perbuatan PPAT yang selama ini telah berlangsung lama di Masyarakat, terlebih lagi perlu adanya sinkronisasi peraturan baik ditingkat daerah maupun pusat sehingga dapat mengakomodir kepentingan pihak-pihak terkait. Dan pada penelitian Melian Agu (2015), dengan judul jurnal “Evaluasi Penerapan Sistem Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Sebagai Pajak Daerah Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa Tenggara abstrak yang membedakan adalah bahwa dalam pemungutan BPHTB menggunakan *system self assessment*, belum sepenuhnya berjalan sesuai undang-undang yang berlaku dan Wajib Pajak belum menggunakan NPOP (Nilai Perolehan Objek Pajak) yang sebenarnya sebagai dasar perhitungan BPHTB dan penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana penerapan sistem pelaksanaan pemungutan BPHTB dan untuk mengetahui faktor-faktor yang menghambat sistem pemungutan BPHTB.

## **F. Metodologi Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah jenis penelitian kualitatif deskriptif. Penelitian kualitatif adalah penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan, dan lain-lain secara holistik, dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah.<sup>8</sup>

### **2. Lokasi dan Waktu Penelitian**

Peneliti akan melakukan penelitian ini yang dilakukan di Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat yang berlokasi di JL. T. Imam Bonjol No. 1 Kota Stabat. Waktu Penelitian ini direncanakan akan dilakukan pada bulan Juli 2017 sampai dengan September 2017.

### **3. Jenis Data**

Penulis melakukan pengumpulan data mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan melalui :

---

<sup>8</sup> Moleong, Lexy. *Metodologi Penelitian Kualitatif: Edisi Revisi*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2006), h.6

- a. Data Primer, yaitu data yang diambil langsung atau diperoleh dari pihak-pihak yang memahami, menguasai dari objek kajian, dan wawancara.
- b. Data Sekunder, yaitu data yang diperoleh dari referensi ilmiah dan dokumentasi di Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat.

#### **4. Teknik Pengumpulan Data**

Adapun teknik yang digunakan dalam pengumpulan data:

- a. Wawancara, yaitu kegiatan mengumpulkan, mencari data dan informasi dengan mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang berhubungan dengan objek kajian secara langsung baik lisan maupun tulisan kepada pihak-pihak yang memahami objek kajian, khususnya pada Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat
- b. Dokumentasi, yaitu dengan mengumpulkan dokumen-dokumen yang berhubungan dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, data yang lainya juga diperlukan dalam penelitian ini melalui instansi yang terkait.

#### **5. Metode Analisis Data**

Analisis data yang dilakukan dengan menggunakan metode deskriptif, yaitu metode yang dilakukan dengan terlebih dahulu mengumpulkan data yang ada kemudian diklarifikasi, dianalisis, selanjutnya diinterpretasikan sehingga dapat memberikan pemecahan terhadap masalah.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), h. 6.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. Perencanaan Pajak**

Perencanaan pajak umumnya selalu dimulai dengan meyakinkan apakah suatu transaksi atau kejadian mempunyai dampak perpajakan. Apabila kejadian tersebut mempunyai dampak pajak, apakah dampak tersebut dapat diupayakan untuk dikecualikan atau dikurangi jumlah pajaknya. Selanjutnya, apakah pembayaran pajak tersebut dapat ditunda.

Suatu perencanaan pajak yang tepat akan menghasilkan beban pajak minimal yang merupakan hasil dari perbuatan penghematan pajak atau penghindaran pajak, bukan karena penyelundupan pajak yang tidak berdasarkan pada peraturan perundang-undangan perpajakan.

Tetapi Secara garis besar pengertian Perencanaan Pajak (*Tax Planning*) adalah proses mengorganisasi usaha wajib pajak atau sekelompok wajib pajak sedemikian rupa sehingga utang pajaknya, baik pajak penghasilan maupun pajak lainnya, berada dalam posisi yang paling minimal, sepanjang hal ini dimungkinkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan”<sup>10</sup>.

#### **1. Pajak Dalam Pandangan Islam**

Sementara dalam pandangan Islam secara etimologi, pajak dalam bahasa Arab dikenal dengan nama Adh-dharibah, yang berasal dari kata dasar dharaba, yadhribu, dharban, yang artinya: mewajibkan, menetapkan, menentukan, memukul, menerangkan, atau membebaskan, dan lain-lain. Dharaba adalah bentuk kata kerja (fi'il), sedangkan bentuk kata bendanya (ism) adalah dharibah, yang dapat diartikan beban. Ia disebut beban, karena merupakan kewajiban tambahan atas harta selain zakat, sehingga dalam pelaksanaannya akan dirasakan sebagai sebuah beban.

Qardhawi mendefinisikan pajak sebagai kewajiban yang ditetapkan terhadap Wajib Pajak, yang harus disetorkan kepada Negara sesuai dengan ketentuan, tanpa mendapatkan prestasi kembali dari Negara, dan hasilnya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum di satu pihak dan untuk merealisasikan sebagian tujuan ekonomi, sosial, politik, dan tujuan-tujuan lain yang ingin dicapai oleh Negara.

Sedangkan Zallum berpendapat bahwa pajak adalah harta yang diwajibkan Allah Swt kepada kaum muslim untuk membiayai berbagai kebutuhan dan pos-pos pengeluaran yang memang diwajibkan atas

---

<sup>10</sup> Mohammad Zain, *Manajemen Perpajakan*, (Jakarta: Salemba Empat, 2005), h.67

mereka, pada kondisi baitul mal tidak ada uang/ harta.<sup>11</sup> Ketentuan mengenai jizyah (pajak) termuat dalam al-Quran surat at-Taubah ayat 29:

قَاتِلُوا الَّذِينَ لَا يُؤْمِنُونَ بِاللَّهِ وَلَا بِالْيَوْمِ الْآخِرِ وَلَا يُحَرِّمُونَ مَا حَرَّمَ اللَّهُ وَرَسُولُهُ وَلَا يَدِينُونَ دِينَ الْحَقِّ مِنَ الَّذِينَ أُوتُوا الْكِتَابَ حَتَّى يُعْطُوا الْجِزْيَةَ عَنْ يَدٍ وَهُمْ صَاغِرُونَ

Artinya: Perangilah orang-orang yang tidak beriman kepada Allah dan tidak (pula) kepada hari kemudian, dan mereka tidak mengharamkan apa yang diharamkan oleh Allah dan RasulNya dan tidak beragama dengan agama yang benar (agama Allah), (yaitu orang-orang) yang diberikan al-kitab kepada mereka, sampai mereka membayar jizyah (pajak) dengan patuh sedang mereka dalam keadaan tunduk.<sup>12</sup>

Mengacu pada ketentuan ayat di atas, Muhammad Rasyid Ridamenyatakan bahwa semula jizyah itu hanyalah imbalan yang sangat kecil, yang digunakan sebagai dana pemerintah islam untuk biaya menjaga, melindungi, dan membela ahl al-zimmah (kelompok minoritas/non-muslim) yang berada di bawah kekuasaan Negara Islam. Dana yang diambil dari ahl al-zimmah itu terutama digunakan untuk membiayai tentara islam yang bertugas untuk melindungi dan menjaga kaum zimmah dari segala bahayadan ancaman musuh-musuhnya.

Berdasarkan keterangan Al-Quran surat at-Taubah ayat 29 bahwa yang menjadi sasaran dikenakannya jizyah adalah ahl al-kitab (Yahudi dan Nasrani). Sedangkan menurut para Imam Mazhab, orang-orang Majusi juga termasuk yang dikenai jizyah karena mereka serupa dengan para ahl al-kitab. Sedangkan menurut Imam Syafi'i, bagi penyembah berhala tidak boleh diambil jizyahnya.

Pajak daerah merupakan pajak yang dikelola oleh pemerintah daerah, baik provinsi maupun kabupaten/kota yang berguna untuk menunjang penerimaan pendapatan asli daerah dan hasil penerimaan tersebut termasuk dalam APBD.<sup>13</sup>

## 2. Peraturan Daerah Kabupaten Langkat

Peraturan Daerah Kabupaten Langkat No 1 Tahun 2011 tentang BPHTB  
Pasal 50

- (1) Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
- (2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana

---

<sup>11</sup>Gusfahmi, *Pajak Menurut Syari'ah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), h.31

<sup>12</sup>Depag, *Al-qur'an dan terjemah*, (Jakarta: Pustaka Alfatih, 2002), h. 191

<sup>13</sup>Panca Kurniawan, Agus Purwanto, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah di Indonesia*, (Malang: Bayumedia, 2004), h. 47



dimaksud pada ayat (1), dalam hal:

- a. jual beli adalah harga transaksi;
- b. tukar menukar adalah nilai pasar;
- c. hibah adalah nilai pasar;
- d. hibah wasiat adalah nilai pasar;
- e. waris adalah nilai pasar;
- f. pemasukan dalam peseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
- g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
- h. peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
- i. pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
- j. pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
- k. penggabungan usaha adalah nilai pasar;
- l. peleburan usaha adalah nilai pasar
- m. pemekaran usaha adalah nilai pasar;
- n. hadiah adalah nilai pasar; dan/atau
- o. penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

(3) Jika Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.

(4) Dalam hal NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) belum ditetapkan pada saat terutangnya BPHTB, NJOP Pajak Bumi dan Bangunan dapat didasarkan pada Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.

- (5) Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah bersifat sementara.
- (6) Surat Keterangan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat diperoleh di Kantor Pelayanan Pajak atau Instansi yang berwenang di Kabupaten Langkat.
- (7) Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak.
- (8) 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, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

#### Pasal 51

Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

#### Pasal 52

- (1) Besaran pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (1) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (7) dan ayat (8).
- (2) Dalam hal Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada Pasal 50 ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan dalam Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, maka besarnya pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51

dengan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (7) dan ayat (8).

- (3) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dipungut di wilayah daerah tempat Tanah dan/atau Bangunan berada.

#### Pasal 53

- (1) Saat terutangnya pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan ditetapkan untuk:
  - a. jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - b. tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - c. hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - d. hibah wasiat adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - e. waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantorbidang pertanahan;
  - f. pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat danditandatanganinya akta;
  - g. pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat danditandatanganinya akta;
  - h. putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
  - i. pemberian hak baru atas Tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannya surat keputusan pemberian hak;
  - j. pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkannyasurat keputusan pemberian hak;
  - k. penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - l. peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;

- m. pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta;
  - n. hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan
  - o. lelang adalah sejak tanggal penunjukkan pemenang lelang.
- (2) Pajak yang terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

#### Pasal 54

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- (2) Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang Negara hanya dapat menandatangani risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
- (3) Kepala kantor bidang pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran Hak atas Tanah atau pendaftaran peralihan Hak atas Tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

#### Pasal 55

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Bupati paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- (2) Tata cara pelaporan bagi pejabat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 56

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.
- (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) dikenakan sanksi

administratif berupa denda sebesar Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah) untuk setiap laporan.

- (3) Kepala kantor bidang pertanahan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (3) dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 57

- (1) Sistem dan Prosedur pemungutan BPHTB diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.
- (2) Peraturan Bupati sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup tata cara pengurusan akta pemindahan hak, pembayaran, penelitian SSPD, pendaftaran akta, pelaporan, penagihan, dan pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah Bangunan.<sup>14</sup>

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

### **1. Pengertian Pajak Daerah**

Pajak adalah suatu pungutan yang merupakan hak prerogative pemerintah, pungutan tersebut didasarkan pada Undang-Undang, pemungutannya dapat dipaksakan kepada subjek untuk mana tidak ada balas jasa yang langsung dapat ditunjukkan penggunaannya dan adanya pajak diharapkan akan meningkatkan kesejahteraan hidup semua masyarakat.

Menurut Smeets, pajak adalah prestasi kepada pemerintah yang terutang melalui norma-norma hukum, dan yang dapat dipaksakan, tanpa ada kalanya kontrasepsi yang ditunjukkan dalam hal yang individual, maksudnya adalah untuk membiayai pengeluaran pemerintah.<sup>15</sup>

Secara konstitusional pajak diatur dalam pasal 23A UUD 1945 yang menyatakan bahwa “Pajak dan pungutan lainnya bersifat memaksa untuk keperluan Negara diatur dengan undang-undang”. Dari ketentuan tersebut, pajak merupakan suatu kewajiban yang harus dipikul serta dipenuhi oleh setiap rakyat yang telah memenuhi kewajiban sebagaimana akan diatur dalam bentuk undang-undang, untuk membiayai penyelenggaraan kehidupan bernegara, baik dalam bentuk pelaksanaan jalannya administrasi pemerintah yang dijalankan oleh

---

<sup>14</sup> Peraturan Daerah Kabupaten Langkat Bagian Sepuluh

<sup>15</sup> Erly Suandy, *Hukum Pajak*, Edisi 2 Revisi, (Jakarta: Salemba Empat, 2002), h.2

setiap apratur pemerintah maupun untuk pelaksanaan jalannya pembangunan guna meningkatkan kesejahteraan rakyat.<sup>16</sup>

Pengertian Pajak Daerah menurut UU Nomor 28 tahun 2009, 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.<sup>17</sup>

Pajak daerah merupakan pajak yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dengan peraturan daerah (Perda), yang wewenang pemungutannya dilaksanakan oleh pemerintah daerah dan hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah daerah dalam melaksanakan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan di daerah.<sup>18</sup>

## **2. Kriteria Pajak Daerah**

Menurut Davey dalam bukunya Darwin menyatakan bahwa untuk menilaipotensi pajak sebagai penerimaan daerah diperlukan beberapa kriteria yaitu kecukupan dan elastisitas, pemerataan, kemampuan administratif dan penerimaan politis.<sup>19</sup>

## **3. Pengertian BPHTB**

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Sedangkan 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. Adapun hak atas tanah dan atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau banguna,

---

<sup>16</sup> Faisal Abar nasution, *Pemerintahan Daerah dan Sumber-Sumber Pendapatan Asli Daerah*, (Jakarta: PT. Softmedia, 2009), h.4

<sup>17</sup> Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta.

<sup>18</sup> Waluyo. *Perpajakan Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2011), h. 56

<sup>19</sup> Darwin, *Pajak Daerah & Retribusi Daerah*, (Jakarta: Mitra Media, 2010). h. 34.

yang selanjutnya disebut pajak. Dengan demikian, objek pajak (BPHTB) adalah tanah, bangunan serta tanah dan bangunan.<sup>20</sup>

#### **4. Subjek BPHTB**

Siahaan menyatakan bahwa pada pengenaan Pajak BPHTB, subjek pajak dan Wajib Pajak merujuk pada diri orang atau badan yang sama, dimana subjek dan Wajib Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan.<sup>21</sup>

#### **5. Objek BPHTB**

Objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, bukan tanah atau bangunannya sendiri. Objek perolehan hak atas dan atau bangunan meliputi:

- a. Pemindahan Hak karena:
  - 1) Jual beli
  - 2) Tukar-menukar
  - 3) Hibah;
  - 4) Hibah wasiat
  - 5) Waris;
  - 6) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya
  - 7) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
  - 8) Penunjukan pembeli dalam lelang
  - 9) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
  - 10) Penggabungan usaha
  - 11) Peleburan usaha
  - 12) Pemekaran usaha
  - 13) Hadiah
- b. Pemberian hak baru karena:

---

<sup>20</sup> Supramono dan Thesia Woro Damayanti, *Perpajakan Indonesia: Mekanisme dan Perhitungan*, Yogyakarta, ANDI OFFSET, 2005, h.112.

<sup>21</sup> Marihot Pahala Siahaan. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Edisi Revisi. (Jakarta:PT.Raja, 2010). h.587.

- 1) Kelanjutan pelepasan hak, yaitu pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak;
- 2) Di luar pelepasan hak, yaitu pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atau dari pemegang hak milik menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku

c. Yang meliputi Hak atas tanah yaitu:

- 1) Hak milik
- 2) Hak guna usaha (HGU)
- 3) Hak guna bangunan (HGB)
- 4) Hak pakai
- 5) Hak milik atas satuan rumah susun
- 6) Hak pengelolaan

d. Objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB, yaitu:

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



- 6) Objek pajak yang diperoleh orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.<sup>22</sup>

## 6. Dasar Pengenaan BPHTB

Sesuai dengan pasal 5 UU BPHTB, tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan tarif tunggal sebesar 5%. Penentuan tarif tunggal ini dimaksudkan untuk keserhanaan kemudahan penghitungan. Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), yaitu :

- a. Jual Beli adalah harga transaksi
- b. Tukar Menukar adalah nilai pasar
- c. Hibah adalah nilai pasar
- d. Hibah Wasiat adalah nilai pasar
- e. Waris adalah nilai pasar
- f. Pemasukan dalam perseroan atau Badan Hukum lainnya adalah nilai pasar
- g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar
- h. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum adalah nilai pasar
- i. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar
- j. Pemberian hak baru atas tanah dalam pelepasan hak adalah nilai pasar
- k. Penggabungan Usaha adalah nilai pasar
- l. Peleburan Usaha adalah nilai pasar
- m. Pemekaran Usaha adalah nilai pasar
- n. Hadiah adalah nilai pasar
- o. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang

Dalam hal NPOP tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB pada tahn terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang dipakai adalah NJOP PBB. Yang dimaksud

---

<sup>22</sup>Undang-Undang No. 20 Tahun 2000, Pasal 2.

dengan harga transaksi adalah harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Dalam hal NJOP PBB pada tahun terjadinya perolehan belum ditetapkan, besarnya NJOP PBB ditetapkan oleh Menteri Keuangan.<sup>23</sup>

## 7. Tata Cara Perhitungan BPHTB

Untuk menentukan besarnya BPHTB adalah

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

### Contoh menghitung BPHTB dalam transaksi jual beli tanah :

Wahyu membeli tanah milik Arya dengan nilai jual beli sebesar Rp 200.000.000. Maka pajak penjual dan pajak pembeli adalah sebagai berikut:

**Pajak Pembeli (BPHTB) NPOP** : Rp 200.000.000,00 **NPOPTKP** : Rp 80.000.000,00 (-) **NPOP Kena Pajak** : Rp 120.000.000,00 **BPHTB**: : 5% x Rp 120.000.000 = Rp 6.000.000

**Pajak Penjual (PPh) NPOP** : Rp 200.000.000 **NPOP Kena Pajak** : Rp 200.000.000 **PPh**: 5% x Rp 200.000.000,00 = Rp 10.000.000

Luas tanah = 10 m x 20 m = 200 m<sup>2</sup>, total harga tanah Rp 1.000.000,00 x 200m<sup>2</sup> = Rp 200.000.000,00.

Luas rumah = 10 m x 10 m = 100 m<sup>2</sup>, total harga bangunan Rp 3.000.000,00 x 100 m<sup>2</sup> = Rp 300.000.000,00.

Jadi jumlah harga jual tanah berikut rumah NJOP adalah Rp 500.000.000,00

NPOPTKP menurut pemerintah daerah jakarta misalnya Rp 60.000.000,00

NPOP = Rp 440.000.000,00.

**Jadi total BPHTB yang terutang yaitu 5% x Rp 440.000.000,00 = Rp 22.000.000,00.**

Nilai perolehan objek pajak ditentukan berdasarkan cara dimilikinya hak atas tanah dan bangunan. Jika hak atas tanah dan bangunan diperoleh dari:

- Jual beli maka nilai perolehannya adalah harga transaksi
- Tukar-menukar maka nilai perolehannya adalah nilai pasar objek pajak
- Hibah, maka nilai perolehannya adalah nilai pasar objek pajak

---

<sup>23</sup>Undang-Undang Pasal 5 Tentang BPHTB

- d. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, nilai perolehannya adalah nilai pasar objek pajak.
- e. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan maka nilai perolehannya adalah nilai pasar objek pajak
- f. Penunjukan pembeli dalam lelang, maka nilai perolehannya adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah Lelang
- g. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar
- h. Pemberian karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, maka nilai perolehannya adalah nilai pasar objek pajak
- i. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, maka nilai perolehannya adalah nilai pasar objek pajak.

Nilai perolehan objek pajak di atas harus disesuaikan dengan nilai jual objek pajak. Jika nilai jual objek pajak ternyata lebih besar dari nilai transaksi maka yang digunakan tetap nilai jual objek pajak. Tetapi jika nilai jual objek pajak lebih rendah daripada nilai perolehan objek pajak maka yang digunakan adalah nilai perolehan objek pajak. NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp 60.000.000,00. Perlu menjadi catatan bahwa NPOPTKP sering mengalami penyesuaian. Tarif pajak ditetapkan sebesar 5%.<sup>24</sup>

## **8. Sistem Pemungutan BPHTB**

UU No. 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menganut beberapa prinsip perpajakan yaitu pemungutan pajak BPHTB menggunakan sistem *self assessment*. Sistem *self assessment* mengandung arti bahwa Wajib Pajak diwajibkan untuk menghitung, memperhitungkan, membayar sendiri dan melaporkan pajak yang terutang sesuai peraturan perundang-undangan perpajakan, sehingga penentuan besarnya pajak yang terutang dipercayakan kepada Wajib Pajak.

Dari pengertian *self assessment* dapat diambil kesimpulan bahwa dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB ini menuntut Wajib Pajak mengerti serta menguasai tentang ketentuan-ketentuan perpajakan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan perpajakan yang

---

<sup>24</sup> Muljono, *Panduan Brevet Pajak*, (Jakarta: Andi Publisher, 2010), h. 90

berlaku, sehingga dengan adanya sistem *self assessment* ini tidak menutup kemungkinan Wajib Pajak akan mengalami kesulitan dalam pembayaran pajak tersebut.

Dalam prakteknya kesulitan yang dihadapi oleh Wajib Pajak tersebut menuntut juga kesiapan dari pejabat pajak untuk bersedia membantu Wajib Pajak yang merasa kesulitan dalam pembayaran pajak, misalnya kesulitan mengisi formulir pembayaran pajak. Formulir perpajakan yang tidak begitu mudah untuk dipahami, akan menyulitkan mereka (Wajib Pajak) dalam pembayaran pajak, karena sistem perpajakan yang baru menerapkan atas sistem *selfassessment* menuntut Wajib Pajak untuk aktif mengisi formulir tersebut. Oleh karena itu petugas pajak diharapkan dapat mengurangitingkat kesulitan Wajib Pajak dengan cara membantu sebaik-baiknya terhadap Wajib Pajak. Dengan demikian rasa tanggung jawab Wajib Pajak tetap terjaga dalam memenuhi kewajibannya setiap akan membayar pajak.

Sebagai pajak yang relatif baru, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam pelaksanaannya sederhana, mudah, sebab tidak menggunakan Surat Ketetapan Pajak. Wajib Pajak langsung membayar besarnya pajak yang terutang tanpa pemberitahuan dari KPPBB.

Pajak terutang terjadi karena adanya perolehan hak atas tanah dan bangunan. Bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan karena pemindahan hak yang disebabkan adanya jual beli harus dilunasi sebelum akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan ditandatangani oleh PPAT/Notaris, Risalah Lelang untuk pembeli sebelum ditandatangani oleh Kepala kantor Lelang/Pejabat Lelang, apabila dilakukan pendaftaran hak, maka sebelum sertifikat hak atas tanah ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota. Kantor Pertanahan Kota mempunyai wewenang dalam hal pemberian hak baru dan pemindahan hak karena pelaksanaan putusan hakim dan hibah wasiat.

Wajib Pajak memperoleh hak atas tanah tersebut karena adanya pemindahan hak dan pemberian hak baru. Pemindahan hak yang sering terjadi dalam masyarakat karena adanya jual beli dengan objek tanah dan atau bangunan, dalam jual beli yang perlu diperhatikan adalah objek pajak tersebut tidak sedang dalam sengketa. Jual beli tanah dan atau bangunan didasarkan pada nilai transaksi, yaitu harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Selain didasarkan oleh nilai transaksi, khusus diluar jual beli didasarkan pada nilai pasar, yaitu harga rata-rata dari transaksi jual beli secara wajar yang terjadi disekitar letak tanah dan atau bangunan. Orang pribadi atau badan hukum melakukan transaksi jual beli dihadapan PPAT/Notaris, setelah ada kata

sepakat dari para pihak dan melalui perhitungan sesuai harga transaksi, ternyata diperoleh bahwa Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) lebih besar atau tidak sama dengan NPOPTKP ataupun hasilnya tidak nihil setelah dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) sebesar Rp 20.000.000;00 (dua puluh juta rupiah), maka orang pribadi atau badan hukum tersebut dikenakan pajak BPHTB sesuai yang terutang.

Wajib Pajak BPHTB harus sudah membayar pajak yang terutang sebelum akta jual beli tersebut diterbitkan atau ditandatangani oleh PPAT/Notaris. Akta disini sebagai bukti telah terjadi jual beli tanah dan atau bangunan. Jika akta tersebut ditandatangani sebelum dilunasinya pajak BPHTB yang terutang, maka PPAT/Notaris tersebut akan terkena sanksi sesuai peraturan yang berlaku, yaitu Disiplin Pegawai Negeri Sipil. Disini yang perlu diperhatikan adalah pada saat terjadinya kata sepakat diantara para pihak dalam jual beli, kemungkinan dikhawatirkan terjadi kecurangan dalam perhitungan Nilai Perolehan Objek Pajak. Berdasarkan penelitian dari penulis mengenai kecurangan tersebut, ternyata kecil sekali terjadi kecurangan penghitungan NPOP objek pajak BPHTB, bahkan tidak mungkin terjadi, sebab dasar pengenaan BPHTB adalah luas tanah dan atau bangunan yang dihitung per meternya, selain itu nantinya Nilai Perolehan Objek Pajak tersebut akan dihitung atau dicocokkan sesuai harga transaksi letak tanah an atau bangunan. Jika Nilai Perolehan Objek Pajak tidak diketahui, maka Menteri Keuangan dapat menetapkan nilai transaksi objek pajak tersebut.<sup>25</sup>

## 9. Nilai Islam Dalam Pemungutan Pajak

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ ۗ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا

Artinya:

”Sesungguhnya Allah memerintahkan kamu menunaikan amanah kepada yang berhak menerimanya, dan memerintah kamu apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil, Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah adalah Maha mendengar lagi Maha Melihat.”. (QS. An-Nisaa :58)<sup>26</sup>

Adil berkaitan dengan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dimana dalam pemungutannya apabila ada Wajib Pajak yang mendapatkan hadiah, warisan, atau lainnya sedang dia tidak mampu untuk

---

<sup>25</sup> Y. Sri Pudyatmoko, *Pengantar Hukum Pajak*, (Yogyakarta: Andi Offset, 2006), h. 81

<sup>26</sup> Depag, *Al-qur'an dan terjemah*, (Jakarta: Pustaka Alfatih, 2002)

membayar pajak yang telah ditetapkan, maka pemerintah atau pihak penagih dapat mengurangi utang pajaknya sesuai kemampuan Wajib Pajak. Dalam hal ini pemerintah bersifat adil yang artinya memberikan keringanan kepada Wajib Pajak yang kurang mampu sedangkan bagi Wajib Pajak yang mampu dalam membayar maka tetap membayar sesuai jumlah yang ditetapkan, karena adil bukan hanya berarti sama atau seimbang tetapi juga membagikan hak sesuai dengan kebutuhan atau kemampuan.

## **10. Konsep Perencanaan BPHTB Kabupaten Langkat**

Konsep merupakan kegiatan merumuskan dalam pemikiran atau menggolongkan.<sup>27</sup> Pemerintah Daerah Kabupaten Langkat untuk merencanakan target pajak ini dapat di dari beberapa hal seperti perekonomian Kabupaten Langkat sendiri, Perencanaan target Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) karena faktor yang dilihat sebelum menentukan nilai target yang akan dicapai,<sup>28</sup>

Faktor-Faktor dalam menentukan target atau realisasi dalam menghimpun pajak BPHTB dipengaruhi oleh beberapa faktor yaitu sebagai berikut :

### **1. Pertumbuhan Ekonomi**

Pertumbuhan ekonomi (*Economic Growth*) adalah perkembangan kegiatan dalam perekonomian yang menyebabkan barang dan jasa yang diproduksi dalam masyarakat bertambah dan kemakmuran masyarakat meningkat. Masalah pertumbuhan ekonomi dapat dipandang sebagai masalah makro ekonomi dalam jangka panjang. Perkembangan kemampuan memproduksi barang dan jasa sebagai akibat pertambahan faktor-faktor produksi pada umumnya tidak selalu diikuti oleh pertambahan produksi barang dan jasa yang sama besarnya. Pertambahan potensi memproduksi sering kali lebih besar dari pertambahan produksi yang sebenarnya. Dengan demikian perkembangan ekonomi adalah lebih lambat dari potensinya.<sup>29</sup>

Dalam merencanakan target Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang ingin direalisasikan, Pemerintah Daerah Kabupaten Langkat melihat terlebih dahulu bagaimana kondisi pertumbuhan ekonomi Kabupaten Langkat, Pemerintah Daerah dapat menentukan berapa target yang ingin dicapai meskipun tidak ada patokan angka. Dalam menentukan target perencanaan, pemerintah hanya mengira

---

<sup>27</sup> Sudarminta, *Pengantar Filsafat Pengetahuan*, (Yogyakarta: Kanisius, 2002), h.45

<sup>28</sup> Dedy Sutomo, Kepala Bidang Pendataan BAPENDA Kabupaten Langkat, 29 September 2017

<sup>29</sup> Sukirno Sadono, *Makroekonomi Teori Pengantar* (Jakarta: Raja Grafindo Persada 2011), h.10

angka target yang akan dicapai yang dilihat dari pertumbuhan ekonomi Kabupaten Langkat sebelumnya. Apabila pertumbuhan ekonomi Kabupaten Langkat baik atau bahkan meningkat dari tahun ke tahun maka diasumsikan bahwa penduduk atau wajib pajak mempunyai kemampuan dalam membayar pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan sebaliknya apabila kondisi pertumbuhan ekonomi kabupaten Langkat mengalami penurunan atau tidak baik maka diasumsikan bahwa wajib pajak kurang mampu dalam membayar kewajiban pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pertumbuhan ekonomi merupakan salah satu faktor yang dilihat oleh Pemerintah Daerah dalam menentukan target perencanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

## 2. Inflasi

Inflasi merupakan kondisi kenaikan harga barang dan jasa secara umum dan terus menerus. Umum berarti kenaikan harga tidak hanya terjadi pada satu jenis barang saja, tapi kenaikan harga itu meliputi kelompok barang yang dikonsumsi oleh masyarakat, terlebih lagi kenaikan itu akan mempengaruhi harga barang lain di pasar. Terus menerus berarti bahwa kenaikan harga terjadi tidak sesaat saja, misalnya kenaikan harga barang menjelang hari raya. Kenaikan harga pada kondisi tertentu tidak menjadi permasalahan karena harga akan kembali normal.<sup>30</sup>

Selain dilihat dari pertumbuhan ekonomi, dalam menentukan target perencanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pemerintah Daerah juga melihat inflasi yang terjadi, dalam hal ini adalah kenaikan harga tanah dan bangunan. Kenaikan pada tanah dan bangunan dapat memicu angka target yang ingin dicapai, contohnya apabila disebuah lokasi di daerah Kabupaten Langkat dibangun sebuah Mall, maka tanah disekitar Mall akan mengalami kenaikan harga dan dari kenaikan tersebut dapat diasumsikan akan ada perolehan pajak dari tanah yang mengalami kenaikan harga.

## 3. Produk Domestik Regional Bruto (PDRB)

Produk Domestik Regional Bruto adalah data yang merangkum perolehan nilai tambah dari seluruh kegiatan ekonomi suatu wilayah pada suatu periode tertentu. Produk Domestik Regional Bruto (PDRB) merupakan jumlah nilai tambah barang dan jasa yang dihasilkan dari seluruh kegiatan perekonomian di suatu daerah. PDRB yang disajikan secara berkala dapat menggambarkan perkembangan ekonomi suatu daerah dan juga dapat

---

<sup>30</sup> Boediono. *Seri Sinopsis Pengantar Ilmu Ekonomi no.2 Ekonomi Makro*, (BPFE-YOGYAKARTA.Yogyakarta. 2001). h. 161

digunakan sebagai bahan acuan dalam mengevaluasi dan merencanakan pembangunan regional. PDRB atas dasar harga konstan menggambarkan tingkat pertumbuhan perekonomian suatu daerah baik secara agregat maupun sektoral. Struktur perekonomian suatu daerah dapat dilihat dari distribusi masing-masing sector ekonomi terhadap total nilai PDRB.<sup>31</sup>

#### Pendapatan

Adapun sumber-sumber pendapatan asli menurut Undang-Undang RI No.32 Tahun 2004 yaitu :<sup>32</sup>

1. Pendapatan asli daerah (PAD) yang terdiri dari :
  - a. Hasil pajak daerah yaitu Pungutan daerah menurut peraturan yang ditetapkan oleh daerah untuk pembiayaan rumah tangganya sebagai badan hukum publik. Pajak daerah sebagai pungutan yang dilakukan pemerintah daerah yang hasilnya digunakan untuk pengeluaran umum yang balas jasanya tidak langsung diberikan sedang pelaksanaannya bisa dapat dipaksakan.
  - b. Hasil retribusi daerah yaitu pungutan yang telah secara sah menjadi pungutan daerah sebagai pembayaran pemakaian atau karena memperoleh jasa atau karena memperoleh jasa pekerjaan, usaha atau milik pemerintah daerah bersangkutan. Retribusi daerah mempunyai sifat-sifat yaitu pelaksanaannya bersifat ekonomis, ada imbalan langsung walau harus memenuhi persyaratan-persyaratan formil dan materiil, tetapi ada alternatif untuk mau tidak membayar, merupakan pungutan yang sifatnya budgetairnya tidak menonjol, dalam hal-hal tertentu retribusi daerah adalah pengembalian biaya yang telah dikeluarkan oleh pemerintah daerah untuk memenuhi permintaan anggota masyarakat.
  - c. Hasil perusahaan milik daerah dan hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan. Hasil perusahaan milik daerah merupakan pendapatan daerah dari keuntungan bersih perusahaan daerah yang berupa dana pembangunan daerah dan bagian untuk anggaran belanja daerah yang disetor ke kas daerah, baik perusahaan daerah yang

---

<sup>31</sup> Mankiw Gregory, Pengantar Ekonomi, Jakarta: Erlangga, 2003), h.97

<sup>32</sup>UU. No 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah



dipisahkan,sesuai dengan motif pendirian dan pengelolaan, maka sifat perusahaan daerah adalah suatu kesatuan produksi yang bersifat menambah pendapatan daerah, memberi jasa, menyelenggarakan kemamfaatan umum, dan memperkembangkan perekonomian daerah.

- d. Lain-lain pendapatan daerah yang sah ialah pendapatan-pendapatan yang tidak termasuk dalam jenis-jenis pajak daerah, retribusi daerah, pendapatan dinas-dinas. Lain-lain usaha daerah yang sah mempunyai sifat yang membuka bagi pemerintah daerah untuk melakukan kegiatan yang menghasilkan baik berupa materi dalam kegiatan tersebut bertujuan untuk menunjang, melapangkan, atau memantapkan suatu kebijakan daerah disuatu bidang tertentu.
- e. Dana perimbangan diperoleh melalui bagian pendapatan daerah dari penerimaan pajak bumi dan bangunan baik dari pedesaan, perkotaan, pertambangan sumber daya alam dan serta bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Dana perimbangan terdiri atas dana bagi hasil, dana alokasi umum, dan dana alokasi khusus.
- f. Lain-lain pendapatan daerah yang sah adalah pendapatan daerah dari sumber lain misalnya sumbangan pihak ketiga kepada daerah yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku.

## **BAB III**

### **DEMOGRAFI KABUPATEN LANGKAT**

#### **A. Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Langkat**

Pada masa Pemerintahan Belanda, Kabupaten Langkat masih berstatus keresidenan dan kesultanan (kerajaan) dengan pimpinan pemerintahan yang disebut Residen dan berkedudukan di Binjai dengan Residennya Morry Agesten. Residen mempunyai wewenang mendampingi Sultan Langkat di bidang orang-orang asing saja sedangkan bagi orang-orang asli (pribumi) berada di tangan pemerintahan kesultanan Langkat. Kesultanan Langkat berturut-turut dijabat oleh:

1. Sultan Haji Musa Almahadamsyah 1865-1892
2. Sultan Tengku Abdul Aziz Abdul Jalik Rakhmatsyah 1893-1927
3. Sultan Mahmud 1927-1945/46

Dibawah pemerintahan Kesultanan dan Asisten Residen struktur pemerintahan disebut LUHAK dan dibawah luhak disebut Kejuruan (Raja kecil) dan Distrik, secara berjenjang disebut Penghulu Balai (Raja kecil Karo) yang berada didesa. Pemerintahan luhak dipimpin seorang Pangeran, Pemerintahan Kejuruan dipimpin seorang Datuk, Pemerintahan Distrik dipimpin seorang kepala Distrik, dan untuk jabatan kepala kejuruan/Datuk harus dipegang oleh penduduk asli yang pernah menjadi raja didaerahnya. Pemerintahan Kesultanan di Langkat dibagi atas 3 (tiga) kepala Luhak:

1. Luhak Langkat Hulu, yang berkedudukan di Binjai dipimpin oleh T.Pangeran Adil. Wilayah ini terdiri dari 3 Kejuruan dan 2 Distrik yaitu :
  - a. Kejuruan Selesai
  - b. Kejuruan Bahorok
  - c. Kejuruan Sei Bingai
  - d. Distrik Kwala
  - e. Distrik Salapian
2. Luhak Langkat Hilir, yang berkedudukan di Tanjung Pura dipimpin oleh Pangeran Tengku Jambak/T.Pangeran Ahmad. Wilayah ini mempunyai 2 kejuruan dan 3 Distrik yaitu :
  - a. Kejuruan Stabat
  - b. Kejuruan Bingei

- c. Distrik Secanggang
  - d. Distrik Padang Tualang
  - e. Distrik Cempa
  - f. Distrik Pantai Cermin
3. Luhak Teluk Haru, berkedudukan di Pangkalan Berandan dipimpin oleh Pangeran Tumenggung (Tengku Djakfar). Wilayah ini terdiri dari satu kejuruan dan dua distrik.
- a. Kejuruan Besitang meliputi Langkat Tamiang dan Salahaji.
  - b. Distrik Pulau Kampai
  - c. Distrik Sei Lapan

Awal 1942, kekuasaan pemerintah Kolonial Belanda beralih ke Pemerintahan Jepang, namun sistem pemerintahan tidak mengalami perubahan, hanya sebutan Keresidenan berubah menjadi SYU, yang dipimpin oleh Syucokan. Afdeling diganti dengan Bunsyu dipimpin oleh Bunsyuko. Kekuasaan Jepang ini berakhir pada saat kemerdekaan Indonesia diproklamasikan pada tanggal 17-08-1945. Pada awal kemerdekaan Republik Indonesia, Sumatera dipimpin oleh seorang Gubernur yaitu Mr. T.M. Hasan, sedangkan Kabupaten Langkat tetap dengan status keresidenan dengan asisten residennya atau kepala pemerintahannya dijabat oleh Tengku Amir Hamzah, yang kemudian diganti oleh Adnan Nur Lubis dengan sebutan Bupati. Pada tahun 1947-1949, terjadi agresi militer Belanda I, dan II, dan Kabupaten Langkat terbagi dua, yaitu Pemerintahan Negara Sumatera Timur (NST) yang berkedudukan di Binjai dengan kepala pemerintahannya Wan Umaruddin dan Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berkedudukan di Pangkalan Berandan, dipimpin oleh Tengku

- Ubaidulah. Berdasarkan PP No. 7 Tahun 1956 secara administratif Kabupaten Langkat menjadi daerah otonom yang berhak mengatur rumah tangganya sendiri dengan kepala daerahnya (Bupati) Netap Bukit. Mengingat luas Kabupaten Langkat, maka Kabupaten Langkat dibagi menjadi 3 (tiga) kewedanan yaitu :
- a. Kewedanan Langkat Hulu berkedudukan di Binjai
  - b. Kewedanan Langkat Hilir berkedudukan di Tanjung Pura

Kewedanan Teluk Haru berkedudukan di Pangkalan Berandan. Pada tahun 1963 wilayah kewedanan dihapus sedangkan tugas-tugas administrasi pemerintahan langsung dibawah Bupati serta Asisten Wedan (Camat) sebagai perangkat akhir.

Pada tahun 1965-1966 jabatan Bupati Kdh. Tingkat II Langkat dipegang oleh seorang Care Taher (Pak Wongso) dan selanjutnya oleh Sutikno yang pada

waktu itu sebagai Dan Dim 0202 Langkat. Dan secara berturut-turut jabatan Bupati Kdh. Tingkat II Langkat dijabat oleh:

1. T. Ismail Aswhin 1967 –1974
2. HM. Iscad Idris 1974 –1979
3. R. Mulyadi 1979 –1984
4. H. Marzuki Erman 1984 –1989
5. H. Zulfirman Siregar 1989 –1994
6. Drs. H. Zulkifli Harahap 1994 –1998
7. H. Abdul Wahab Dalimunthe, SH 3-9-1998 s/d 20-2-1999
8. H. Syamsul Arifin, SE 1999-2009
9. Ngogesa Sitepu : 2009 s/d sekarang

Untuk melaksanakan pembangunan yang merata, Kabupaten Langkat dibagi atas 3 wilayah pembangunan.

1. Wilayah Pembangunan I (Langkat Hulu) meliputi
  - a. Kecamatan Bahorok dengan 19 desa
  - b. Kecamatan Salopian dengan 22 desa
  - c. Kecamatan Kuala dengan 16 desa
  - d. Kecamatan Selesai dengan 13 desa
  - e. Kecamatan Binjai dengan 7 desa
  - f. Kecamatan Sei Bingai 15 desa
2. Wilayah Pembangunan II (Langkat Hilir) meliputi
  - a. Kecamatan Stabat dengan 18 desa dan 1 kelurahan
  - b. Kecamatan Secanggang dengan 14 Desa
  - c. Kecamatan Hinai dengan 12 desa
  - d. Kecamatan Padang Tualang dengan 18 desa
  - e. Kecamatan Tanjung Pura dengan 15 desa dan 1 kelurahan
3. Wilayah pembangunan III (Teluk Haru) meliputi
  - a. Kecamatan Gebang dengan 9 desa
  - b. Kecamatan Brandan Barat dengan 6 desa
  - c. Kecamatan Sei Lapan dengan 5 desa dan 5 kelurahan
  - d. Kecamatan Babalan dengan 5 desa dan 3 kelurahan
  - e. Kecamatan Pangkalan Susu dengan 14 desa 2 kelurahan

f. Kecamatan Besitang dengan 8 desa dan 3 kelurahan

Tiap-tiap wilayah pembangunan dipimpin oleh seorang pembantu Bupati. Disamping itu dalam melaksanakan otonomi daerah Kabupaten Langkat dibantu atas dinas-dinas otonom, Instansi pusat baik Departemen maupun non Departemen yang kesemuannya merupakan pembantu-pembantu Bupati. Dalam melaksanakan kebijaksanaan pemerintahan dan pembangunan.

**1. Kondisi Wilayah dan Geografis Kabupaten Langkat**

- a. Geografi. Daerah Kabupaten Langkat terletak pada  $3^{\circ}14'00''$  dan  $4^{\circ}13'00''$  lintang utara, serta  $97^{\circ}52'00''$  dan  $98^{\circ}45'00''$  Bujur Timur dan 4-105 m dari permukaan laut dengan batas-batas sebagai berikut:
- 1) Sebelah Utara berbatas dengan selat Malaka dan Prov. D.I. Aceh
  - 2) Sebelah Selatan berbatas dengan Dati II Karo.
  - 3) Sebelah Timur berbatas dengan Dati II Deli Serdang
  - 4) Sebelah Barat berbatas dengan Dati D.I Aceh (Aceh Tengah)
- b. Topografi. Daerah Tingkat II Langkat dibedakan atas 3 bagian
- 1) Pesisir Pantai dengan ketinggian 0 –4 m diatas permukaan laut
  - 2) Dataran rendah dengan ketinggian 0 –30 m diatas permukaan laut
  - 3) Dataran Tinggi dengan ketinggian 30 –1200 m diatas permukaan laut
- c. Jenis-jenis Tanah
- 1) Sepanjang pantai terdiri dari jenis tanah ALLUVIAL, yang sesuai untuk jenis tanaman pertanian pangan.
  - 2) Dataran rendah dengan jenis tanah GLEI HUMUS rendah, Hydromofil kelabu dan plarosal.
  - 3) Dataran tinggi jenis tanah podsolid berwarna merah kuning.
- d. Aliran Sungai. Daerah Kab. Langkat dialiri oleh 26 sungai besar dan kecil, melalui kecamatan dan desa-desa, diantara sungai-sungai tersebut adalah : Sungai Wampu, Sungai Batang Serangan, Sungai Lapan, Sungai Besitang dan lain-lain. Secara umum sungai-sungai tersebut dimanfaatkan untuk pengairan, perhubungan dan lain-lain.
- e. Wisata. Di daerah Kab. Langkat terdapat taman wisata Bukit Lawang sebagai obyek wisata, Taman Bukit Lawang ini terletak dikaki Taman

Nasional Gunung Leuser (TNGL) dengan udara sejuk oleh hujan tropis, dibukit Lawang ini terdapat lokasi rehabilitasi orang hutan (mawas) yang dikelola oleh WNF Taman Nasional gunung Leuser merupakan asset Nasional terdapat berbagai satwa yang dilindungi seperti: Badak Sumatera, Rusa, Kijang, Burung Kuau, siamang juga terdapat tidak kurang dari 320 jenis burung, 176 binatang menyusui, 194 binatang melata, 52 jenis ampibi serta 3500 jenis spesies tumbuh-tumbuhan serta yang paling menarik adalah bunga raflesia yang terbesar di dunia.

f. Industri dan Pertambangan. Daerah Kab. Langkat adalah satu-satunya di Sumatera Utara yang mempunyai tambang minyak yang dikelola oleh Pertamina dan berada di kota Pangkalan Berandan yang menghasilkan:

- 1) Kapasitas CDU (MBCD)-Actual 0,51 (510 Barrel/hari)-Discharged 0,50 (500 Barrel/hari)
- 2) Kapasitas CDU-II (MBCD)-Actual 4,69 (4690 Barrel/hari)-Discharged 4,50 (4500 Barrel/hari)
- 3) Aspal diPangkalan Susu -Actual 400 Mm<sup>3</sup>/hari (400.000m<sup>3</sup>/hari) - Discharged 850 Mm<sup>3</sup>/hari (850.000 m<sup>3</sup>/hari)

## **2. Pemerintahan Kabupaten Langkat**

Administrasi pemerintahan Kabupaten Langkat pada tahun 2012 terdiri dari 23 kecamatan, 240 desa dan 37 kelurahan Kabupaten Langkat dipimpin oleh seorang bupati. Pada april 2009 diadakan kembali pemilu untuk memilih wakil rakyat di DPR pusat, DPRD provinsi, dan DPRD kabupaten/kota. Jumlah partai yang ada bertambah dari 24 partai pada pemilu tahun 2004 menjadi 44 partai pada pemilu 2009, yang terdiri dari 6 partai lokal dan 38 partai nasional. Pemilu 2009 menunjukkan bahwa perolehan suara partai golongan karya (GOLKAR) yang mendominasi hasil pemilu dari tahun 2004 tergeser oleh partai Demokrat. Dari 38 partai peserta pemilu 2010 ada 5 partai yang menonjol dalam perolehan suara, yaitu Partai Demokrat, PDIP, Partai Golkar, Partai Bulan Bintang (PBB), dan Partai Pembangunan (PPP). Jumlah suara sah yang diperoleh untuk organisasi peserta pemilu di Kabupaten Langkat sebanyak 430.162 suara untuk 5 partai terbesar sebanyak 248.551 suara dengan rincian 103.638 suara untuk partai Demokrat atau 24,09%, 50.403 untuk suara partai PDI-P atau 11,72%, 43.44 suara untuk partai Golkar atau 10,10%, 26.656 untuk PBB atau 6,20% dan 24.410 untuk PPP atau 5,67% dari perolehan suara. Dari hasil pemilu 2009 ada 50 orang wakil

rakyat yang duduk sebagai anggota DPRD Kabupaten Langkat dengan rincian 12 orang dari partai Demokrat, 6 orang dari partai PDI-P, 6 orang dari partai Golkar, 4 orang dari partai PBB, 4 orang dari partai PAN, 4 orang dari Hanura, 3 orang dari PKPB, 3 orang dari partai PKS, 3 orang dari PPP, 2 orang dari GERINDRA, dan masing-masing 1 orang dari PDK, PKB, PDP.

### **3. Penduduk Kabupaten Langkat**

Berdasarkan angka hasil sensus penduduk tahun 2010 penduduk Kabupaten Langkat berjumlah 967.535 jiwa dengan kepadatan penduduk sebesar 154,48 jiwa per Km<sup>2</sup>. Sedangkan laju pertumbuhan penduduk Kabupaten Langkat pada tahun 2010 dibandingkan dengan tahun 2000 adalah sebesar 0,88% per tahun. Untuk tahun 2012 berdasarkan hasil proyeksi penduduk Kabupaten Langkat 976.885 jiwa. Jumlah penduduk terbanyak terdapat di kecamatan stabat yaitu sebanyak 83.114 jiwa per Km<sup>2</sup>, sedangkan penduduk paling sedikit berada di kecamatan pematang jaya sebesar 13.106 jiwa. Kecamatan binjai merupakan kecamatan yang paling padat penduduknya dengan kepadatan 1.020,00 jiwa per Km<sup>2</sup>, dan kecamatan bahaork merupakan kecamatan dengan kepadatan penduduk terkecil yaitu sebesar 36,50 jiwa per Km<sup>2</sup>. Jumlah penduduk per jenis kelamin lebih banyak laki-laki dibandingkan dengan penduduk perempuan. Pada tahun 2012 jumlah penduduk laki-laki sebesar 492.424 jiwa. Sedangkan perempuan sebanyak 484.461 jiwa dengan rasio jenis kelamin 101,64 persen.<sup>33</sup>

### **B. BAPENDA Kabupaten Langkat**

#### **1. Sejarah Singkat BAPENDA**

Berdasarkan Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor. 061/729/SJ tanggal 21 Maret 2000, Perihal Penataan Perangkat Daerah, dipandang perlu melakukan Penataan Kelembagaan, Perangkat Daerah berdasarkan analisa kebutuhan organisasi. Untuk memenuhi kebutuhan maksud tersebut, maka dipandang perlu pengintegrasian antara Dinas Pendapatan Daerah Tingkat II Kabupaten Langkat dengan Dinas Pasar Tingkat II Kabupaten Langkat menjadi Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat. Untuk membentuk organisasi dan Tata Kerja Dinas Pendapatan Daerah maka ditetapkan dengan peraturan Daerah yakni Peraturan Daerah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Susunan Organisasi dan

---

<sup>33</sup> BPS Kabupaten Langkat

Tata Kerja Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat. Berdasarkan Perda tersebut maka terbentuklah Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat.

Sebelumnya Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat dibentuk berdasarkan Peraturan Pemritah Nomor 41 tahun 2007 tentang perangkat daerah atas Peraturan Daerah Nomor 23 tahun 2007 tentang Pembentukan Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Langkat dan Peraturan Bupati Nomor 13 tahun 2015 tentang rincian tugas, fungsi dan tata kerja Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat.

Sekarang Badan Pendapatan Daerah Kabupataen Langkat dibentuk berdasarkan peraturan pemerintah Nomor 18 tahun 2016 tentang Perangkat Daerah dan peraturan Nomor 06 Tahun 2016 tentang Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Langkat dan Peraturan Bupati Nomor 66 tahun 2016 tentang kedudukan, susunan, organisasi, tugas dan fungsi serta tata kerja Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat.

## 2. Struktur Organisasi dan Fungsi

Dinas Pendapatan Daerah adalah unsur pelaksanaan Pemerintah Daerah dipimpin oleh seorang Kepala Dinas yang dalam menjalankan tugasnya berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Bupati melalui Sekretaris Daerah.

Dinas Pendapatan Daerah Langkat dipimpin oleh seorang Kepala Dinas yang membawahi 1 Sekretaris, 3 Kepala Bidang, 9 Kepala Seksi dan 2 Kepala Sub Bagian:

- a. Sekretariat yang membawahi 2 Sub Bagian yaitu :
  - 1) Sub Bagian Umum
  - 2) Sub Bagian Keuangan
- b. Bidang Pendataan dan Penetapan yang membawahi 3 Seksi yaitu :
  - 1) Seksi Pendataan
  - 2) Seksi Perhitungan
  - 3) Seksi Penetapan
- c. Bidang Penagihan yang membawahi 3 Seksi yaitu :



- 1) Seksi Penagihan Pajak
  - 2) Seksi Penagihan Retribusi
  - 3) Seksi Penerimaan Dana Perimbangan
- d. Bidang Perencanaan, Pengendalian dan Pelaporan yang membawahi 3 Seksi yaitu:
- 1) Seksi Perencanaan
  - 2) Seksi Pengendalian Operasional
  - 3) Seksi Pembukuan dan Pelaporan

### 3. Tugas Pokok Dan Fungsi

Sebagaimana kita ketahui bahwa Dinas Pendapatan Daerah mempunyai tugas melaksanakan urusan pemerintah daerah di bidang Pendapatan Daerah serta tugas – tugas lain yang diserahkan oleh Bupati. Selain itu, Dinas Pendapatan Daerah juga mempunyai fungsi yang harus dilaksanakan guna membantu tugas pokoknya sesuai dengan Peraturan Bupati Langkat Nomor 40 Tahun 2008 yaitu :

- a. Melakukan perumusan kebijaksanaan teknis, pemberian bimbingan dan pembinaan, koordinasi teknis dibidang pendapatan daerah dan tugas – tugas lain yang diserahkan oleh Bupati sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku.
- b. Melakukan tugas perencanaan dan pengendalian operasional dibidang pendataan, penetapan, penagihan dan pembukuan pelaporan penerimaan atas Pajak, Retribusi Daerah dan Pendapatan Daerah lainnya.
- c. Membantu melakukan pendataan objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dilaksanakan oleh Jajaran Direktorat Jenderal Pajak dalam hal menyampaikan dan menerima kembali Surat Pemberitahuan Objek Pajak (SPOP).
- d. Membantu menyampaikan Surat Pemberitahuan (SPT), Surat Ketetapan Pajak (SKP), Surat Tagihan Pajak (STP), Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang

- e. Melaksanakan penyuluhan mengenai Pajak, Retribusi Daerah dan Pendapatan Daerah lainnya.
  - f. Mengkoordinir Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang dikelola oleh Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) lainnya.
  - g. Menerima, menghimpun, menyetorkan seluruh Pendapatan Asli Daerah (PAD) ke Kas Daerah.
  - h. Melaporkan seluruh Pendapatan Daerah setiap bulannya kepada Bupati.
  - i. Melakukan tugas kesekretariatan dan penatausahaan keuangan Satuan Perangkat Kerja Daerah (SKPD) Dinas Pendapatan Daerah.
  - j. Menyiapkan Rencana Strategis (Renstra), menyusun Rencana Kerja (Renja) dan Laporan Kinerja (Lakip) Dinas Pendapatan Daerah.
- 1) **Kepala Dinas, Tugas Pokok** Kepala Dinas Pendapatan Daerah mempunyai tugas memimpin, mengkoordinasikan, mengendalikan kegiatan, dibidang pendapatan daerah serta tugas pembantuan yang ditetapkan oleh Bupati.
- 2) **Sekretariat , Tugas Pokok** Sekretariat mempunyai tugas melaksanakan pelayanan administrasi, menghimpun laporan dari bidang-bidang, melaksanakan kegiatan urusan umum, penatausahaan keuangan, pengelolaan benda berharga, urusan kepegawaian Dinas Pendapatan Daerah.

**Fungsi:**

Untuk menyelenggarakan tugas pokoknya, maka sekretariat juga mempunyai fungsi yaitu :

- a) Melakukan tugas umum, perlengkapan dan perawatan.
- b) Melakukan tugas kepegawaian.
- c) Melakukan pembinaan organisasi.
- d) Mengumpulkan bahan – bahan dalam penyusunan laporan kinerja Dinas Pendapatan Daerah.

- e) Memberikan saran dan pertimbangan kepada Kepala Dinas tentang langkah – langkah yang perlu diambil dalam bidang umum dan kepegawaian.
  - f) Menyiapkan Renstra, Renja dan Lakip Dinas Pendapatan Daerah.
- 3) **Kepala Sub Bagian Umum, Tugas Pokok** Sub Bagian Umum mempunyai tugas melaksanakan urusan surat menyurat, kearsipan, rumah tangga, gaji pegawai, perjalanan dinas, pengadaan, pembinaan dan penataan organisasi, menghimpun perencanaan melaksanakan evaluasi akuntabilitas kinerja, membuat laporan, pemeliharaan perlengkapan dan pengolahan benda berharga.

**Fungsi:**

Untuk menyelenggarakan tugas pokoknya, maka Sub Bagian Umum juga mempunyai fungsi yaitu :

- a) Melaksanakan urusan umum, perlengkapan dan perawatan.
  - b) Melaksanakan urusan kepegawaian.
  - c) Melaksanakan urusan pengolahan benda berharga.
  - d) Melaksanakan pembinaan organisasi.
  - e) Melaksanakan tata laksana organisasi
  - f) Menyiapkan Rencana Strategis (Renstra), Rencana Kerja (Renja) dan Laporan Kinerja (Lakip) Dinas Pendapatan Daerah.
- 4) **Kepala Sub Bagian Keuangan, Tugas Pokok** Sub Bagian Keuangan mempunyai tugas melaksanakan penatausahaan keuangan Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD). **Fungsi:**
- Untuk menyelenggarakan tugas pokoknya, maka Sub Bagian Keuangan juga mempunyai fungsi yaitu :
- a) Meneliti kelengkapan Surat Permintaan Pembayaran – Langsung (SPP – LS) pengadaan barang dan jasa.
  - b) Melakukan verifikasi Surat Permintaan Pembayaran (SPP) dan menyiapkan Surat Perintah Membayar (SPM).
  - c) Melakukan verifikasi harian atas penerimaan.

- d) Melakukan akuntansi Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD).
- e) Menyiapkan laporan keuangan Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD).

5) **Kepala Bidang Pendataan dan Penetapan, Tugas Pokok** Bidang Pendataan dan Penetapan mempunyai tugas melaksanakan kegiatan pendaftaran, pendataan objek dan subjek pajak dan distribusi, perhitungan dan penetapan pajak daerah dan retribusi. **Fungsi:**

Untuk menyelenggarakan tugas pokoknya, maka Bidang Pendataan dan Penetapan juga mempunyai fungsi yaitu :

- a) Melakukan pendaftaran dan pendataan Wajib Pajak dan Wajib Retribusi dalam upaya peningkatan pendapatan daerah.
- b) Melaksanakan perhitungan dan penetapan jumlah pajak dan retribusi daerah dan mendistribusikan serta menatausahakannya.
- c) Memberikan saran dan pertimbangan kepada Kepala Dinas tentang langkah – langkah yang perlu diambil dalam bidang pendataan dan penetapan.
- d) Menyiapkan bahan untuk penyusunan Rencana Strategis (Renstra), Rencana Kerja (Renja) dan Laporan Kinerja (Lakip) Dinas Pendapatan Daerah.

6) **Kepala Seksi Pendataan, Tugas Pokok** Seksi Pendataan mempunyai tugas melaksanakan kegiatan pendaftaran dan pendataan wajib pajak dan retribusi daerah serta pendataan objek pajak dan retribusi daerah.

- a) Melakukan pendaftaran wajib pajak daerah dan wajib retribusi daerah melalui formulir pendaftaran serta menghimpun dan mengelola data objek dan subjek pajak dan retribusi daerah melalui formulir Surat Pemberitahuan (SPT) serta pemeriksaan lokasi atau lapangan.

- b) Menerbitkan Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah (NPWPD) dan Nomor Pokok Wajib Retribusi Daerah (NPWRD).
- c) Menyusun dan memelihara daftar induk wajib pajak dan wajib retribusi daerah.

7) **Kepala Seksi Perhitungan, Tugas Pokok** Seksi Perhitungan mempunyai tugas melaksanakan perhitungan jumlah pajak dan retribusi daerah yang terhutang serta menghitung besarnya angsuran atas permohonan wajib pajak dan wajib retribusi daerah.

**Fungsi:**

Untuk menyelenggarakan tugas pokoknya, maka Seksi Perhitungan juga mempunyai fungsi yaitu :

- a) Melakukan perhitungan besarnya pajak dan retribusi daerah.
- b) Melakukan perhitungan jumlah angsuran yang disetujui atas permohonan Wajib Pajak dan Wajib Retribusi Daerah.
- c) Melakukan perhitungan pengurangan ketetapan pajak dan retribusi daerah atas permohonan wajib pajak dan retribusi daerah.

8) **Kepala Seksi Penetapan, Tugas Pokok** Seksi Penetapan mempunyai tugas melaksanakan penerbitan ketetapan pajak dan retribusi daerah serta mendistribusikannya kepada Wajib Pajak dan Wajib Retribusi atau Satuan Kerja Perangkat Daerah Pengolahan

**Fungsi**

Untuk menyelenggarakan tugas pokoknya, maka Seksi Penetapan juga mempunyai fungsi yaitu :

- a) Menerbitkan Surat Ketetapan Pajak dan Retribusi Daerah.
- b) Mendistribusikan Surat Ketetapan Pajak dan Retribusi Daerah.
- c) Menyiapkan dan memelihara daftar himpunan ketetapan pajak dan retribusi daerah.

- d) Menyiapkan laporan perkembangan penerbitan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) dan Surat Ketetapan Retribusi Daerah (SKRD) setiap bulannya.

9) **Kepala Bidang Penagihan, Tugas Pokok**

Bidang Penagihan mempunyai tugas melaksanakan penagihan pajak dan retribusi daerah serta melakukan koordinasi dan konsultasi tentang pendapatan daerah yang berasal dari dana perimbangan serta lain – lain pendapatan daerah yang sah. **Fungsi:**

Untuk menyelenggarakan tugas pokoknya, maka Bidang Penagihan juga mempunyai fungsi yaitu :

- a) Melakukan kegiatan penagihan pajak dan retribusi daerah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- b) Melakukan pelayanan keberatan dan permohonan banding sesuai dengan batas kewenangan.
- c) Mengumpulkan dan mengelola sumber – sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) lainnya, diluar pajak dan retribusi daerah.
- d) Membantu menyalurkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) PBB yang diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Pajak kepada Wajib Pajak.
- e) Membantu melaksanakan pendataan serta verifikasi objek dan subjek PBB.
- f) Melakukan koordinasi dan konsultasi dengan pemerintah propinsi tentang bagi hasil pajak dari proponsi.
- g) Melakukan koordinasi dan konsultasi dengan pemerintah pusat tentang dana perimbangan.
- h) Memberikan saran dan pertimbangan kepada Kepala Dinas tentang langkah – langkah yang perlu diambil dalam bidang penagihan.

- i) Menyiapkan bahan untuk penyusunan Rencana Strategis (Renstra), Rencana Kerja (Renja) dan Laporan Kinerja (Lakip) Dinas Pendapatan Daerah.

**10) Kepala Seksi Penagihan Pajak, Tugas Pokok** Seksi Penagihan Pajak mempunyai tugas melaksanakan penagihan pajak daerah yang melampaui batas waktu, jatuh tempo, melayani keberatan dan permohonan pengurangan. **Fungsi**

Untuk menyelenggarakan tugas pokoknya, maka Seksi Penagihan Pajak juga mempunyai fungsi yaitu :

- a) Melakukan kegiatan penagihan pajak daerah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- b) Melakukan pelayanan keberatan dan permohonan banding sesuai dengan batas kewenangannya.
- c) Melakukan pencatatan dalam Buku Kendali terhadap semua jenis pungutan yang telah diterbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD).

**11) Kepala Seksi Pengihan Retribusi, Tugas Pokok** Seksi Penagihan Retribusi mempunyai tugas melaksanakan penagihan retribusi daerah yang melampaui batas waktu, jatuh tempo, melayani keberatan dan permohonan pengurangan.

**Fungsi**

Untuk menyelenggarakan tugas pokoknya, maka Seksi Penagihan Retribusi juga mempunyai fungsi yaitu :

- a) Melakukan kegiatan penagihan retribusi daerah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- b) Melakukan pelayanan keberatan dan permohonan banding sesuai dengan batas kewenangannya.
- c) Melakukan pencatatan dalam Buku Kendali terhadap semua jenis pungutan yang telah diterbitkan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD).

**12) Kepala Seksi Penerima Dana Perimbangan, Tugas Pokok Seksi**

Penerimaan Dana Perimbangan mempunyai tugas melaksanakan pengolahan penerimaan yang bersumber dari dana perimbangan.

**Fungsi**

Untuk menyelenggarakan tugas pokoknya, maka Seksi Penerimaan Dana Perimbangan juga mempunyai fungsi yaitu :

- a) Melaksanakan koordinasi dan konsultasi serta menatausahakan penerimaan yang bersumber dari Dana Bagi Hasil, Dana Alokasi Umum (DAU) dan Dana Alokasi Khusus (DAK) serta lain – lain pendapatan daerah yang sah.
- b) Membantu menyalurkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT), Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) PBB yang diterbitkan oleh Direktorat Jenderal Pajak kepada Wajib Pajak.
- c) Menatausahakan jumlah ketetapan PBB berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPT) dan Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) PBB.
- d) Membantu melaksanakan pendataan serta verifikasi objek dan subjek PBB.
- e) Membantu melaksanakan penagihan aktif PBB.

**13) Kepala Bidang Perencanaan, Pengendalian dan Pelaporan,**

**Tugas Pokok** Bidang Perencanaan, Pengendalian dan Pelaporan mempunyai tugas melaksanakan perencanaan, pengendalian, pembinaan, teknis pemungutan, dan penggalan peningkatan pendapatan daerah serta pelaporan mengenai realisasi Penerimaan Asli Daerah (PAD) serta penerimaan daerah lainnya. **Fungsi**

Untuk menyelenggarakan tugas pokoknya, maka Bidang Perencanaan, Pengendalian dan Pelaporan juga mempunyai fungsi yaitu :



- a) Melakukan perencanaan, pembinaan teknis pemungutan, pemantauan, evaluasi terhadap Pendapatan Asli Daerah dan pendapatan daerah lainnya yang sah.
- b) Melaksanakan pembinaan teknis operasional kepada setiap unit kerja daerah yang melaksanakan pemungutan pajak daerah, retribusi daerah dan Pendapatan Asli Daerah serta pendapatan daerah lainnya yang sah.
- c) Meyiapkan laporan realisasi penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan pendapatan daerah lainnya yang sah.
- d) Melakukan koordinasi dengan instansi vertikal dan dinas lainnya tentang penerimaan asli daerah.
- e) Memberikan saran dan pertimbangan kepada Kepala Dinas tentang langkah – langkah yang perlu diambil dalam bidang perencanaan, pengendalian dan pelaporan.
- f) Menyiapkan bahan untuk penyusunan Rencana Strategis (Renstra), Rencana Kerja (Renja) dan Laporan Kinerja (Lakip) Dinas Pendapatan Daerah.

**14) Kepala Seksi Perencanaan, Tugas Pokok** Seksi Perencanaan mempunyai tugas menyusun rencana pendapatan daerah, rencana intensifikasi pungutan pendapatan daerah dan merumuskan naskah rencana pengaturan daerah dan keputusan kepala daerah tentang pajak dan retribusi daerah dan pendapatan daerah lainnya yang sah.

**Fungsi**

Untuk menyelenggarakan tugas pokoknya, maka Seksi Perencanaan juga mempunyai fungsi yaitu :

- a) Melakukan perencanaan terhadap penerimaan pajak dan retribusi daerah, serta pendapatan daerah lainnya.
- b) Melaksanakan koordinasi dengan instansi vertikal dan dinas lainnya tentang Penerimaan Asli Daerah (PAD).
- c) Menyusun target penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan Pendapatan daerah lainnya yang sah.

**15) Kepala Seksi Pengendalian Organisasi, Tugas Pokok** Seksi Pengendalian Organisasi mempunyai tugas memantau, evaluasi pelaksanaan teknis pemungutan pajak dan retribusi daerah pendapatan daerah lainnya yang sah. **Fungsi**

Untuk menyelenggarakan tugas pokoknya, maka Seksi Pengendalian Organisasi juga mempunyai fungsi yaitu :

- a) Melakukan pembinaan teknis pemungutan, pemantauan, evaluasi terhadap pungutan pajak dan retribusi daerah serta pungutan Pendapatan Asli Daerah (PAD) lainnya yang sah.
- b) Melaksanakan pembinaan teknis operasional pungutan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan pendapatan daerah lainnya yang sah.
- c) Melaksanakan bimbingan dan petunjuk kepada setiap unit kerja yang mengelola pungutan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan pendapatan daerah lainnya yang sah.

**16) Kepala Seksi Pembukuan dan Pelaporan, Tugas Pokok** Seksi Pembukuan dan Pelaporan mempunyai tugas melaksanakan pembukuan, pencatatan mengenai penetapan dan penerimaan dari pungutan dan pembayaran dan penyetoran pendapatan daerah serta menyiapkan laporan mengenai realisasi penerimaan dan tunggakan pendapatan daerah. **Fungsi**

Untuk menyelenggarakan tugas pokoknya, maka Seksi Pembukuan dan Pelaporan juga mempunyai fungsi yaitu :

- a) Melaksanakan pencatatan mengenai penetapan dan penerimaan pajak dan retribusi daerah kedalam kartu jenis pajak dan retribusi dan kartu Wajib Pajak dan Wajib Retribusi daerah serta penerimaan daerah lainnya.
- b) Menyiapkan laporan realisasi penerimaan pendapatan daerah.
- c) Membuat daftar tunggakan pajak dan retribusi daerah berdasarkan ketentuan yang diterbitkan.

**17) Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD),** Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD) Pendapatan merupakan unsur pelaksana teknis operasional Dinas Pendapatan Daerah di Kecamatan. Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD) Pendapatan dipimpin oleh seorang Kepala UPTD Pendapatan yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada Kepala Dinas Pendapatan dan Serta operasional di koordinasi oleh Camat. **Tugas Pokok** Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD) Pendapatan mempunyai tugas melaksanakan sebagian urusan dalam bidang pendapatan daerah di kecamatan serta tugas – tugas lain yang diserahkan oleh Kepala Dinas Pendapatan Daerah. **Fungsi**

Untuk menyelenggarakan tugas pokoknya, maka Unit Pelaksana Teknis Dinas (UPTD) Pendapatan juga mempunyai fungsi yaitu :

- a) Membantu melaksanakan pendaftaran, pendataan pajak dan retribusi daerah yang berkoordinasi dengan bidang pendataan dan penetapan.
- b) Membantu menyampaikan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD), Surat Ketetapan Retribusi Daerah (SKRD) kepada Wajib Pajak dan Wajib Retribusi dan bertanggung jawab atas penyampaian tersebut.
- c) Membantu menyampaikan SPPT PBB ke wajib pajak serta menatausahakan kedalam buku pengawasan pembayaran Pajak Bumi Bangunan (PBB) dan DHKP.<sup>34</sup>

### **C. Perkembangan BPHTB Kabupaten Langkat**

Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah merupakan langkah maju yang dilakukan oleh Indonesia dalam penataan sistem perpajakan nasional. Berbagai pihak dan para pakar perpajakan menilai kebijakan tersebut sudah tepat dilakukan, namun yang tidak kalah pentingnya adalah bagaimana kebijakan tersebut

---

<sup>34</sup> BAPENDA Kabupaten Langkat

diimplementasikan sehingga daerah benar-benar dapat melakukan pemungutan BPHTB dengan baik. Beberapa hal yang termasuk dalam ruang lingkup BPHTB adalah pertama obyek pajak BPHTB. Kedua, jenis hak atas tanah yang dikenakan BPHTB. Ketiga, obyek pajak yang tidak dikenakan BPHTB.<sup>35</sup>

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Langkat mengalami naik turun dalam penerimaannya dan tidak mencapai 100% setiap tahunnya. Ada beberapa faktor yang masih menghambat dalam penerimaan BPHTB sehingga dari tahun 2014 sampai 2016 belum mencapai target dibanding dengan beberapa pajak lainnya yang mencapai target lebih dari 100% misalnya seperti PBB-P2, Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, dan lain-lain. Persentase dari target dan realisasi diperoleh dengan rumus :

$$\text{Pencapaian} = \frac{\text{realisasi}}{\text{target}} \times 100\%$$

Tabel 1 Target dan Realisasi BPHTB Kabupaten Langkat

Tahun	Target	Realisasi			%
		S/D Bulan Lalu (Januari-November)	Bulan Ini (Desember)	S/D Bulan Ini (31 Desember)	
2011	3.500.000.000	3.498.700.418	263.343.042	3.762.043.460	107.49
2012	8.500.000.000	7.863.113.372	971.845.972	8.834.958.844	103.94
2013	6.500.000.000	6.280.684.060	621.166.555	6.901.890.615	106.18
2014	6.500.000.000	2.223.418.945	957.543.363	3.180.953.308	48.94
2015	6.500.000.000	3.822.965.345	280.029.745	4.108.995.090	63.12
2016	6.500.000.000	3.208.369.984	645.940.690	3.854.310.944	59.30

Sumber : BAPENDA Kab. Langkat

Tabel 2 Keterangan Target dan Realisasi BPHTB

Tahun	Keterangan
2011	Memenuhi Target
2012	Memenuhi Target
2013	Memenuhi Target
2014	Tidak Memenuhi Target
2015	Tidak Memenuhi Target
2016	Tidak Memenuhi Target

Sumber : Data diolah, 2017

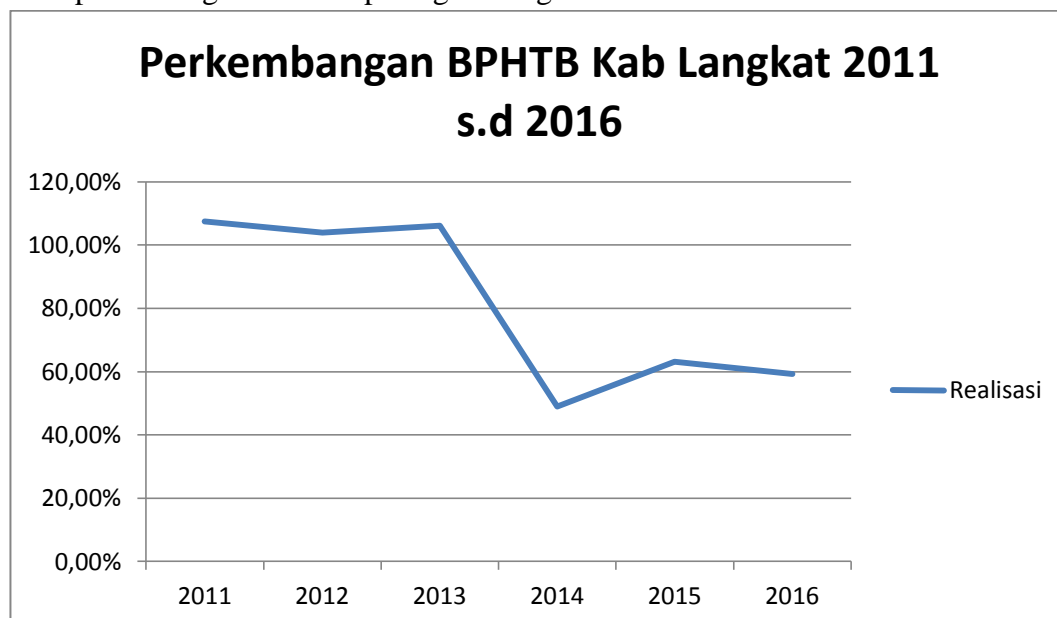
Perkembangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kabupaten Langkat mulai dari tahun 2011 mengalami penerimaan realisasi mencapai 107.49%. Hal ini merupakan awal yang baik bagi Pemerintah Daerah tahun 2011 merupakan awal tahun pengalihan pajak BPHTB dari pajak pusat menjadi pajak daerah.

<sup>35</sup> Sari, Anggara Yulia, "Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap PAD Kota Bandung", *Jurnal Wacana Kinerja*, 2010, h.220-231

Kemudian pada tahun 2012 pemerintah menaikkan target dari tahun 2011 yaitu sebesar 3.500.000.000 menjadi 8.500.000.000 dengan penerimaan realisasi sebesar 8.834.958.844 dimana pada tahun 2012 Pemerintah Daerah berhasil menetapkan target yang realisasinya melebihi target yang telah ditetapkan. Dan pada tahun 2013 realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kabupaten Langkat melebihi target dengan persentase sebesar 106.18.

Pada tahun 2011, 2012, dan 2013 penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kabupaten Langkat tidak mengalami masalah karena dalam realisasi penerimaannya melebihi target. Tiga tahun berturut-turut realisasi penerimaan BPHTB melebihi target merupakan pencapaian yang baik bagi Kabupaten Langkat dan hal ini terjadi karena pada saat itu banyak terjadi transaksi perolehan yang dilakukan oleh Wajib Pajak sehingga banyak penerimaan BPHTB.

Perkembangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada tahun 2011, 2012, dan 2013 mengalami penerimaan yang sangat baik. Akan tetapi tidak pada tahun 2014, 2015, dan 2016 dimana pada tahun-tahun ini realisasi penerimaannya mengalami penurunan dan bahkan tidak mencapai target yang telah ditetapkan oleh pemerintah dan ini terjadi karena beberapa faktor yang menyebabkan tidak mencapainya target. Peningkatan dan penurunan realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kabupaten Langkat terlihat pada gambar grafik berikut:



**Gambar 2**  
**Perkembangan BPHTB Kab Langkat 2011-2017**

#### **D. Target Perencanaan dan Realisasi Penerimaan BPHTB Kabupaten Langkat**

Dalam hal perencanaan target dan realisasi BPHTB, Deddy Sutomo selaku Kepala Bagian Pendataan mengatakan bahwa:

*“Dalam mencapai suatu target yang ingin dicapai khususnya dalam sektor pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pemerintah Daerah menetapkan target yang ingin dicapai dengan merencanakan angka target yang ingin direalisasikan. Untuk merencanakan angka target Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), pemerintah melihat beberapa aspek yang menyangkut perekonomian Kabupaten Langkat pada tahun sebelumnya agar dapat menentukan angka yang akan menjadi target pada tahun mendatang. Target yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah pada realisasinya tidak mencapai target. Tidak tercapainya target Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terjadi karena beberapa faktor atau masalah yang terjadi pada Wajib Pajak dan Instansi yang bersangkutan dalam kepengurusan BPHTB.”<sup>36</sup>*

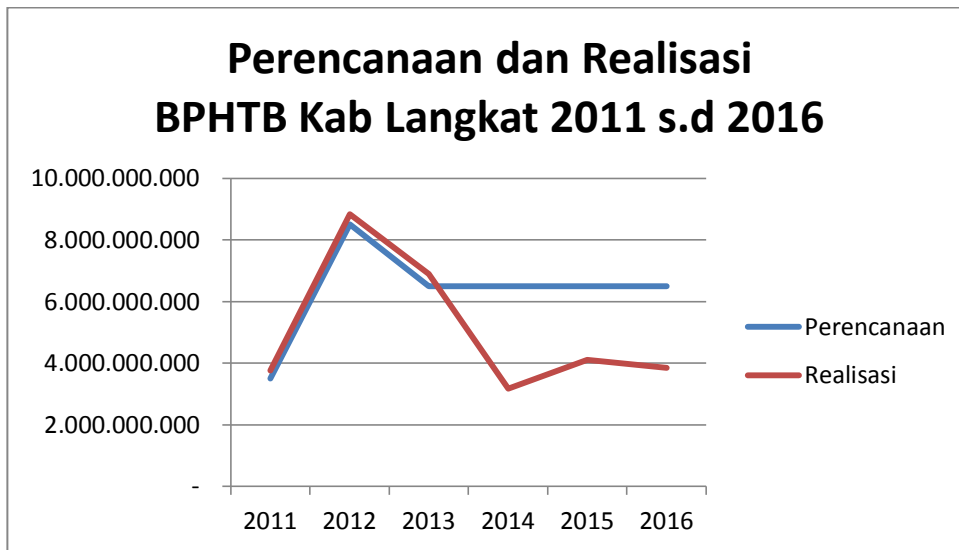
Tabel 3. Perbandingan Target dan Realisasi BPHTB Kab. Langkat

<b>Tahun</b>	<b>Target</b>	<b>Realisasi</b>	<b>%</b>
2011	3.500.000.000	3.762.043.460	107.49
2012	8.500.000.000	8.834.958.844	103.94
2013	6.500.000.000	6.901.890.615	106.18
2014	6.500.000.000	3.180.953.308	48.94
2015	6.500.000.000	4.108.995.090	63.12
2016	6.500.000.000	3.854.310.944	59.30

Sumber : BAPENDA Kab. Langkat

---

<sup>36</sup> Deddy Sutomo, Kepala Bidang Pendataan BAPENDA Kabupaten Langkat, 29 September 2017



**Gambar 3**

**Perencanaan dan Realisasi BPHTB Kab. Langkat 2011 s,d 2017**

Dari gambar grafik diatas menunjukkan bahwa garis biru merupakan target perencanaan dan realisasi penerimaan disimbolkan dengan garis merah. Dari grafik juga menunjukkan bahwa realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang sesuai target adalah pada tahun 2011, 2012, dan 2013 dimana keduagaris merah dan biru berdekatan atau sejajar. Kemudian realisasi penerimaan tidak sesuai target adalah pada tahun 2014,2015, dan 2015 dimana kedua garis antara target perencanaan dan realisasi menunjukkan tidak sesuainya target dan realisasi.

**E. Faktor Faktor Yang Menyebabkan Perbedaan Target dan Realisasi**

Hasil wawancara dengan Bapak Deddy Sutomo terkait faktor-faktor yang menghambat realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Langkat ada beberapa faktor, yaitu:<sup>37</sup>

1. *Banyaknya transaksi dibawah Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)*

*Apabila nilai jual objek dibawah NJOPTKP maka tidak dikenakan pajak atau tidak membayar pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Sebagaimana telah ditetapkan dalam UU No. 28 Tahun 2009 Pasal 87 ayat 4 dan 5, yaitu Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp60.000.000,00 (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*

<sup>37</sup> Deddy Sutomo, Kepala Bidang Pendataan BAPENDA Kabupaten Langkat, 29 September 2017

*keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).*

2. *Kurangnya Sinergitas antara BAPENDA, Notaris dan Badan Pertahanan Negara (BPN)*

*Kurangnya sinergitas (kerjasama) antara Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA), Notaris, dan Badan Pertahanan Negara (BPN) merupakan salah satu faktor penyebab minimnya realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dimana Notaris berperan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau dikuasakan oleh masyarakat dalam kepengurusan tanah dan notaris melaporkan. Mengenai hal ini tercantum dalam UU No. 28 Tahun 2009 pasal 97 ayat 2, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara melaporkan pembuatan akta atau risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Kepala Daerah paling lambat pada tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.*

*PPAT/Notaris memiliki peranan yang signifikan dalam pemungutan BPHTB karena PPAT/Notaris adalah pejabat umum yang terkait dengan transaksi jual beli tanah, PPAT/Notaris akan menandatangani akta otentik setelah pajak BPHTB tersebut dibayar lunas oleh Wajib Pajak. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.*

3. *Tingkat Pengetahuan*

*Tingkat pengetahuan Wajib Pajak yaitu pengetahuan Wajib Pajak mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dari pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), hak dan kewajiban sebagai Wajib Pajak, kapan harus membayar, dimana harus membayar.*

4. *Kesadaran Rendah Dalam Membayar*

*Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ketika Wajib Pajak sadar akan kewajibannya seharusnya hal diatas dapat diminimalisirkan dan target dapat terpenuhi. Tingkat pengetahuan, kesadaran rendah, Wajib Pajak lupa membayar, dan isu pajak dapat dijadikan satu pola yang berkaitan dalam mencapai realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Perilaku manusia untuk sampai pada tindakan membayar pajak dimulai dengan adanya pengetahuan dari Wajib Pajak, dari pengetahuan menimbulkan kesadaran, kesadaran rendah juga bisa disebabkan karena pengetahuan WP kurang mengenai hak dan kewajiban sebagai WP, tetapi kesadaran untuk menjadi suatu tindakan juga dipengaruhi oleh unsur keyakinan, emosi, dan pikiran Wajib Pajak yaitu mengenai isu pajak. Isu pajak dapat menyebabkan WP enggan membayar pajak”.*



## **BAB IV**

### **ANALISIS TARGET PERENCANAAN DAN REALISASI PENERIMAAN BPHTB KABUPATEN LANGKAT**

#### **A. Analisis Target Perencanaan BPHTB Kabupaten Langkat**

Berdasarkan gambar 2 di bab 3 sebelumnya bahwa target perencanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah pada tahun 2011 adalah sebesar 3.500.000.000. Pada tahun ini merupakan pengalihan BPHTB dari pajak pusat menjadi pajak daerah sehingga untuk tahap awal pemerintah tidak menetapkan target yang terlalu besar. Kemudian pada tahun 2012 Pemerintah menaikkan target sebesar 8.500.000.000, angka ini jauh lebih besar dibanding target pada tahun 2011 yang hanya 3.500.000.000.

Pada tahun 2012 ditetapkan target perencanaan oleh Pemerintah Daerah sebesar 8.500.000.000 dikarenakan pada saat itu ada perolehan PTP yaitu Hak Guna Usaha, maka diasumsikan oleh pemerintah akan ada penerimaan perolehan yang besar dari PTP tersebut.

Pada tahun 2013 Pemerintah menetapkan target sebesar 6.500.000.000, lebih rendah dari target pada tahun 2012 karena pada tahun 2013 diperkirakan tidak ada perolehan penerimaan yang besar seperti yang terjadi pada tahun 2012. Target sebesar 6.500.000.000 tetap menjadi target di tahun 2014, 2015, dan 2016. Ditetapkannya target pada tahun 2014, 2015, dan 2016 dengan target yang sama yaitu 6.500.000.000 dikarenakan pada tahun 2014 target sebesar 6.500.000.000 realisasi penerimaannya tidak mencapai target, dari hal tersebut pemerintah berasumsi bahwa pada tahun 2014 realisasi tidak mencapai 100% dan ada kemungkinan bahwa pada tahun selanjutnya yaitu 2015 dan 2016 jika target dinaikkan realisasi penerimaan tidak mencapai 100%, untuk itu pemerintah tidak menaikkan target di tahun 2015 dan 2016.

Hasil wawancara dengan bapak Dedi Sutomo selaku Kepala bidang pendataan bahwa tentang perencanaan dan realisasi BPHTB:<sup>38</sup>

*“Target perencanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kabupaten Langkat untuk tahun 2011, 2012, dan 2013 Pemerintah menetapkan target yang berbeda-beda dikarenakan beberapa faktor misalnya, target pada tahun 2012 berbeda dengan 2011 karena untuk menentukan target pada tahun 2012 pemerintah menentuiukan ditahun sebelumnya dan untuk menentukan target pada tahun 2011 pemerintah melihat kondisi perekonomian Kabupaten Langkat karena 2011 BPHTB dialihkan dari pajak pusat menjadi pajak daerah dan kedua target di tahun 2011 dan 2012 jauh berbeda karena di*

---

<sup>38</sup> Deddy Sutomo, Kepala Bidang Pendataan BAPENDA Kabupaten Langkat, 29 September 2017

*tahun 2011 diperkirakan ada perolehan besar ditahun 2012 yaitu Hak Guna Usaha pada PTP yang akan menambah penerimaan BPHTB Kabupaten Langkat”*

#### **B. Realisasi Penerimaan BPHTB Kabupaten Langkat**

Realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada tahun 2011 telah melebihi target yang sudah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah yaitu 3.500.000.000 dengan penerimaan sebesar 3.498.700.418 sampai dengan bulan lalu, artinya pada bulan Januari sampai November dan pada bulan ini (Desember) menambah penerimaan realisasi sebesar 263.343.042, dari hasil penerimaan pada bulan lalu (Januari sampai November) ditambah dengan penerimaan pada bulan ini (Desember) maka total realisasi penerimaan BPHTB tahun 2011 adalah 3.762.043.460 yang artinya pada tahun 2011 realisasi penerimaan BPHTB Kabupaten Langkat melebihi 100% yaitu dengan persentase 107.49%.

Pada tahun 2012 dengan target sebesar 8.500.000.000 realisasi penerimaan BPHTB pada sampai bulan lalu (Januari sampai November) sebesar 7.863.113.372 dan pada Bulan Ini (Desember) sebesar 8.834.958.844 yang artinya realisasi penerimaan BPHTB Kabupaten Langkat telah melampaui target dengan persentase sebesar 103.94%.

Pada tahun 2013 Pemerintah menetapkan target sebesar 6.500.000.000 dengan realisasi penerimaan Sampai Bulan Lalu (Januari sampai November) sebesar 6.280.684.060 ditambah dengan penerimaan Bulan ini (Desember) sebesar 621.166.555, jadi jika ditotal penerimaan BPHTB tahun 2013 sebesar 6.901.890.615 dengan persentase 106.18%.

Pada tahun 2014 dengan target yang sama dengan tahun 2013 tetapi realisasi penerimaan di tahun 2014 tidak mencapai setengah dari target perencanaandengan realisasi pada Sampai Bulan Lalu (Januari sampai November) sebesar 2.223.418.945 ditambah dengan penerimaan Bulan Ini (Desember) sebesar 957.534.363 maka total penerimaan hanya sebesar 3.180.953.308 dengan persentasi sebesar 48.94%

Pada tahun 2015 masih dengan target yang sama dengan tahun sebelumnya dan di tahun 2015 realisasi penerimaan BPHTB juga tidak mencapai 100% dan hanya 63.12%, meningkat dari tahun sebelumnya 2014 yang terealisasi 48.94%. Penerimaan BPHTB tahun 2015 Sampai Bulan Lalu sebesar 3.822.965.345 ditambah dengan realisasi Bulan ini (Desember) Sebesar 280.029.745 maka total penerimaan BPHTB Kabupaten Langkat tahun 2015 sebesar 4.102.995.090.

Dan pada tahun 2016 dengan target yang sama dengan tahun sebelumnya dan realisasi penerimaan pada Sampai Bulan Lalu (Januari sampai November) sebesar 3.208.369.984 ditambah dengan Bulan Ini (Desember) 645.940.690 maka

total penerimaan BPHTB Kabupaten Langkat tahun 2016 sebesar 3.854.310.944 dengan persentase 59.30% dan nilai ini lebih menurun dibanding penerimaan tahun 2015.

Untuk menaikkan realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kabupaten Langkat, Pemerintah Daerah dapat merencanakan strategi yang dapat dilakukan, diantaranya adalah sebagai berikut:

1. Sosialisasi kepada masyarakat

Untuk meningkatkan penerimaan pajak tidaklah mudah, perlu adanya tindakan sosialisasi dari Pemerintah Daerah kepada masyarakat agar masyarakat mengenal dan mengerti mengenai pajak BPHTB. Sosialisasi dapat dilakukan melalui media cetak yaitu ajakan kepada masyarakat tentang pentingnya membayar pajak dan memberikan pengetahuan mengenai BPHTB, misalnya mekanisme pembayaran BPHTB, dasar pengenaan BPHTB, objek pajak BPHTB, dan lain-lain, Selain itu melalui media cetak juga bisa mencantumkan target dan realisasi BPHTB selama beberapa tahun terakhir agar masyarakat mengetahui bagaimana penerimaan BPHTB di Kabupaten Langkat, dengan melihat hasil penerimaan BPHTB khususnya pada tahun yang tidak mencapai target, maka masyarakat menilai bahwa ada masalah dalam penerimaan dan ada kemungkinan timbul kesadaran Wajib Pajak dalam membayar kewajiban. Sosialisasi sebaiknya tidak hanya dilakukan melalui media cetak, tetapi juga dilakukan melalui media online karena mengingat banyak masyarakat yang menggunakan smartphone. Sosialisasi dengan media online bisa dilakukan dengan cara membuat artikel terkait BPHTB pada blog misalnya blog resmi Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) yang kemudian dibagikan agar banyak pengguna media sosial yang membaca. Selain itu sosialisasi juga bisa dilakukan dengan tatap muka secara langsung kepada masyarakat, sosialisasi seperti ini perlu dilakukan karena tidak semua masyarakat mempunyai smartphone untuk mengakses informasi yang berbasis online seperti masyarakat di pedesaan yang terkadang masih belum mengerti teknologi. Dengan sosialisasi seperti ini masyarakat akan lebih terbantu pemahamannya mengenai pajak BPHTB.

2. Verifikasi ke lapangan

Dalam pemungutan pajak BPHTB, agar realisasi penerimaan BPHTB meningkat perlu dilakukan verifikasi ke lapangan atau objek pajak yang dituju untuk memastikan apakah nilai pengenaan pajaknya sesuai dengan objek pajak karena dikhawatirkan ada perbedaan antara keduanya.

3. Melakukan pembinaan kepada petugas pemungutan pajak

Strategi yang terakhir adalah melakukan pembinaan atau evaluasi kepada petugas pemungutan pajak. Dalam hal ini yang dilakukan adalah mengevaluasi

kinerja pemungutan pajak apakah sudah baik atau masih terdapat kesalahan dalam pemungutan pajak dan bagaimana sikap pemungutan pajak terhadap masyarakat atau Wajib Pajak juga menjadi evaluasi karena menjaga kenyamanan Wajib Pajak dalam membayar. Tujuan pembinaan dilakukan adalah untuk memperbaiki pelaksanaan pemungutan pajak apabila terdapat kesalahan agar dapat menjadi lebih baik untuk pelaksanaan selanjutnya.

## **BAB V PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

Dalam mencapai suatu target yang ingin dicapai khususnya dalam sektor pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pemerintah Daerah menetapkan target yang ingin dicapai dengan merencanakan angka target yang ingin direalisasikan. Untuk merencanakan angka target Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), pemerintah melihat beberapa aspek yang menyangkut perekonomian Kabupaten Langkat pada tahun sebelumnya agar dapat menentukan angka yang akan menjadi target pada tahun mendatang.

Target yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah pada realisasinya tidak mencapai target. Tidak tercapainya target Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terjadi karena beberapa faktor atau masalah yang terjadi pada Wajib Pajak dan Instansi yang bersangkutan dalam kepengurusan BPHTB.

Perencanaan target Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Langkat meliputi beberapa faktor yang dilihat sebelum menentukan nilai target yang akan dicapai, yaitu:

1. Pertumbuhan Ekonomi
2. Pendapatan Regional Domestik Bruto
3. Inflasi
4. Pendapatan

Faktor-faktor yang menghambat realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Langkat, yaitu:

1. Banyaknya transaksi dibawah Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP)
2. Kurangnya Sinergitas antara BAPENDA, Notaris dan Badan Pertahanan Negara (BPN)
3. Tingkat Pengetahuan
4. Kesadaran Rendah Dalam Membayar

Nilai Islam dalam pemungutan pajak:

مَنْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ  
إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا  
نِعْمًا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا

Artinya:

”Sesungguhnya Allah memerintahkan kamu menunaikan amanah kepada yang berhak menerimanya, dan memerintah kamu apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil, Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah adalah Maha mendengar lagi Maha Melihat.”. (QS. An-Nisaa :58)

Adil berkaitan dengan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dimana dalam pemungutannya apabila ada Wajib Pajak yang mendapatkan hadiah, warisan, atau lainnya sedang dia tidak mampu untuk membayar pajak yang telah ditetapkan, maka pemerintah atau pihak penagih dapat mengurangi utang pajaknya sesuai kemampuan Wajib Pajak. Dalam hal ini pemerintah bersifat adil yang artinya memberikan keringanan kepada Wajib Pajak yang kurang mampu sedangkan bagi Wajib Pajak yang mampu dalam membayar maka tetap membayar sesuai jumlah yang ditetapkan, karena adil bukan hanya berarti sama atau seimbang tetapi juga membagikan hak sesuai dengan kebutuhan atau kemampuan.

## **B. Saran**

Beberapa saran yang sebaiknya dilakukan untuk meningkatkan penerimaan:

1. Hendaknya perlu terus disosialisasikan tentang BPHTB supaya masyarakat lebih memahami ketentuan-ketentuan perpajakan khususnya BPHTB sehingga bisa menghitung sendiri besarnya BPHTB yang harus dibayarnya.
2. Dalam rangka meningkatkan penerimaan realisasi BPHTB perlu terus ditingkatkan kerjasama dengan pihak yang terkait dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB.
3. Untuk mengatasi hambatan-hambatan yang timbul dalam pemungutan BPHTB hendaknya dicari jalan keluarnya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, Syaikh, *Amar Ma'ruf Nahi Munkar*, Surabaya: Karya Agung, 2010
- Anggara, Sari Yulia, "Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap PAD Kota Bandung", *Jurnal Wacana Kerja* 2010
- Ali, Chidir. *Hukum Pajak Elementer*, Bandung: Eresco, 1993
- BAPENDA Kab. Langkat
- Boediono, *Seri Sinopsis Pengantar Ilmu Ekonomi No. 2 Ekonomi Makro*, Yogyakarta: BPFE, 2001
- BPS Kabupaten Langkat
- Darwin, *Pajak Daerah & Retribusi Daerah*, Jakarta: Mitra Media, 2010
- Depag, *Al-qur'an dan terjemah*, Jakarta: Pustaka Alfatih, 2002
- Erly Suandy, *Hukum Pajak*, Edisi 2 Revisi, Jakarta: Salemba Empat, 2002
- Fahmi Alamsyah, "Peran PPAT Dalam Penerapan Self Assesment System Pada Perhitungan BPHTB Pasca Terbitnya Surat Edaran Kepada Badan Pertahanan Nasional (Studi di Kota Batu)", *Jurnal Publikasi*
- Faisal Abar nasution, *Pemerintahan Daerah dan Sumber-Sumber Pendapatan Asli Daerah*, Jakarta: PT.SOFMEDIA, 2009
- Gusfahmi, *Pajak Menurut Syari'ah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007
- Inayah, Gaji, *Al-Iqtishad al-Islami az-Zakah wa ad-dharibah*, Edisi Terjemah Oleh Zainuddin Adnan dan Nailul Fallah, Yogyakarta: Tiara Wacana, 2005
- Marihot Pahala Siahaan. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Edisi Revisi. Jakarta: PT.Raja, 2010
- Melian Agu, "Evaluasi Penerapan Sistem Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Sebagai Pajak Daerah Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa Tenggara", *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, Vol. 15, No. 04, 2015
- Muljono, *Panduan Brevet Pajak*, Jakarta: Andi Publisher, 2010
- Moleong, Lexy. *Metodologi Penelitian Kualitatif: Edisi Revisi*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2006

Panca Kurniawan, Agus Purwanto, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah di Indonesia*, Malang: Bayumedia, 2004

Qhardawi, Yusuf, *Fiqih az-zakat*, Jakarta: Litera Antar Nusa, 2007

Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta.

Sukirno, Sadono, *Makro Ekonomi Teori Pengantar*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011

Soemitro.Rochmat. *Pengantar Singkat Hukum Pajak*, Bandung: Eresco, 1992

Sri, Y Pudyatmoko, *Pengantar Hukum Pajak*, Yogyakarta: Andi Offset, 2006

Sudarminta, *Pengantar Filsafat Pengetahuan*, Yogyakarta: Kanisius, 2002

Supramono dan Thesia Woro Damayanti, *Perpajakan Indonesia: Mekanisme dan Perhitungan*, Yogyakarta, ANDI OFFSET, 2005

Undang-Undang BPHTB, Pasal 5

UU. No 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah

Witri, “*Analisis Pelimpahan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kepada Pemerintah Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah (Studi Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Bangkalan)*”, *Jurnal Perpajakan (Jejak)*. Vol. 9 No. 1, 2016

Waluyo. *Perpajakan Indonesia*, Jakarta: Salemba Empat, 2011

Wawancara Deddy Sutomo, Kepala Bidang Pendataan BAPENDA Kabupaten Langkat, 29 September 2017

Zain, Mohammad, *Manajemen Perpajakan*, Jakarta: Salemba Empat, 2005



## DAFTAR PERTANYAAN WAWANCARA

<b>NO</b>	<b>PERTANYAAN</b>	<b>JAWABAN</b>
<b>1</b>	Bagaimana perolehan BPHTB?	Perolehan BPHTB didapat dari adanya transaksi jual beli tanah atau bangunan, hibah, waris, pemekaran usaha, dan lain-lain yang termasuk ke dalam Nilai Perolehan Wajib Pajak (NPOP).
<b>2</b>	Bagaimana mekanisme pemungutan BPHTB?	Pemungutan BPHTB berdasarkan Self Assesment, yaitu Wajib Pajak diwajibkan untuk menghitung, membayar sendiri dan melaporkan pajak yang terutang sesuai peraturan perundang-undangan perpajakan.
<b>3</b>	Siapakah yang memungut BPHTB?	Tim penagih dari Badan Pendapatan Daerah.
<b>4</b>	Apakah BPHTB termasuk pajak?	Ya, karena sifat BPHTB sama seperti pajak lainnya, yaitu sama-sama pemungutan yang dipaksakan, tidak mendapat balas jasa secara langsung.
<b>5</b>	Mengapa penerimaan BPHTB tidak sebesar penerimaan pajak lainnya?	Karena penerimaan BPHTB ada apabila ada perolehan.
<b>6</b>	Bagaimana konsep penerimaan BPHTB Kab. Langkat?	Konsep perencanaan BPHTB dipengaruhi oleh 4 faktor, yaitu pertumbuhan ekonomi, inflasi, pendapatan, dan PDRB.
<b>7</b>	Apa saja faktor yang menyebabkan realisasi penerimaan BPHTB tidak	Beberapa faktor yang menyebabkan penerimaan tidak

	sesuai target?	sesuai target adalah banyaknya transaksi dibawah NJOPTKP, kurangnya sinergitas antara BAPENDA, notaries dan BPN, kemudian tingkat pengetahuan dan yang terakhir adalah kesadaran rendah dalam membayar.
<b>8</b>	Bagaimana pengalokasian penerimaan BPHTB?	Penerimaan dari perolehan BPHTB akan dialokasikan ke Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD).