ANALISIS PROSEDUR PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN PADA BADAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN ENDE

Oleh

1) Agus Purwanto
   Mahasiswa Program Studi Akuntansi
   e-mail:
2) Falentina Lucia Banda
   Dosen Program Studi Akuntansi
   e-mail: mmyosep@gmail.com
3) Sesilianus Kapa
   Dosen Program Studi Akuntansi
   e-mail: kapaselis@gmail.com

Abstract

BPHTB tax has officially become a regional tax with effect starting January 1, 2011. Thus, as of January 1, 2011 the Primary Tax Office (KPP Pratama) is no longer serving BPHTB service management, so taxpayers who will report BPHTB payments in connection with the property transaction process which is carried out will be directly hansled by the local Regency/City Government. In implementing the imposition, payment, collection and reporting procedures for the payment of Taxes for Acquisition of Rights on Land and Buildings (BPHTB) has not yet been implemented in accordance with applicable regulations both in the procedure and use of the system in the implementation of tax collection on Land and Building Acquisition Fees (BPHTB) so that the achievement in tax revenue for the acquisition of land and building rights (BPHTB) has not been maximal.

The location of this research is the Regional Revenue Agency of Ende Regency. The data in this study were collected through documentation techniques regarding Ende Regency Regulation Number 2 of 2011 concerning Regional Taxes, Regent Regulation Number 20 of 2011 concerning Systems and Procedures for Acquisition of Land and Building Rights Acquisition Fees.

Based on the results of the above research, there are obstacles that occur in implementing BPHTP procedures, among others, there are taxpayers who report their taxation activities dishonestly. For example, there is counterfeiting of receipts that allows BPHTB to be paid to be smaller than it should be and the Taxpayer Awareness Level is that there are still many tacpayers who are not honets or do not know the new rules that have been in effect since BPTHB has been transferred to become regional taxes. Like paying taxes. Taxpayers pay,

taxed based on NJOP (Sales Value of Tax Objects) which should be based on the agreed transaction price or based on the Tax Object Acquisition Value (NPOP).

So that the efforts that must be made by the Ende Regency Regional Revenue Agency are to improve the performance of employees at the Ende Regency Regional Revenue Service so that the implementation of tax revenue and tax data can be directed according to applicable regulations.

Keywords: Finance, Local Taxes, BPHTB

1. Pendahuluan

Berdasarkan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pajak BPHTB resmi dan sah dijadikan sebagai pajak daerah dan akan dikelola langsung oleh daerah. Seiring dengan adanya otonomi daerah melalui pola desentralisasi fiskal, pajak BPHTB telah resmi sepenuhnya menjadi pajak daerah yang berlaku mulai tanggal 1 Januari 2011. Dengan demikian, per tanggal 1 Januari 2011 Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama) sudah tidak lagi melayani pengelolaan pelayanan BPHTB, sehingga wajib pajak yang akan melaporkan pembayaran BPHTB sehubungan dengan proses transaksi properti yang dilakukannya akan langsung ditangani oleh Pemerintah Kabupaten/Kota setempat.

Dialihkannya BPHTB menjadi pajak daerah tingkat Kabupaten/kota, tentunya dapat meningkatkan realisasi penerimaan pajak daerah. Pendapatan yang meningkat dapat mendorong pembangunan perekonomian yang lebih baik dan dapat menurunkan tingkat kemiskinan daerah. Hal ini dikarenakan pemungutan pajak tersebut dinilai lebih efektif jika diserahkan pada pemerintah daerah, sebab mereka tahu apa yang terbaik untuk daerahnya dan juga didukung dengan adanya hubungan antara pembayar pajak dengan penikmat pajak. Pajak yang dibayar dapat langsung dinikmati oleh masyarakat daerah karena digunakan untuk pembangunan daerah.

Dalam pelaksanaan pembayaran, pemungutan dan prosedur pelaporan pembayaran pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) belum berjalan sesuai dengan peraturan yang berlaku baik dalam prosedur maupun penggunaan sistem dalam pelaksanaan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sehingga pencapaian dalam penerimaan pajak Bea

Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) belum maksimal.

Rencana pemecahan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Ende dan tujuan penelitian ini untuk mengetahui mengenai Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan Kabupaten Ende.

2. Kajian Pustaka

2.1 Dasar Hukum dan Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Dasar Hukum Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah

a.) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

b.) Peraturan Pemerintah No.111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) karena waris dan hibah.

c.) Peraturan Pemerintah No. 112 Tahun 2000 tentang pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) karena pemberian hak pengelolaan.

d.) Peraturan Pemerintah No. 113 Tahun 2000 tentang penentuan besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

2.2 Jenis-jenis Hak Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang pada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah. Hak-hak atas tanah yang dimaksud ditentukan dalam pasal 53 UUPA, antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hal tersebut di atas yang ditetapkan oleh UU serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimna disebutkan dalam pasal 53.

2.3 Objek dan Subjek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan. Perolahan hak atas tanah dan bangunan meliputi pemindahan hak karena jual-beli, tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, hadiah serta pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak, di luar pelepasan hak.

2.4 Hak-hak Wajib Pajak pada Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bangunan (BPHTB)

2.4.1 Keberatan

Wajib pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Kepala Daerah atau Pejabat. Dalam mengajukan keberatan Wajib Pajak harus memenuhi persyaratan, keberatan harus diajukan dalam jangka waktu 3 bulan, keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud di atas tidak dianggap sebagai Surat Keberatan sehingga tidak dipertimbangkan, pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak sesuai ketentuan yang berlaku, kepala daerah dalam jangka waktu paling lama 12 bulan sejak tanggal surat keberatan diterima harus memberikan keputusan atas keberatan yang diajukan, sebelum surat keputusan diterbitkan, wajib pajak dapat menyampaikan bukti tambahan atau penjelasan tertulis, keputusan kepala daerah atas keberatan dapat berupa mengabulkan seluruhnya, atau sebagainya, menolak, atau menambahkan besarnya jumlah pajak yang terutang, serta apabila dalam jangka waktu 12 bulan telah lewat dan kepala daerah tidak memberikan suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap diterima.

2.4.2 Banding

Wajib pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada Badan Peradilan Pajak terhadap keputusan mengenai keberatannya yang ditetapkan Kepala Daerah, permohonan sebagaimana dimaksud diatas diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan disertai alasan yang jelas dalam jangka waktu

paling lama 3 bulan sejak keputusan keberatan diterima, dilampiri salinan dari surat keputusan tersebut, pengajuan permohonan banding tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak, apabila pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 bulan dihitung sejak tanggal pembayaran yang menyebabkab kelebihan pembayaran pajak sampai dengan diterbitkan keputusan keberatan atau keputusan banding.

2.4.3 Pengurangan

Atas permohonan wajib pajak, pengurangan pajak yang terutang dapat diberikan karena kondisi tertentu wajib pajak, yang berhubungan dengan objek pajak, kondisi wajib pajak yang hubungannya dengan sebab-sebab tertentu.

2.5 Pengembalian Kelebihan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Wajib pajak dapat mengajukan usul permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran pajak kepada Direktur Jenderal Pajak (DJP), antara lain berupa pajak yang dibayar lebih besar dari pada seharusnya terutang dan pajak yang terutang yang dibayarkan oleh wajib pajak sebelum akta ditandatangani, namun perolehan hak atas tanah atau bangunan tersebut batal.

3. MetodePenelitian

Jenis penelitian deskriptif kualitatif. Lokasi penelitian pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaetn Ende berlokasi di Jalan Yos Sudarso No. 5 Ende. Metode pengumpulan data yaitu wawancara dan dokumentasi. Metode analisis data menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan mengumpulkan data yang ada kemudian diklasifikasikan, dianalisis selanjutnya diinterprestasikan sehingga dapat memberikan pemecahan terhadap permasalahan.

4. Hasil Penelitian dan Pembahasan

4.1 Pokok-pokok Aturan Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Pokok-pokok aturan mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang perlu dipahami dan dimengerti oleh Wajib Pajak dalam hal pelaksaanaan pembayaran pajak, Khususnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan seperti:

1) Peraturan Bupati Ende Nomor 20 tahun 2001 tentang Sistem dan Prosedur Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
2) Peraturan Daerah Kabupaten Ende Nomor 2 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah
3) Dengan nama Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di pungut pajak atas perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dengan tarif 5% dari NJOP/harga pasar/harga lelang.
4) Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
5) Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah nilai perolehan objek pajak
6) Bila nilai perolehan objek pajak lebih rendah dari NJOP PBB maka yang dipakai sebagai perhitungan BPHTB adalah NJOP PBB, begitu juga bila NJOP PBB lebih rendah maka dari nilai perolehan objek pajak maka yang dipakai adalah nilai perolehan objek pajak
7) Subjek pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan
8) Wajib pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan

4.2 Sistem dan Prosedur Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Dalam hal perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pemerintah telah menetapkan Tarif yaitu sebesar 5% pada setiap pengenaannya, termasuk juga wilayah kerja Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Ende. Perhitungan BPHTB terutang berdasarkan Nilai Objek Pajak PBB Wajib Pajak tersebut yang dikurangi dari Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) lalu dikalikan tarif 5%, Pengenaan BPHTB dapat juga dikalikan 50% jika Nilai Jual Objek Pajak didapat melaui Waris/Hibah Wasiat yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberian Wasiat/Hibah termasuk Suami/Istri.

Syarat pengurusan pembayaran BPHTB adalah Surat permohonan, Foto copy KTP, Foto copy surat tanah, Foto copy SPPT PBB tahun berjalan, Foto copy pembayaran PBB (tidak ada tunggakan), Mengisi blanko SSPD BPHTB, Surat kuasa wajib pajak yang dikuasai.

Berdasarkan Peraturan Bupati Ende Nomor 20 Tahun 2011 tentang Sistem dan Prosedur BPHTB di Kabupaten Ende, sistem dan prosedur pemungutan BPHTB mencakup seluruh rangkaian proses yang harus dilakukan dalam menerima, mentatausahakan, dan melaporkan penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Prosedur sebagaimana dimaksud meliputi:

a. Prosedur Pengurusan Akta Pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan
b. Prosedur Pembayaran BPHTB
c. Prosedur penelitian Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB
d. Prosedur pendaftaran Akta Pemindahan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan
e. Prosedur Pelaporan BPTHB

f. Prosedur penagihan
g. Prosedur Pengurangan

4.3 Pembagian Hasil BPHTB

Sejak di sahkan peraturan daerah Nomor 2 tahun 2011 tentang Pajak Daerah. Penerimaan hasil pajak Daerah di sektor Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan murni masuk ke kas daerah sebesar 100%.

4.4 Dasar Pengenaan Pajak (DPP)

Dasar Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Pada dasarnya ada 3 (tiga) jenis nilai (harga) yang menjadi Nilai Perolehan Objek Pajak yaitu Nilai Pasar, Harga Transaksi, dan Harga Transaksi Risalah Lelang.

Bila nilai pasar atau harga transaksi yang menjadi Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) tidak diketahui atau lebih rendah dari pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Pajak Bumi Bangunan (PBB), dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah NJOP PBB.

4.5 Ruang Lingkup dan Tahun Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Wilayah Kerja Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Ende

Ruang Lingkup Wilayah Kerja Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Ende Meliputi Ende Selatan, Ende Tengah, Ende Utara, Ende Timur, Detusoko, Ndona, Lio Timur, Nangapanda, Wolowaru, Wolojita, Detukeli, Kelimutu, Ende, Maurole, Kota Baru, Ndona Timur, Wewaria, Ndori, Maukaro, Pulau Ende dan Lepembusu Kelisoke.

Tahun Pajak Bea Perolehan Hak atas Bumi dan Bangunan (BPHTB) di Wilayah Kerja Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Ende adalah jangka waktu 1 (satu) tahun kalender, kecuali bila wajib pajak menggunakan tahun buku yang tidak sama dengan tahun kalender. Tahun pajak di mulai pada Bulan Januari dan berakhir pada bulan Desember.

4.6 Hambatan-hambatan yang terjadi dalam Pelaksanaan Prosedur BPHTB dan Upaya-upaya yang dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Ende

Hambatan hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan, realisasi pemungutan atas pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB):

1. Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berbeda dengan jenis Pajak Daerah yang lain, dimana dapat diperhitungkan jumlah potensinya secara terus menerus dan berkesinambungan, sedangkan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sangat bergantung dari transaksi peralihan tanah dan atau bangunan. Bilamana tidak terjadi peralihan tanah dan bangunan maka tidak akan ada pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
2. Tim pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kabupaten Ende terkendala dari jumlah personil dan yang ahli di dalamnya. Hal ini dapat diketahui karena terdapatnya anggota tim pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang tugasnya rangkap, misalnya kepala bidang BPHTB beserta staf melakukan pendataan dan survei lokasi peralihan tanah dan atau bangunan. Sehingga dalam pelaksanaan tugas sehari hari tidak bisa fokus dan maksimal.
3. Tingkat Kesadaran Wajib Pajak adalah masih banyak wajib pajak yang tidak jujur atau tidak tau dengan aturan baru yang berlaku sejak BPHTB dilimpahkan menjadi pajak daerah. Seperti pada pembayaran pajak. Wajib Pajak membayar pajak berdasarkan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) yang seharusnya berdasarkan berapa harga transaksi yang disepakati atau berdasarkan Nilai Perolehan Obkjek Pajak (NPOP).
4. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang tertera pada SPT (Surat Pemberitahuan) PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) dinilai tidak ada kenaikan signifikan dari tahun tahun sebelumnya, sehingga transaksi yang dilaporkan pada saat pengisian form Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (SSPD-BPHTB) pada tahun 2011 banyak yang jauh dibawah harga pasar saat itu. Ini dapat dilihat dari pengisian atau pelaporan

pembayaran Pajak BPHTB oleh Wajib Pajak harga transaksinya mengacu pada Surat Pemeberitahuan pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan bangunan (PBB). Sebagaimana diketahui menurut Perda BPHTB No. 2 Tahun 2011 pada Bab III tentang Dasar Pengenaan Tarif dan Tata Cara Penghitungan Pajak Pasal 7 ayat 3 **"**Jika nilai perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan".

5. Sanksi Administrasi Masih Ringan.
6. Sistem Pengisian SSPD Masih Manual.
7. Adanya Wajib Pajak yang melaporkan kegiatan perpajakannya secara tidak jujur. Misalnya adanya pemalsuan kuwitansi yang memungkinkan BPHTB yang dibayar menjadi lebih kecil dari yang seharusnya

Upaya-upaya yang dilakukan oleh Badan pendapatan Kabupaten Ende untuk Meningkatkan Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yaitu

1. Meningkatkan kinerja para pegawai di Badan Pendapatan Kabupaten Ende tersebut agar pelaksanaan penerimaan pajak dan data-data pajak dapat terarah sesuai ketentuan yang berlaku dan memberikan pelayanan yang lebih ekstra kepada para pembayar pajak yang lebih besar guna mempermudah dalam penyampaian, menyetorkan dan melaporkan pajak yang terutang.
2. Melakukan sosialisasi mengenai BPHTB telah menjadi pajak daerah dan sosialisasi kesadaran membayar pajak
3. Selain sosialisasi mengenai BPHTB Badan Pendapatan Daerah sudah seharusnya meningkatkan sanksi administratif berupa denda agar wajib pajak patuh dalam melaporkan kegiatan perpajakannya
4. Pihak Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Ende sudah seharusnya menambah personil ahli dalam hal menghimpun, mengelola, mendata obyek dan subyek pajak BPHTB

5. Pihak Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Ende melakukan pengecekan langsung kelapangan kesesuaian data yang telah diperoleh dari survei dan pendataan ulang terhadap objek dan subjek pajak kepada pihak wajib pajak yang melakukan peralihan tanah dan/atau bangunan agar tidak terjadi tindak pemalsuan kwitansi
6. Pihak Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Ende kedepannya diharapkan dalam sistem pengisisan SSPD masih manual beralih ke sistem pengisian online. Hal ini bisa mempermudah masyarakat umum, terutama mereka yang tidak memiliki cukup waktu luang untuk mengurus pembayaran pajak BPHTB dikantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Ende, membyar pajak BPHTB menjadi lebih mudah karena wajib pajak dapat membayar pajaknya dimana saja dan kapan saja. Sitem pengisian SSPD online bertujuan untuk menghindari kesalahan dari pencatatan transaksi. Terkadang dalam pembayaran secara manual terdapat beberapa kesalahan pencatatan yang mungkin terjadi dan mengurangi resiko kehilangan data akibat kelalaian dan akibat lainnya.
7. Pemerintah Kabupaten Ende seharusnya merevisi penyusuaian nilai jual objek pajak guna meningkatkan penerimaan pendapatan asli daerah.

4.7 Realisasi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Ende dalam Wilayah Kerja Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Ende dari Tahun 2013 sampai dengan tahun 2016

Realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Ende dalam wilayah kerja Badan pendapatan daerah Kabupaten Ende dari tahun 2013 sampai dengan tahun 2016.

Realisasi penerimaan Bea perolehan Hak Atas Tanah di wilayah kerja Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Ende yang meliputi wilayah kerja kecamatan Meliputi Ende Selatan, Ende Tengah, Ende Utara, Ende Timur, Detusoko, Ndona, Lio Timur, Nangapanda, Wolowaru, Wolojita, Detukeli, Kelimutu, Ende, Maurole, Kota Baru, Ndona Timur, Wewaria, Ndori, Maukaro, Pulau Ende dan Lepembusu Kelisoke Dan lain lainnya berbeda-beda, yang di peroleh dari tahun 2013 adalah sebesar Rp. 637.897.750. Angka tersebut melewati

target di tahun 2013 yang sebesar Rp 500.000.000 sehingga pencapaian di tahun 2013 mencapai 127,58% maka kelebihan target mencapai Rp. 276.790.480.

Sedangkan di tahun 2014 penerimaan BPHTB menurun menjadi Rp. 540.786.050 dari target yang di rencanakan sebesar Rp. 650.000.000, sehingga pencapaian di tahun 2014 mencapai 83,18% dengan sisa yang belum terealisasi sebesar Rp. 109.213.950.

Di tahun 2015 penerimaan BPHTB kembali menurun menjadi Rp. 537.599.300 dari target yang di rencankan sebesar Rp. 650.000.000 sehingga pencapaian di tahun 2015 mencapai 82,71 % dengan sisa yang belum terealisasi sebesar Rp. 112.400.700, dan di tahun 2016 dengan target Rp. 650.000.000. Realisasi penerimaan BPHTB sebesar Rp. 926.790.480 dengan persentase pencapaian sebesar 127,58 sehingga melebihi target sebesar Rp. 276. 790. 480.

5. Kesimpulan dan Saran

5.1 Kesimpulan

Prosedur Pemungutan BPHTB adalah Suatu tata cara pelaksanaan atas aturan-aturan dan ketetapan-ketetapan dalam perhitungan BPHTB terutang, beserta saat dan tata cara Pembayaran BPHTB yang terutang. Dalam hal perhitungan BPHTB pemerintah telah menetapkan Tarif yaitu sebesar 5% pada setiap pengenaannya, termasuk juga wilayah kerja Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Ende.

Hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaan pembayaran BPHTB khususnya di Wilayah Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Ende diantaranya, adanya Wajib Pajak yang melaporkan kegiatan perpajakannya secara tidak jujur. Misalnya adanya pemalsuan kwitansi yang memungkinkan BPHTB yang dibayar menjadi lebih kecil dari yang seharusnya; Sistem Pengisian SSPD Masih Manual; Tim pajak BPHTB Kabupaten Ende terkendala dari jumlah personil dan yang ahli di dalamnya. Hal ini dapat diketahui karena terdapatnya anggota tim pajak BPHTB yang tugasnya rangkap misalnya kepala bidang BPHTB beserta staf melakukan pendataan dan survei lokasi peralihan tanah dan atau bangunan sehingga dalam pelaksanaan tugas sehari hari tidak bisa fokus dan maksimal.

5.2 Saran

1. Meningkatkan kinerja para pegawai di Badan Pendapatan Kabupaten Ende tersebut agar pelaksanaan penerimaan pajak dan data-data pajak dapat terarah sesuai ketentuan yang berlaku dan memberikan pelayanan yang lebih ekstra kepada para pembayar pajak yang lebih besar guna mempermudah dalam penyampaian, menyetorkan dan melaporkan pajak yang terutang.
2. Melakukan sosialisasi mengenai BPHTB telah menjadi pajak daerah dan sosialisasi kesadaran membayar pajak
3. Selain sosialisasi mengenai BPHTB Badan Pendapatan Daerah sudah seharusnya meningkatkan sanksi administratif berupa denda agar wajib pajak patuh dalam melaporkan kegiatan perpajakannya
4. Pihak Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Ende sudah seharusnya menambah personil ahli dalam hal menghimpun, mengelola, mendata obyek dan subyek pajak BPHTB.
5. Pihak Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Ende melakukan pengecekan langsung kelapangan kesesuaian data yang telah diperoleh dari survei dan pendataan ulang terhadap objek dan subjek pajak kepada pihak wajib pajak yang melakukan peralihan tanah dan/atau bangunan agar tidak terjadi tindak pemalsuan kwuitansi
6. Pihak Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Ende kedepannya diharapkan dalam sistem pengisisan SSPD masih manual beralih ke sistem pengisian online. Hal ini bisa mempermudah masyarakat umum, terutama mereka yang tidak memiliki cukup waktu luang untuk mengurus pembayaran pajak BPHTB dikantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Ende, membyar pajak BPHTB menjadi lebih mudah karena wajib pajak dapat membayar pajaknya dimana saja dan kapan saja. Sistem pengisisan SSPD online bertujuan untuk menghindari kesalahan dari pencatatan transaksi. Terkadang dalam pembayaran secara manual terdapat beberapa kesalahan pencatatan yang mungkin terjadi dan mengurangi resiko kehilangan data akibat kelalaian dan akibat lainnya.

7. Pemerintah Kabupaten Ende seharusnya merevisi penyusuaian nilai jual objek pajak guna meningkatkan penerimaan pendapatan asli daerah.

D**aftar Pustaka**

Agu, M. (2015). *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, 15(5).

Anastasia, D., & Setiawati, L. (2010). *Perpajakan Indonesia (Konsep, Aplikasi, dan Penuntun Praktis*. Yogyakarta: ANDI Yogyakarta.

Halim, A. (2004). *Manajemen keuangan daerah.* Yogyakarta: UPP AMP YKPN.

Jamil, I. N. A., Husaini, A., & Mayowan, Y. (2016). *Analisis Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Kontribusinya terhadap Pendapatan Pajak Daerah (Studi pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang Periode 2011-2014)*. Jurnal Mahasiswa Perpajakan, 10(1).

Kosasih, K., Maria, E., & Yusuf, A. (2012). *Analisis Sistem Pajak BPHTB Dari Pajak Pusat Menjadi Pajak Daerah Terhadap PAD Kabupaten Karawang*. Majalah Ilmiah SOLUSI, 11(24).

ME, J. F. *Potensi dan Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagai Pajak Daerah di Kabupaten Kayong Utara*. JEDA: Jurnal Ekonomi Daerah, 1(1), 9279.

Nasional, D. P. (2008). *Kamus besar bahasa Indonesia pusat bahasa*: Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.

Resmi, S. (2009). *Perpajakan: Teori dan Kasus Buku 1*. Jakarta: Salemba Empat.

Siahaan, M. P. (2005). *Pajak daerah dan retribusi daerah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Skripsi, P. P. (2012). Makassar: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin. Peraturan Walikota Makassar Nomor, 40.

Soemahamidjaja, S. (1964). *Pajak Berdasarkan Asas Gotong Royong*. Universitas Padjadjaran, Bandung.