

**EFEKTIVITAS PENERIMAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS  
TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DALAM TRANSAKSI  
JUAL BELI**

**(Studi Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang)**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan  
Memperoleh Gelar Sarjana Akuntansi

**AKUNTANSI**



**OLEH :**

**MARIA AYULIANA RENEK  
NIM: 2017110127**

**UNIVERSITAS TRIBHUWANA TUNGGADDEWI  
FAKULTAS EKONOMI  
MALANG**

**2021**

## ABSTRAK

Adapun tujuan dari riset ini ialah untuk dapat mengetahui adanya tingkat efektivitas pada penerimaan bea perolehan hak atas hak atas tanah serta bangunan atau yang sering dikenal dengan nama PBHTB dalam sebuah proses jual beli saham dalam hal ini tanah oleh pihak pemerintah dalam hal ini dinas pendapatan Kota Malang, dengan tujuan ialah untuk mengetahui target perencanaan dan realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Malang, menganalisis faktor pendukung apa saja yang timbul dalam pemungutan BPHTB di Kota Malang, serta untuk dapat menganalisa salah satu penyebab dalam menghambat apa yang terjadi pada saat diadakan pemungutan BPHTB yang berada di Kota Malang. Fokus yang akan dijadikan pada riset ini ialah Dispenda Kota Malang, dalam melaksanakan penelitian harus menggunakan salah satu metode ialah deskriptif kualitatif, data atau informasi yang diperlukan ialah data sekunder serta primer, teknik yang digunakan pada saat pengumpulan data ialah interview, observasi serta dokumentasi, hasil analisa pada riset ini dapat dikatakan bahwa : (a) untuk mengetahui tingkat efektivitas penerimaan Bea Perolehan BPHTB dibuat dengan sistem self assesment di mana WP yang mana akan diberikan kewenangan dalam proses kepercayaan dalam tanggung jawab dengan tujuannya ialah untuk dapat menghitung sampai dengan membayar pajak yang mana harus dibayar berdasarkan dengan aturan yang ada. (b) untuk mengetahui target perencanaan dan realisasi penerimaan BPHTB. Menjadi pajak Daerah di Kota Malang merupakan kebijakan yang tepat dalam melakukan peningkatan APBD Kota Malang serta dapat meningkatkan tingkat efektivitas yang akan diraih oleh pihak BPHTB. (c) dalam pelaksanaan

perpajakan adapula salah satu kendala yang mana sering terjadi dalam melaksanakan pemrosesan pemungutan BPHTB ialah pada tingkat pemahaman dalam melaksanakan pembayaran WP terhadap peraturan perpajakan, serta kepatuhan dan tingkat kesadaran WP terhadap penetapan aturan yang berkaitan dengan perpajakan. Oleh karena itu dapat dikatakan bahwa masih sangat minim dalam memahami proses perpajakan dalam melaksanakan proses pembayaran WP hal ini menyebabkan kurangnya pendapatan daerah yang berasal dari pembayaran pajak.

***Kata Kunci: Efektivitas, Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), Transaksi Jual Beli***

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Tingkat kesejahteraan juga juga dapat dikatakan sbegai slaah satu model pembangunan yang pada peningkatan kesejahteraannya itu dengan peran penting yang diserahkan terhadap negara. Kehidupan perekonomian di negara Indonesia sebagian besar adalah yang bercorak argaris, di mana hasil kekayaan SDA yang ada dengan tujuan untuk untuk aktifitas pada proses pembangunan dikalng masyarakat yang merata, yang mana telah dituangkan dlaam UU serta pancasial Tahun 1945 yang isisnya ialah berdasarkan pada pasal 33 UU Ttahun 1945 ayat 3 ialah segala kekayaan SDA yang terkandung didalamnya yang mana kan dikuasi oleh pihak negara serta dapat digunakan untuk merahi kesejahteraan masyarakat. Tanah juga dpaat dikatakan sebagai slah satu tingkat kebutuhan yang mendasar untuk melakukan apapun slah satu ialah berinvestasi. Sebagaimana diungkapkan oleh Asmiyanti (2011) yang menyatakan bahwa hak berdasarkan pada tanah serta bangunan yang akan diharuskan untuk dapat memberikan sebagian perolehannya kepada negara melalui pembayaran pajak.

Bisnis penjualan atau pembelian bnagunan serta tanah ialah satu kegiatan diselenggarakan dari sleuruh masyarakat yang mana akan diberikan sebuah pemasukan bagi negaradalam bentuk pajak. Sebab bisnis jual beli tanah adalah suatau kegiatan hukum yang bisa menyebabkan hutang pajak.

Dengan melambung tingginya kegiatan pembangunan yang terjadi berbagai bidang, dpat menyebabkan peningkatak bahkan smaapai pada tingkat pengeluaran terhadap ketersediaan bangunan dan tanah yang mana dinyatakan sangatlah

kurang. Perlu diketahui bahwa bangunan serta tanah dibutuhkan untuk kelangsungan hidup, oleh karena itu seharusnya badan hukum atau orang pribadi dapat memperoleh nilai tambah secara ekonomis dan berfungsi yang kan diberikan sebuah perolehan atas hak serta fungsi yang ada. UU Tahun 1997 No 21 yang menyatakan bahwa pajak yang dimaksudkan dalam memperoleh BPHTB yang mana berdasarkan dengan aturan yang berlaku.

Banyaknya tanggungan pajak yang harus dibayar seringkali mengakibatkan persoalan lalu cenderung para wajib pajak atau badan hukum bermacam-macam cara agar mengurangi pembayaran pajak antara lain yaitu dengan membuat salah satu tindakan untuk menghindari perpajakan. Sistem penghindaran pada perpajakan ialah salah satu tindakan yang berlawanan pada pajak ialah kendala yang terjadi dalam pemungutan pajak dan dapat menyebabkan rendahnya penerimaan kas negara (Fadhilah, 2014). Oleh karena itu dapat dikatakan bahwa adanya PP terkait perpajakan dikarenakan perpajakan tingkat pelaksanaannya berkaitan dengan tax avoidance yang jauh lebih menggunakan celah untuk UU perpajakan yang dengan tujuannya ialah dapat meminimalkan sistem pemasukan dari aspek perpajakan.

Pada saat pelaksanaannya, BPHTB menggunakan sistem *self assessment* serta tata cara pembayarannya amat elementer disebabkan oleh tidak digunakannya Surat Ketetapan Pajak. Dimaksudkan metode ini adalah dalam melakukan penentuan perpajakan yang mana kan dapat membebaskan peningkatan pada pajak yang mana perlu diadakan dalam proses pembayaran oleh WP yang berhubungan langsung secara mandiri, sistem pelaporan perpajakan serta dapat melakukan proses pembayaran pajak terutang maupun kewajibannya untuk membayar pajak. (Octavia, Rizal, & Salim, 2019).

Berdasarkan latar belakang diatas, maka peneliti terdorong untuk melakukan penelitian dengan judul: **“EFEKTIVITAS PENERIMAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DALAM TRANSAKSI JUAL BELI”**

## **1.2 Rumusan Masalah**

Sebagaimana telah dibahas pada latar belakang tersebut, sehingga rumusan masalah yang akan diambil dalam riset ini ialah :

1. Bagaimana Tingkat efektivitas penerimaan Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Dispenda Kota Malang?
2. Bagaimana Target perencanaan dan Realisasi penerimaan Bea perolehan Pajak hak atas tanah dan bangunan di Dispenda kota Malang Tahun 2017-2019?
3. Faktor-faktor penghambat apa saja yang timbul dalam penerimaan Bea perolehan Hak atas tanah dan Bangunan Dispenda Kota Malang

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Sebagaimana telah dibahas pada rumusan masalah tersebut, sehingga tujuan dari riset ini ialah :

1. Untuk dapat mengetahui Tingkat efektivitas penerimaan Bea perolehan Hak atas tanah dan bangunan Dispenda Kota Malang Tahun 2017-2019
2. Untuk dapat mengetahui Target perencanaan dan Realisasi penerimaan Bea perolehan Hak atas tanah dan bangunan Dispenda Kota Malang Tahun 2017-2019
3. Untuk dapat mengetahui serta dapat faktor–faktor penghambat apa yang timbul dalam pemungutan (BPHTB) di Kota Malang.

#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Sebagaimana telah dibahas pada tujuan dari riset tersebut, sehingga manfaat yang diambil dari riset ini ialah :

1. Bagi peneliti

Pada riset ini selalu diharapkan untuk dapat menambah ilmu pengetahuan terhadap peneliti dalam mampu melakukan sebuah analisa terkait dengan sistem pemungutan pajakn BPHTB oleh badan pendapatan Kota Malang

2. Bagi Universitas

Pada riset ini selalu diharapkan untuk dalam mebrikan sebuah kontribusi serta panmbahan kajian teoritis serta dapat akan dijadikan salah satu bahan kajian ilmu dilembaga Universitas Tribhuwana Tunggadewi Malang.

3. Bagi Instansi

Pada riset ini selalu diharapkan untuk dapat digunakan salah satu data terhadap instansi terkait pada tingkat efektivitas serta berkontribusi pada pemda Kota Malang

4. Bagi pihak lain yang berkepentingan

Pada riset ini selalu diharapkan untuk dapat dijadikan salah satu dasar dalam melakukan perbandingan terhadap riset yang akan datang dengan mslaah riset yang serupa.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adelina, R. (2013). Analisis Efektifitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Daerah di Kabupaten Gresik. *Jurnal Akuntansi AKUNESA*, 1(2).
- Adi, H. (2015). *Konsep Dasar Perpajakan di Indonesia Menurut Para Cendekiawan*.
- Fadhilah, R. (2014). Pengaruh good corporate governance terhadap *tax avoidance* (studi empiris pada perusahaan manufaktur yang terdaftar di bej 2009-2011). *Jurnal akuntansi*, 2(1).
- Fauzan, M., & Ardiyanto, D. (2012). Akuntansi dan Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Kontribusinya terhadap Pendapatan Daerah Di Kota Semarang Periode Tahun 2008-2011. *Diponegoro Journal Of Accounting*, 1(1), 109-119.
- Halim, A., Bawono, I. R., & Dara, A. (2014). *Perpajakan: Konsep, Aplikasi, Contoh, dan Studi Kasus*. Jakarta: Salemba Empat.
- Husainy, H. H., Ispriyarso, B., & Sukma (2017), N. M. Analisis Perkembangan Pelaksanaan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bagunan Terhadap Jual Beli Tanah. *Notarius*, 13(2), 932-945.
- Indriantoro, Nur and Bambang Supomo. 2014. *Metodologi Penelitian Bisnis Untuk Akuntansi & Manajemen*. Edisi 1. Cetakan ke-12. Yogyakarta: BPFEE.
- Kesuma, A. I. (2016). *Pengampunan Pajak (Tax Amnesty) Sebagai Upaya Optimalisasi Fungsi Pajak* *Jurnal Ekonomi Keuangan, dan Manajemen*. Volume, 12(2), 2016.
- Koho, C. C., Sabijono, H., & Rondonuwu, S. (2018). Analisis Efektivitas Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Terhadap Pajak Daerah Di Kabupaten Minahasa Tenggara. *Going Concern: Jurnal Riset Akuntansi*, 13(04).
- Kusuma, A. I. (2016). *Pengampunan Pajak (Tax Amnesty) Sebagai Upaya Optimalisasi Fungsi Pajak*. *Inovasi*, 12(2), 270-280.
- Lianawati, A. (2015). Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. *Economics Development Analysis Journal*, 4(3), 212-222.

- Mardiasmo. (2011). *Perpajakan Edisi Revisi 2011*. Yogyakarta: Andi
- Mardiasmo. (2016). *Perpajakan Edisi Revisi 2016*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Martina. (2020). *Pengertian, Prinsip, Dasar Hukum, Objek Pajak dan Subjek Pajak dalam BPHTB (Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan)*. Diambil kembali dari *Pengertian, Prinsip, Dasar Hukum, Objek Pajak dan Subjek Pajak dalam BPHTB (Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan)*
- Nazir.Mohammad,Ph.D.(2011). *Metode Penelitian*. Jakarta : Ghalia Indonesia
- Octavia, D. N., Rizal, N., & Salim, A. (2019, July). Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Lumajang. In *Proceedings Progress Conference* (Vol. 2, No. 1, pp. 703-706).
- Pandiangan, D., & Suandy, E. (2014). Pengaruh Surat Ketetapan Pajak Kurang Bayar, Surat Tagihan Pajak, Jumlah Pengusaha Kena Pajak dan Surat Pemberitahuan Terhadap Penerimaan Pajak Perambahan Nilai (VAT). Skripsi. Yogyakarta: *Universitas Atma Jaya*.
- Pohan, Chairil Anwar. (2013). *Manajemen Perpajakan*. Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Prasetyo, B. E. N. (2012). Implementasi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Serta Pengaruhnya Terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Magetan.
- Purhantara, Wahyu, *Metode Penelitian Kualitatif Untuk Bisnis*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2018.
- Rifa'i, B. (2013). Efektivitas Pemberdayaan Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM) Krupuk Ikan dalam Program Pengembangan Labsite Pemberdayaan Masyarakat Desa Kedung Rejo Kecamatan Jabon Kabupaten Sidoarjo. *Sumber*, 100(100), 2-59.
- Santoso, U. (2012). Jual-Beli Tanah Hak Milik Yang Bertanda Bukti Petuk Pajak Bumi (Kutipan Letter C). *Perspektif*, 17(2), 62-69.
- Setyo, P. K. (2015). Interaksi Kepentingan Dalam Penentuan Bea Perolehan Hak Atas Tanah. *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 1(1), 74-83.

Sugiyono. (2016). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D.  
Bandung:  
PT Alfabet.

Sumarsan, T. (2013). Pengertian Pajak. Edisi Tiga. Jakarta: Indeks.

Sukmadinata, Nana Syaodih. 2013. Metode Penelitian Pendidikan.  
Bandung : PT Remaja Rosdakarya

Yin, Robert K, Studi Kasus Desain & Metode, Rajawali Pers, Jakarta,  
2014.