

**MEKANISME PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN (BPHTB) DI BADAN PENDAPATAN
DAERAH KOTA PADANG**

TUGAS AKHIR

*Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Teknik Penulisan Tugas Akhir
Program Studi Manajemen Pajak (DIII)*



**MARIA AGUSTINA SINAGA
NIM 17233052**

**PROGRAM STUDI DIPLOMA DIII MANAJEMEN PAJAK
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS NEGERI PADANG
2020**

HALAMAN PERSETUJUAN TUGAS AKHIR

**MEKANISME PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN
BANGUNAN DI BADAN PENDAIPATAN DAERAH KOTA PADANG**

Nama : Maria Agustina S
NIM/IM : 17233052/2017
Program Studi : D3 Manajemen Pajak
Fakultas : Ekonomi
Universitas : Universitas Negeri Padang

Padang, Juli 2020

Diketahui Oleh :
Koordinator Program Studi
Diploma III Manajemen Pajak



Chichi Andriani, SE., MM
NIP.19840107 200912 003

Disetujui Oleh:
Pembimbing Tugas Akhir



Halkadri Fitra, SE., MM
NIP. 19740825 199802 001

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

MEKANISME PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DI BADAN PENDAPATAN DAERAH KOTA PADANG

Nama : Maria Agustina Sinaga
NIM/BP : 17233052
Program Studi : DIII Manajemen Pajak
Fakultas : Ekonomi

Dinyatakan Lulus Setelah Diuji di Depan Tim Penguji Tugas Akhir Program

Studi Manajemen Pajak Diploma III (DIII) Fakultas Ekonomi

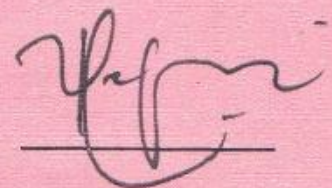
Universitas Negeri Padang

Padang, Agustus 2020

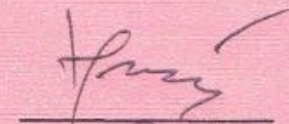
Nama Tim Penguji

Tanda Tangan

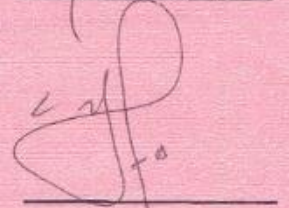
1. Ketua : Halkadri Fitra, SE.,MM.,Ak,CA.



2. Anggota : Hendri Andi Mesta, SE.,MM.,Ak.



3. Anggota : Chichi Andriani, SE.,MM.



SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Maria Agustina S
Thn. Masuk/NIM : 2017/ 17233052
Tempat/Tgl. Lahir : Agam, 23 Maret 1999
Program Studi : Diploma III Manajemen Pajak
Fakultas : Ekonomi
Alamat : Jln . Perjuangan X no.05 (Steba)
Judul Tugas Akhir : Mekanisme Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Di Badan Pendapatan Daerah Kota Padang

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

1. Tugas akhir saya ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk kepentingan akademik di Universitas Negeri Padang maupun perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini murni gagasan, rumusan dan pemikiran saya sendiri tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan pembimbing.
3. Dalam tugas akhir ini tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis atau diterbitkan orang lain kecuali sebagai acuan atau kutipan dengan mengikuti tata penulisan karya ilmiah yang lazim.
4. Tugas akhir ini sah apabila ditandatangani asli oleh pembimbing, tim penguji dan ketua program studi.

Demikianlah pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena Tugas Akhir ini, serta sanksi lainnya sesuai aturan yang berlaku.

Padang, Juli 2020

Yang menyatakan,



Maria Agustina S

Maria Agustina S
17233052/2017

ABSTRAK

Maria Agustina : Mekanisme Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Di Badan Pendapatan Daerah Kota Padang

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana Mekanisme Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan Daerah Kota Padang dengan melihat prosedur dan aturan tentang pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) .

Metode yang digunakan adalah metode deskriptif , yaitu metode penelitian untuk membuat gambaran mengenai situasi atau kejadian . Data dikumpulkan melalui Wawancara dan juga diperoleh dari sumber – sumber yang telah ada pada Badan Pendapatan Daerah Kota Padang .

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa Mekanisme Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dilakukan di Badan Pendapatan Daerah Kota Padang dalam menentukan nilai pasar pada pemungutan BPHTB atas Waris di kota Padang yang dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Padang yaitu pertama melakukan survey atas Waris dan melakukan pendataan setelah berkas BPHTB atas waris yang sudah dicek oleh kordinator dan mekanisme atas waris sudah mencerminkan keadilan dalam menentukan nilai pasar .

Kata Kunci : Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis ucapkan atas kehadiran Tuhan , oleh karena anugrah-Nya yang melimpah, kemurahan dan kasih setia yang besar , sehingga penulis mampu menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan judul “**Mekanisme Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Badan Pendapatan Daerah Kota Padang**”. Tugas akhir ini merupakan prasyarat yang harus dipenuhi sebagai pelengkap mata kuliah dan untuk dapat menyelesaikan program studi Diploma III Manajemen Pajak pada Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang.

Dalam proses penyusunan tugas akhir ini, penulis banyak mendapatkan bimbingan, arahan dan bantuan baik moral maupun materil dari berbagai pihak. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar - besarnya kepada :

1. Tuhan yang telah memberikan kemudahan sehingga laporan ini dapat terselesaikan.dengan lancar .
2. Orangtua tercinta, yakni ayahanda Rapma Raimantus S dan ibunda Theresia Yusnidar H serta semua saudara yang terus memberikan motivasi untuk penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan laporan ini dengan lancar.
3. Bapak Prof. Ganefri, Ph, D selaku Rektor Universitas Negeri Padang.
4. Bapak Dr. Idris, M. Si selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang.
5. Ibu Chichi Andriani, SE, MM selaku Ketua Prodi Manajemen Pajak .
6. Bapak Halkadri Fitra, SE, MM, AK, CA selaku dosen pembimbing tugas akhir.

7. Bapak Halkadri Fitra, SE, MM, AK, CA selaku dosen pembimbing akademik.
8. Selaku tim penguji yang telah memberikan saran dan masukan untuk memperbaiki dalam kesempurnaan tugas akhir.
9. Bapak/ Ibu Dosen yang mengajar di Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang.
10. Bapak/ Ibu Dosen, Staf pengajar dan Karyawan Program Studi Diploma III Manajemen Pajak Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang.
11. Pustakawan/ wati Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Padang.
12. Keluarga DIII Manajemen Pajak 2017, dan teman-teman yang telah memberikan dukungan serta semangat untuk penulis dalam proses membuat laporan tugas akhir ini.

Penulis menyadari bahwa laporan ini masih jauh dari kesempurnaan karena keterbatasan ilmu pengetahuan yang penulis miliki. Dengan lapang dada penulis menerima kritik dan saran yang bersifat memberi pengarahan untuk menuju perbaikan laporan ini. Mudah-mudahan laporan ini bermanfaat bagi kita semua. Aamiin...

Padang, Juni 2020

Maria Agustina S.
NIM. 17233052

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR GAMBAR	vi
DAFTAR TABEL	vii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Pajak Daerah.....	11
1. Pengertian Pajak Daerah	11
2. Ciri-ciri Pajak Daerah	12
3. Jenis Pajak Daerah	12
B. Pengertian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	13
C. Dasar Hukum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	14
D. Objek dan Subjek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	15
1. Objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	15
2. Objek Pajak yang Tidak Dikenakan Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	18
3. Subjek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	18
E. Dasar Pengenaan Pajak	19
F. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)	20
G. Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	21
H. Saat dan Tempat dan Cara Pembayaran Pajak Terhutang	22
1. Saat Terhutangnya Pajak	22
2. Tempat Pajak Terutang	23
3. Tempat Pembayaran	23
I. Keberatan dan Banding.....	23
1. Keberatan	23
2. Banding	24
J. Pengembalian Kelebihan Pembayaran BPHTB	26

BAB III METODE PENELITIAN

A. Bentuk Penelitian	28
B. Lokasi dan Waktu Penelitian	28
C. Rancangan Penelitian	29
1. Jenis Penelitian	29
2. Tahap Penelitian	29
3. Objek Penelitian	32
D. Sumber Data	32
E. Teknik Analisis Data	33

BAB IV PEMBAHASAN

A. Profil Instansi	34
1. Sejarah Berdirinya BAPENDA Kota Padang	34
2. Logo, Visi Dan Misi BAPENDA Kota Padang	34
3. Tugas Dan Fungsi BAPENDA Kota Padang	35
4. Susunan Organisasi BAPENDA Kota Padang	36
5. Tugas Pokok Dan Fungsi	38
B. Pembahasan	
1. Pokok-Pokok Aturan Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)	42
2. Bagaimana Mekanisme Dalam Menentukan Nilai Pasar Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Bangunan (BPHTB) atas Waris Di Kota Padang.	46
3. Mekanisme yang Dilakukan BAPENDA dalam Menentukan Nilai Pasar pada Pemungutan BPHTB atas Waris Di Kota Padang Sudah Mencerminkan Keadilan	55
4. Hambatan-Hambatan yang Terjadi Dalam Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Upaya-Upaya yang Dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Padang untuk Meningkatkan Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).	61

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	63
B. Saran	64

DAFTAR PUSTAKA.....65

DAFTAR TABEL

Tabel 1.	Kontribusi Pajak BPHTB Terhadap Pendapat Asli Daerah di Badan Pendapatan Daerah Kota Padang Tahun 2015-2019	15
Tabel 2.	Target dan Realisasi BPHTB Tahun 2015-2019	16

DAFTAR GAMBAR

Bagan 1. Susunan Organisasi Badan Pendapatan Daerah	
Bagan 2. Alur Berkas BPHTB	

LAMPIRAN

1. Surat Kesbangpol.....
2. Surat Bapenda.....
3. Dokumentasi Wawancara.....

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pajak daerah merupakan sumber pendapatan yang penting guna membiayai penyelenggaraan pemerintah dan pembangunan daerah untuk mendukung pelaksanaan otonomi daerah yang nyata, luas, dinamis, dan bertanggung jawab sebagaimana di amanatkan undang – undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 tentang pemerintah Daerah .

Pajak merupakan kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa dan diatur dengan undang – undang , dan telah dijelaskan didalam pasal 23A undang – undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 . karena sifatnya yang memaksa inilah mengharuskan warga Indonesia untuk membayar pajak dan telah diatur dalam undang – undang Nomor 6 Tahun 1983 sebagaimana telah disempurnakan terakhir dengan undang – undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan yang mengatur tentang ketentuan umum dan tata cara perpajakan , yang sifatnya memaksa dengan tidak mendapatkan timbal balik secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar – besarnya kemakmuran rakyat .

Pajak yang dipungut dari masyarakat sesuai ketentuan akan dikembalikan kepada masyarakat oleh pemerintah dalam bentuk penyediaan sarana dan prasarana, menyediakana lapangan kerja , memberikan rasa aman dan lainnya

termasuk pengeluaran umum . pajak dikenakan kepada orang pribadi atau badan yang memiliki penghasilan dan dikenakan atas setiap transaksi penjualan tidak terkecuali transaksi jual beli tanah atau transaksi pengalihan hak yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan yang biasanya disebut sebagai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) .

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan . sesuai dengan Undang - Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB yang telah diubah dengan Undang – Undang Nomor 20 Tahun 2000 yang menjelaskan bahwa BPHTB adalah pajak Pusat. Namun dengan diberlakukannya Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah . Pajak BPHTB resmi dijadikan sebagai Pajak Daerah . Masa transisi pengalihan BPHTB di tetapkan selama 1 (satu) tahun sejak diberlakukannya Undang – Undang Nomor 28 Thun 2009 dan mulai efektif menjadi pajak daerah pada tanggal 1 januari 2011 .

Adanya pengalihan tersebut BPHTB dipercaya sebagai sumber pendapatan asli daerah (PAD) yang memiliki potensi sangat besar . dengan ditetapkan BPHTB menjadi tanggung jawab daerah , mulai dari perumusan kebijakan , pelaksanaan pemungutan dan pemanfaatan pendapatan BPHTB . Tugas dan tanggung jawab daerah dalam menerima pengalihan BPHTB juga perlu diatur dan ditetapkan dengan satu peraturan sehingga setiap daerah terdorong untuk segera mempersiapkan segala sesuatu yang diperlukan untuk pemungutan BPHTB .

Pemungutan BPHTB diawali dengan Peraturan Daerah (PERDA) Kota Padang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan

Bangunan . Oleh karna itu , salah satu indikator yang dapat digunakan untuk melihat kesiapan daerah memungut BPHTB oleh Kabupaten atau Kota dari waktu ke waktu yaitu mekanisme BPHTB .

Objek dari (BPHTB) adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan (disengaja) atau peristiwa hukum (otomatis / tidak disengaja) yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan. Perolehan hak pada dasarnya ada dua yaitu : pemindahan hak dan perolehan hak baru. Perpindahan hak berarti sebelum memperoleh hak, hak atas tanah dan atau bangunan tersebut sebelumnya sudah ada di "orang" lain. Karena perbuatan atau peristiwa tertentu, haknya berpindah kepada subjek hukum A ke hukum B. Sedangkan perolehan hak baru biasanya berasal dari tanah negara kemudian diperoleh subjek pajak. pemindahan hak terjadi karena : jual beli, tukar menukar, hibah, waris, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan , penunjukan pembeli dalam lelang, peleburan usaha, hadiah, dll.

Ada dua cara memperoleh hak atas tanah dan bangunan yaitu dengan adanya peristiwa hukum dan perbuatan hukum . perolehan hak atas tanah dan bangunan melalui waris ini terjadi karena peristiwa hukum yaitu meninggal dunianya pewaris sebagai pemilik semula harta warisan dan adanya ahli waris yang secara langsung memperoleh hak atas harta warisan tersebut . Perolehan hak atas tanah dan bangunan yang terjadi karena pewaris dari pemilik semula kepada ahli waris telah diatur dalam pasal 26 Undang – Undang Pokok Agraria . karena kota Padang sudah memiliki peraturan daerah sendiri mengenai BPHTB , Maka

pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atas waris dikota Padang mengikuti peraturan daerah yang ada yaitu Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp. 300.000.000 dan pengenaan BPHTB nya sebesar 5% .

Meskipun banyak yang terlibat dan terkait dalam melaksanakan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Padang salah satunya yaitu pembuat Akta tanah atau Notaris tetapi disini yang berwenang untuk menentukan nilai pasar pada pemungutan BPHTB atas waris adalah Badan Pendapatan (BAPENDA)kota padang .

Kota Padang merupakan salah satu Kota yang belum dan kurangnya kesadaran dalam membayar pajak termasuk pajak BPHTB. Kota Padang harus mampu menunjang pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) agar seluruh warganya yang menjadi wajib pajak dapat memenuhi kewajibanya untuk membayar Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) guna untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah.

Sebagian besar pendudukan Kota Padang memanfaatkan tanah dan bangunan untuk tempat tinggal dan atau kegiatan usaha untuk kelangsunga hidup. Realisasi pendapatan daerah dari pajak BPHTB selalu mengalami peningkatan yang cukup signifikan dari tahun ke tahun. Kontribusi pajak BPHTB terdapat Pendapat Asli Daerah di Badan Pendapatan Daerah Kota Padang dapat lebih jelas dilihat pada tabel berikut :

Tabel 1
Kontribusi Pajak BPHTB Terhadap Pendapat Asli Daerah di Badan
Pendapatan Daerah Kota Padang Tahun 2015-2019

No	Tahun	Realisasi Total PAD	Realisasi Pajak BPHTB	Kontribusi(%)
1	2015	370.413.732.165,05	26.504.178.999,00	7,16
2	2016	391.925.662.646,92	29.517.018.195,45	7,53
3	2017	370.413.732.165,05	53.563.166.894,00	14,46
4	2018	487.655.433.745,61	47.493.920.835,35	9,74
5	2019	543.544.393.948,03	73.350.930.018,83	13,49
Rata-rata				10,476

Tahun 2015 realisasi pendapatan asli daerah sebesar Rp 370.413.732.165,05 dan realisasi penerimaan pajak BPHTB mencapai Rp. 26.504.178.999,00 yang tingkat rasio kontribusi hanya sebesar 7,16 % dari 100 % dengan kategori sangat kurang. pada tahun 2016 sampai dengan tahun 2019 rasio kontribusi pajak BPHTB mengalami kenaikan dan juga penurunan. penerimaan tahun 2017 merupakan rasio kontribusi tertinggi yang telah dicapai realisasi penerimaan pajak BPHTB mencapai Rp. 53.563.166.894,00 yang tingkat rasio kontribusinya sebesar 14,46 % dengan kategori cukup baik.

Dapat diketahui pada tabel diatas bahwa setiap tahun realisasi dan kontribusi penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) mengalami kenaikan, kecuali pada periode tahun 2018 yang mengalami penurunan kontribusi sebesar 4,72% dari tahun 2017. sedangkan untuk realisasi terbesar terdapat pada tahun 2017 , yakni dengan realisasi 53.563.166.894,00 dan kontribusi sebesar 14,46 %

Tabel 2
Target dan Realisasi BPHTB Tahun 2015-2019

No	Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Persen (%)
1	2015	25.000.000.000,00	26.504.178.999,00	106,02
2	2016	58.957.809.319,00	29.517.018.195,45	50,06
3	2017	61.154.208.858,00	53.563.166.894,00	87,59
4	2018	105.340.615.195,00	47.493.920.835,35	45,09
5	2019	120.420.000.000,00	73.350.930.018,83	60,91
Rata-rata				69,934

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat realisasi Pendapatan Asli Daerah, rasio kontribusi dan Kriteria Kontribusi pajak BPHTB dari tahun 2015 sampai tahun 2019. Dari hasil perhitungan diketahui bahwa rasio kontribusi mengalami kenaikan dan penurunan peningkatan dengan rata-rata kontribusi hanya sebesar 69,934 dengan kriteria cukup baik. Pada tahun 2015 realisasi pendapatan asli daerah sebesar Rp 25.000.000.000,00 dan realisasi penerimaan BPHTB mencapai Rp 26. 504.178.999,00 yang tingkat rasio kontribusi sebesar 106,02 % dengan kategori sangat baik. pada tahun 2015 sampai dengan 2019 rasio kontribusi pajak BPHTB mengalami kenaikan penerimaan pada tahun 2015 merupakan kontribusi tertinggi yang telah dicapai.

Untuk mewujudkan target dan realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kebijakan pemerintahan telah memperkenalkan teknologi, memperkenalkan juru ukur swasta, dan memperbaiki apa yang perlu diperbaiki, untuk mempercepat realisasi penerbitan sertifikat tanah bagi warga masyarakat oleh sebab itu, target seluruh tanah di Republik Indonesia harus tersertifikat merupakan hal yang harus diwujudkan.

Prosedur pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) masih banyak wajib pajak yang belum mengetahui dan memahami

prosedurnya. Apalagi pemungutan BPHTB menggunakan self assesment system, yaitu wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung sendiri , serta membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan surat setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan melaporkan tanpa mendasarkan adanya surat ketetapan pajak. sehingga dari pada itu sangat penting pengetahuan wajib pajak terdapat prosedur pengenaan BPHTB untuk menghindari kesalahan jumlah yang harus dibayar, yang dapat mengakibatkan wajib pajak terkena sanksi administrasi. kurangnya pemahaman masyarakat tentang prosedur pengenaan BPHTB ini juga bisa menjadi salah satu penghambat dalam penerimaan BPHTB dan tentunya dapat berdampak pada kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah.

Tingkat kontribusi pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap pendapatan asli daerah dapat dihitung dengan cara menganalisis pendapatan daerah melalui laporan realisasinya sedangkan efektifitas pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dapat diukur dengan membandingkan potensi atau target dengan realisasi penerimaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Badan Pendapatan Daerah Kota Padang berfungsi melaksanakan penyelenggaraan pemerintah daerah dibidang pendapatan daerah. Oleh sebab itu Badan Pendapatan Daerah menjadi sentral informasi mengenai pajak daerah dan sumber-sumber pendapatan asli daerah lainnya.

Beberapa sumber pendapatan asli daerah, Pajak Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu sumber pendapatan daerah

yang potensial apabila dikelola dan diawasi dengan baik sehingga dapat memberi sumbangan dan pengaruh yang besar bagi pendapatan asli daerah di Kota Padang. Namun demikian hingga saat ini tingkat pencapaian pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atau realisasi pencapaian pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) jika dibandingkan dengan target pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang ditetapkan berdasarkan potensi riil setiap tahunnya cenderung tidak stabil hal ini berdasarkan evaluasi masih rendahnya tingkat kesadaran masyarakat untuk membayar kewajiban pajak. Hal ini jelas dapat merugikan daerah, tetapi ini bukan hanya kesalahan pada penyelenggara namun karena kurangnya pengawasan secara langsung dari pemerintah Kota Padang.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk mengangkat judul yang membahas tentang pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yaitu dengan judul **“MEKANISME PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DI KOTA PADANG “**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian permasalahan di atas, maka rumusan masalah hal tersebut adalah :

1. Apa saja pokok-pokok aturan tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ?

2. Bagaimana mekanisme dalam menentukan nilai pasar pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas waris di kota Padang?
3. Apakah mekanisme yang dilakukan BAPENDA dalam menentukan nilai pasar pada pemungutan BPHTB atas waris di Kota Padang sudah mencerminkan keadilan ?
4. Apa saja hambatan-hambatan dalam melakukan pemungutan BPHTB dan upaya apa yang dilakukan Badan Pendapatan Daerah Kota Padang untuk meningkatkan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penulisan tugas akhir ini adalah :

1. Untuk mengetahui pokok-pokok aturan tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
2. Untuk mengetahui mekanisme dalam menentukan nilai pasar pemungutan Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan (BPHTB) atas waris di Badan Pendapatan Daerah Kota Padang
3. Untuk mengetahui apakah mekanisme yang dilakukan BAPENDA dalam menentukan nilai pasar pada pemungutan Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas waris di Kota Padang sudah mencerminkan keadilan
4. Untuk mengetahui hambatan-hambatan dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan . Dan untuk mengetahui upaya-upaya yang

dilakukan Badan Pendapatan Daerah Kota Padang untuk meningkatkan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

D. Manfaat Penelitian

1. Bagi Penulis

Hasil penelitian dapat menjadi bahan pertimbangan antara teori yang telah dipelajari selama kuliah dengan praktik yang sebenarnya, sehingga dapat menambah pengetahuan dan wawasan penulis.

2. Bagi Perusahaan

Hasil penelitian ini dapat membantu perusahaan dalam mengambil suatu kebijakan

3. Bagi Pembaca

Hasil penelitian ini dapat memberikan informasi tentang hasil penelitian sebagai tambahan pengetahuan

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Dari uraian sebelumnya dapat disimpulkan

1. Mekanisme dalam menentukan nilai pasar pada pemungutan BPHTB atas waris di Kota Padang yang dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Padang yaitu pertama, orang bagian survey mensurvey atau datang ke lokasi untuk melakukan pendataan setelah berkas BPHTB atas waris yang diajukan oleh Wajib Pajak (WP) ke BAPENDA Kota Padang, setelah mendapatkan data, orang bagian survey ini datang ke koordinator survey, lalu ke koordinator BPHTB untuk di cek, setelah di cek baru turun ke Penilaian yang dilakukan oleh bagian Penilai. Disini penilai mengecek dan menentukan NJOP dan Nilai Pasar, apakah sesuai dan cocok dengan data yang ada, yang telah diajukan oleh Wajib Pajak (WP) pada saat melakukan pendaftaran BPHTB.
2. Mekanisme dalam menentukan Nilai Pasar pada BPHTB atas waris di Kota Padang yang dilakukan oleh orang bagian Penilaian di Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Padang sudah mencerminkan Keadilan dalam melakukan pemungutan BPHTB atas waris ini karena Penilai telah memiliki dasar atau tolak ukur serta ilmu untuk menentukan Nilai Pasar tersebut. Para penilai ini tidak pernah salah atau curang dalam menilai angka pada Nilai Pasar karena mereka telah memiliki dasarnya serta aturan yang mereka gunakan yaitu Peraturan Daerah Kota Padang

Nomor 1 Tahun 2011 tentang BPHTB dan peraturan Walikota Kota Padang Nomor 54 Tahun 2015 tentang Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Perkotaan Tahun 2019 di Kota Padang, sehingga BAPENDA Kota Padang disini selaku Pemerintah Daerah telah mewujudkan keadilan kepada masyarakat bahwa tidak ada perbedaan antara masyarakat satu dengan masyarakat yang lain. Menentukan nilai pasar ini melihat dari keadaan objek bukan melihat keadaan Wajib pajak (WP) atau ahli waris

B. Saran

Dalam pelaksanaan penelitian ini di Badan pendapatan Daerah Kota Padang mengenai Mekanisme Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kantor tersebut telah melaksanakan tugas – tugasnya secara baik sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan Pemerintah dan Peraturan yang berlakun , tetapi ada beberapa hal yang harus diperhatikan oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Padang yaitu ;

1. Melakukan Sosialisasi lebih intensif mengenai Bea Perolehan Hak ATAS Tanah dan Bangunan (BPHTB)
2. Memberikan pelayanan yang lebih ekstra kepada para pembayar pajak yang lebih besar gunna mempermudah dalam penyampaian ,menyetorkan dan melaporkan pajak yang terutang.

DAFTAR PUSTAKA

- Diana, Anastasia dan Lilis Setiawati. 2009. *Perpajakan Indonesia*. Yogyakarta : PT. Andi Offset.
- Fitriandi, Primandita dkk. 2011. *Undang-Undang Perpajakan*. Jakarta : Salemba Empat.
- Kementerian Keuangan. 2015. Undang-Undang No.28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. www.djpk.depkeu.go.id Diakses 25 April 2020.
- Mardiasmo. 2009. *Perpajakan Edisi Revisi*. Yogyakarta : CV. Andi Offset.
- Nazir, Mohammad.2009. *Metode Penelitian*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Peraturan Perundang-undangan**
- Undang-undang No. 28 Tahun 2009 **tentang Pajak Daerah dan Retribusi**.
- Peraturan Pemerintah NO 111 Tahun 2000 tentang **Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) karena Wasiat dan Hibah Wasiat**.
- Peraturan Daerah Kota Padang No 1 Tahun 2011 tentang **Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**
- Peraturan Walikota Padang No 27 Tahun 2016 Tentang **Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**
- Peraturan walikota Kota Padang Nomor 54 Tahun 2015 tetang **Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Tahun 2015 di Kota Padang**.