

## ANALISIS PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN GARUT

Aditya Mochamad Pradyta<sup>1</sup>, Muslim Al Kautsar<sup>2</sup>, Eliya Fatma Harahap<sup>3</sup>

Program Studi S1 Akuntansi

Fakultas Ekonomi

Universitas Garut

Email: [240022115053@fekon.uniga.ac.id](mailto:240022115053@fekon.uniga.ac.id)

### ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui sistem dan prosedur bea perolehan hak atas tanah dan bangunan apakah dalam penerapannya memiliki kendala-kendala yang signifikan.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan ialah penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan dengan penelitian dokumentasi. Teknik pengolahan data dengan analisis data kualitatif meliputi reduksi data, kemudian penyajian data, setelah itu penarikan kesimpulan.

Hasil Penelitian menunjukkan bahwa dalam sistem bea perolehan hak atas tanah dan bangunan masih terdapat kendala dimana sistem self assessment system sangat berpengaruh terhadap perbedaan nilai didalam mencantumkan harga yang rill/harga sebenarnya, realisasi yang ditetapkan tidak sesuai dengan target dikarenakan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan hanya dilihat dari transaksi yang terjadi saja. Selain itu, tidak ada kendala didalam prosedur bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dikarenakan prosedur yang terdapat didalam teori telah sesuai dengan keadaan yang terjadi di lapangan, wajib pajak sudah mengetahui prosedur-prosedur yang telah diterapkan maka prosedur tersebut berjalan sesuai dengan yang diinginkan.

**Kata Kunci:** BPHTB, Sistem BPHTB, *Self Assessment System*, Prosedur BPHTB.

### ABSTRACT

The purpose of this research is to find out the system and procedure for the acquisition of rights to land and buildings whether in its application has significant constraints.

The method used in this research is descriptive method with a qualitative approach. Data collection techniques used are library research and field research with documentation research. Data processing techniques with qualitative data analysis include data reduction, then presentation of data, after that drawing conclusions.

The results of the study show that in the land and building rights acquisition fee system there are still obstacles where the self assessment system greatly influences the difference in value in listing the real price, the actual realization is not in line with the target due to the land acquisition tax and buildings are only seen from transactions that occur only. In addition, there are no obstacles in the procedure for the acquisition of rights to land and buildings

because the procedures contained in the theory are in accordance with the conditions that occur in the field, taxpayers already know the procedures that have been applied then the procedure runs as desired.

**Keywords:** *BPHTB, BPHTB System, Self Assessment System, BPHTB Procedure.*

## **1. Latar Belakang Penelitian**

Negara Indonesia sedang meningkatkan pembangunan dalam semua bidang menuju masyarakat yang adil dan makmur. Penerimaan negara berperan sangat penting bagi pelaksanaan pembangunan adalah pajak. Salah satu pajak yang diterima oleh negara adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Objek dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dapat berupa tanah, tanah dan bangunan, atau bangunan.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dipercaya sebagai sumber Pendapatan Asli Daerah yang memiliki peranan yang sangat besar. Dengan ditetapkannya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menjadi tanggung jawab daerah yaitu dimulai dari perumusan kebijakan, pelaksanaan pemungutan, dan pemanfaatan pendapatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tersebut. Tugas dan tanggung jawab daerah dalam menerima pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan juga perlu diatur dengan suatu peraturan, sehingga setiap daerah terdorong untuk mempersiapkan segala sesuatu yang diperlukan untuk pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Pelaksanaan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menggunakan sistem *self Assessment System*. Sistem tersebut dilakukan dengan memberikan wewenang terhadap wajib pajak untuk menentukan sendiri pajak terutang. Kenyataannya pelaksanaan pemungutan tersebut belum berjalan sesuai dengan peraturan yang berlaku dalam sistem maupun prosedur itu sendiri sehingga pencapaian penerimaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan belum maksimal.

Kendala-kendala yang dialami dalam pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yaitu tidak semua wajib pajak jujur dalam melaporkan harga transaksi, petugas verifikasi lapangan kesulitan untuk mendapatkan bukti transaksi yang sebenarnya sehingga menyebabkan lamanya proses verifikasi, tidak seluruh Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang telah tervalidasi dibayar oleh wajib pajak, harga pasar tanah dan bangunan kurang transparan dan banyak masyarakat yang kurang memahami mengenai pengenaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Berdasarkan pada latar belakang diatas, peneliti pun tertarik mengangkat sebuah judul penelitian **“Analisis Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Garut”**.

## **2. Tinjauan Pustaka**

### **2.1 Pengertian Pajak**

Menurut Rochmat Soemitro dalam Mardiasmo (2016:3):

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

### **2.2 Pengertian Pajak Daerah**

Pengertian Pajak Daerah menurut Mardiasmo (2016:14):

Pajak Daerah 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.

### **2.3 Pengertian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**

Pengertian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Menurut Mardiasmo (2016:414) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Pengertian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Menurut Siahaan (2016:579) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

## **3. Metode Penelitian**

### **3.1 Metode yang digunakan**

Metode yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Metode deskriptif adalah metode yang digunakan untuk menggambarkan atau menganalisis suatu hasil penelitian tetapi tidak digunakan untuk membuat kesimpulan lebih luas. Hal ini didasarkan pada kondisi dan konteks masalah yang dikaji, yaitu analisis pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Garut.

### **3.2 Sumber dan Jenis Data**

Sumber data yang dilakukan penelitian ini dilakukan dengan menggunakan data primer dan data sekunder. Jenis data yang diambil dalam penelitian ini adalah Data Kualitatif berupa gambaran umum dari Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) di Kabupaten Garut.

### **3.3 Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang dilakukan penulis dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penelitian Kepustakaan

Dalam hal ini penulis mengumpulkan buku-buku, jurnal penelitian dari peneliti terdahulu maupun sumber lain yang relevan dengan judul yang penulis teliti.

2. Penelitian lapangan

Penelitian lapangan yang dilakukan penulis yaitu dengan penelitian dokumentasi. Dalam hal ini, penulis mengumpulkan data yang dibutuhkan dalam penelitian antara lain dengan melakukan dokumentasi dan langsung melakukan wawancara kepada petugas yang ada di BAPENDA Garut. Petugas BAPENDA Garut yang akan diwawancarai adalah Bapak Yudi Nurdiansyah, S.IP sebagai Sub bidang pendataan PBB dan BPHTB, Bapak Irwan Rusbianto, SE., M.Si sebagai sub bidang Penagihan PBB dan BPHTB.

### **3.4 Teknik Pengolahan Data**

Adapun gambaran yang akan dilakukan peneliti dalam analisis ini adalah sebagai berikut:

1. Reduksi data

Tahapan yang dilakukan dalam melakukan reduksi data yaitu menggali data dan dokumen yang berhubungan dengan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Selain itu, data-data tersebut dipilih untuk masalah yang terdapat didalam penelitian.

2. Penyajian data

Tahap selanjutnya adalah menyajikan data flowchart mengenai Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Penyajian data dilakukan dengan membuat Flowchart dan yang selanjutnya akan dijelaskan dengan proses naratif.

3. Penarikan kesimpulan

Pada tahap akhir peneliti akan menarik kesimpulan dari hasil perhitungan dan menjawab masalah yang ada terdapat pada penelitian tersebut.

## **4. Pembahasan dan Hasil Penelitian**

### **1.1 Sistem Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**

Berdasarkan hasil wawancara dan observasi kepada petugas di kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Garut. Sistem Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menggunakan sistem *Self Assessment System*. Hal ini ditegaskan dengan pernyataan dari petugas pendataan BPHTB di Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Garut, Bapak Yudi Nurdiansyah yang menyatakan bahwa “sistem yang digunakan dalam pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Garut menggunakan system *Self Assessment System* yaitu pemungutan pajak memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri pajak terutangnya”. Berdasarkan hal tersebut maka wajib pajak harus menerapkan sistem *Self Assessment System* yaitu wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada wajib pajak sendiri, wajib pajak harus aktif mulai dari menghitung, menyetor, dan melaporkan sendiri pajak terutang, dan fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.

Dalam sistem pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan belum terdapat sarana dan prasarana teknologi informasi yang lengkap. Dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Garut masih menggunakan form Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB (SSPD BPHTB). SSPD BPHTB memiliki fungsi yaitu sebagai Surat Pemberitahuan Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan (SPOP PBB). Menurut hasil wawancara yang telah dilakukan di Kantor Badan Pendapatan Daerah yaitu petugas pendataan BPHTB Bapak Yudi Nurdiansyah. Beliau mengatakan “Dalam Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan masih menggunakan sistem manual dimana wajib pajak mengisi form Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan”.

Berdasarkan wawancara yang telah dilakukan dengan petugas pendataan dan penagihan BPHTB di Kantor Badan Pendapatan Daerah, Maka kendala-kendala yang terjadi di dalam sistem *Self Assessment System* yaitu sebagai berikut:

1. Menurut Bapak Yudi Nurdiansyah adanya Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Garut masih terdapat perbedaan pelaksanaan, salah satunya dalam penentuan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Berdasarkan hal tersebut Wajib Pajak harus terlebih dahulu mempelajari mengenai SSPD BPHTB. Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang digunakan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi dan Bangunan. Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Lebih tinggi daripada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Bumi dan Bangunan yang digunakan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP).

2. Menurut Bapak Yudi Nurdiansyah Wajib Pajak memiliki adanya kecenderungan untuk tidak mencantumkan harga transaksi yang riil/sebenarnya. Berdasarkan hal tersebut adanya permasalahan dari pihak eksternal dalam hal pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan didalam melaporkan Pajak terutang nya, dimana Wajib Pajak tidak semua sadar dan jujur dalam melaporkan pajak terutang nya. Yaitu Wajib Pajak seharusnya lebih jujur untuk mencantumkan harga transaksi yang riil/sebenarnya agar proses pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan berjalan dengan lancar dan tidak mengalami kendala yang signifikan. Apabila wajib pajak mencantumkan harga yang tidak sesuai maka SSPD BPHTB dikembalikan kembali kepada Wajib Pajak. Oleh karena itu peran Wajib Pajak sangatlah penting dalam mencantumkan harga transaksi apabila ingin proses pemindahan hak berjalan dengan semestinya.
3. Menurut Bapak Irwan Rusbianto Realisasi Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tergantung kepada peralihan hak yang dilakukan oleh wajib pajak yang tidak dapat diprediksi secara akurat. Berdasarkan hal tersebut untuk melihat target tahun sebelumnya biasanya petugas Bapenda melakukan perhitungan target tersebut dengan cara menambah realisasi tahun sebelumnya dengan inflasi. Oleh karena itu target tiap tahun mengalami peningkatan dikarenakan inflasi yang terjadi sedangkan realisasi BPHTB biasanya dilihat dari transaksi yang masuk kedalam laporan kantor Bapenda. Maka dari itu untuk realisasi pajak BPHTB tidak bisa diprediksi dikarenakan transaksi peralihan hak tidak bisa untuk dilihat kedepannya.

## **1.2 Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**

Berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan kepada subbidang pendataan dan penetapan BPHTB Bapak Yudi Nurdiansyah serta subbidang Penagihan BPHTB Bapak Irwan Rusbianto di Kantor Bapenda Kabupaten Garut, Prosedur pemungutan Bea Perolehan hak Atas Tanah dan Bangunan adalah sebagai berikut :

### **Prosedur Pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan**

Dalam tahap Prosedur pengurusan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan merupakan proses pengajuan akta sebagai dokumen legal penerimaan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh Wajib Pajak selaku penerima hak atas tanah dan/atau bangunan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah. prosedur pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan biasanya wajib pajak didampingi PPAT menyerahkan dokumen terkait perolehan hak kepada Bapenda. Bapenda mengecek kepada kantor bidang pertanahan mengenai data wajib pajak. PPAT menyusun dan menyimpan draft akta pemindahan BPHTB. PPAT dan Wajib Pajak menerima SSPD BPHTB dan menghitung dan menandatangani SSPD tersebut. Dalam hal ini penulis kembali melakukan wawancara kepada Bapak Irwan Rusbianto selaku subbidang penagihan BPHTB di Bapenda Kabupaten Garut. Beliau mengatakan:

“Dalam prosedur pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau bangunan tidak mengalami masalah yang signifikan atau berjalan dengan semestinya. Biasanya PPAT lebih mengetahui prosedur pengurusan Akta tersebut untuk mendampingi Wajib Pajak”.

### **Prosedur Pembayaran BPHTB**

Prosedur pembayaran BPHTB oleh penerima hak tanah dan/atau bangunan merupakan proses pembayaran yang dilakukan Wajib Pajak atas BPHTB terutang melalui Bank yang Ditunjuk/Bendahara Penerimaan. Dalam Prosedur ini, Wajib Pajak dapat memilih untuk melakukan pembayaran dengan penyetoran ke rekening kas daerah melalui Bank yang Ditunjuk atau secara tunai melalui Bendahara Penerimaan. Dalam hal ini penulis kembali melakukan wawancara kepada Bapak Irwan Rusbianto selaku subbidang penagihan BPHTB di Bapenda Kabupaten Garut. Beliau mengatakan:

“Dalam prosedur pembayaran BPHTB biasanya tidak mengalami masalah dikarenakan Wajib Pajak dibantu oleh PPAT menghitung sendiri pajak terutangnya. Dimana Wajib Pajak membayarkan jumlah yang telah ada di SSPD BPHTB, Wajib Pajak hanya perlu melakukan pembayaran ke bank ataupun bendahara penerimaan”.

### **Prosedur Penelitian Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD)**

Prosedur penelitian SSPD BPHTB merupakan proses verifikasi kelengkapan dokumen dan kebenaran data yang terkait objek pajak yang tercantum dalam SSPD BPHTB. Penelitian SSPD BPHTB dilakukan oleh DPPKAD. Dalam hal ini penulis kembali melakukan wawancara kepada Bapak Irwan Rusbianto selaku subbidang penagihan BPHTB di Bapenda Kabupaten Garut. Beliau mengatakan:

“Dalam prosedur penelitian surat setoran pajak daerah berjalan dengan baik dikarenakan yang melakukan prosedur ini petugas bapenda yaitu fungsi pelayanan dan fungsi pengolahan data dimana Wajib Pajak hanya menunggu SSPD BPHTB dikembalikan kepada Wajib pajak”.

### **Prosedur Pendaftaran Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan**

Prosedur pendaftaran akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan merupakan proses pendaftaran atas perolehan/peralihan hak kepemilikan tanah. Pendaftaran ini dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada Kepala Kantor Bidang Pertanahan. Prosedur ini dilakukan sebagai prasyarat penerbitan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. PPAT menandatangani Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan /atau Bangunan setelah pemindahan hak atas tanah telah terdaftar di Kepala Kantor Bidang Pertanahan. Dalam hal ini penulis kembali melakukan wawancara kepada Bapak Irwan Rusbianto selaku subbidang penagihan BPHTB di Bapenda Kabupaten Garut. Beliau mengatakan:

“Dalam prosedur pendaftaran akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan biasanya tidak terjadi kendala pada wajib pajak dikarenakan hanya mengumpulkan SSPD BPHTB kepada Kantor Badan Pendapatan

Daerah Kabupaten Garut. Yang melakukan prosedur ini biasanya petugas yang ada di Kantor Bapenda”.

### **Prosedur Pelaporan BPHTB**

Prosedur pelaporan BPHTB merupakan proses yang dilakukan oleh Bank yang ditunjuk/Bendahara Penerimaan dalam melaporkan penerimaan pembayaran BPHTB dari Wajib Pajak. Prosedur ini juga meliputi proses pelaporan yang dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah atas setiap akta pemindahan hak yang telah diterbitkan. Prosedur ini melibatkan Bank yang ditunjuk atau penerimaan pembayaran BPHTB dari Wajib Pajak yang melalui mekanisme penyetoran ke rekening penerimaan kas daerah. Dalam hal ini penulis kembali melakukan wawancara kepada Bapak Irwan Rusbianto selaku subbidang penagihan BPHTB di Bapenda Kabupaten Garut. Beliau mengatakan:

“Dalam proses pelaporan BPHTB tidak ada kendala dikarenakan wajib pajak tidak ikut campur dalam prosedur ini. Petugas yang ada hanya mengimput data yang telah dibayarkan oleh wajib pajak yang dilakukan pada Bendahara Penerimaan atau Bank yang Ditunjuk”.

### **Prosedur Penagihan BPHTB**

Prosedur penetapan Surat Tagihan Pajak Daerah BPHTB merupakan proses yang dilakukan Fungsi Pelayanan dalam menetapkan tagihan BPHTB terutang yang disebabkan oleh BPHTB terutang menurut SSPD BPHTB tidak/kurang dibayar, salah tulis, salah hitung dan kena bunga/denda. Prosedur penetapan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) Kurang Bayar BPHTB atau Kurang Bayar Tambahan BPHTB merupakan proses yang dilakukan Fungsi Pelayanan dalam memeriksa BPHTB yang masih kurang dibayar atas Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB dalam jangka waktu 5 (lima) tahun semenjak dibayar oleh Wajib Pajak atau atas Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) Kurang Bayar dalam jangka waktu 5 (lima) tahun semenjak diterbitkan oleh Fungsi Pelayanan. Dalam hal ini penulis kembali melakukan wawancara kepada Bapak Irwan Rusbianto selaku subbidang penagihan BPHTB di Bapenda Kabupaten Garut. Beliau mengatakan:

“Dalam prosedur penagihan biasanya jarang terjadi kesalahan didalam penginputan data dikarenakan wajib pajak lebih teliti dalam memasukan angka ke SSPD BPHTB serta didampingi oleh PPAT”.

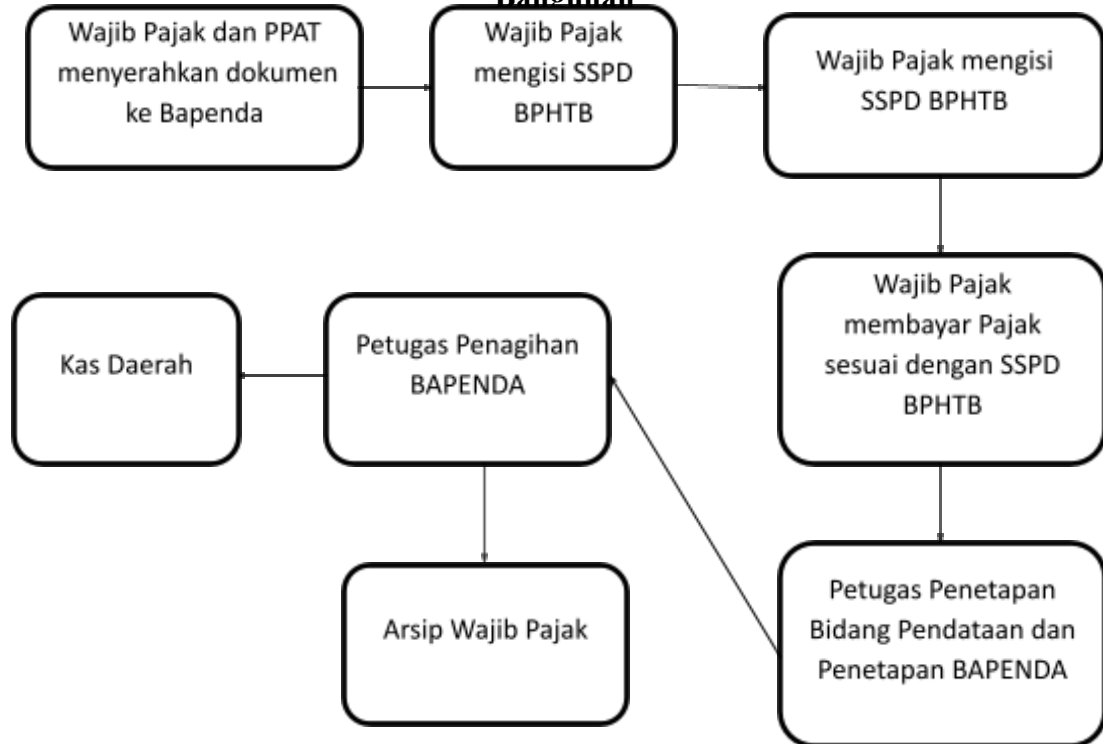
### **Prosedur Pengurangan BPHTB**

Prosedur Pengurangan BPHTB merupakan proses yang dilakukan Fungsi Pelayanan dalam menetapkan persetujuan/penolakan atas pengajuan pengurangan BPHTB terutang dari Wajib Pajak. Fungsi Pelayanan kemudian menelaah dan memeriksa pengajuan pengurangan berdasarkan dokumen pendukung pengajuan dan data terkait objek pajak. Pemberian pengurangan sendiri dilakukan berdasarkan Peraturan Kepala Daerah yang berisi tentang kriteria dan kategori pengurangan untuk daerah yang bersangkutan. Dalam hal ini penulis kembali melakukan wawancara kepada Bapak Irwan Rusbianto selaku subbidang penagihan BPHTB di Bapenda Kabupaten Garut. Beliau mengatakan:



“Dalam prosedur ini biasanya terjadi apabila wajib pajak ingin mengajukan pengurangan SSPD BPHTB. Berdasarkan hal tersebut jarang sekali terjadi pengurangan dikarenakan wajib pajak teliti didalam mengisi form SSPD BPHTB tersebut”.

**Gambar 4.2.2 Alur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**



## 2. Simpulan dan Saran

### 5.1 Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka dapat disimpulkan yaitu sebagai berikut:

1. Sistem Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menggunakan sistem *Self Assessment System*. Maka dari itu Wajib Pajak wajib bertanggungjawab terhadap pajak terutanganya. Prosedur Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan telah dilaksanakan dengan baik berdasarkan tahapan yang telah dijelaskan. Tidak adanya kendala saat prosedur pemungutan terapkan. Prosedur yang ada dengan keadaan lapangan berjalan sesuai dengan apa yang diharapkan.

### 5.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian serta simpulan yang telah diuraikan, maka saran yang dapat diberikan penulis bagi peneliti selanjutnya adalah sebagai berikut:

1. Peneliti dapat menganalisis mengenai sistem *self assessment system* dalam Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan apakah sistem tersebut telah dipahami oleh Wajib Pajak. Penyuluhan mengenai tingkat kesadaran Wajib Pajak mencantumkan harga yang riil/harga sebenarnya. Wajib Pajak harus lebih mengetahui mengenai Dasar Pengenaan Pajak yang akan dicantumkan apakah nilai yang dicantumkan Harga pasar atau Harga Transaksi.
2. Peneliti dapat menganalisis mengenai Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Apakah prosedur yang terdapat didalam teori telah dijalankan dengan baik yang telah terjadi di Lapangan.
3. Badan Pendapatan Daerah harus melakukan penyuluhan mengenai kesadaran Wajib Pajak didalam membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Agu, M., Pengemanan, S. S., & Lambey, R. (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(4), 230–241. Retrieved Januari 20th 2019, from <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/jbie/article/view/9761/9347>
- Damanik, C. H., Sabijono, H., & Pontoh, W. (2018). *Analisis Prosedur Pemungutan dan Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Pada Badan Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Bitung*. *Jurnal Riset Akuntansi Going Concern*, 13(3), 205–215. Retrieved September 3rd 2019, from <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/gc/article/download/20103/19709>
- Eko, U. B. (2017). Rencana Kerja (Renja) Tahun Anggaran 2018. Garut, from <https://bapenda.garutkab.go.id/>
- Eko, U. B. (2017). Laporan Kinerja (Lakip) Tahun 2017. Garut, from <https://bapenda.garutkab.go.id/>
- Harianja, S. B., Sitepu, J. R., & Margaretha Saragih. (2019). *Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*. *Jurnal hukum responsif FH UNPAB*. Retrieved September 3rd 2019, from <http://jurnal.pancabudi.ac.id/index.php/hukumresponsif/article/view/496/468>
- M. P. Siahaan. (2016). *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (revisi)*. Jakarta: Rajawali Pers. Retrieved September 3rd 2019
- Mardiasmo. (2016). *Perpajakan Edisi Revisi (Edisi Revisi)*. Yogyakarta:andi.
- Muhaling, E. N., Ilat, V., & Elim, I. (2017). *Analisis Efektivitas Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Bitung*, 5(2), 1214–1225. Retrieved August 17th 2019, from <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/emba/article/view/16124>
- Pamuji, T. S. (2012). Peraturan Bupati Cilacap Nomor 30 Tahun 2012 Tentang Sistem dan Prosedur Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Cilacap. Cilacap, From [http://jdih.cilacapkab.go.id/download/prokum/Perbup\\_Clp\\_2012\\_30.pdf](http://jdih.cilacapkab.go.id/download/prokum/Perbup_Clp_2012_30.pdf)
- Pudihang, S., Morasa, J., & Gamaliel, H. (2017). *Mekanisme Pemungutan Pajak Atas Pemindahan Hak Pada Jual Beli Tanah dan Bangunan Di Kabupaten*

*Kepulauan Siau Tagulandang Biaro (Sitaro)*. *Jurnal Riset Akuntansi Going Concern*, 12(1), 272–283. Retrieved August 17th 2019, from <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/gc/article/viewFile/17220/16766>

Siti Resmi. (2015). *Perpajakan Teori dan Kasus* (edisi 8 buku 2). Jakarta: Penerbit Salemba Empat. Retrieved August 17th 2019

Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Alfabeta. Bandung. Retrieved September 3rd 2019

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. Retrieved September 3rd 2019, from <https://www.ndaru.net/wp-content/uploads/undang-undang-nomor-20-tahun-ttg-perubahan-atas-undang-undang-nomor-21-tahun-1997-ttg-bea-perolehan-hak-atas-tanah-dan-bangunan.pdf>

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Retrieved september 3rd 2019, from [http://www.djpk.depkeu.go.id/attach/post-no-28-tahun-2009-tentang-pajak-daerah-dan-retribusi-daerah/UU-427-973-UU\\_28\\_Tahun\\_2009\\_Ttg\\_PDRD.pdf](http://www.djpk.depkeu.go.id/attach/post-no-28-tahun-2009-tentang-pajak-daerah-dan-retribusi-daerah/UU-427-973-UU_28_Tahun_2009_Ttg_PDRD.pdf)

Wiratna, S. (2014). *metodologi penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Baru Pers. Retrieved September 3rd 2019