

**AKUNTABILITAS PENETAPAN JUAL BELI DALAM BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
DI BADAN PENGELOLAAN PAJAK DAERAH
KOTA PALEMBANG
TAHUN 2016**

SKRIPSI



Oleh :

**DWI MEGA PURNAMA
07011381419147**

**JURUSAN ILMU ADMINISTRASI NEGARA
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
JULI 2018**

**AKUNTABILITAS PENETAPAN JUAL BELI DALAM BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
DI BADAN PENGELOLAAN PAJAK DAERAH
KOTA PALEMBANG
TAHUN 2016**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Dalam Menempuh Derajat Sarjana S-1
Ilmu Administrasi Negara



Oleh :

**DWI MEGA PURNAMA
07011381419147**

**JURUSAN ILMU ADMINISTRASI NEGARA
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK**

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
JULI 2018

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi dengan judul “*Akuntabilitas Penetapan Jual Beli dalam Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang Tahun 2016*” telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Ujian Komprehensif Skripsi Jurusan Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Sriwijaya pada tanggal 18 Juli 2018.

Palembang, 18 Juli 2018

Ketua:

1. Dr. Raniasa Putra, S.IP., M.Si
NIP. 197805122002121003



Anggota:

1. Zailani Surya Marpaung, S.Sos., MPA
NIP. 198108272009121002



2. Drs. Gatot Budiarto, MS
NIP. 195806091984031002

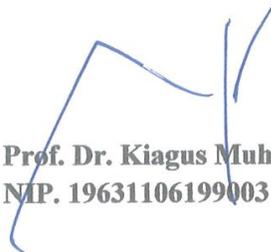


3. Ermanovida, S.Sos., M.Si
NIP. 196911191998032001

Mengetahui:

Dekan FISIP

Prof. Dr. Kiagus Muhammad Sobri, M.Si
NIP. 196311061990031001



Ketua Jurusan Administrasi Negara,

Zailani Surya Marpaung, S.Sos., MPA
NIP. 198108272009121002



Motto dan Persembahan

"Jika kamu belum meraih kesuksesan, jangan pernah berhenti untuk terus mencoba."

◊ *William Edward Hickson*

Skripsi ini ku persembahkan untuk:

Orang tuaku tersayang Papa Melfren dan Mama Selpi Lusiani

Saudaraku tersayang Sandi Kurniawan dan M. Femas

Sahabat-sahabat terbaikku

Almamater kebanggaanku

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh adanya kesalahan dalam perhitungan jual beli Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dilakukan oleh wajib pajak. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui akuntabilitas penetapan jual beli Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang Tahun 2016. Metode penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian kuantitatif dengan pendekatan deksriptif. Fokus penelitian ini dengan melihat akuntabilitas hukum dan akuntabilitas finansial. Teknik pengumpulan data dengan wawancara pada *key informan*, observasi dan dokumentasi. Temuan penelitian ini terjadi kesalahan dalam penetapan perhitungan jual beli dalam Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dilakukan oleh wajib pajak, dikarenakan masih terdapat ketidakjujuran wajib pajak dalam menetapkan perhitungan pajak tersebut. Maka solusinya Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang seharusnya menyediakan pelayanan informasi bagi wajib pajak dalam proses pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Kata Kunci : Akuntabilitas, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

ABSTRACT

This research is motivated by the existence of errors in the calculation of the sale and purchase of the acquisition of land and building rights made by the taxpayer. This study aims to determine the accountability of the determination of the sale and purchase of the acquisition of land and building rights in the Regional Tax Management Agency in Palembang City 2016. The research method used is a type of quantitative research with a descriptive approach. The focus of this research is to look at legal accountability and financial accountability. Data collection

techniques with interviews on key informants, observation and documentation. The findings of this study were errors in the determination of the calculation of the sale and purchase in the acquisition of land and building rights carried out by the taxpayer, because there are still dishonesty of taxpayers in determining the tax calculation. So the solution for the Regional Tax Management Agency in Palembang City should provide information services for taxpayers in the process of paying land and building rights.

Keywords: Accountability, Customs Acquisition of Land and Building Rights

KATA PENGANTAR

Alhamdulillahirabbi'allamin penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala rahmat, berkah, nikmat dan karunia-Nya penulis diberikan kemudahan dan kelancaran sehingga dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul "AKUNTABILITAS PENETAPAN JUAL BELI DALAM BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI BADAN PENGELOLAAN PAJAK DAERAH KOTA PALEMBANG TAHUN 2016"

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna dan masih banyak terdapat kekurangan karena keterbatasan pengetahuan dan kemampuan yang ada pada diri penulis. Oleh karena itu, penulis sangat mengharapkan saran dan kritik yang dapat membangun demi kemajuan penulis dimasa yang akan datang. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak yang membutuhkan. Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada kedua orang tua tercinta Papa Melfren dan Mama Selpi Lusiani yang selalu memberikan do'a, semangat, dan dukungan moril maupun materil secara terus-menerus dalam penulisan skripsi ini, pada kesempatan ini penulis juga ingin menyampaikan terima kasih kepada :

- Bapak Prof. Dr. Ir. H. Anis Saggaf, MSCE, selaku Rektor Universitas Sriwijaya
- Bapak Prof. Dr. Kiagus Muhammad Sobri, M.Si selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik , Bapak Prof. Dr. Alfitri, M.Si selaku Wakil Dekan I Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, Bapak Sofyan Effendi, M.Si selaku Wakil Dekan II Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik, dan Bapak Dr. Andy Alfatih, MPA selaku Wakil Dekan III Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
- Bapak Zailani Surya Marpaung, S.Sos., MPA selaku Ketua Jurusan Ilmu Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
- Ibu Ermanovida, S.Sos., M.Si selaku Sekretaris Jurusan Ilmu Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
- Ibu Dwi Mirani, M.Si selaku Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan dan arahan selama menempuh perkuliahan di Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik

- Bapak Dr. Raniasa Putra, M.Si selaku Pembimbing I yang telah meluangkan waktu dan pikirannya dalam memberikan nasehat, motivasi dan masukan yang baik dalam proses penyelesaian skripsi ini sehingga penulis dapat meraih gelar sarjana
- Bapak Zailani Surya Marpaung, S.sos., MPA selaku Pembimbing II yang telah meluangkan waktu dan pikirannya dalam memberikan nasehat, motivasi dan masukan yang baik dalam proses penyelesaian skripsi ini sehingga penulis dapat meraih gelar sarjana
- Segenap Dosen Ilmu Administrasi Negara Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat
- Segenap Karyawan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik yang selama ini memberikan bantuan dalam kegiatan perkuliahan dan kelengkapan akademik
- Bapak Shinta Raharja selaku Kepala Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang yang telah memberikan izin kepada penulis dalam melakukan penelitian di Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang
- Bapak Khorul Anwar, ST., MM selaku Kepala Sub Bidang PBB dan BPHTB di Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang yang telah memberikan bantuan informasi dan data terkait penelitian yang dilakukan penulis
- Kakakku Sandy Kurniawan dan Adikku Muhammad Femas terima kasih atas do'a dan dukungan secara terus-menerus
- Sahabatku Nora Octaviani dan Dea Cahyani Aqmarina terima kasih telah berbagi waktu, pengalaman, kebersamaan, dan dukungan dalam menuntut ilmu di Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik.
- Seluruh rekan-rekan jurusan Ilmu Administrasi Negara Angkatan Tahun 2014 terima kasih atas kekeluargaan, kebersamaan, dan kekompakannya selama ini dalam menjalani perkuliahan dan menikmati indahnya kampus yang tak akan pernah terlupakan dan akan menjadi kerinduan yang penuh dengan kenangan indah

Semoga Allah SWT Senantiasa membalas semua kebaikan yang telah diberikan. Semoga penelitian ini memberikan manfaat bagi peneliti dan bagi para pembaca.

Palembang, Juli 2018
Penulis,

Dwi Mega Purnama

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
DAFTAR SINGKATAN	xiv

BAB I PENDAHULUAN

- Latar Belakang 1
- Rumusan Masalah 7
- Tujuan Penelitian 7
- Manfaat penelitian 8
 - Manfaat Praktis 8
 - Manfaat Teoritis 8

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- Landasan Teori..... 9
- Definisi Pajak 9
- Fungsi Pajak 10
- Sumber-sumber Pajak 11
- Sistem pemungutan pajak 13
- Pajak Daerah 14
- Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan 15
- Dasar Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan 16
- Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB 17
- Dasar Pengenaan, Tarif dan Cara Perhitungan Pajak BPHTB 22
- Penetapan Jual Beli dalam Pemungutan Pajak BPHTB 23
- Akuntabilitas 26
- Teori-teori Akuntabilitas 29
- Teori yang digunakan dalam penelitian 33
- Penelitian Terdahulu 33
- Kerangka Pemikiran 36

BAB III METODE PENELITIAN

- Desain Penelitian 43
- Definisi Konsep 43
- Fokus Penelitian 44
- Unit Analisis Data..... 46

• Informan Penelitian	46
• Data dan Sumber Data	46
• Teknik Pengumpulan Data	47
• Teknik Analisis Data	49
• Teknik Keabsahan data	50

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

• Gambaran Umum Lokasi Penelitian	52
• Sejarah Singkat Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang.....	52
• Visi dan Misi Badan Pengeloalan Pajak Daerah Kota Palembang	53
• Struktur Organisasi Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang	54
• Kedudukan, Tugas dan Fungsi Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang	54
• Susunan Organisasi	54
• Tugas dan Fungsi	56
• Kepala Badan	56
• Sekretariat	57
• Bidang PBB dan BPHTB	58
• Bidang Pajak Daerah Lainnya	59
• Bidang Pengelolaan Piutang Pajak Daerah.....	62
• Bidang Pengkajian dan Pengembangan Pajak Daerah	63
• Unit Pelaksana Teknis (UPT)	65
• Bidang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.....	65
• Hasil dan Pembahasan	67
• Kepatuhan Terhadap Aturan Yang berlaku	68
• Penetapan BPHTB dengan Sistem <i>Self Assesment</i>	75
• Standar Operasinal Pelayanan BPHTB	78
• Penagihan BPHTB	87
• Mempertanggungjawabkan Kebijakan yang di ambil	93
• Pembukuan dan Pelaporan BPHTB	95
• Target dan Realisasi Penerimaan BPHTB	98

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

• Kesimpulan	103
• Saran	106

DAFTAR PUSTAKA	107
-----------------------------	------------

LAMPIRAN	109
-----------------------	------------

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 3.1 Fokus Penelitian.....	45
Tabel 4.1 Jumlah Pegawai Bidang BPHTB di Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang.....	66
Tabel 4.2 Daftar Jumlah Wajib Pajak BPHTB	69
Tabel 4.3 Jumlah SKPDKB	72
Tabel 4.4 Temuan Di Lapangan Mengenai Kepatuhan Wajib Pajak Terhadap Aturan yang Berlaku	73
Tabel 4.4 Temuan Di Lapangan Mengenai Penetapan BPHTB dengan Sitem <i>Self Assesment</i>	76
Tabel 4.1 Temuan Di Lapangan Mengenai Standar Operasional Pelayanan BPHTB.....	84
Tabel 4.2 Jumlah Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar	88
Tabel 4.3 Temuan Di Lapangan dalam Proses Penagihan BPHTB	90
Tabel 4.4 Temuan Di Lapangan mengenai Pertanggungjawaban Kebijakan yang diambil	92
Tabel 4.6 Temuan Di Lapangan dalam Pembukuan dan Pelaporan penerimaan BPHTB	93
Tabel 4.7 Realisasi Penerimaan BPHTB	95
Tabel 4.8 Temuan Di Lapangan dalam Target Realisasi Penerimaan BPHTB	96

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1.1 Standar Operasional Pelayanan BPHTB.....	4
Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran.....	36
Gambar 4.1 Gedung Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang	53
Gambar 4.2 Struktur Organisasi Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang.....	56
Gambar 4.3 Peraturan Daerah Kota Palembang	69
Gambar 4.4 Surat Setoran Pajak Daerah (SKPDKB) BPHTB	72
Gambar 4.5 Standar Operasional Pelayanan BPHTB.....	80
Gambar 4.6 Syarat Pengajuan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan	82
Gambar 4.7 Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB	83
Gambar 4.8 Verifikasi Berkas oleh petugas	84
Gambar 4.9 Tempat Pembayaran Pajak	85
Gambar 4.10 SSPD SKPDKB Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan	90
Gambar 4.11 Laporan Realisasi Penerimaan Pajak Daerah Tahun 2016	97

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Surat Tugas Pembimbing
- Lampiran 2. Lembar Konsultasi Bimbingan Skripsi Pembimbing I
- Lampiran 3. Lembar Konsultasi Bimbingan Skripsi Pembimbing II
- Lampiran 4. Surat izin Penelitian
- Lampiran 5. Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 11 Tahun 2011 Tentang Bea Hak Atas Tanah dan Bangunan
- Lampiran 6. Peraturan Walikota Palembang Nomor 16 Tahun 2011 Tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

DAFTAR SINGKATAN

BPHTB	: Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
SSPD	: Surat Setoran Pajak Daerah
SSPT	: Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang
STPD	: Surat Tagihan Pajak Daerah
SKPDKB	: Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar
SKPDKBT	: Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan
NJOP	: Nilai Jual Objek Pajak
NPOP	: Nilai Perolehan Objek Pajak
PBB	: Pajak Bumi Bangunan
PPAT	: Pejabat Pembuat Akta Tanah
PPJB	: Perjanjian Pengikat Jual Beli
PAD	: Pendapatan Asli Daerah

BAB I

PENDAHULUAN

- **Latar Belakang**

Undang-Undang No 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah merupakan salah satu instrumen yang merefleksikan keinginan pemerintah untuk melaksanakan tata pemerintahan yang baik dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah. Pola pemerintahan yang bersifat sentralistik diubah menjadi pola desentralisasi dengan memberikan otonomi yang luas kepada daerah khususnya daerah Kabupaten/Kota. Otonomi yang luas, nyata dan bertanggungjawab perlu dilaksanakan dengan mengacu kepada tatapemerintahan yang baik.

Pemerintah daerah mempunyai kewenangan dan tanggung jawab menyelenggarakan kepentingan masyarakat berdasarkan prinsip *good governance*. Setiap daerah memiliki kebijakan keuangan masing-masing sesuai dengan peraturan daerah. Adapun kebijakan keuangan daerah diarahkan untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. Keadaan keuangan daerah sangat menentukan corak, bentuk, serta kemungkinan-kemungkinan kegiatan yang akan dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah. Salah satu sumber penerimaan daerah diantaranya adalah dari sektor pajak. Secara umum pajak merupakan komponen penerimaan negara yang paling besar dan sangat menentukan dalam membiayai pembangunan. Hal ini dikarenakan pajak dapat dikenakan dan bahkan dipaksakan kepada semua warga negara yang telah memenuhi ketentuan yang berlaku sesuai undang-undang.

Pendapatan Asli Daerah yang mempunyai kontribusi dan potensi terbesar Kabupaten/Kota adalah pajak daerah. Pajak daerah sebagai salah satu pendapatan daerah diatur dalam Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan

Pemerintah Daerah bahwa sumber pendapatan yang lainnya adalah hasil retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah.

Akuntabilitas keuangan daerah adalah salah satu elemen manajemen keuangan daerah yang diperlukan untuk mengontrol kebijakan keuangan daerah tersebut. Akuntabilitas daerah adalah kewajiban pemerintah daerah untuk memberikan pertanggungjawaban, menyajikan dan melaporkan serta mengungkap segala kegiatan yang terkait dengan penerimaan dan menggunakan uang publik kepada pihak yang memiliki hak dan kewajiban untuk meminta pertanggungjawaban tersebut yaitu masyarakat luas. Dalam kerangka akuntabilitas keuangan daerah pemerintah sebagai pelaksana akuntabilitas dituntut memberikan informasi dan pengungkapan atas aktivitas program dan kinerja yang telah dicapainya kepada *stakeholder* pemakai akuntabilitas.

Berdasarkan Peraturan Walikota Palembang No. 74 Tahun 2016 Tentang Kedudukan, Susunan organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang Bahwa Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang merupakan urusan pemerintahan bidang pengelolaan pajak daerah. Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang dipimpin oleh seorang Kepala Badan yang berkedudukan dibawah dan bertanggung jawab kepada Walikota melalui Sekretaris Daerah.

Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat 3 Peraturan Walikota Palembang No. 74 Tahun 2016 Tentang Kedudukan, Susunan organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang menyelenggarakan sebagai fungsi perumusan kebijakan teknis, pelaksanaan kebijakan sesuai dengan lingkup tugasnya, penyelenggaraan urusan pemerintahan dan pelayanan

umum, pelaksanaan evaluasi dan pelaporan sesuai dengan lingkup tugasnya, pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Walikota terkait dengan tugas dan fungsinya.

Mengingat pendapatan pajak daerah merupakan suatu bentuk peran masyarakat maka harus ada pertanggungjawaban pemerintah daerah kepada masyarakat melalui akuntabilitas pada proses penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dilakukan di Badan pengelolaan pajak daerah kota Palembang.

Dalam pelaksanaan tugasnya Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang mengelola sebelas jenis pajak diantaranya PBB, BPHTB, Pajak Restoran, Pajak Hotel, Pajak Reklame, Pajak Hiburan, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Sarang Burung Walet, Pajak Air Tanah, dan Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan.

Salah satu pajak yang dikelola oleh Badan Pengelolaan Pajak Daerah adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), berdasarkan Perda Kota Palembang No. 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pasal 2 ayat 1 menyebutkan bahwa dengan nama Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan yang dipungut layanan atas pajak atas setiap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Sedangkan Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perolehan atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukkan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha dan hadiah, sedangkan pada pasal 3 ayat (1) dan (2) Perda Kota Palembang No. 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menyebutkan bahwa subjek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak yang dibayar dengan sistem *self assessment* sehingga wajib pajak menghitung dan melaporkan sendiri pajaknya tetapi bila terdapat ketidakwajaran dalam laporan dengan kenyataan di lapangan maka dilakukan penelitian langsung ke lapangan. Dalam pelaksanaan pengenaan pajak BPHTB terdapat beberapa masalah khususnya dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) antara lain:

1. Penetapan Yang Dilakukan Pada Saat Verifikasi Tidak Sesuai Dengan Nilai Transaksi

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak yang dibayar dengan sistem *self assessment*. Sistem pemungutan pajak secara *self assessment* memberikan wewenang kepada wajib pajak untuk menghitung sendiri, melaporkan sendiri, dan membayar sendiri pajak yang terhutang yang seharusnya dibayar. Ciri-ciri sistem pemungutan pajak ini adalah pertama, pajak terhutang dihitung sendiri oleh wajib pajak. Kedua, wajib pajak bersifat aktif dengan melaporkan dan membayar sendiri pajak terhutang yang seharusnya dibayar dan ketiga pemerintah tidak perlu mengeluarkan surat ketetapan pajak setiap saat kecuali oleh kasus-kasus tertentu saja seperti Wajib Pajak terlambat melaporkan atau membayar pajak terhutang atau terdapat pajak yang seharusnya dibayar tetapi tidak dibayar. Apabila Wajib Pajak tidak jujur dalam melakukan perhitungan pajak maka akan menimbulkan masalah terhadap penetapan BPHTB.

Mengingat dalam BPHTB terdiri dari pemindahan hak yang meliputi jual beli, hibah, waris dan lain-lain. Masing-masing memiliki cara penetapan yang berbeda. Sehingga jika penetapan yang dilakukan secara *self assessment* oleh Wajib Pajak tidak sesuai maka akan dikeluarkan Surat Keterangan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB). Selain itu penetapan verifikasi tidak boleh dibawah nilai NJOP. Apabila NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP

PBB yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan maka dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah NJOP PBB.

Salah satu contoh kasus dalam penetapan yang dilakukan pada saat verifikasi tidak sesuai dengan nilai transaksi ialah pada saat entry data, kasi BPHTB meneliti Objek Pajak dan memutuskan perlu/tidak tinjauan lapangan. Pada saat verifikasi kasi BPHTB ternyata terdapat Wajib Pajak yang tidak jujur dalam melakukan perhitungan pajak misalnya Wajib Pajak Membeli sebidang tanah dengan harga perolehan menurut Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebesar Rp. 300.000.000,- dan BPHTB nya dibayar lunas pada tanggal tersebut. Setelah melakukan entry data, kasi BPHTB meneliti Objek Pajak dan Perlu adanya tinjau ke lapangan, berdasarkan pemeriksaan petugas lapangan ternyata Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atas tanah tersebut adalah sebesar Rp. 350.000.000,- dan diperoleh data baru ternyata transaksi yang benar atas tanah tersebut adalah sebesar Rp. 400.000.000,- maka diterbitkan Surat Ketetapan pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB) yang perlu dibayar oleh Wajib Pajak tersebut.

2. Lokasi Objek Pajak yang jauh

Permasalahan yang kedua ini terjadi apabila penetapan yang dilakukan pada saat verifikasi dianggap tidak sesuai maka akan dilakukan survey ke lapangan untuk memperkuat alasan mengeluarkan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB). Namun dalam pelaksanaannya letak objek pajak yang jauh akan menjadi salah satu penghambat dalam kegiatan survey kelapangan. Berdasarkan hasil wawancara pada pegawai di Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang Sub Bidang BPHTB hari senin 11 desember 2017, ada beberapa lokasi objek pajak yang jauh sehingga menghambat dalam melakukan penelitian objek pajak, salah satunya ialah di Wilayah Kecamatan Sematang Borang.

3. Kendaraan operasional yang terbatas

Dalam melakukan survey ke lapangan dan melakukan penelitian objek pajak secara mendetil terhadap objek pajak maka diperlukan kendaraan operasional untuk petugas yang akan melaksanakan pekerjaan tersebut. Jika kendaraan operasional masih kurang maka menjadi hambatan dalam proses pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Berdasarkan hasil obsevasi awal yang dilakukan di Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang pada hari senin 11 desember 2017, jumlah kendaraan operasional lapangan yang tersedia di bidang PBB dan BPHTB hanya ada sembilan kendaraan roda dua dan satu kendaraan roda empat. Sedangkan ada banyak objek pajak yang perlu tinjau ke lapangan.

Dalam hal ini pendapatan pajak daerah merupakan suatu bentuk peran masyarakat, maka harus ada pertanggungjawaban pegawai pengelola pajak kepada masyarakat yang tidak jujur dalam melaporkan pajak terhutang melalui akuntabilitas pada proses penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dilakukan di Badan pengelolaan pajak daerah Kota Palembang.

Berdasarkan uraian masalah di atas penulis ingin melakukan penelitian lebih lanjut bagaimana penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang. Untuk itu penulis mengambil judul penelitian “AKUNTABILITAS PENETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI BADAN PENGELOLAAN PAJAK DAERAH KOTA PALEMBANG TAHUN 2016”

- **Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang, maka permasalahan yang dapat dirumuskan adalah bagaimana akuntabilitas penetapan jual beli dalam Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang Tahun 2016?

- **Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui akuntabilitas penetapan jual beli dalam Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dilakukan oleh Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang.

- **Manfaat Penelitian**

- **Manfaat Praktis**

Manfaat praktis melalui penelitian ini adalah berupa masukan berupa informasi dari pihak mahasiswa kepada pihak Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang. Dengan ini pihak Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang diharapkan mendapat masukan berupa informasi dari pihak mahasiswa terkait dalam akuntabilitas penetapan Bea peolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam upaya memenuhi kebutuhan mereka melalui ilmu pengetahuan dan teknologi yang dikuasai mahasiswa. Selain itu penelitian ini juga diharapkan mampu memberi gambaran mengenai akuntabilitas penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan (BPHTB) di badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang sehingga menjadi *starting point* yang baru bagi pihak tersebut dalam mengambil kebijakan lebih lanjut.

- **Manfaat Teoritis**

Secara teoritis, melalui penelitian ini diharapkan akan dapat menambah wawasan dan memberikan sumbangan pemikiran untuk ilmu pengetahuan terutama Ilmu Administrasi Negara khususnya konsentrasi Administrasi Keuangan Negara dan Fiskal.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

- **Landasan Teori**

Penelitian ini mengenai akuntabilitas penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Oleh karena itu, aturan dan teori-teori yang dijadikan landasan adalah yang berhubungan dengan akuntabilitas penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Selanjutnya teori tersebut akan didefinisikan dan dijabarkan satu per satu seperti berikut.

- **Definisi Pajak**

Pengertian pajak menurut para ahli memberikan definisi tentang pajak yang berbeda-beda, tetapi pada dasarnya definisi tersebut mempunyai tujuan dan inti yang sama yaitu merumuskan pengertian pajak sehingga mudah dipahami.

Pengertian pajak menurut Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Perubahan Keempat Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan pada pasal 1 ayat 1 bahwa Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pendapat lain pengertian pajak dari Soemitro yang dikutip oleh Mardiasmo dalam bukunya *Perpajakan Edisi Revisi* (2011:3) bahwa pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal balik (kotraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

Berdasarkan pengertian-pengertian tersebut bahwa ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak adalah Pajak dipungut berdasarkan undang-undang serta aturan pelaksanaannya yang

sifatnya dapat dipaksakan, dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh Pemerintah, pajak dipungut oleh Negara baik Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah, pajak diperuntukkan bagi pengeluaran-pengeluaran Pemerintah, yang bila dari pemasukannya masih terdapat surplus, dipergunakan untuk membiayai *public investment*, pajak dapat pula mempunyai tujuan selain *budgeter*, yaitu mengatur.

Menurut Undang-Undang No.28 Tahun 2007 Pasal 1 Tentang Perpajakan bahwa pengertian pajak adalah sebuah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh setiap orang ataupun badan yang memiliki sifat memaksa, tetapi tetap berdasarkan dengan Undang-Undang dan tidak mendapat imblaan secara langsung serta digunakan guna kebutuhan negara dan kemakmuran rakyat.

- **Fungsi Pajak**

Fungsi pajak tidak terlepas dari tujuan pajak, sementara tujuan pajak tidak terlepas dari tujuan negara. Dengan demikian tujuan pajak harus diselaraskan dengan tujuan negara yang menjadi landasan tujuan pemerintah. Baik tujuan pajak maupun tujuan negara semuanya berakar pada tujuan masyarakat. Tujuan masyarakat inilah yang menjadi falsafah bangsa dan negara. Oleh karena itu tujuan dan fungsi pajak tidak mungkin lepas dari tujuan dan fungsi yang mendasarinya. Sehingga pajak yang dipungut dari masyarakat hendaknya dipergunakan untuk keperluan masyarakat itu sendiri. Maka sebagai salah satu pendapatan negara yang paling besar, pajak memiliki beberapa fungsi dan peranan yang cukup vital bagi kehidupan berbangsa dan bernegara.

Fungsi pajak yang pertama adalah sebagai fungsi anggaran atau penerimaan (*budgetair*), pajak merupakan salah satu sumber dana yang digunakan pemerintah dan bermanfaat untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran. Penerimaan negara dari sektor perpajakan dimasukkan ke

dalam komponen penerimaan dalam negeri pada APBN, Fungsi pajak yang kedua adalah sebagai fungsi mengatur (*regulerend*), pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi, Fungsi pajak yang ketiga adalah sebagai fungsi stabilitas pajak sebagai penerimaan negara dapat digunakan untuk menjalankan kebijakan-kebijakan pemerintah, sedangkan Fungsi pajak yang keempat adalah fungsi retribusi pendapatan, penerimaan negara dari pajak digunakan untuk membiayai pengeluaran umum dan pembangunan nasional sehingga dapat membuka kesempatan kerja dengan tujuan untuk meningkatkan pendapatan masyarakat.

- **Sumber-Sumber Pajak**

Pajak di Indonesia ada dua macam yaitu pajak pusat dan pajak daerah dimana pajak pusat adalah pajak yang dikelola langsung oleh pemerintahan pusat (Direktorat Jenderal Pajak) yang ada dibawah Kementrian Keuangan sementara Pajak Daerah adalah pajak-pajak yang dikelola oleh Pemerintah Daerah di tingkat Propinsi ataupun Kabupaten/Kota.

Pajak Pusat meliputi

- Pajak Penghasilan(PPh)

Pajak penghasilan dikenakan kepada orang pribadi atau badan atas penghasilan yang diterima dan diperoleh dalam suatu tahun pajak. Pajak ini meliputi penghasilan seperti keuntungan usaha, gaji, honorarium, hadiah, dsb.

Menurut Undang-Undang Pajak Penghasilan ada tiga kelompok yang menjadi subjek PPh yaitu, Orang pribadi dan warisan yang belum terbagi sebagai satu kesatuan menggantikan yang berhak, Badan yang terdiri dari Perseroan Terbatas, Perseroan Komanditer, dan perseroan lainnya, BUMN dan BUMD dengan nama dan bentuk apapun, Persekutian, Perkumpulan, Firmas, Kongsi, Koperasi Yayasan atau organisasi sejenis, lembaga dana pensiun, dan Bentuk

Badan Usaha lainnya dan Bentuk Usaha Tetap yang dikenakan orang pribadi yang tidak bertempat tinggal di Indonesia atau di Indonesia kurang dari 183 hari dalam jangka waktu 12 bulan. Atau badan yang tidak didirikan atau bertempat kedudukan di Indonesia untuk menjalankan usaha dan kegiatan di Indonesia.

- Pajak Pertambahan Nilai (PPN)

Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dikenakan atas konsumsi barang kena pajak atau jasa kena pajak di dalam daerah pabean. Orang pribadi, perusahaan, ataupun pemerintah yang mengkonsumsi barang kena pajak atau jasa kena pajak akan dikenakan PPN. Tarif tunggal PPN adalah 10%.

- Pajak Penjualan Atas Barang Mewah (PPnBM)

Pajak Penjualan Atas Barang Mewah (PPnBM) dikenakan atas barang-barang kena pajak yang tergolong mewah. Barang mewah yang dimaksud yaitu barang sifatnya bukan barang kebutuhan pokok, barang dikonsumsi oleh masyarakat tertentu, barang dikonsumsi oleh masyarakat berpenghasilan tinggi, barang dikonsumsi untuk menunjukkan status dan apabila dikonsumsi dapat merusak moral dan kesehatan masyarakat.

- Bea materai

Bea materai dikenakan atas dokumen. Contohnya, surat perjanjian, akta notaris, kwitansi pembayaran, surat berharga, dan efek yang di dalamnya memuat jumlah uang atau nominal diatas jumlah tertentu sesuai dengan ketentuan.

- Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dikenakan atas kepemilikan atau pemanfaatan tanah dan bangunan.

Pajak Daerah Meliputi

Pajak provinsi

Pajak Provinsi meliputi Pajak Kendaraan Bermotor, Bea balik Nama Kendaraan Bermotor, Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor, Pajak Air Permukaan dan Pajak Rokok.

Pajak Kabupaten/Kota

Pajak Kabupaten/Kota meliputi 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 dan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah atau Bangunan (BPHTB).

- **Sistem pemungutan pajak**

Sistem pemungutan pajak dibagi menjadi 3 (tiga) :

- *Official Assessment System*

Sistem pemungutan pajak ini memberikan wewenang kepada pemerintah (petugas pajak) untuk menentukan besarnya pajak terhutang wajib pajak. Sistem pemungutan pajak ini sudah tidak berlaku lagi setelah reformasi perpajakan pada tahun 1984. Ciri-ciri sistem pemungutan pajak ini ialah pertama, pajak terhutang dihitung oleh petugas pajak. Kedua, wajib pajak bersifat pasif dan ketiga hutang pajak timbul setelah petugas pajak menghitung pajak yang terhutang dengan diterbitkannya surat ketetapan pajak.

- *Self Assessment System*

Sistem pemungutan pajak ini memberikan wewenang kepada wajib pajak untuk menghitung sendiri, melaporkan sendiri, dan membayar sendiri pajak yang terhutang yang seharusnya dibayar. Ciri-ciri sistem pemungutan pajak ini adalah pajak terhutang dihitung sendiri oleh wajib pajak, wajib pajak bersifat aktif dengan melaporkan dan membayar sendiri pajak terhutang yang seharusnya dibayar, dan pemerintah tidak perlu mengeluarkan surat ketetapan pajak setiap saat

kecuali oleh kasus-kasus tertentu saja seperti wajib pajak terlambat melaporkan atau membayar pajak terhutang atau terdapat pajak yang seharusnya dibayar tetapi tidak dibayar.

- *Withholding System*

Sistem pemungutan pajak ini memberikan wewenang kepada pihak lain atau pihak ketiga untuk memotong dan memungut besarnya pajak yang terhutang oleh wajib pajak. Pihak ketiga disini adalah pihak lain selain pemerintah dan wajib pajak.

Sistem pemungutan pajak di Indonesia sesuai dengan [asas pemungutan pajak](#) menganut sistem pemungutan pajak *self assesment system* dan *witholding system*.

- **Pajak Daerah**

Pajak daerah Menurut Undang-Undang Nomor 34 tahun 2004 Perubahan Atas Undang-Undang No. 18 tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah.

Pengertian Pajak Daerah menurut Raharjo (2009:72) bahwa “Pajak Daerah yaitu kewajiban penduduk masyarakat menyerahkan sebagian dari kekayaan kepada daerah disebabkan suatu keadaan, kejadian atau perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu, tetapi bukan sebagai suatu sanksi atau hukum.”

Pengertian Pajak Daerah menurut Siahaan (2010:7) bahwa adalah iuran wajib yang dilakukan oleh daerah kepada orang pribadi atau badan tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipakasa berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah.

Sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 1 ayat 10 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. Pajak daerah terdiri dari Pajak yang di pungut oleh pemerintah provinsi dan pajak daerah yang dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota.

- **Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**

Menurut Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 1 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. 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. 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.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) 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 dan hadiah. Sedangkan Pemberian Hak Baru Karena kelanjutan pelepasan hak dan di luar pelepasan hak. Hak atas tanah sebagaimana dimaksud

dalam ayat (1) adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak milik atas satuan rumah susun dan hak pengelolaan.

- **Dasar Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**

Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pasal 6 ayat 1 dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.

Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dalam hal jual beli adalah harga transaksi, tukar-menukar adalah nilai pasar, hibah adalah nilai pasar, hibah wasiat adalah nilai pasar, waris adalah nilai pasar, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar, peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar, pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar, penggabungan usaha adalah nilai pasar, peleburan usaha adalah nilai pasar, pemekaran usaha adalah nilai pasar, hadiah adalah nilai pasar dan penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang.

Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf a sampai dengan n tidak diketahui atau lebih rendah dari pada Nilai Jual Objek Pajak yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan. Apabila Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) belum ditetapkan, besarnya Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan ditetapkan oleh Menteri.

Ketentuan Pasal 7 ayat (1), dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diubah, sehingga keseluruhan Pasal 7 berbunyi sebagai berikut:

- Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp.60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), kecuali 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/isteri, Nilai perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp.300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).
- Ketentuan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

- **Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB**

Dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang sistem dan prosedur yang digunakan berdasarkan Peraturan Walikota Palembang Nomor 16 Tahun 2011 Tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Sistem dan prosedur pemungutan BPHTB mencakup seluruh rangkaian proses yang harus dilakukan dalam menerima, menatausahakan, dan melaporkan penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Sistem dan prosedur sebagaimana dimaksud meliputi:

- Sistem dan prosedur pengurusan Akta Pemindehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Prosedur pengurusan akta pemindehan hak atas tanah dan/atau bangunan merupakan proses pengajuan pembuatan 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 (PPAT). Prosedur ini melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pihak yang menyiapkan formulir SSPD BPHTB yang diterima dari Badan Pengelolaan Pajak Daerah dan draft Akta Pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.

Dalam prosedur ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah akan memeriksa kebenaran dan kelengkapan dokumen terkait pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan. Pemeriksaan dilakukan dengan mengecek dokumen data terkait objek pajak di Kantor Pertanahan.

Dalam prosedur pengurusan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan wajib pajak terlebih dahulu menyiapkan dokumen pendukung terkait perolehan hak atas tanah dan bangunan yang menyatakan bahwa telah terjadi penyerahan hak atas tanah dan/atau bangunan, kemudian Wajib Pajak mengajukan permohonan pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada PPAT. Kemudian PPAT memeriksa kelengkapan dokumen, jika sudah lengkap maka PPAT mengajukan permohonan pemeriksaan objek pajak kepada Bidang Pertanahan. Selanjutnya PPAT memeriksa kebenaran data objek pajak dengan membandingkan dokumen pendukung perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dan data objek pajak dari Kantor Pertanahan. Jika diperlukan PPAT dapat melakukan pengecekan objek pajak ke lapangan. PPAT menyiapkan draft Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Berdasarkan prosedur yang telah berjalan, PPAT menerima Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB (SSPD BPHTB) dari Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang. Setelah kelengkapan dokumen dan kebenaran data objek pajak terpenuhi, maka PPAT menghitung nilai BPHTB terutang ke dalam SSPD BPHTB. Setelah melakukan perhitungan nilai BPHTB dalam SSPD BPHTB, PPAT menyerahkannya kepada Wajib Pajak. SSPD BPHTB merupakan surat yang akan digunakan oleh Wajib Pajak untuk melakukan setoran pajak yang terutang ke kas daerah. SSPD BPHTB terdiri dari 6 lembar dengan rincian sebagai berikut:

- Lembar 1 : untuk Wajib Pajak
- Lembar 2 : untuk PPAT sebagai arsip
- Lembar3 : untuk untuk kantor bidang pertanahan sebagai lampiran perohonan pendaftaran
- Lembar 4 : untuk fungsi pelayanan dan informasi sebagai lampiran permohonan penelitian SSPD BPHTB
- Lembar 5 : untuk Bank persepsi sebagai arsip
- Lembar 6 : untuk Bank persepsi sebagai laporan kepada fungsi pengolahan data, pembukuan, pelaporan
- Sistem dan prosedur Penelitian Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD BPHTB).

Prosedur penelitian SSPD BPHTB merupakan proses verifikasi kelengkapan dokumen objek pajak yang tercantum dalam Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB. Prosedur ini dilakukan sebelum Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan SSPD BPHTB melalui Bank yang di tunjuk bendahara penerimaan. Penelitian SSPD BPHTB dilakukan oleh fungsi pelayanan dan informasi di Badan Pengelolaan Pajak Daerah. Jika semua kelengkapan dan kesesuaian sudah terpenuhi maka fungsi pelayanan dan informasi di Badan Pengelolaan pajak daerah akan menandatangani SSPD BPHTB.

Wajib Pajak selaku penerima hak menyiapkan dokumen pendukung yang dibutuhkan untuk penelitian SSPD BPHTB. Dokumen pendukung terdiri atas Foto Copy Identitas Wajib Pajak (KTP/SIM/Paspor), Surat kuasa dari wajib pajak (dalam hal dikuasakan), Foto Copy KK atau surat keterangan hubungan keluarga dan dokumen pendukung lain yang diperlukan.

Wajib pajak mengisi formulir permohonan penelitian SSPD BPHTB kemudian menyerahkannya kepada fungsi pelayanan dan informasi. Setelah semua kelengkapan dokumen objek pajak dalam SSPD BPHTB dan kelengkapan dokumen pendukung terpenuhi, maka fungsi pelayanan dan informasi menandatangani SSPD BPHTB (lembar 1 s/d 6) kepada wajib pajak.

- Sistem dan prosedur pengurangan BPHTB.

Prosedur pengurangan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan proses yang dilakukan fungsi pelayanan dan informasi dalam menetapkan persetujuan/penolakan atas pengajuan pengurangan BPHTB terhutang dari Wajib Pajak. Fungsi pelayanan dan informasi kemudian menerima dan memeriksa pengajuan pengurangan berdasar dokumen pendukung pengajuan dan data terkait objek pajak.

Pemberian pengurangan dilakukan dengan memperhatikan kriteria dan kategori wajib pajak, dengan disertai surat permohonan dari wajib pajak dan dokumen pendukung. Prosedur ini melibatkan fungsi pengolahan data, pembukuan, dan pelaporan sebagai pihak yang memiliki dan mengelola database objek pajak di Badan Pengelolaan Pajak Daerah.

- Sistem dan prosedur penagihan BPHTB.

Prosedur penetapan Surat Tagihan Pajak Daerah BPHTB merupakan proses yang dilakukan fungsi pelayanan dan informasi dalam menetapkan tagihan BPHTB terutang yang disebabkan karena BPHTB terutang menurut SSPD BPHTB, belum dibayar, kurang bayar, salah tulis, salah hitung, dan kena denda/bunga.

Prosedur penetapan Surat Pemberitahuan BPHTB terutang merupakan proses yang dilakukan fungsi pelayanan dan informasi dalam menindaklanjuti BPHTB yang masih tertunggak dan belum dibayar atas Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB dalam jangka waktu 1 bulan sejak diisi.

Prosedur penetapan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar BPHTB/ Kurang Bayar Tambahan BPHTB merupakan proses yang dilakukan fungsi pelayanan dan informasi dalam menindaklanjuti BPHTB yang masih kurang bayar atas SSPD BPHTB dalam jangka waktu 5 tahun semenjak dibayar oleh wajib pajak atau atas SKPDKB dalam jangka waktu 5 tahun semenjak ditetapkan oleh fungsi pelayanan dan informasi.

Prosedur penetapan surat teguran merupakan proses yang dilakukan fungsi pelayanan dan informasi dalam menindaklanjuti wajib pajak yang belum melunasi BPHTB terutang hingga pada saat jatuh tempo. Prosedur ini melibatkan fungsi pelayanan dan informasi sebagai pihak yang memiliki dan mengelola database Daftar Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD) BPHTB, daftar SKPDKB BPHTB, SKPDKB Tambahan BPHTB, dan daftar surat teguran.

- Sistem dan 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 melakukan pembayaran dengan melakukan penyetoran ke rekening kas daerah melalui Bank persepsi.

Pada saat pembayaran, wajib pajak menyerahkan SSPD BPHTB dan uang kepada pihak Bank. Selanjutnya dilakukan pengecekan kelengkapan pengisian SSPD BPHTB yang telah diverifikasi oleh Badan Pengelolaan Pajak Daerah. Setelah itu pihak bank menandatangani SSPD BPHTB, untuk lembar 5 dan 6 disimpan sebagai arsip sedangkan lembar 1-4 dikembalikan ke wajib pajak.

- Sistem dan prosedur pelaporan BPHTB

Prosedur pelaporan BPHTB merupakan proses yang dilakukan oleh Bank dalam melaporkan penerimaan pembayaran BPHTB dari Wajib Pajak. Prosedur ini juga meliputi proses pelaporan

yang dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas setiap pemindahan hak yang telah diterbitkan. Prosedur ini melibatkan Bank atas penerimaan pembayaran BPHTB dari wajib pajak yang melalui mekanisme penyetoran ke rekening penerimaan kas daerah.

- **Dasar Pengenaan, Tarif dan Cara Perhitungan Pajak BPHTB**

Dasar pengenaan BPHTB berdasarkan Peraturan Daerah Kota Palembang No. 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pasal 4 adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud dalam hal ini adalah Jual beli adalah harga transaksi, tukar menukar ialah nilai pasar, hibah adalah nilai pasar, hibah wasiat adalah nilai pasar, waris adalah nilai pasar, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar dan peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar, pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar, penggabungan usaha adalah nilai pasar, peleburan usaha adalah nilai pasar, pemekaran usaha adalah nilai pasar, hadiah adalah nilai pasar dan penunjukkan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

Jika Nilai Jual Perolehan Objek Pajak sebagaimana dijelaskan diatas tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai oleh NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.

Besaran Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp 60.000.000 (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 keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah

waasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) .

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Palembang No. 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pasal 5 Besar tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

- **Penetapan Jual Beli dalam Pemungutan BPHTB**

Dalam peralihan hak berupa jual beli, pajak dikenakan kepada kedua belah pihak baik kepada penjual ataupun pembeli. Kepada penjual dikenakan Pajak Penghasilan (PPH) dan pembeli dikenakan BPHTB, yang besarnya dihitung berdasarkan harga perolehan hak atau Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). NPOP bisa juga diartikan sebagai nilai transaksi atau nilai kesepakatan harga antara penjual dan pembeli.

Ada faktor lain yang menentukan besarnya BPHTB yaitu Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yaitu nilai yang tertera dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) atau dalam kehidupan sehari-hari dinamakan NJOP saja. Jika nilai transaksi lebih tinggi dari NJOP maka dasar pengenaan BPHTB adalah nilai transaksi tersebut. Namun jika sebaliknya, nilai transaksi lebih rendah dari NJOP maka dasar pengenaan BPHTB adalah NJOP tersebut. Karena ada perbedaan antara harga pasar suatu objek dengan NJOP-nya. Sering kita melihat suatu bidang tanah yang nilai NJOP-nya masih sangat rendah tetapi harga pasaran dari tanah tersebut beberapa kali lebih tinggi dari NJOP.

Pemerintah telah mengeluarkan peraturan baru pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah dan/atau bangunan yang mengatur tarif PPh atas pengalihan tanah dan/atau bangunan turun menjadi 2.5% dari sebelumnya 5% berlaku 30 hari setelah tanggal diundangkan yaitu tanggal 8

Agustus 2016. Selain mengatur tentang turunnya tarif PPh Final, aturan tersebut tersebut mengatur tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah dan/atau bangunan (PPJB) sudah terutang PPh Final.

Ketentuan baru tersebut ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah No 34 tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya. Peraturan tersebut mencabut Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No.34 tahun 2016 yang menjadi objek PPh Final adalah atas penghasilan yang diterima atau diperoleh orang pribadi atau badan dari pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan atau perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan/atau bangunan beserta perubahannya. Berdasarkan aturan baru tersebut maka transaksi berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan/atau bangunan sudah terutang PPh Final walaupun belum dibuat Akte Jual Beli.

Tarif PPh Final

Terdapat 3 jenis tarif PPh Final yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No.34 tahun 2016 tersebut diantaranya, pertama 2,5% (dua koma lima persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan selain pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan berupa rumah sederhana atau rumah susun sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha

pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, kedua 1% (satu persen) dari jumlah bruto nilai pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan berupa rumah sederhana dan rumah susun sederhana yang dilakukan oleh Wajib Pajak yang usaha pokoknya melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, dan ketiga, 0% (nol persen) atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada pemerintah, badan usaha milik negara yang mendapat penugasan khusus dari Pemerintah, atau badan usaha milik daerah yang mendapat penugasan khusus dari kepala daerah, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang yang mengatur mengenai pengadaan tanah dan pembangunan untuk kepentingan umum.

Dikecualikan dari Pengenaan PPh Final

Dikecualikan dari kewajiban pembayaran atau pemungutan PPh Final adalah:

- Orang pribadi yang mempunyai penghasilan di bawah Penghasilan Tidak Kena Pajak yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan jumlah bruto pengalihannya kurang dari Rp 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) dan bukan merupakan jumlah yang dipecah-pecah
- Orang pribadi yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat, badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, koperasi atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil, yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri Keuangan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan
- Badan yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan dengan cara hibah kepada badan keagamaan, badan pendidikan, badan sosial termasuk yayasan, koperasi atau orang pribadi yang menjalankan usaha mikro dan kecil, yang ketentuannya diatur lebih lanjut

dengan Peraturan Menteri Keuangan, sepanjang hibah tersebut tidak ada hubungan dengan usaha, pekerjaan, kepemilikan, atau penguasaan antara pihak-pihak yang bersangkutan

- Pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan karena waris
- Badan yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/atau bangunan dalam rangka penggabungan, peleburan, atau pemekaran usaha yang telah ditetapkan Menteri Keuangan untuk menggunakan nilai buku, orang pribadi atau badan yang melakukan pengalihan harta berupa bangunan dalam rangka melaksanakan perjanjian bangun guna serah, bangun serah guna, atau pemanfaatan barang milik negara berupa tanah dan/ atau bangunan atau orang pribadi atau badan yang tidak termasuk subjek pajak yang melakukan pengalihan harta berupa tanah dan/ atau bangunan.

Cara Penghitungan PPh dan BPHTB Jual Beli:

- **Akuntabilitas**

Kata akuntabilitas berasal dari bahasa inggris *accountability* yang berarti keadaan yang dapat dipertanggungjawabkan. Itulah sebabnya, akuntabilitas menggambarkan keadaan atau kondisi yang dapat dipertanggungjawabkan.

Pengertian akuntabilitas dapat dipahami dalam banyak istilah tergantung pada pendekatan keilmuan yang digunakan. Menurut Andries Lionardo dalam bukunya *Administrasi Pemerintahan Daerah* (2011:117), Akuntabilitas merupakan instrumen kebijakan pemerintah

yang mampu mengontrol pelaksanaan pelayanan publik dan mengevaluasi kinerja pemerintah dalam memenuhi tuntutan masyarakat berkembang.

Saleh dan Iqbal dalam buku *Administrasi Pemerintahan Daerah* (2011:117) menguraikan makna akuntabilitas sebagai berikut:

“Accountability can be regarded as available instrument of control which can be operative to the extent that public servant understand and acknowledge their assigned responsibility for the result expected of them, and have authority commensurate with their responsibility. It is also assumed acceptable measures of performance evaluation are utilized where results of such evaluation are communicated both to the senior and to the persons concerned”.

Senada dengan definisi diatas, Rason dan Stewart dalam buku *Administrasi Pemerintahan Daerah* (2011:117) mendefinisikan akuntabilitas sebagai *an institution of control, being ‘held to account’*. *It implies formal ties between parties one of whom is performance in the stewardship of public funds and service.*

Pengertian ini memberikan makna bahwa akuntabilitas lebih dipandang sebagai pertanggungjawaban atas berbagai tindakan yang telah dilakukan aktor pemerintahan dalam pelayanan kepada publik menyangkut beberapa jauh dan seberapa besar pertanggungjawaban anggaran publik yang sudah digunakan dalam mewujudkan program-program pembangunan.

Dalam pandangan yang berbeda, menurut Peters dalam buku *Administrasi Pemerintahan Daerah* (2011:118) menjelaskan akuntabilitas sebagai *“the requirement of a public organization (or perhaps an individual) to render an account to some other organization and to explain its action”*. Konsep ini menguraikan bahwa fungsi akuntabilitas adalah sebagai ukuran untuk melihat tindakan (*action*) yang sudah dilakukan oleh suatu organisasi publik.

Sedangkan menurut pendapat Farazmand dalam buku *Administrasi Pemerintahan Daerah* (2011:118) *accountability is a key features of sound governance is its principled foundation on ethical values, accountability requirements, and transparency structures and values*. Dalam

perspektif *sound governance*, akuntabilitas merupakan kunci dalam menemukan mekanisme pertanggungjawaban formal dalam mewujudkan pemerintahan yang kokoh (*sound governance*).

Menurut Mahmudi dalam bukunya *Manajemen Kinerja Sektor Publik* (2015:9) Akuntabilitas adalah kewajiban agen untuk mengelola sumber daya, melaporkan, dan mengungkapkan segala aktivitas dan kegiatan yang berkaitan dengan penggunaan sumber daya publik kepada pihak pemberi madat (*principal*). Dalam konteks organisasi pemerintah, akuntabilitas publik adalah pemberian informasi atas aktivitas dan kinerja pemerintah kepada pihak-pihak yang berkepentingan.

Memahami akuntabilitas lebih dari sisi hak warga negara tampak dari cara B. Guy Peters dalam buku *Etika Publik untuk Integritas Pejabat Publik dan Politisi* (2011:108) mendefinisikan:

“Akuntabilitas adalah nilai dasar sistem politik. Warga negara memiliki hak untuk mengetahui tindakan pemerintah karena kekuasaan itu madat rakyat. Warga negara seharusnya mempunyai sarana untuk melakukan koreksi ketika pemerintah melakukan sesuatu yang melawan hukum, moral atau cara-cara tidak adil. Setiap warga negara berhak menuntut ganti rugi bila hak mereka dilanggar oleh pemerintah atau tidak mendapatkan pelayanan memadai seharusnya diterima.”

Senada dengan pendapat Wahyudi Kumorotomo dalam bukunya *Akuntabilitas Birokrasi Publik* (2013:3) menjelaskan juga bahwa akuntabilitas adalah ukuran yang menunjukkan apakah aktivitas birokrasi publik atau pelayanan yang dilakukan oleh pemerintah sudah sesuai dengan norma dan nilai-nilai yang dianut oleh rakyat dan apakah pelayanan publik tersebut mampu mengakomodasi kebutuhan rakyat yang sesungguhnya.

Dengan bahasa yang sederhana Starling dalam buku *Akuntabilitas Birokrasi Publik* (2013:4) mengatakan bahwa akuntabilitas ialah kesediaan untuk menjawab pelayanan publik.

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa akuntabilitas adalah keadaan yang dapat dipertanggungjawabkan atas berbagai tindakan yang telah dilakukan organisasi dan aktor pemerintah dalam pelayanan publik untuk mewujudkan pemerintah yang *good governance*.

- **Teori-teori Akuntabilitas**

Dalam teori akuntabilitas ada tiga bentuk akuntabilitas menurut B. Guy Peters dalam *buku Etika Publik untuk Integritas Pejabat Publik dan Politisi* (2011:109)

Pertama, akuntabilitas disamakan dengan transparansi dimana tuntutan terhadap organisasi pemerintah untuk mempertanggungjawabkan apa yang telah dilakukan. Harus ada laporan terbuka terhadap pihak luar atau organisasi mandiri (legislator, auditor, publik) yang dipublikasikan. Pengertian akuntabilitas yang pertama itu menekankan pentingnya institusi yang adil untuk mendorong perilaku pejabat agar sesuai etika dengan memungkinkan pihak dari luar organisasi pemerintah mengidentifikasi, mempertanyakan, dan mengoreksi apa yang sudah dilakukan atau terjadi. Jadi kontrol dari luar memungkinkan mengorganisir tanggungjawab melalui sanksi dan imbalan.

Kedua, akuntabilitas dipahami dalam rangka tanggungjawab, yaitu menjamin perilaku pejabat agar sesuai dengan deontologi yang mengatur pelayanan publik. Akuntabilitas jenis ini lebih menekankan nilai-nilai yang dibatinkan sebagai pelayanan publik sesuai tuntutan etis. Akuntabilitas ini menolong mempertajam makna tanggungjawab. Bentuk ini mengandaikan adanya sistem pelayanan publik yang telah terlembagakan secara baik.

Ketiga, akuntabilitas dipahami sebagai kemampuan merespon kebutuhan publik atau kemampuan pelayanan publik bertanggungjawab terhadap pemimpin politiknya. Dua tuntutan ini sering bisa bertentangan, artinya upaya untuk menjawab kepentingan publik bisa saja

bertentangan dengan kehendak atasan politiknya, atau hasrat untuk menjawab tuntutan atasnya berlawanan dengan tuntutan publik.

Pierre dan Peters dalam buku *Administrasi Pemerintahan Daerah* (2011:131) menjelaskan bahwa akuntabilitas adalah salah satu prinsip *governance* yang memiliki empat fokus utama, yaitu transparansi, *fairness*, akuntabilitas dan responsibilitas. Teori ini mengarah pada akuntabilitas administrasi pemerintah. Sedangkan menurut Koehane (2011:124) menjelaskan bahwa akuntabilitas terkait dengan beberapa mekanisme pemerintah dalam memenuhi kewajibannya kepada publik. Pertama, *hierarchical mechanism* mekanisme ini menegaskan bahwa negara memiliki batasan hierarkis dalam melaksanakan tanggungjawabnya kepada publik. Mekanisme hierarkis mempunyai peran penting dalam mendelegasikan tugas pemerintah yang tidak bisa dilaksanakan oleh institusi publik dibawahnya (*subordinate official*).

Kedua, *supervisory mechanism* dalam mekanisme ini digambarkan bahwa peran negara sangat besar dalam menjalankan fungsi pengawasan bagi setiap organisasi publik yang ada. Ketiga, *fiscal mechanism* mekanisme ini menekankan pada titik fokus pemberian wewenang pada sektor *budgeting* dalam sebuah sistem pemerintahan. Keempat, *legal mechanism* instrument akuntabilitas ini menisyaratkan pentingnya legitimasi (proses hukum) dalam menjalankan tata pemerintahan.

Kelima, *market mechanism* mekanisme ini menguraikan bahwa peran sektor swasta sangatlah besar dalam menjalankan pemerintahan yang akuntabel. Keenam, *peer mechanism* mekanisme ini merupakan telaah analisis terhadap kemampuan organisasi dalam menjalankan fungsinya melalui pengembangan kepemimpinan publik yang dapat memberikan dukungan bagi setiap elemen pemerintahan. *Public reputational* mekanisme ini merupakan instrumen politik

dalam meyakinkan publik atas kemampuan pemerintah dalam membuat program-program yang diinginkan publik. Teori ini merujuk pada akuntabilitas politik.

Selanjutnya menurut Mahmudi dalam bukunya *Manajemen Kinerja Sektor Publik* (2015:9) Akuntabilitas publik terdiri atas dua macam. Pertama, akuntabilitas vertikal dan kedua akuntabilitas horizontal. Akuntabilitas vertikal adalah akuntabilitas kepada otoritas yang lebih tinggi, misalnya akuntabilitas Kepala Dinas kepada Bupati atau Walikota, Menteri kepada Presiden. Akuntabilitas horizontal adalah akuntabilitas kepada publik secara luas atau terhadap sesama lembaga lainnya yang tidak memiliki hubungan atasan bawahan.

Akuntabilitas publik dilakukan oleh organisasi sektor publik terdiri atas beberapa dimensi yang harus dipenuhi oleh lembaga-lembaga publik. Menurut Hopwood dan Tomkins dalam buku *Manajemen Kinerja Sektor Publik* (2015:9) dimensi tersebut antara lain:

- Akuntabilitas Hukum dan Kejujuran

Akuntabilitas hukum dan kejujuran adalah akuntabilitas lembaga-lembaga publik untuk berperilaku jujur dalam bekerja dan menaati ketentuan hukum yang berlaku. Penggunaan dana publik harus dilakukan secara benar dan telah mendapatkan otorisasi. Akuntabilitas hukum berkaitan dengan kepatuhan terhadap hukum dan peraturan lain yang disyaratkan dalam menjalankan organisasi, sedangkan akuntabilitas kejujuran berkaitan dengan penghindaran penyalagunaan jabatan (*abuse of power*), korupsi dan kolusi. Akuntabilitas hukum menuntut penegakan hukum (*law enforcement*), sedangkan akuntabilitas kejujuran menuntut adanya praktik organisasi yang sehat tidak terjadi malpraktik dan maladministrasi.

- Akuntabilitas manajerial

Akuntabilitas manajerial adalah pertanggungjawaban lembaga publik untuk melakukan pengelolaan organisasi secara efisien dan efektif. Akuntabilitas manajerial dapat juga diartikan

sebagai akuntabilitas kinerja (*performance accountability*). Inefisiensi organisasi publik adalah menjadi tanggung jawab lembaga yang bersangkutan dan tidak boleh dibebankan kepada klien atau *customer*-nya.

Akuntabilitas manajerial juga berkaitan dengan akuntabilitas proses (*process accountability*) yang berarti bahwa proses organisasi harus dapat dipertanggungjawabkan, dengan kata lain tidak terjadi inefisiensi dan tidak keefektivan organisasi. Analisis terhadap akuntabilitas sektor publik akan banyak berfokus pada akuntabilitas manajerial. Namun perlu dipahami bahwa akuntabilitas manajerial ini berbeda dengan akuntabilitas komersial. Akuntabilitas manajerial merupakan akuntabilitas bawahan kepada atasan dalam suatu organisasi, sedangkan akuntabilitas komersial merupakan akuntabilitas suatu perusahaan kepada pemiliknya misalnya akuntabilitas perusahaan BUMN/BUMD kepada pemerintah sebagai pemilik. Akuntabilitas manajerial menjadi perhatian utama manajer sektor publik dalam melaksanakan sistem manajemen berbasis kinerja.

- Akuntabilitas Program

Akuntabilitas program berkaitan dengan pertimbangan apakah tujuan yang ditetapkan dapat dicapai atau tidak, dan apakah organisasi telah mempertimbangkan alternatif program yang memberikan hasil yang optimal dengan biaya yang minimal. Lembaga-lembaga politik harus mempertanggungjawabkan program yang telah dibuat sampai pada pelaksanaan program. Dengan kata lain akuntabilitas program berarti bahwa program-program organisasi hendaknya merupakan program yang bermutu yang mendukung strategi dan pencapaian misi, visi, tujuan organisasi.

- Akuntabilitas Kebijakan

Akuntabilitas kebijakan terkait dengan pertanggungjawaban lembaga publik atas kebijakan-kebijakan yang diambil. Lembaga-lembaga publik hendaknya dapat mempertanggungjawabkan

kebijakan yang telah ditetapkan dengan mempertimbangkan dampak dimasa depan. Dalam membuat kebijakan harus dipertimbangkan apa tujuan kebijakan tersebut, mengapa kebijakan itu diambil, siapa sasarannya, pemangku kepentingan (*stakeholder*) mana yang akan terpengaruh dan memperoleh manfaat dan dampak (negatif) atas kebijakan tersebut.

- **Akuntabilitas Finansial**

Akuntabilitas finansial adalah pertanggungjawaban lembaga-lembaga publik untuk menggunakan uang publik (*publicmoney*) secara ekonomi, efisien dan efektif, tidak ada pemborosan dan kebocoran dana serta korupsi. Akuntabilitas finansial menekankan pada ukuran anggaran dan finansial.

Akuntabilitas finansial sangat penting karena pengelolaan keuangan publik akan menjadi perhatian utama masyarakat. Akuntabilitas finansial mengharuskan lembaga-lembaga publik untuk membuat laporan keuangan untuk menggambarkan kinerja finansial organisasi kepada pihak luar.

- **Teori yang digunakan dalam penelitian**

Berdasarkan uraian teori akuntabilitas di atas terdapat beberapa teori yang berbeda. Dalam penelitian ini memilih menggunakan teori akuntabilitas yang dikemukakan oleh Hopwood dan Tomkins dalam buku *Manajemen Kinerja Sektor Publik* yang menyebutkan lima dimensi akuntabilitas. Dimensi akuntabilitas tersebut antara lain pertama, akuntabilitas hukum dan kejujuran, kedua akuntabilitas manajerial, ketiga akuntabilitas program, keempat akuntabilitas kebijakan dan kelima akuntabilitas finansial.

Teori akuntabilitas diatas sesuai dengan penelitian yang akan diteliti yaitu terkait akuntabilitas penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang. Oleh karena itu, untuk mengetahui akuntabilitas penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) teori ini lah yang cocok dalam pemecahan masalah yang terjadi.

- **Penelitian Terdahulu**

Penelitian terdahulu dalam penelitian ini adalah penelitian yang berkaitan terhadap penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Penelitian pertama oleh Windy (2015) dalam jurnal yang berjudul Analisis Dasar Pengenaan dan Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Ternate. Metode yang digunakan dalam penelitian ialah metode deskriptif dengan cara mengumpulkan, menyusun, mengoelolah data untuk menjabarkan tentang analisis dasar pengenaan BPHTB. Hasil dari penelitian ini adalah dasar pengenaan BPHTB di Kota Ternate berdasarkan NPOP dalam nilai jual beli adalah harga transaksi, jika NPOP lebih kecil dari NJOP PBB dengan NPOPTKP Rp.60.000.000 untuk wajib pajak dan Rp. 300.000.000 untuk hibah wasiat dan waris. Tarif yang dikenakan sebesar 5% dari NPOPKP.

Penelitian kedua adalah penelitian yang dilakukan oleh Ratih Harin Sari, Tjahjanulin Domai, Abdul Wachid dalam jurnal yang berjudul Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam rangka meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Kediri. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Dari hasil penelitian dan analisi data, bahwa efektivitas pemungutan BPHTB dalam rangka meningkatkan PAD Kabupaten Kediri kurang tegas terhadap

pelaksanaan pemungutan BPHTB. Sehingga masih terjadi kecurangan dalam pemungutan BPHTB.

Penelitian Ketiga dilakukan oleh Ida Nur Asiah Jamil, Achmad Husaini, Yuniadi Mayowan dengan jurnal yang berjudul Analisis Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Kontribusinya Terhadap Pendapatan Pajak Daerah Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang Periode 2011-2014. Penelitian ini juga menggunakan metode penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Hasil dari penelitian adalah persentase efektivitas penerimaan BPHTB Kota Malang tahun 2011-2014 memiliki rata-rata 121.94% dengan kriteria sangat efektif. Berdasarkan pencapaian targetnya, kinerja Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB sudah sangat baik.

Persamaan pada penelitian terdahulu dengan penelitian ini ialah sama-sama membahas mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan menggunakan metode penelitian deskriptif, sedangkan perbedaan penelitian terdahulu pada penelitian ini ialah penelitian ini lebih fokus membahas mengenai akuntabilitas penetapan jual beli di dalam penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), sedangkan pada penelitian terdahulu lebih membahas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) secara keseluruhan. Selain itu, terdapat juga perbedaan permasalahan yang akan dianalisis.

- **Kerangka Pemikiran**

Sumber: Diolah Penulis, Modifikasi Teori Akuntabilitas Hopwood dan Tomkins.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 dan Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, pengertian pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak 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. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, serta bangunan di atasnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang dibidang pertanahan dan bangunan.

Ditetapkannya Peraturan Walikota Palembang Nomor 16 Tahun 2011 Tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pasal 2, Sistem dan Prosedur Pemungutan BPHTB mencakup seluruh rangkaian proses yang harus dilakukan dalam menerima, menatausahakan dan melaporkan penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Terdapat permasalahan dalam sistem dan prosedur penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), salah satunya penetapan yang dilakukan saat verifikasi tidak sesuai dengan nilai transaksi, selain itu jika penetapan yang dilakukan pada saat verifikasi dianggap tidak sesuai maka dilakukan survey ke lapangan untuk memperkuat alasan untuk mengeluarkan SKPDKB. Namun dalam pelaksanaannya letak objek pajak yang jauh akan menjadi salah satu penghambat dalam kegiatan survey kelapangan dan untuk melakukan survey ke lapangan dalam melakukan penelitian objek pajak secara mendetil terhadap objek pajak maka diperlukan kendaraan operasional untuk petugas yang akan melaksanakan pekerjaan tersebut. Jika

kendaraan operasional masih kurang maka akan jadi hambatan dalam proses pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Dalam melaksanakan penelitian ini, peneliti menggunakan lima dimensi akuntabilitas oleh Hopwood dan Tomkins dalam buku *Manajemen Kinerja Sektor Publik* yang menyebutkan lima dimensi akuntabilitas. Dimensi akuntabilitas tersebut antara lain pertama, akuntabilitas hukum dan kejujuran, kedua akuntabilitas manajerial, ketiga akuntabilitas program, keempat akuntabilitas kebijakan dan kelima akuntabilitas finansial.

Dalam penerapan dimensi akuntabilitas yang pertama yaitu akuntabilitas hukum dan kejujuran harus ada kepatuhan wajib pajak terhadap undang-undang, peraturan pemerintah ataupun peraturan walikota yang mengatur tentang pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan harus adanya kejujuran wajib pajak dalam penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan cara *self assesment system*.

Dimensi akuntabilitas yang kedua adalah akuntabilitas manajerial berupa standar operasional prosedur pemungutan BPHTB dan standar operasional pelayanan BPHTB. Standar operasional pemungutan BPHTB meliputi prosedur pengurusan akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan, penelitian surat setoran pajak daerah, selanjutnya prosedur pengurangan BPHTB kemudian penagihan BPHTB dan pembayaran BPHTB.

Sedangkan standar operasional prosedur pelayanan BPHTB meliputi tata cara pembayaran BPHTB dimulai dari wajib pajak datang ke Badan Pengelolaan Pajak Daerah, kemudian wajib pajak mengisi formulir pendaftaran secara benar dan melengkapi persyaratan pengajuan BPHTB, selanjutnya petugas loket mengecek kelengkapan berkas wajib pajak dan melakukan input data Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB. Jika telah dilakukan entry data, kasi BPHTB meneliti Objek Pajak dan memutuskan perlu/tidak tinjauan lapangan. Jika dianggap perlu, maka

petugas lapangan melakukan penelitian objek pajak secara mendetil dan melaporkan ke kasi BPHTB. Selanjutnya kasi BPHTB memverifikasi harga transaksi. Kemudian Kabid PBB dan BPHTB Meneliti dan mengesahkan harga transaksi objek pajak BPHTB. Selanjutnya petugas loket meneruskan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB ke Bank dan wajib pajak membayar sesuai SSPD ke Bank dan Bank memberikan bukti setor kepada wajib pajak.

Dimensi akuntabilitas yang ketiga adalah akuntabilitas program terdiri dari ketetapan penagihan BPHTB dan pengurangan BPHTB. Penagihan BPHTB dilakukan oleh fungsi pelayanan dan informasi dalam menindaklanjuti pajak yang masih tertunggak dan belum bayar atas Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD). Dalam hal ini terdapat dua jenis penagihan pajak, pertama penagihan atas Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB) dan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT). Sedangkan dalam pengurangan BPHTB melibatkan fungsi pengelolaan data, pembukuan dan pelaporan untuk menetapkan persetujuan/penolakan atas pengajuan pengurangan BPHTB.

Selanjutnya dimensi ke empat adalah akuntabilitas kebijakan yaitu bagaimana mempertanggungjawabkan kebijakan yang telah diambil dan mempertimbangkan dampak dimasa yang akan datang. Terakhir ialah akuntabilitas finansial yaitu terdapat proses pembukuan, pelaporan BPHTB dan target realisasi penerimaan BPHTB untuk mengukur pemerintahan yang akuntabel.

Penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang tahun 2016 dikatakan berjalan baik jika prosedur pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berjalan baik. Sistem dan prosedur sebagaimana dimaksud meliputi:

- Pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Prosedur pengurusan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan merupakan proses pengajuan pembuatan 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 (PPAT). Prosedur ini melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pihak yang menyiapkan formulir SSPD BPHTB yang diterima dari Badan Pengelolaan Pajak Daerah dan draft Akta Pemindahan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. Dalam prosedur ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan memeriksa kebenaran dan kelengkapan dokumen terkait pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan. Pemeriksaan dilakukan dengan mengecek dokumen dan data terkait objek pajak di Kantor Pertanahan.

- Penelitian Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD BPHTB).

Prosedur penelitian SSPD BPHTB merupakan proses verifikasi kelengkapan dokumen objek pajak yang tercantum dalam Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB. Prosedur ini dilakukan sebelum Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan SSPD BPHTB melalui Bank yang ditunjuk bendahara penerimaan. Penelitian SSPD BPHTB dilakukan oleh fungsi pelayanan dan informasi di Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang, Jika semua kelengkapan dan kesesuaian sudah terpenuhi maka fungsi pelayanan dan informasi di Badan pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang akan menandatangani SSPD BPHTB.

Wajib Pajak selaku penerima hak menyiapkan dokumen pendukung yang dibutuhkan untuk penelitian SSPD BPHTB. Dokumen pendukung terdiri Foto Copy Identitas Wajib Pajak (KTP/SIM/Paspor), Surat kuasa dari wajib pajak (dalam hal dikuasakan), Foto Copy KK atau surat keterangan hubungan keluarga dan dokumen lain yang dipersamakan dalam hal transaksi waris, Foto Copy identitas kuasa wajib pajak (dalam hal dikuasakan), Dokumen pendukung lain yang diperlukan. Wajib pajak mengisi formulir permohonan penelitian SSPD BPHTB kemudian

menyerahkannya kepada fungsi pelayanan dan informasi. Setelah semua kelengkapan dokumen objek pajak dalam SSPD BPHTB dan kelengkapan dokumen pendukung terpenuhi, maka fungsi pelayanan dan informasi menandatangani SSPD BPHTB (lembar 1 s/d 6) kepada wajib pajak.

- Pengurangan BPHTB.

Prosedur pengurangan BPHTB merupakan proses yang dilakukan fungsi pelayanan dan informasi dalam menetapkan persetujuan/penolakan atas pengajuan pengurangan BPHTB terutang dari wajib pajak. Fungsi pelayanan dan informasi kemudian menerima dan memeriksa pengajuan pengurangan berdasar dokumen pendukung pengajuan dan data terkait objek pajak.

Pemberian pengurangan dilakukan dengan memperhatikan kriteria dan kategori wajib pajak, dengan disertai surat permohonan dari Wajib Pajak dan dokumen pendukung. Prosedur ini melibatkan fungsi pengolahan data, pembukuan, dan pelaporan sebagai pihak yang memiliki dan mengelola database objek pajak di Badan Pengelolaan Pajak Daerah.

- Penagihan BPHTB.

Prosedur penetapan Surat Tagihan Pajak Daerah BPHTB merupakan proses yang dilakukan fungsi pelayanan dan informasi dalam menetapkan tagihan BPHTB terutang yang disebabkan karena BPHTB terutang menurut SSPD BPHTB, belum dibayar, kurang bayar, salah tulis, salah hitung, dan kena denda/bunga.

Prosedur penetapan Surat Pemberitahuan BPHTB terutang merupakan proses yang dilakukan fungsi pelayanan dan informasi dalam menindaklanjuti BPHTB yang masih tertunggak dan belum dibayar atas Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB dalam jangka waktu 1 bulan sejak diisi.

Prosedur penetapan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar BPHTB/ Kurang Bayar Tambahan BPHTB merupakan proses yang dilakukan fungsi pelayanan dan informasi dalam menindaklanjuti BPHTB yang masih kurang bayar atas SSPD BPHTB dalam jangka waktu 5 tahun semenjak dibayar oleh wajib pajak atau atas SKPDKB dalam jangka waktu 5 tahun semenjak ditetapkan oleh fungsi pelayanan dan informasi.

Prosedur penetapan surat teguran merupakan proses yang dilakukan fungsi pelayanan dan informasi dalam menindaklanjuti wajib pajak yang belum melunasi BPHTB terutang hingga pada saat jatuh tempo. Prosedur ini melibatkan fungsi pelayanan dan informasi sebagai pihak yang memiliki dan mengelola database Daftar Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD) BPHTB, daftar SKPDKB BPHTB, SKPDKB Tambahan BPHTB, dan daftar surat teguran.

- **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 melakukan pembayaran dengan melakukan penyetoran ke rekening kas daerah melalui Bank persepsi.

Pada saat pembayaran, wajib pajak menyerahkan SSPD BPHTB dan uang kepada pihak Bank. Selanjutnya dilakukan pengecekan kelengkapan pengisian SSPD BPHTB yang telah diverifikasi oleh Badan Pengelolaan Pajak Daerah. Setelah itu pihak bank menandatangani SSPD BPHTB, untuk lembar 5 dan 6 disimpan sebagai arsip sedangkan lembar 1-4 dikembalikan ke wajib pajak.

- **Pelaporan BPHTB**

Prosedur pelaporan BPHTB merupakan proses yang dilakukan oleh Bank dalam melaporkan penerimaan pembayaran BPHTB dari wajib pajak. Prosedur ini juga meliputi proses pelaporan

- Adisasmita, Rahardjo. 2009. *Pembiayaan Pembangunan Daerah*. Makasar: PPKED
- Arikunto, Suharsimi. 2013. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktis*. Jakarta: PT Rineka Cipta.
- Haryatmoko. 2011. *Etika Publik untuk Integritas Pejabat Publik dan Politisi*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Kumorotomo, Wahyudi. 2013. *Akuntabilitas Birokrasi Publik*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Keban, T. Yeremias. 2004. *Enam Dimensi Strategis Administrasi Publik, Konsep, Teori, dan Isu*. Yogyakarta: Gava Media.
- Lionardo, Andries. 2011. *Administrasi Pemerintahan Daerah*. Malang: Tunggal Mandiri Publishing.
- Mahmudi. 2015. *Manajemen Kinerja Sektor Publik*. Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN.
- Mardiasmo. 2011. *Perpajakan Edisi Revisi*. Yogyakarta: Andi.
- Siahaan, Marihot Pahala. 2010. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sugiyono. 2016. *Metode Penelitian Administrasi*. Bandung: Alfabeta.
- Sujarweni, V. Wiratna. 2014. *Metodologi Penelitian*. Yogyakarta: PustakabaruPress.
- Sujarweni, V. Wiratna. 2015. *Metodologi Penelitian Bisnis dan Ekonomi*. Yogyakarta: PT. Pustaka Baru.
- Tim Litbang Kebahasaan Genesis. 2016. *Ejaan Yang Disempurnakan*. Yogyakarta : Frasa Lingua.

Dokumen :

- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2009 Tentang Perubahan ke Undang-undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah.
- Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Undang-undang Republiki Indonesia No 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Peraturan Walikota Palembang Nomor 16 Tahun 2011 Tentang Sistem dan prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Peraturan Walikota Palembang No. 74 Tahun 2016 Tentang Kedudukan, Susunan organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang.