

## Analisis perhitungan dan pencatatan penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa

### Riset Akuntansi dan Portofolio Investasi

Volume 2 Nomor 2 2024  
Hal. 443-451  
DOI: 10.58784/rapi.221

**Mercy Christiani Tampi**  
Corresponding author:  
[mercytampi729@gmail.com](mailto:mercytampi729@gmail.com)  
Sam Ratulangi University  
Indonesia

**Inggriani Elim**  
Sam Ratulangi University  
Indonesia

**Anneke Wangkar**  
Sam Ratulangi University  
Indonesia

Received 10 October 2024  
Revised 2 November 2024  
Accepted 4 November 2024  
Published 4 November 2024

### ABSTRACT

Land and Building Acquisition Fee (or BPHTB) is an important source of regional income to support development in Minahasa Regency. This research aims 1) To find out the calculation of fees for acquiring land and building rights at the Regency Regional Revenue Agency Minahasa. 2) To find out the system for recording fees for acquiring rights to land and buildings at the Regency Regional Revenue Agency Minahasa. The data analysis method used in this research is the descriptive analysis method with data collection methods, namely interviews and documentation. The research results show that the calculation of BPHTB is carried out after the NPOP is determined as the basis for taxation minus the Non-Taxable Tax Object Acquisition Value (NPOPTKP) of IDR 60,000,000 for each taxpayer and IDR 300,000,000 for rights due to inheritance or testamentary grants. Then multiplied by a rate of 5%. The calculation has been carried out in accordance with the regulations, namely Minahasa Regency Regional Regulation Number 2 of 2011 concerning Land and Building Acquisition Fees. Recording of BPHTB receipts is adjusted to the taxes received and recording is carried out through proof of deposit, which can be in the form of a Deposit Certificate (SKS) from a bank or bank statement, all payment data is then inputted into the application system digitally. The BPHTB transaction or receipt recording system uses the BPHTB application system which is integrated with the land registration service system by the National Land Agency (or BPN).

Keywords: calculation; receipt recording; fees for acquisition of land and building rights

JEL Classification: H11; H21

©2024 Mercy Christiani Tampi, Inggriani Elim, Anneke Wangkar



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

## 1. Pendahuluan

Pajak merupakan salah satu sumber pendapatan negara yang memiliki peranan penting bagi perekonomian negara Indonesia. Wajib pajak, baik orang pribadi maupun badan, diwajibkan melakukan pembayaran pajak sesuai dengan ketentuan perpajakan. Pajak digunakan untuk berbagai kebutuhan, termasuk pembangunan, yang dikelola oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, jenis pajak terbagi menjadi pajak provinsi dan pajak kabupaten atau kota. Jenis pajak kabupaten atau kota meliputi pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB-P2), pajak reklame, pajak air tanah, opsen pajak kendaraan bermotor, opsen bea balik nama kendaraan bermotor, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), pajak barang dan jasa tertentu, pajak mineral bukan logam dan batuan, serta pajak sarang burung walet.

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, pajak daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan berdasarkan Undang-Undang, yang bersifat memaksa dan digunakan untuk keperluan daerah demi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pajak daerah memiliki kontribusi besar dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD), sehingga pemerintah daerah dapat meningkatkan kinerja dengan memanfaatkan potensi yang ada. Penerimaan pajak daerah ini berperan dalam membiayai berbagai pengeluaran, termasuk untuk kesejahteraan rakyat di bidang pendidikan, kesehatan, dan infrastruktur umum (Mewo et al., 2021).

BPHTB merupakan salah satu penerimaan pajak strategis dalam mendukung pembangunan di Kabupaten Minahasa. BPHTB dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, yang diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Minahasa Nomor 2 Tahun 2011. Meskipun demikian, adanya UU

Nomor 1 Tahun 2022 yang menggantikan UU Nomor 28 Tahun 2009 menyebabkan ketidaksesuaian dengan peraturan daerah, khususnya terkait Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Dalam peraturan daerah, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000, sedangkan dalam UU terbaru, nilainya paling sedikit Rp. 80.000.000.

Ketidaksesuaian tersebut menimbulkan dampak bagi wajib pajak dan pihak terkait lainnya, yang menghadapi ketidakpastian dalam perhitungan BPHTB, serta dapat merugikan penerimaan pajak daerah dan menghambat tingkat kepatuhan. Kabupaten Minahasa menerapkan sistem *self-assessment* dalam pemungutan BPHTB, di mana wajib pajak diberikan kewenangan dan tanggung jawab untuk menghitung dan melaporkan kewajiban pajaknya sendiri. Lintang et al. (2024) dan Poluan et al. (2024) menunjukkan bahwa *self-assessment* merupakan sistem legal yang diterapkan oleh pemerintah untuk digunakan oleh wajib pajak dalam menentukan pajaknya. Akan tetapi, sistem ini rentan terhadap kesalahan perhitungan dan penghindaran pajak, terutama jika wajib pajak kurang memahami kewajiban membayar pajak yang seharusnya. Oleh karena itu, pemahaman yang lebih mendalam tentang perhitungan dan keterkaitan antara peraturan perundang-undangan di Kabupaten Minahasa sangatlah penting untuk memastikan kejelasan dan kepatuhan yang optimal. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perhitungan dan pencatatan penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa.

## 2. Tinjauan pustaka

Menurut Weygandt et al. (2021), akuntansi terdiri dari tiga aktivitas dasar yaitu mengidentifikasi, mencatat dan mengkomunikasikan peristiwa ekonomi suatu organisasi kepada pengguna yang berkepentingan. Menurut Fauziah (2020), akuntansi adalah sebuah bidang ilmu yang

memberikan data yang diperlukan untuk menjalankan aktivitas dengan efisiensi dan menilai kinerja suatu perusahaan. Akuntansi perpajakan merupakan suatu sistem pencatatan dan pelaporan keuangan yang digunakan oleh individu atau perusahaan untuk menghitung, melaporkan dan membayar pajak terutangnya kepada pemerintah. Menurut Agoes dan Trisnawati (2013), akuntansi pajak merupakan cabang dari akuntansi yang timbul karena adanya spesialisasi yang membutuhkan keahlian khusus dalam bidangnya. Dan fungsi akuntansi pajak adalah mengolah data keuangan yang akan digunakan sebagai dasar dalam melakukan penghitungan pajak yang harus dibayar (Pratiwi & Hidayati, 2020).

Pajak adalah peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada kas negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan “surplus”-nya digunakan untuk *public saving* yang merupakan sumber utama untuk membiayai *public investment* (Resmi, 2019). Pajak merupakan salah satu sumber pendapatan negara yang memiliki peranan penting bagi perekonomian negara Indonesia. Pajak adalah kewajiban yang harus dibayarkan oleh wajib pajak yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan negara dan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 menyatakan bahwa “*Pajak Daerah yang selanjutnya disebut Pajak 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*”.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2023, Pajak Daerah terbagi menjadi dua jenis yaitu:

1. Pajak Provinsi, yang terdiri dari: Pajak Kendaraan Bermotor, Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor, Pajak Alat Berat, Pajak Air Permukaan, Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor, Pajak

Rokok, dan Opsen Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan.

2. Pajak Kabupaten/Kota, yang terdiri dari: Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, Pajak Reklame, Pajak Air Tanah, Opsen Pajak Kendaraan Bermotor, Opsen Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pajak Hotel, Pajak Barang dan Jasa Tertentu (Makanan dan/atau Minuman, Tenaga Listrik, Jasa Perhotelan, Jasa Parkir, Jasa Kesenian dan Hiburan), Pajak Mineral bukan Logam dan Batuan, dan Pajak Sarang Burung Walet.

### **BPHTB**

#### *- Definisi:*

1. Peraturan Daerah Kabupaten Minahasa Nomor 2 Tahun 2011, BPHTB adalah pajak yang selanjutnya disebut pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, 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.

#### *- Objek pajak*

Menurut Waluyo (2019), objek pajak BPHTB adalah perolehan Hak atas Tanah dan/ atau Bangunan yang meliputi:

1. 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.

2. Pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak, dan di luar pelepasan hak.
- *Objek pajak yang tidak dikenai BPHTB*

Menurut Waluyo (2019), objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh:

1. Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
2. Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan dan/atau pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
3. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan keputusan menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas badan usaha atau perwakilan organisasi tersebut;
4. Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
5. Orang pribadi atau badan karena wakaf;
6. Orang pribadi tau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, subjek BPHTB adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Wajib Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

- *Dasar hukum*

Dasar hukum BPHTB yaitu Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 dan Peraturan Daerah Kabupaten Minahasa Nomor 2 Tahun 2011. Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Minahasa Nomor 2 Tahun 2011 Pasal 4, dasar pengenaan BPHTB adalah nilai perolehan objek pajak

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 peseroan 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/atau penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang. Jika Nilai Perolehan Objek Pajak tidak diketahui atau lebih rendah dari pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan maka dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan. Dalam Pasal 4 ayat (7) dan (8) Peraturan Daerah Kabupaten Minahasa Nomor 2 Tahun 2011, besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak. Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak untuk perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat keatas atau satu derajat ke bawah dengan pembeli hibah wasiat, termasuk suami/istri, ditetapkan sebesar Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

- *Tarif*  
Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 menyebutkan tarif BPHTB ditetapkan paling tinggi 5% (lima persen) dan ditetapkan dengan peraturan daerah. Peraturan Daerah Kabupaten Minahasa Nomor 2 Tahun 2011 Pasal 5 menyebutkan tarif pajak BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen).
- *Penghitungan*  
Peraturan Daerah Kabupaten Minahasa Nomor 2 Tahun 2011 Pasal 6 ayat (1) dan (2) dijelaskan bahwa besaran pokok pajak yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan dasar pengenaan pajak setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Jadi, pajak terutang BPHTB dihitung dengan mengalikan tarif 5% dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOP KP) dalam rumus berikut.  
$$\begin{aligned}\text{BPHTB} &= \text{Tarif Pajak} \times \text{NPOP KP} \\ &= 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP})\end{aligned}$$
- *Pembayaran*  
Peraturan Daerah Kabupaten Minahasa Nomor 2 Tahun 2011 Pasal 12 menjelaskan bahwa wajib pajak melakukan pembayaran pajak terutang menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) dan melaporkannya tanpa mendasarkan kepada Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD). SSPD disampaikan kepada Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk untuk dilakukan penelitian. Peraturan Daerah Kabupaten Minahasa Nomor 2 Tahun 2011 Pasal 13 menjelaskan bahwa pembayaran pajak dilakukan di Kas Daerah atau tempat lain yang ditunjuk oleh Kepala Daerah.
- *Pencatatan*  
Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Minahasa Nomor 2 Tahun 2011, BPHTB dipungut dengan menggunakan sistem *self assesment* dimana Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan

membayar sendiri pajak terutangnya dengan menggunakan SSPD dan melaporkannya tanpa mendasarkan pada SKPD. Menurut Andea et al. (2020), pengakuan pendapatan pajak daerah-LO dengan *self assessment system* diakui pada saat realisasi kas diterima oleh bendahara penerimaan atau di rekening kas daerah tanpa pemerintah daerah menerbitkan ketetapan terlebih dahulu.

### 3. Metode riset

Jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian kualitatif untuk menganalisis perhitungan dan pencatatan penerimaan. Sumber data dari penelitian ini berasal dari hasil wawancara dengan pegawai Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa. Wawancara bertujuan untuk mengetahui informasi tentang perhitungan dan pencatatan BPHTB, profil Badan Pendapatan Daerah, uraian tugas, dan kegiatan operasional. Data kuantitatif dalam penelitian ini berupa angka yang berkaitan dengan perhitungan BPHTB.

### 4. Hasil dan pembahasan

#### Hasil

- Perhitungan BPHTB  
Hasil wawancara mengenai perhitungan BPHTB dengan Kepala Seksi Intensifikasi dan Ekstensifikasi PBB dan BPHTB di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa menyebutkan bahwa:  
*"Perhitungan BPHTB didasarkan pada Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sesuai Undang-Undang nomor 28 tahun 2009. NPOP bervariasi tergantung pada jenis transaksi, seperti jual beli nilainya didasarkan pada harga transaksi antara penjual dan pembeli, kemudian jenis transaksi tukar menukar nilainya dihitung berdasarkan nilai pasar. Begitu juga untuk hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan,*

*peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak, pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah.*” Selanjutnya, pada penentuan nilai pajak yang harus dibayar, NPOP dibandingkan antara:

1. Harga transaksi atau nilai pasar, yaitu nilai yang disepakati dalam transaksi atau estimasi nilai pasar dari objek pajak.
2. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), yaitu nilai yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

NPOP ditetapkan sebagai nilai tertinggi diantara harga transaksi atau nilai pasar dan NJOP. Misalnya, jika nilai perolehan sebuah tanah atau bangunan berdasarkan harga transaksi atau nilai pasar adalah sejumlah Rp.100.000.000 dan NJOP sejumlah Rp. 200.000.000, maka yang dikenakan sebagai NPOP adalah sejumlah Rp. 200.000.000. Perhitungan pajak terutang BPHTB, setelah NPOP ditetapkan, nilai tersebut dikurangi dengan NPOPTKP. NPOPTKP adalah nilai minimum objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB. Pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa, NPOPTKP yang ditetapkan adalah Rp. 60.000.000 untuk setiap wajib pajak dan Rp. 300.000.000 untuk hak karena waris atau hibah wasiat. BPHTB terutang kemudian dihitung dengan menggunakan tarif 5% seperti yang dituangkan dalam rumus sebelumnya.

- Pencatatan penerimaan BPHTB  
Berdasarkan hasil wawancara dengan Bendahara Penerimaan dari Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa, *“proses pencatatan penerimaan BPHTB disesuaikan*

*dengan pajak yang diterima atau dibayarkan oleh wajib pajak, dimulai dengan verifikasi kelengkapan dari semua dokumen dan persyaratan yang diserahkan oleh bidang BPHTB. Setelah semua data dan persyaratan diverifikasi dan dinyatakan lengkap, proses pembayaran dapat dilakukan oleh wajib pajak dan dilakukan pencatatan oleh bendahara penerimaan.”* Pencatatan dilakukan setelah pembayaran terjadi melalui bukti penyetoran yang bisa berupa Surat Keterangan Setor (SKS) dari bank atau rekening koran. Seluruh data pembayaran ini kemudian dimasukkan ke dalam sistem aplikasi. Proses pencatatan ini sepenuhnya terkomputerisasi dan tidak melibatkan metode manual, sehingga memastikan akurasi dan efisiensi dalam pencatatan transaksi BPHTB. Sistem pencatatan transaksi atau penerimaan BPHTB menggunakan sistem aplikasi yang terintegrasi dengan sistem pelayanan pendaftaran tanah oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

#### *Pembahasan*

- Perhitungan BPHTB  
Hasil analisis tentang perhitungan BPHTB di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa menunjukkan bahwa BPHTB telah ditetapkan sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Minahasa Nomor 2 Tahun 2011. Besaran pokok pajak yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebesar 5% (lima persen). Besaran pokok pajak tersebut dilakukan dengan dasar pengenaan pajak NPOP setelah dikurangi NPOPTKP.
- Pencatatan penerimaan BPHTB  
Berdasarkan hasil penelitian di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa, proses pencatatan penerimaan BPHTB disesuaikan dengan pajak yang diterima atau dibayarkan oleh wajib pajak. Hal ini dimulai dengan verifikasi kelengkapan

dari semua dokumen dan persyaratan yang diserahkan oleh bidang BPHTB. Setelah semua data dan persyaratan diverifikasi dan dinyatakan lengkap maka proses pembayaran dapat dilakukan oleh wajib pajak dan dilakukan pencatatan oleh Bendahara Penerimaan. Sistem pencatatan transaksi atau penerimaan BPHTB menggunakan sistem aplikasi yang terintegrasi dengan sistem pelayanan pendaftaran tanah oleh BPN. BPHTB dicatat sebagai penerimaan pajak. Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Minahasa Nomor 2 Tahun 2011, BPHTB dipungut dengan menggunakan sistem *self assesment* dimana Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak terutang. Temuan penelitian ini tentang pencatatan BPHTB masih konsisten dengan Andea et al. (2020) dimana pendapatan pajak diakui pada saat realisasi kas diterima oleh bendahara penerimaan atau di rekening kas daerah. Meskipun sistem pencatatan BPHTB di Kabupaten Minahasa sudah terkomputerisasi, beberapa kendala masih dihadapi. Kendala-kendala tersebut antara lain kepatuhan wajib pajak, kurangnya kesadaran masyarakat dalam membayar pajak, dan melaporkan setiap transaksi peralihan hak secara resmi kepada pihak yang berwenang. Hal ini menyebabkan adanya transaksi yang tidak tercatat dalam sistem sehingga mengurangi potensi penerimaan BPHTB. Zamaya et al. (2020), Putra et al. (2023), Malendes et al. (2024), Mangeber et al. (2024), Momongan et al. (2024), Mondigir et al. (2024), dan Tulungen et al. (2024) menemukan bahwa pengelolaan BPHTB yang kurang optimal termasuk kepatuhan wajib pajak dapat mengakibatkan bervariasinya jumlah penerimaan. Guna meningkatkan penerimaan BPHTB, berbagai upaya dilakukan

termasuk pengawasan langsung kepada wajib pajak dan intensifikasi sosialisasi mengenai pentingnya pelaporan peralihan hak. Selain itu, pihak berwenang melakukan komunikasi komunitas secara intens dengan tokoh masyarakat, seperti kepala desa (hukum tua), untuk menyampaikan informasi terkait BPHTB. Hal ini akan membantu meningkatkan kepatuhan wajib pajak dan memperbaiki pencatatan penerimaan BPHTB. Oleh karena itu, kesadaran dan partisipasi aktif masyarakat dalam melaporkan setiap transaksi peralihan hak sangat penting untuk mendukung pembangunan daerah melalui peningkatan penerimaan pajak.

## 5. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan, maka dapat disimpulkan bahwa BPHTB ditetapkan pada NPOP sebagai dasar pengenaan pajak dikurangi dengan NPOPTKP sebesar Rp. 60.000.000 untuk setiap wajib pajak dan Rp. 300.000.000 untuk hak karena waris atau hibah wasiat. Dasar pengenaan pajak kemudian dikalikan tarif 5%. Pada proses tersebut maka perhitungan BPHTB telah dilakukan sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Minahasa Nomor 2 Tahun 2011. Proses pencatatan penerimaan BPHTB disesuaikan dengan pajak yang diterima atau dibayarkan oleh wajib pajak dan pencatatan dilakukan melalui, bukti penyetoran, misalnya SKS dari bank atau rekening koran. Seluruh data pembayaran kemudian dimasukkan dalam sistem aplikasi. Sistem pencatatan transaksi atau penerimaan BPHTB menggunakan sistem aplikasi BPHTB yang terintegrasi dengan sistem pelayanan pendaftaran tanah oleh BPN. Akan tetapi, penerapan pungutan BPHTB masih mengalami beberapa kendala, antara lain kepatuhan wajib pajak, kurangnya kesadaran masyarakat dalam membayar pajak, dan melaporkan setiap transaksi peralihan hak secara resmi kepada pihak yang berwenang

## Daftar pustaka

- Agoes, S., & Trisnawati, E. (2013). *Akuntansi Perpajakan, Edisi 3*. Salemba Empat
- Andea, S. G., Sondakh, J. J., & Budiarmo, N. S. (2020). Analisis pengakuan pendapatan dan pencatatan akuntansi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Bitung. *Going Concern: Jurnal Riset Akuntansi*, 15(3), 307–315. <https://doi.org/10.32400/gc.15.3.28542.2020>
- Fauziah, F. (2020). *Pengantar Dasar Akuntansi Buku 1: Teknik dan Konsep Penyusunan Laporan Keuangan*. Muhammadiyah University Press.
- Lintang, C. T., Sabijono, H., & Rondonuwu, S. (2024). Analisis perhitungan, penyeteroran dan pelaporan Pajak Penghasilan Pasal 22 atas pengadaan barang pada Balai Pengujian dan Penerapan Mutu Hasil Perikanan Bitung. *Riset Akuntansi dan Portofolio Investasi*, 2(2), 65–73. <https://doi.org/10.58784/rapi.95>
- Malendes, D., Sabijono, H., & Weku, P. (2024). Pengaruh pengetahuan perpajakan, kesadaran wajib pajak dan sanksi pajak terhadap kepatuhan wajib pajak dalam membayar Pajak Bumi dan Bangunan di Kecamatan Pulau Batang Dua Kota Ternate. *Riset Akuntansi dan Portofolio Investasi*, 2(2), 93–100. <https://doi.org/10.58784/rapi.131>
- Mangeber, S. R., Lambey, R., & Tangkuman, S. J. (2024). Analisis Penerimaan Pendapatan Pajak Daerah Di Kabupaten Siau Tagulandang Biaro (SITARO). *Riset Akuntansi dan Portofolio Investasi*, 2(2), 165–179. <https://doi.org/10.58784/rapi.151>
- Mewo, A. N. M., Tinangon, J. J., & Elim, I. (2021). Analisis efektivitas dan kontribusi pajak restoran dan pajak hiburan terhadap pajak daerah di Kota Manado. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 9(2), 816–824. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/emba/article/view/33757>
- Momongan, I. V. G., Pangerapan, S., & Datu, C. V. (2024). Analisis penerimaan dan penyeteroran Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) di Desa Tombasian Atas Kecamatan Kawangkoan Barat. *Riset Akuntansi dan Portofolio Investasi*, 2(2), 227–232. <https://doi.org/10.58784/rapi.178>
- Mondigir, V. S. C. B., Budiarmo, N. S., & Wangkar, A. (2024). Analisis pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) berdasarkan Peraturan Bupati No 18 Tahun 2014 di Kecamatan Pasan Kabupaten Minahasa Tenggara. *Riset Akuntansi dan Manajemen Pragmatis*, 2(2), 126–136. <https://doi.org/10.58784/ramp.123>
- Poluan, V. M., Kalangi, L., & Tangkuman, S. J. (2024). Analisis perhitungan dan pelaporan Pajak Penghasilan Pasal 21 di PT. Celebes Indonesia (Manado Quality Hotel). *Riset Akuntansi dan Portofolio Investasi*, 2(2), 60–64. <https://doi.org/10.58784/rapi.94>
- Pratiwi, A. P., & Hidayati, W. N. (2020). *Akuntansi Perpajakan*. UNPAM PRESS.
- Putra, A. E., Oktariansyah, O., & Angga, A. (2023). Analisis penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Palembang. *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 7(2), 14421–14427. <https://jptam.org/index.php/jptam/article/view/8681>
- Resmi, S. (2019). *Perpajakan: Teori dan Kasus Edisi ke-11 Buku 1*. Salemba Empat.
- Tulungen, Y. S., Warongan, J. D. L., & Mintalangi, S. S. E. (2024). Evaluasi realisasi pencapaian target pajak



- daerah untuk penerimaan pajak daerah tahun 2020-2023 pada Badan Pendapatan Daerah Kota Manado. *Riset Akuntansi dan Portofolio Investasi*, 2(2), 258–272. <https://doi.org/10.58784/rapi.185>
- Waluyo. (2019). *Perpajakan Indonesia Edisi ke-12 Buku 2*. Salemba Empat.
- Weygandt, J. J., Kimmel, P. D., & Michell, J. E. (2021). *Accounting Principle, 14th Edition*. John Wiley & Sons, Inc.
- Zamaya, Y., Tampubolon, D., & Mardiana. (2020). Analisis pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Pekanbaru dan Kota Dumai. *WELFARE: Jurnal Ilmu Ekonomi*, 1(1), 35–44. <https://doi.org/10.37058/wlfr.v1i1.1644>