



Analysis of the System and Procedures for the Management of Land and Building Rights Acquisition Duty in North Bolaang Mongondow Regency

Inaya Matike^{1*}, Stanley Walandouw², Priscilia Weku³
Universitas Sam Ratulangi

Corresponding Author: Inaya Matike inayahmatike737@gmail.com

ARTICLE INFO

Keywords: System, Procedure, Administration, BPHTB

Received : 24, January

Revised : 26, March

Accepted: 28, May

©2026 Matike, Walandouw, Weku:

This is an open-access article distributed under the terms of the

[Creative Commons Atribusi 4.0 Internasional](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).



ABSTRACT

As one of the main sources of state revenue, taxes have an important contribution in supporting economic growth and the implementation of national development in Indonesia. BPHTB is a type of regional tax that contributes significantly to local government revenue. This tax is imposed on every acquisition of land and/or building rights that occurs based on applicable regulations. This study aims to analyze the BPHTB management system and procedures implemented in North Bolaang Mongondow Regency. In its implementation, the research uses a descriptive analysis method to describe the condition of the research object systematically. Based on the results of the analysis carried out, it is known that the BPHTB management system and procedures in North Bolaang Mongondow Regency have been implemented in accordance with the provisions contained in the North Bolaang Mongondow Regent Regulation.

Analysis of the System and Procedures for the Management of Land and Building Rights Acquisition Duty in North Bolaang Mongondow Regency

Inaya Matike^{1*}, Stanley Walandouw^{2*}, Priscilia Weku^{3*}

Universitas Sam Ratulangi

Corresponding Author: Inaya Matike inayahmatike737@gmail.com

ARTICLE INFO

Kata kunci: Sistem, Prosedur, Administrasi, BPHTB

Received : 24, January

Revised : 26, March

Accepted: 28, May

©2026 Matike, Walandouw, Weku:

This is an open-access article distributed under the terms of the [Creative Commons Atribusi 4.0 Internasional](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).



ABSTRAK

Sebagai salah satu sumber utama pemasukan negara, pajak memiliki kontribusi penting dalam menunjang pertumbuhan ekonomi dan pelaksanaan pembangunan nasional di Indonesia. BPHTB ialah salah satu jenis pajak daerah yang berkontribusi penting terhadap pemasukan pemerintah daerah. Pajak ini dikenakan atas setiap perolehan hak atas tanah dan/ atau bangunan yang terjadi berdasarkan ketentuan yang berlaku. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis sistem dan prosedur pengelolaan BPHTB yang diterapkan di Kabupaten Bolaang Mongondow Utara. Dalam pelaksanaannya, penelitian memakai metode analisis deskriptif untuk menggambarkan kondisi objek penelitian secara sistematis. Berdasarkan hasil analisis yang dilakukan, diketahui bahwa sistem serta prosedur pengelolaan BPHTB di Kabupaten Bolaang Mongondow Utara telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang tertuang dalam Peraturan Bupati Bolaang Mongondow Utara.

PENDAHULUAN

Sebagai salah satu sumber utama pemasukan negara, pajak memiliki kontribusi penting dalam menunjang pertumbuhan ekonomi dan pelaksanaan pembangunan nasional di Indonesia. Pungutan pajak dilaksanakan oleh pemerintah pusat serta pemerintah daerah untuk mendanai berbagai program dan layanan publik, termasuk sektor pendidikan, kesehatan, serta pembangunan sarana dan prasarana. Selain penerimaan yang berasal dari pajak pusat, pemerintah daerah juga memperoleh pendapatan melalui pajak daerah yang berfungsi sebagai salah satu komponen PAD dalam rangka mendukung penyelenggaraan otonomi daerah dan pembangunan wilayah.

Salah satu jenis pajak daerah adalah BPHTB, yaitu pajak ini berlaku atas perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh WP pribadi atau badan. BPHTB memiliki peran strategis dalam meningkatkan pendapatan daerah. Di Kabupaten Bolaang Mongondow Utara.

Dalam pelaksanaannya, pengelolaan BPHTB di Kabupaten Bolaang Mongondow Utara masih menghadapi kendala, contohnya kurangnya kelengkapan dokumen dan ketidaksesuaian harga transaksi dengan harga pasar tanah. Hal tersebut menyebabkan proses validasi dan verifikasi BPHTB menjadi terhambat. Selain itu, banyaknya masyarakat yang belum mengetahui proses perhitungan, pendaftaran, dan pembayaran BPHTB. Oleh sebab itu, penelitian ini dilaksanakan agar dapat menganalisis sistem dan prosedur pengelolaan BPHTB di Kabupaten Bolaang Mongondow Utara.

TINJAUAN PUSTAKA

Akuntansi

Kieso (2021:7) Akuntansi dipahami sebagai suatu sistem informasi yang dapat mengukur berbagai kegiatan bisnis, mengolah data keuangan menjadi laporan, serta menyampaikan informasi tersebut kepada pihak-pihak yang berkepentingan dalam proses pengambilan keputusan. Oleh karena itu, akuntansi biasanya disebut juga sebagai “bahasa bisnis” dikarenakan sebagian besar informasi yang berkaitan dengan kegiatan usaha dapat dikomunikasikan melalui proses akuntansi. Melalui proses tersebut, para pemangku kepentingan dapat memperoleh informasi mengenai kondisi keuangan suatu entitas dan hasil operasionalnya pada periode tertentu, sehingga dapat digunakan sebagai dasar dalam menentukan keputusan maupun memilih alternatif tindakan yang tepat di bidang ekonomi.

Akuntansi Perpajakan

Sebagai salah satu bidang khusus dalam akuntansi, akuntansi pajak memerlukan pemahaman dan kompetensi yang mendalam mengenai ketentuan perpajakan. Keberadaannya berdasarkan pada prinsip-prinsip yang termuat dalam undang-undang perpajakan, sementara pelaksanaan pembukuannya disesuaikan dengan fungsi perpajakan sebagai sarana pelaksanaan kebijakan pemerintah.. (Faisal & Setiadi, 2021:16)

Pajak Daerah

Waluyo (2020:23) Pajak daerah merupakan instrumen pemerintah untuk memfasilitasi pertumbuhan ekonomi daerah. Pajak daerah merupakan pungutan yang dikenakan kepada orang pribadi atau badan oleh pemerintah daerah berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Pungutan tersebut bersifat memaksa, tidak disertai kompensasi langsung kepada WP, dan hasil penerimaannya digunakan untuk mendukung pelaksanaan pembangunan serta penyediaan layanan publik dalam rangka mewujudkan kemakmuran masyarakat.

Pendapatan Asli Daerah

Pohan (2021:135) PAD diartikan suatu penerimaan yang didapatkan pemerintah daerah dari sumber-sumber yang berada dalam kewenangannya untuk dipungut dan dikelola sendiri. Sumber PAD meliputi penerimaan dari retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, pajak daerah, serta pendapatan sah lainnya. Keberadaan PAD memiliki peran penting sebagai sumber pendanaan daerah dalam mendukung pelaksanaan otonomi daerah dan penerapan asas desentralisasi.

BPHTB

BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas setiap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi maupun badan. Perolehan hak tersebut dapat timbul karena adanya perbuatan hukum, seperti jual beli, hibah, atau tukar-menukar, maupun karena peristiwa hukum tertentu yang mengakibatkan berpindahnya hak atas tanah dan bangunan. Hak atas tanah dan bangunan yang dimaksud mencakup berbagai jenis hak yang melekat pada tanah, termasuk hak pengelolaan beserta bangunan yang berada di atasnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan. Besarnya BPHTB ditetapkan sebesar 5% dari dasar pengenaan pajak, yaitu selisih antara Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Pemungutan BPHTB sendiri dilaksanakan melalui mekanisme serta prosedur yang telah diatur oleh peraturan yang berlaku:

1. Sistem Pengurusan Akta Pemindahan Hak Atas Tanah Dan Bangunan
2. Sistem Pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan
3. Sistem Penelitian SSPD BPHTB
4. Sistem Pendaftaran akta pemindahan hak
5. Sistem Pelaporan BPHTB
6. Prosedur penagihan BPHTB
7. Prosedur pengurangan BPHTB

METODOLOGI

Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menerapkan metode kualitatif dimana pendekatan studi kasus yang berfokus untuk menggambarkan serta menjelaskan kondisi, peristiwa, dan fakta yang terjadi pada saat penelitian dilaksanakan. Pendekatan kualitatif digunakan karena dapat memberikan pemahaman yang mendalam mengenai berbagai kejadian yang dialami oleh subjek penelitian, termasuk perilaku, tindakan, serta motivasi yang melatarbelakanginya. Melalui pendekatan tersebut, penelitian difokuskan pada kajian sistem dan prosedur pengelolaan BPHTB yang diterapkan di Kabupaten Bolaang Mongondow Utara.

Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan pada Badan Pengelola Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Bolaang Mongondow Utara. Waktu penelitian dilaksanakan mulai dari bulan Oktober sampai Desember 2025.

Jenis, Sumber dan Metode Pengumpulan Data

Penelitian ini memakai dua jenis data, yaitu data kualitatif dan data kuantitatif. Sumber data dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh secara langsung oleh peneliti melalui wawancara dan observasi dengan pihak terkait, seperti laporan target dan realisasi penerimaan BPHTB. Sedangkan data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan, seperti peraturan tentang pajak daerah dan pendapatan asli daerah. Metode pengumpulan data dalam penelitian ini yaitu:

1. Observasi

Peneliti melakukan observasi untuk memperoleh data secara langsung di Badan Pengelola Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Bolaang Mongondow Utara.

2. Wawancara

Peneliti melakukan wawancara secara langsung kepada pimpinan dan beberapa pegawai mengenai sistem dan prosedur pengelolaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Badan Pengelola Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Bolaang Mongondow Utara.

3. Studi Pustaka

Peneliti melakukan pengumpulan dokumen yang terkait dengan penelitian berupa peraturan tentang pajak daerah dan pendapatan asli daerah.

Metode dan Proses Analisis Data

Penelitian ini memakai pendekatan analisis deskriptif untuk mengkaji sistem dan prosedur pengelolaan BPHTB pada Badan Pengelola Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Bolaang Mongondow Utara. Analisis dilakukan melalui tahapan pengumpulan data, penyajian data, serta interpretasi data guna memperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai objek penelitian. Data diperoleh dari instansi terkait dan berbagai sumber literatur yang relevan, kemudian diolah serta dievaluasi dengan mengacu pada sistem, prosedur, dan laporan realisasi penerimaan BPHTB. Temuan yang dihasilkan dari proses analisis tersebut selanjutnya dijadikan dasar dalam penyusunan kesimpulan dan rekomendasi untuk meningkatkan pengelolaan BPHTB di Kabupaten Bolaang Mongondow Utara.

HASIL PENELITIAN

Sistem Pengurusan Akta Pemindahan BPHTB

Berdasarkan hasil wawancara pengurusan akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan dimulai dari pihak penjual dan pembeli menyiapkan berkas-berkas yang diperlukan untuk proses jual beli, seperti sertifikat tanah, KTP, kartu keluarga, NPWP, SPPT PBB dan dokumen lainnya.

Tabel 1. Sistem Pengurusan Akta Pemindahan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Tahap	Kegiatan	Dokumen yang Diperlukan	Pihak yang Terlibat	Keterangan / Biaya
1. Persiapan Dokumen	Mengumpulkan dokumen penjual dan pembeli	- Sertifikat tanah/bangunan asli - KTP & KK penjual & pembeli - NPWP - SPPT PBB & bukti lunas - Bukti pembayaran BPHTB & PPh	Penjual, PembeSli	Pastikan data dokumen sesuai dan lengkap
2. Pengecekan Sertifikat di BPN	Mengecek status sertifikat (bebas sengketa, tidak sita, sesuai data)	Sertifikat asli, KTP	PPAT / Pembeli / BPN	Waktu ±3–7 hari
3. Pembayaran Pajak	Penjual membayar PPh, Pembeli membayar BPHTB	Formulir pembayaran pajak	Penjual, Pembeli	- PPh Final: 2,5% harga jual - BPHTB: 5% × (NJOP/transaksi – NJOPTKP)
4. Penandatanganan AJB	Membuat & menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT	Semua dokumen di atas + bukti bayar pajak	Penjual, Pembeli, PPAT	Biaya PPAT: ±0,5–1% harga jual
5. Pendaftaran Balik Nama di BPN	Mengurus peralihan hak dan penerbitan sertifikat baru	AJB asli, dokumen pajak, sertifikat lama	PPAT, BPN	Waktu ±1–3 bulan
6. Sertifikat Terbit	Sertifikat baru atas nama pembeli diserahkan	Sertifikat baru	BPN, Pembeli	Proses selesai

Sumber: Badan Pengelola Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Bolaang Mongondow Utara 2025

Sistem Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Berdasarkan hasil wawancara pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dilakukan melalui Bank SulutGo dengan tahapan sebagai berikut :

- a. WP mengisi formulir SPTPD dan menyerahkan kepada petugas pelayanan.
- b. Petugas pelayanan meneliti kelengkapan berkas dan mengembalikan apabila belum lengkap, mengentry data simpanan dan mencetak SSPD
- c. Wajib pajak menerima SSPD dan membayar pajak ke loket Bank BPD.
- d. Bank BPD menerima pembayaran pajak dan menyerahkan kembali SSPD asli ke WP .
- e. WP menerima SSPD dari Bank BPD.

Sistem Penelitian Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB

Berdasarkan hasil wawancara penelitian SSPD BPHTB dilakukan mulai dari PPAT/Notaris menyampaikan informasi mengenai besaran BPHTB yang harus dibayar oleh pihak pembeli berdasarkan SSPD yang diperoleh dari aplikasi e-SPTPD. Pembeli diberikan jangka waktu untuk melakukan pembayaran.

Sistem Pendaftaran Akta Pemindehan BPHTB

Berdasarkan hasil wawancara untuk pendaftaran akta pemindahan hak dilakukan melalui wajib pajak login/daftar akun pendaftaran wajib pajak pada aplikasi kemudian memilih layanan pendaftaran wajib pajak. Selanjutnya siapkan berkas dan lengkap formulir, dan mengupload data yang telah dilengkapi. Memverifikasi kebenaran dan kelengkapan pengisian formulir pendaftaran, membubuhkan paraf draf NPWPD. Selanjutnya menyetujui dan menandatangani lembar validasi, mencetak, meregister dan menyampaikan NPWPD. Menerima NPWPD dan mengembalikan tanda bukti pendaftaran.

Sistem Pelaporan BPHTB

Mengacu pada hasil wawancara pelaporan BPHTB dimulai dari PPAT/Notaris melaporkan proses jual beli tanah, termasuk pembayaran BPHTB, ke pemerintah kabupaten dalam bentuk laporan bulanan PPAT/Notaris.

Prosedur Penagihan BPHTB

Berdasarkan hasil wawancara, proses penagihan BPHTB dilakukan saat wajib pajak mengajukan pendaftaran. Staf Sub Bidang Penagihan mencetak dan mengendalikan daftar piutang pajak daerah, kemudian diperiksa dan ditandatangani oleh Kasubbid, Kepala Bidang Pendapatan, dan Kepala BPKPD. Setelah itu, staf mencetak surat tagihan yang kembali diperiksa dan disetujui oleh pejabat terkait sebelum disampaikan kepada wajib pajak. Selanjutnya, dokumen surat tagihan diarsipkan oleh Staf Sub Bidang Penagihan.

Prosedur Pengurangan BPHTB

Berdasarkan hasil wawancara, keringanan BPHTB hanya berlaku untuk penerbitan sertifikat melalui pemerintah. WP harus memenuhi persyaratan dan melengkapi dokumen seperti surat permohonan, bukti pembayaran BPHTB, serta dokumen pendukung lainnya. Permohonan diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat berwenang untuk diverifikasi. Setelah dilakukan pemeriksaan, pejabat akan memutuskan apakah permohonan disetujui atau ditolak. Jika disetujui, jumlah BPHTB yang harus dibayar akan dikurangi sesuai keputusan yang ditetapkan.

PEMBAHASAN

Sistem Pengurusan Akta Pemindahan BPHTB

Berdasarkan hasil penelitian, BPKPD Kabupaten Bolaang Mongondow Utara telah menerapkan sistem pengurusan akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan dengan baik sesuai ketentuan BPHTB dan peraturan daerah. Proses dimulai dari persiapan dokumen oleh penjual dan pembeli, pengecekan sertifikat di BPN, pembayaran BPHTB oleh pembeli dan PPh oleh penjual, penandatanganan AJB di depan PPAT, hingga pendaftaran balik nama sertifikat di BPN sampai sertifikat baru diterbitkan atas nama pembeli. Pengurusan akta dilakukan melalui PPAT atau pejabat lelang yang bertugas meneliti objek pajak dan membantu WP dalam pengisian (SSPD) BPHTB. Sistem ini telah sesuai dengan Peraturan yang berlaku. Penelitian ini menunjukkan hasil yang sejalan dengan temuan Sarnani (2023) dimana pengurusan akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan dilakukan melalui PPAT dengan dukungan aplikasi e-BPHTB untuk pengisian dan perhitungan BPHTB.

Sistem Pembayaran BPHTB

Berdasarkan hasil penelitian, BPKPD Kabupaten Bolaang Mongondow Utara telah menerapkan sistem pembayaran BPHTB dengan baik. WP melakukan pembayaran menggunakan SSPD untuk BPHTB melalui bank, tempat pembayaran yang ditetapkan, atau bendahara penerimaan SKPKD sesuai ketentuan Peraturan Bupati. Hasil penelitian ini selaras dengan penelitian Pemasari (2024) Dimana wajib pajak melakukan pengisian formulir BPHTB di kantor BPPKAD, kemudian melakukan pembayaran melalui bank atau kantor pajak. Setelah pembayaran dilakukan, penyetoran tersebut harus melalui proses validasi oleh kantor pajak.

Sistem Penelitian SSPD Pada BPHTB

Berdasarkan hasil penelitian, BPKPD Kabupaten Bolaang Mongondow Utara telah menerapkan sistem penelitian SSPD BPHTB dengan baik untuk memastikan kebenaran, kelengkapan, dan kewajaran nilai pajak sebelum pembayaran divalidasi. Proses penelitian dilakukan melalui aplikasi e-BPHTB dengan tahapan upload dokumen, verifikasi berkas, perhitungan BPHTB, penerbitan kode billing, hingga penerbitan SSPD tervalidasi dan Nomor Tanda Bukti Pembayaran (NTPD). Jika diperlukan, dilakukan verifikasi lapangan. Penelitian SSPD BPHTB meliputi pemeriksaan kebenaran data dan kelengkapan dokumen pendukung sesuai Peraturan Bupati Bolaang Mongondow Utara Nomor 12 Tahun 2011. Hasil penelitian ini sejalan dengan penelitian Pasha (2025) yang menjelaskan bahwa proses penelitian dan verifikasi untuk BPHTB dilakukan secara online melalui sistem BPHTB berdasarkan data yang diajukan oleh PPAT.

Sistem Pendaftaran Akta Pemindahan Hak BPHTB

Berdasarkan hasil penelitian, BPKPD Kabupaten Bolaang Mongondow Utara telah menerapkan sistem pendaftaran akta pemindahan hak dengan baik melalui aplikasi pendaftaran wajib pajak. Proses dimulai dari pendaftaran akun, pengisian formulir dan upload dokumen, verifikasi oleh petugas, hingga penerbitan dan penyerahan NPWPD kepada WP. Pendaftaran pemindahan hak atas tanah dilakukan melalui kantor pertanahan. Temuan penelitian ini selaras dengan hasil penelitian Kristiyanti (2021) yang mengemukakan setelah pembayaran BPHTB, wajib pajak dapat melakukan pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui kantor pertanahan dan PPAT.

Sistem Pelaporan BPHTB

Berdasarkan temuan penelitian, BPKPD Kabupaten Bolaang Mongondow Utara telah melaksanakan sistem pelaporan BPHTB secara efektif. Mekanisme pelaporan diawali dengan pembayaran BPHTB oleh wajib pajak melalui bank atau aplikasi e-BPHTB. Selanjutnya, data pembayaran yang telah diterima dicatat dan diverifikasi oleh BPKPD sebelum diolah menjadi laporan penerimaan BPHTB. Penyusunan laporan tersebut bertujuan untuk memberikan gambaran mengenai realisasi penerimaan BPHTB yang menjadi salah satu sumber PAD. Berdasarkan dengan ketentuan yang berlaku dalam Peraturan Bupati, laporan penerimaan yang berasal dari bank, bendahara penerimaan, dan PPAT wajib disampaikan kepada BPKPD paling lambat pada tanggal 10 bulan selanjutnya. Hasil studi ini mendukung penelitian yang dilakukan oleh Pasha (2025), yang mengemukakan bahwa laporan penerimaan BPHTB disampaikan oleh bank maupun bendahara penerimaan melalui setoran ke rekening kas daerah sebagai bukti penerimaan pajak dari WP.

Prosedur Penagihan BPHTB

Berdasarkan hasil penelitian, Badan Pengelola Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Bolaang Mongondow Utara telah menerapkan prosedur penagihan BPHTB dengan baik. Proses penagihan dimulai dari pencetakan daftar piutang dan surat tagihan oleh Staf Sub Bidang Penagihan, kemudian diperiksa dan disetujui oleh Kasubbid, Kepala Bidang Pendapatan, dan Kepala BPKPD sebelum disampaikan kepada wajib pajak dan diarsipkan.

Tabel 2. Prosedur Penagih BPHTB

Tahapan	Uraian
Surat Teguran	Diterbitkan oleh BPKPD setelah jatuh tempo pembayaran berisi perintah melunasi BPHTB terutang dan sanksinya dalam waktu 7 hari sejak diterima
Surat Paksa	Diterbitkan jika Wajib Pajak tidak melunasi setelah masa teguran habis. Memiliki kekuatan hukum memaksa
Penyitaan	Dilakukan terhadap asset Wajib Pajak yang tidak membayar setelah Surat Paksa Disertai Berita Acara Sita
Pelelangan Barang Sitaan	Jika Wajib Pajak tetap tidak melunasi, asset disita dan dilelang melalui Kantor Lelang Negara untuk melunasi kewajiban

Sumber: Badan Pengelola Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Bolaang Mongondow Utara 2025

Prosedur Pengurangan BPHTB

Berdasarkan hasil penelitian, Badan Pengelola Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Bolaang Mongondow Utara telah menerapkan prosedur pengurangan BPHTB dengan baik, khususnya untuk penerbitan sertifikat melalui pemerintah. Wajib pajak dapat mengajukan permohonan pengurangan BPHTB kepada petugas pelayanan untuk dilakukan penelitian dan verifikasi sesuai ketentuan yang berlaku.

Tabel 3. Prosedur Pengurangan BPHTB

Tahapan	Uraian
Pengajuan Permohonan	Wajib Pajak mengajukan permohonan tertulis kepada Kepala BPKPD, dilengkapi dokumen persyaratan seperti KTP, NPWP, akta perolehan hak, SPPT PBB, dan surat keterangan alasan pengurangan
Pemeriksaan Administrasi	Petugas memeriksa kelengkapan dan keabsahan dokumen yang diajukan Wajib Pajak
Penelitian Lapangan (Jika Diperlukan)	Dilakukan untuk memverifikasi kebenaran data subjek dan objek pajak, serta alasan pengurangan
Penerbitan Keputusan Pengurangan	Kepala BPKPD menerbitkan Surat Keputusan Pengurangan BPHTB yang menetapkan besarnya pengurangan
Pembayaran Sisa BPHTB	Wajib Pajak membayar BPHTB setelah dikurangi sesuai keputusan yang telah diterbitkan

Sumber: Badan Pengelola Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Bolaang Mongondow Utara 2025

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Sesuai dari hasil analisis serta pembahasan yang sudah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan sistem dan prosedur pengelolaan BPHTB di Kabupaten Bolaang Mongondow Utara telah mengacu pada ketentuan yang ditetapkan dalam Peraturan Bupati Bolaang Mongondow Utara Nomor 12 Tahun 2011. Mekanisme pengelolaan BPHTB diawali dengan proses pengurusan akta peralihan hak atas tanah dan bangunan melalui PPAT atau pejabat lelang yang berwenang. Selanjutnya, wajib pajak melakukan pembayaran BPHTB dengan menggunakan SSPD, yang kemudian diverifikasi melalui proses penelitian dan pemeriksaan oleh bank atau bendahara penerimaan yang telah ditunjuk. Selain itu, proses pendaftaran peralihan hak atas tanah dilakukan oleh WP pada kantor pertanahan terkait. Pelaporan BPHTB berfungsi sebagai sarana untuk memantau realisasi penerimaan daerah yang menjadi salah satu sumber PAD. Sementara itu, kegiatan penagihan dilaksanakan terhadap kewajiban pajak yang belum diselesaikan oleh WP. Dalam kondisi tertentu, wajib pajak juga diberikan kesempatan untuk mengajukan permohonan pengurangan BPHTB berdasarkan dengan ketentuan ketetapan yang berlaku.

PENELITIAN LANJUTAN

Untuk penelitian mendatang, disarankan mempertimbangkan faktor-faktor lain yang dapat berkontribusi terhadap kesadaran wajib pajak dan memperluas jangkauan responden guna meningkatkan representativitas hasil penelitian.

DAFTAR PUSTAKA

- Bahri, S. 2020. Pengantar Akuntansi Berdasarkan SAK ETAP Dan IFRS. ANDI (Anggota IKAPI). Yogyakarta.
- Faisal, A., & Setiadi, 2021. Akuntansi Perpajakan. PT. Nasya Expanding Management. Jawa Tengah.
- Kieso. 2021. Intermediate Accounting. Volume 1.
- Kristiyanti. 2021. Mekanisme Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Atas Perolehan Warisan Di Badan Keuangan Daerah Kabupaten Boyolali. *Jurnal Akuntansi dan Pajak*, 22(01), 2021, Hal. 160-167.
- Pasha & Hutomo. 2025. Prosedur Sistem Informasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Penerimaan Kas Daerah pada Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah (BAPPENDA) Kabupaten Bogor. *Jurnal EMBA: Jurnal Karimah Tauhid*, Volume 4 Nomor 9 (2025), e-ISSN 2963-590X.

- Pematasari, Sukmadewi, Supriyadi. 2024. Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terkait Hibah Wasiat Di Kabupaten Ponorogo. *Jurnal Kadarkum* Vol.5 No. 1 Juni 2024 Hal 81 - 91.
- Pohan, A, C. 2021. Kebijakan Dan Administrasi Perpajakan Daerah Di Indonesia. PT Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- Waluyo. 2020. Perpajakan Indonesia. Salemba Empat.
- Yunita, N., & Fahriani, D. 2020. Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan BPHTB Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Sidoarjo. *Greenomika*, 2(2), 130-141.
- Zamaya, Y., Tampubolon, D., & Mardiana, M. 2020. Analisis Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Kota Pekanbaru Dan Kota Dumai. *WELFARE Jurnal Ilmu Ekonomi*, 1(1), 35-44.