

SKRIPSI

ANALISIS EFEKTIVITAS PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN KABUPATEN GOWA

FARADILLAH ISNAENY



kepada

**DEPARTEMEN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2020**

SKRIPSI

ANALISIS EFEKTIVITAS PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN KABUPATEN GOWA

sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh
gelar Sarjana Ekonomi

disusun dan diajukan oleh

FARADILLAH ISNAENY
A31114020



kepada

**DEPARTEMEN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2020**

SKRIPSI

ANALISIS EFEKTIVITAS PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN KABUPATEN GOWA

disusun dan diajukan oleh

FARADILLAH ISNAENY
A31114020

telah diperiksa dan disetujui untuk diuji

Makassar, 27 Agustus 2020

Pembimbing I

Drs. Rusman Thoeng, M.Com., BAP, Ak., CA
NIP 19561121 198603 1 001

Pembimbing II

Dra. Hj. Nurleni, M.Si., Ak., CA
NIP 19590818 198702 2 002



Ketua Departemen Akuntansi
Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Hasanuddin

Dr. Hj. Andi Kusumawati, S.E., M.Si., Ak., CA
NIP 19660405 199203 2 003

SKRIPSI

ANALISIS EFEKTIVITAS PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN KABUPATEN GOWA

disusun dan diajukan oleh

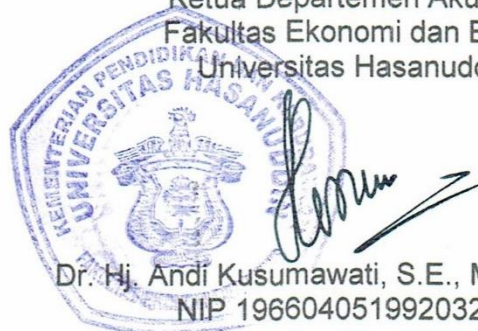
FARADILLAH ISNAENY
A31114020

telah dipertahankan dalam sidang ujian skripsi
pada tanggal **15 Oktober 2020** dan
dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,
Panitia Penguji

No.	Nama Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
1.	Drs. Rusman Thoeng, M.Com., BAP, Ak., CA	Ketua	1..... 
2.	Dra. Hj. Nurleni, M.Si., Ak., CA	Sekretaris	2..... 
3.	Dr. H. Abdul Hamid Habbe, S.E., M.Si.	Anggota	3..... 
4.	Dr. Syamsuddin, S.E., Ak., M.Si., CA	Anggota	4..... 
5.	Drs. Muhammad Ashari, Ak., M.SA., CA	Anggota	5..... 

Ketua Departemen Akuntansi
Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Hasanuddin



Dr. Hj. Andi Kusumawati, S.E., M.Si., Ak., CA
NIP 196604051992032003

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

nama : Faradillah Isnaeny
NIM : A31114020
jurusan/program studi : Akuntansi/Strata 1 (S1)

dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi yang berjudul

ANALISIS EFEKTIVITAS PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN KABUPATEN GOWA

adalah karya ilmiah saya sendiri dan sepanjang pengetahuan saya di dalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu perguruan tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur jiplakan, saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut dan diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (UU No. 20 Tahun 2003, pasal 25 ayat 2 dan pasal 70).

Makassar, 27 Agustus 2020

Yang membuat pernyataan,


Faradillah Isnaeny

PRAKATA

Segala puji dan syukur peneliti panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya serta petunjuk sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Analisis Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Gowa”, sebagai tugas akhir untuk memperoleh gelar Sarjana Akuntansi pada program Strata Satu (S1) Departemen Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin. Salam dan shalawat tak lupa peneliti haturkan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah membawa umatnya ke jalan kebenaran.

Kesuksesan dan keberhasilan dalam menyusun skripsi ini tidak terlepas dari bantuan berbagai pihak. Pertama-tama, ucapan terima kasih peneliti berikan kepada Bapak Drs. Rusman Thoeng, M.Com., BAP, Ak., CA dan Ibu Dra. Hj. Nurleni, M.Si., Ak., CA sebagai dosen pembimbing yang telah meluangkan banyak waktu memberikan motivasi, bimbingan, serta diskusi-diskusi yang dilakukan dengan peneliti.

Ucapan terima kasih juga peneliti tujukan untuk Bapak Dr. H. Abdul Hamid Habbe, S.E., M.Si. selaku penasihat akademik dan penguji, Bapak Dr. Syamsuddin, S.E., Ak., M.Si., CA, dan Bapak Drs. Muhammad Ashari, Ak., M.SA., CA selaku tim penguji lainnya yang telah memberikan koreksi dan saran bagi peneliti dalam penyusunan skripsi ini. Tak lupa peneliti ucapkan terima kasih kepada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Gowa atas pemberian izin kepada peneliti untuk melakukan penelitian.

Terakhir, ucapan terima kasih kepada ayah H. Sulaiman Hap, S.H. dan ibu Hj. Harminah, S.ST beserta saudara-saudara peneliti atas bantuan, nasihat, dan motivasi yang diberikan selama penelitian skripsi ini. Terima kasih telah sabar menunggu hingga skripsi ini terselesaikan dengan baik. Semoga semua pihak mendapat kebaikan dari-Nya atas bantuan yang telah diberikan.

Peneliti menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, sehingga kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak sangat peneliti harapkan demi tercapainya penulisan yang lebih baik dan dapat memberikan manfaat bagi pembaca.

Makassar, 27 Agustus 2020

Peneliti

ABSTRAK

Analisis Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Gowa

Analysis of The Effectiveness of Land and Building Rights Acquisition Fees Collection in Gowa District

Faradillah Isnaeny
Rusman Thoeng
Nurleni

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui besar jumlah potensi penerimaan dan tingkat efektivitas pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Gowa pada tahun 2014-2018. BPHTB merupakan salah satu pajak daerah dengan kontribusi tertinggi dibanding pajak daerah lainnya. Data diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Gowa. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan analisis data kuantitatif. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa potensi penerimaan BPHTB di Kabupaten Gowa belum terealisasi secara optimal. Rata-rata tingkat efektivitas pemungutan BPHTB tahun 2014-2018 berdasarkan potensi penerimaan dikategorikan cukup efektif dengan persentase sebesar 83,01%.

Kata Kunci: Potensi, Efektivitas, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

This study aims to determine the amount of potential income and effectiveness level of Land and Building Rights Acquisition Fees Collection in Gowa District during the years 2014-2018. BPHTB is one of the local tax that has the highest contribution compared to other local taxes. Data obtained from Regional Revenue Agency of Gowa District. The method of this research is descriptive with quantitative analysis approach. This research used primary and secondary data. The results shows that the potential income of BPHTB in Gowa district has not been realized optimally. The average effectiveness level of BPHTB collection during the years 2014-2018 is 83,01% based on considered quite effective potential income.

Keywords: Potential, Effectiveness, Land and Building Rights Acquisition Fees

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN	v
PRAKATA.....	vi
ABSTRAK.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Kegunaan Penelitian.....	7
1.4.1 Kegunaan Teoretis	7
1.4.2 Kegunaan Praktis	7
1.5 Sistematika Penulisan	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	9
2.1 Landasan Teori.....	9
2.1.1 Pajak	9
2.1.1.1 Pengertian Pajak.....	9
2.1.1.2 Fungsi Pajak.....	10
2.1.1.3 Teori Pemungutan Pajak.....	10
2.1.1.4 Pengelompokan Pajak	12

2.1.1.5	Sistem Pemungutan Pajak.....	14
2.1.2	Pendapatan Asli Daerah.....	15
2.1.3	Pajak Daerah.....	16
2.1.4	Bea Peolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	17
2.1.4.1	Pengertian BPHTB.....	17
2.1.4.2	Objek Pajak	18
2.1.4.3	Subjek Pajak.....	20
2.1.4.4	Dasar Pengenaan Pajak	20
2.1.4.5	Tarif Pajak.....	21
2.1.5	Efektivitas	22
2.2	Penelitian Terdahulu.....	22
2.3	Kerangka Penelitian.....	25
 BAB III METODE PENELITIAN.....		27
3.1	Rancangan Penelitian.....	27
3.2	Tempat dan Waktu	27
3.3	Jenis dan Sumber Data	27
3.4	Teknik Pengumpulan Data.....	28
3.5	Analisis Data.....	29
3.5.1	Perhitungan Potensi Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	29
3.5.2	Efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.....	31
 BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		33
4.1	Gambaran Umum Lokasi Penelitian	33
4.1.1	Gambaran Umum Kabupaten Gowa.....	33
4.1.2	Gambaran Umum Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Gowa	34
4.1.2.1	Sejarah Singkat Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Gowa	34
4.1.2.2	Visi dan Misi Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Gowa	35
4.1.2.3	Tugas Pokok dan Fungsi Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Gowa	36
4.1.2.4	Struktur Organisasi Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Gowa	36
4.1.2.5	Uraian Tugas Jabatan Struktural pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Gowa.....	37

4.1.3	Gambaran Umum Pemungutan BPHTB di Kabupaten Gowa	48
4.2	Hasil Penelitian.....	52
4.2.1	Analisis Potensi Penerimaan BPHTB Kabupaten Gowa Tahun 2014-2018	52
4.2.1.1	Perhitungan Potensi Penerimaan BPHTB Kantor Notaris/PPAT	53
4.2.1.2	Perhitungan Potensi Penerimaan BPHTB Kabupaten Gowa	58
4.2.1.3	Perbandingan Potensi dengan Realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Gowa.....	63
4.2.1.4	Perbandingan Potensi dengan Target Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Gowa.....	64
4.2.2	Analisis Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Gowa.....	65
BAB V PENUTUP.....		69
5.1	Kesimpulan.....	69
5.2	Saran.....	69
5.3	Keterbatasan Penelitian.....	70
DAFTAR PUSTAKA.....		71
LAMPIRAN		73

DAFTAR TABEL

Tabel	Halaman
1.1 Perbandingan Realisasi Pajak Daerah Kabupaten Gowa Tahun 2014 – 2018.....	3
1.2 Data Target dan Realisasi BPHTB Kabupaten Gowa Tahun 2014-2018.....	4
2.1 Penelitian Terdahulu.....	22
3.1 Tingkatan Efektivitas.....	31
4.1 Perhitungan Potensi Penerimaan BPHTB Kantor Notaris/PPAT Tahun 2014.....	52
4.2 Perhitungan Potensi Penerimaan BPHTB Kantor Notaris/PPAT Tahun 2015.....	53
4.3 Perhitungan Potensi Penerimaan BPHTB Kantor Notaris/PPAT Tahun 2016.....	54
4.4 Perhitungan Potensi Penerimaan BPHTB Kantor Notaris/PPAT Tahun 2017.....	55
4.5 Perhitungan Potensi Penerimaan BPHTB Kantor Notaris/PPAT Tahun 2018.....	56
4.6 Perhitungan Potensi Penerimaan BPHTB Kabupaten Gowa Tahun 2014.....	57
4.7 Perhitungan Potensi Penerimaan BPHTB Kabupaten Gowa Tahun 2015.....	58
4.8 Perhitungan Potensi Penerimaan BPHTB Kabupaten Gowa Tahun 2016.....	59
4.9 Perhitungan Potensi Penerimaan BPHTB Kabupaten Gowa Tahun 2017.....	60
4.10 Perhitungan Potensi Penerimaan BPHTB Kabupaten Gowa Tahun 2018.....	61
4.11 Perbandingan Potensi dengan Realisasi BPHTB Kabupaten Gowa.....	62
4.12 Perbandingan Potensi dengan Target BPHTB Kabupaten Gowa.....	63
4.13 Efektivitas Penerimaan BPHTB Kabupaten Gowa Tahun 2014-2018.....	65

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Halaman
2.1 Kerangka Pemikiran.....	26
4.1 Struktur Organisasi Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Gowa....	36
4.2 Alur Pelayanan BPHTB.....	48

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran	Halaman
1 Biodata.....	73

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Definisi pajak menurut Undang-Undang Nomor 16 tahun 2009 tentang perubahan keempat atas Undang-Undang Nomor 6 tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan pada pasal 1 ayat 1 berbunyi 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 (Mardiasmo, 2016:3).

Pada masa orde baru, pajak yang dikendalikan langsung oleh pusat menyebabkan ketergantungan pemerintah daerah ke pemerintahan pusat. Hal ini membatasi kreativitas pemerintah daerah karena terbatasnya kewenangan dan modal yang cukup. Untuk mengatasi permasalahan ini muncullah anggapan bahwa otonomi daerah merupakan solusi yang tepat. Masa otonomi daerah yang ditandai dengan ditetapkannya UU No. 22 dan 25 Tahun 1999 telah memberikan harapan baru kepada daerah yang selama ini kesulitan untuk menggali dan mengembangkan potensinya. Reformasi hubungan pemerintah pusat dan pemerintah daerah di Indonesia dimulai sejak tanggal 1 Januari 2011. Pola pengaturan anggaran pemerintah daerah yang semula bersifat sentralistik di masa orde baru telah berubah menjadi pola yang lebih desentralistik.

Kebebasan pemerintah daerah mengatur dan mengelola pendapatan daerah memberikan kewenangan yang luas, nyata, serta bertanggung jawab terhadap daerahnya secara proporsional. Pelaksanaan otonomi daerah menuntut

pemerintah daerah untuk lebih mandiri dalam memenuhi kebutuhan daerah. Berkenaan dengan hal ini, pemerintah daerah diharapkan dapat mengoptimalkan potensi yang ada di daerah sebagai sumber pembangunan. Wujud optimalisasi potensi daerah dapat tergambar pada tingkat penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Menurut Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, sumber Pendapatan Asli Daerah meliputi pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain PAD yang sah. Peningkatan PAD akan tercapai apabila sumber yang memengaruhinya mengalami peningkatan. Salah satu sumber pendapatan daerah yang memiliki peranan penting dalam peningkatan PAD adalah pajak daerah.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 sebagai pengganti Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Pajak Daerah dan Retribusi daerah, salah satu jenis pajak pusat yang dialihkan menjadi pajak daerah adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Seiring dengan adanya otonomi daerah melalui pola desentralisasi fiskal, pajak BPHTB telah resmi sepenuhnya menjadi pajak daerah yang berlaku mulai tanggal 1 Januari 2011. Berlakunya Undang-Undang ini turut serta dalam meningkatkan pendapatan pajak daerah. Pengalihan BPHTB dari pajak pusat menjadi pajak daerah merupakan langkah strategis dalam pelaksanaan desentralisasi fiskal di Indonesia. Prinsip dasar pelaksanaan desentralisasi fiskal menurut Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah *money follows functions*, yaitu fungsi pokok pelayanan publik diserahkan ke daerah dan masih tetap dengan dukungan pembiayaan pusat melalui penyerahan sumber-sumber penerimaan kepada daerah. Pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah dapat meningkatkan

Pendapatan Asli Daerah sebagai salah satu sarana untuk meningkatkan kualitas belanja daerah.

Selain itu, dampak positif lain dari adanya pengalihan pajak ini adalah BPHTB merupakan salah satu pajak daerah dengan penerimaan atau realisasi tertinggi dibanding pajak daerah lainnya. Hal ini dapat dilihat pada Tabel 1.1 di bawah ini:

Tabel 1.1
Perbandingan Realisasi Pajak Daerah Kabupaten Gowa Tahun 2014 – 2018

No.	Jenis Pajak	2014 (Rp)	2015 (Rp)	2016 (Rp)	2017 (Rp)	2018 (Rp)
1	Hotel	137.583.900	100.783.567	163.399.234	429.381.778	327.077.963
2	Restoran	726.191.491	1.319.228.630	1.644.643.585	1.884.441.952	4.565.326.020
3	Hiburan	101.321.100	217.663.792	311.188.956	359.197.713	823.857.028
4	Reklame	333.686.904	408.648.969	424.885.874	622.902.566	810.523.000
5	Penerangan Jalan	15.467.885.607	19.621.119.011	22.979.531.331	31.280.278.549	37.141.723.442
6	Mineral Bukan Logam/Batuan	1.002.668.428	800.911.138	524.667.500	476.080.960	713.835.000
7	Air Bawah Tanah	13.060.525	404.923.295	221.554.809	411.671.547	250.567.877
8	BPHTB	32.861.075.353	37.215.288.899	38.906.023.724	40.128.117.782	41.962.758.298
9	PBB P2	12.494.853.122	12.518.035.081	13.707.168.523	14.681.930.093	13.698.513.072
10	Parkir	5.000.000	5.000.000	118.370.700	1.002.923.100	67.803.300
	TOTAL	63.143.328.430	72.611.602.382	79.001.434.236	91.276.926.040	100.361.985.000

Sumber: Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Gowa, Februari, 2019

Berdasarkan Tabel 1.1 tersebut dapat dilihat bahwa BPHTB merupakan pajak daerah dengan kontribusi tertinggi terhadap pendapatan pajak daerah yang merupakan salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Gowa. Jumlah penerimaan BPHTB merupakan yang tertinggi dibandingkan dengan pajak daerah lainnya. Tingginya penerimaan BPHTB memiliki pengaruh yang material terhadap Pendapatan Asli Daerah, sehingga BPHTB merupakan salah satu pajak daerah yang menjadi perhatian khusus Pemerintah Kabupaten Gowa.

Tabel 1.2
Data Target dan Realisasi BPHTB Kabupaten Gowa Tahun 2014-2018

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Persentase
2014	35.000.000.000	32.861.075.353	93,88%
2015	35.000.000.000	37.215.288.899	106,32%
2016	35.000.000.000	38.906.023.724	111,16%
2017	36.000.000.000	40.128.117.782	111,46%
2018	37.000.000.000	41.962.758.298	113,41%

Sumber: Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Gowa, Februari, 2019

Berdasarkan data target dan realisasi BPHTB di atas dapat diketahui bahwa selama tahun 2014 sampai tahun 2018 persentase penerimaan BPHTB Kabupaten Gowa hampir selalu berhasil mencapai target yang ditetapkan terkecuali untuk tahun 2014 yang hanya mencapai 93,88%. Hal ini menunjukkan bahwa kinerja Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Gowa cukup baik jika dilihat dari pencapaian targetnya, namun terlepas dari itu ternyata masih ada kecurangan dan pelanggaran yang terjadi yang dilakukan oleh Wajib Pajak BPHTB.

Pada saat pengalihan BPHTB, terdapat sejumlah kendala dan hambatan karena BPHTB merupakan jenis pajak baru bagi daerah. Salah satu kendala yang timbul menurut Budi Ispriyaso (2005) yaitu kesadaran dari setiap masyarakat untuk melaksanakan kewajibannya dalam membayar pajak daerah tersebut. Kesadaran masyarakat untuk melaksanakan kewajibannya dalam membayar pajak merupakan salah satu permasalahan yang akan mempengaruhi penerimaan pajak. Apalagi BPHTB merupakan salah satu pajak daerah yang menerapkan *Self Assessment System* yang sangat mengandalkan kesadaran Wajib Pajak agar tidak terjadi manipulasi data atas penghasilan mereka. Realitasnya potensi penerimaan pajak rendah, menurut Suryanto (2017) hal tersebut dikarenakan

Wajib Pajak terkadang melaporkan besaran pajak terutang dibawah angka yang seharusnya dibayarkan.

Maraknya kasus pelanggaran wajib pajak menjadi faktor utama dalam kegagalan pencapaian target. Salah satu bentuk pelanggaran yang sering terjadi berupa ketidaksesuaian NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) dengan harga pasar, dimana harga tanah dan bangunan seringkali jauh lebih tinggi dibandingkan NJOP yang tertera pada PBB. Pemungutan BPHTB mengacu pada Peraturan Daerah Kabupaten Gowa Nomor 1 tahun 2010 yang mengatur tarif BPHTB sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP).

Efektivitas pemungutan BPHTB dapat diketahui dengan cara membandingkan realisasi dengan target yang telah ditetapkan, yang mana targetnya berdasarkan potensi riil. Berdasarkan permasalahan yang telah dipaparkan sebelumnya terdapat dua kenyataan yang telah bertolak belakang, pada satu sisi menunjukkan penerimaan BPHTB selalu berhasil mencapai target yang ditentukan, pada sisi lain penerimaan BPHTB belum bisa optimal akibat terjadinya pelanggaran Wajib Pajak. Hal tersebut menimbulkan pertanyaan apakah target BPHTB yang ditetapkan Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Gowa telah sesuai dengan potensi riil di lapangan atau belum.

Penelitian sebelumnya yang berkaitan dengan potensi pajak telah dilakukan oleh Norma Komalig (2014) bahwa BPHTB merupakan salah satu pajak daerah yang memiliki potensi dalam mengembangkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Hasil penelitian yang serupa juga dilakukan oleh Jamil, dkk (2016) yang mengatakan bahwa BPHTB merupakan pajak daerah yang sangat potensial. Penelitian lainnya yang dilakukan oleh Suryanto, dkk (2018) juga mengatakan bahwa BPHTB merupakan pajak yang memiliki potensi yang prima, dimana potensi yang prima akan berkontribusi lebih besar lagi di masa depan. Sementara

hasil penelitian yang dilakukan oleh Kosasih, dkk (2012) mengatakan bahwa potensi BPHTB tidak tercapai apabila tidak didukung oleh peraturan daerah yang mendasarinya.

Penelitian ini merujuk pada penelitian sebelumnya oleh Meigy (2017). Perbedaan penelitian ini terletak pada variabel target dan objek penelitian. Objek penelitian sebelumnya dilakukan di Dinas Pendapatan Daerah Kota Makassar sedangkan penelitian ini dilakukan di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Gowa. Penelitian ini berfokus untuk melihat seberapa efektif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditinjau dari potensinya.

Berdasarkan uraian di atas, maka peneliti melakukan penelitian dengan judul **“Analisis Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Gowa”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Berapa besar potensi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Gowa tahun 2014-2018?
2. Bagaimana tingkat efektivitas pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Gowa tahun 2014-2018?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Menganalisis potensi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Gowa tahun 2014-2018.

2. Menganalisis tingkat efektivitas pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Gowa tahun 2014-2018.

1.4 Kegunaan Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak sebagai berikut:

1.4.1 Kegunaan Teoretis

Bagi akademisi, hasil penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan yang dapat dijadikan sebagai bahan masukan dan referensi untuk penelitian berikutnya.

1.4.2 Kegunaan Praktis

1. Bagi Peneliti diharapkan dapat berguna sebagai media untuk mengembangkan wawasan dan pengetahuan.
2. Bagi BAPENDA Kabupaten Gowa diharapkan dapat digunakan sebagai bahan masukan dan pertimbangan dalam menentukan arah kebijakan keuangan daerah yang berkaitan dengan peningkatan Pendapatan Asli Daerah.
3. Bagi peneliti selanjutnya diharapkan dapat menjadikan penelitian ini sebagai bahan pertimbangan untuk diteliti lebih lanjut.

1.5 Sistematika Penulisan

Dalam penelitian ini, sistematika penulisan yang akan digunakan adalah sebagai berikut.

BAB I Pendahuluan

Bab ini berisi latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II Landasan Teori

Bab ini berisi tinjauan teori dan konsep, penelitian terdahulu, dan kerangka pemikiran.

BAB III Metode Penelitian

Bab ini berisi rancangan penelitian, tempat dan waktu penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, variabel penelitian dan definisi operasional, serta analisis data.

BAB IV Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini berisi hasil penelitian dan pembahasan

BAB V Penutup

Bab ini berisi kesimpulan, keterbatasan penelitian, dan saran

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Pajak

2.1.1.1 Pengertian Pajak

Pajak menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tatacara Perpajakan adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang dengan tidak mendapat timbal balik secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Sedangkan menurut Adriani dalam Bohari (2012:23) pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak dapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas pemerintah. Kemudian menurut Soemitro dalam Diana (2013:34) pajak adalah peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada Kas Negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan surplusnya digunakan untuk *public saving* yang merupakan sumber utama untuk membiayai *public investment*.

Dari berbagai definisi tersebut, dapat ditarik kesimpulan tentang ciri-ciri yang terdapat pada pengertian pajak antara lain:

1. Adanya iuran masyarakat kepada negara, yang berarti bahwa pajak hanya boleh dipungut oleh negara.
2. Pajak dipungut berdasarkan undang-undang

3. Pemungutan pajak dapat dipaksakan.
4. Tidak mendapatkan jasa timbal balik yang dapat ditunjukkan secara langsung.
5. Pemungutan pajak diperuntukkan bagi keperluan pembiayaan umum pemerintah.

2.1.1.2 Fungsi Pajak

Sebagaimana telah diketahui ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak dan berbagai definisi, terlihat adanya dua fungsi pajak yaitu sebagai berikut (Waluyo, 2011:6).

1. Fungsi Penerimaan (*Budgeter*)

Pajak berfungsi sebagai sumber dana yang diperuntukkan bagi pembiayaan pengeluaran-pengeluaran pemerintah. Sebagai contoh: dimasukkannya pajak dalam APBN sebagai penerimaan dalam negeri.

2. Fungsi Mengatur (*Reguler*)

Pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan di bidang sosial dan ekonomi. Sebagai contoh: dikenakan pajak yang lebih tinggi terhadap minuman keras, dapat ditekan. Demikian pula terhadap barang mewah.

2.1.1.3 Teori Pemungutan Pajak

Pemungutan pajak yang dilaksanakan oleh suatu negara didasarkan atas beberapa teori. Teori-teori tersebut, antara lain (Supramono, 2010:2):

1. Teori Asuransi

Dalam perjanjian asuransi, dinyatakan bahwa setiap peserta asuransi wajib untuk membayar premi asuransi dengan tujuan sebagai perlindungan bagi orang yang bersangkutan atas keselamatan dan harta bendanya. Jika ada salah satu dari peserta asuransi mengalami risiko keselamatan atas diri dan

harta bendanya maka perusahaan asuransi akan membayar klaim asuransi yang sebenarnya berasal dari premi yang dibayarkan oleh anggota lainnya. Demikian halnya dengan pajak, wajib pajak yang melakukan pembayaran pajak disamakan dengan pembayar premi. Beberapa pakar menentang teori asuransi sebagai dasar pemungutan pajak karena dalam hal timbul kerugian, tidak ada penggantian secara langsung dari negara, serta antara pembayaran jumlah pajak dengan jasa yang diberikan oleh negara tidaklah terdapat hubungan langsung.

2. Teori Kepentingan

Dalam teori ini, pembebanan pajak kepada masyarakat didasarkan atas besarnya kepentingan masyarakat dalam suatu negara. Kepentingan yang dimaksud adalah perlindungan masyarakat atas jiwa dan hartanya yang seharusnya diselenggarakan oleh pemerintah. Oleh karena itu, sudah sewajarnya jika pengeluaran negara untuk perlindungan ini dibebankan kepada masyarakat.

3. Teori Daya Pikul

Teori ini menyatakan bahwa biaya-biaya atas perlindungan yang diberikan oleh negara kepada warga negara haruslah dipikul oleh segenap orang yang menikmatinya dalam bentuk pajak. Dengan berdasarkan pada asas keadilan, pajak yang dikenakan terhadap masyarakat tergantung dari daya pikul masing-masing masyarakat. Daya pikul seseorang dapat diukur berdasarkan besarnya penghasilan yang telah mempertimbangkan pengeluaran seseorang sehingga masyarakat dengan penghasilan yang lebih tinggi memiliki daya pikul yang lebih tinggi pula.

4. Teori Bakti

Masyarakat dianggap memiliki kewajiban mutlak, yaitu berbakti kepada negara. Untuk membuktikan baktinya, masyarakat harus menyadari bahwa pajak adalah suatu kewajiban. Teori bakti dikenal juga sebagai teori kewajiban pajak mutlak. Berkebalikan dengan ketiga teori sebelumnya yang tidak mengutamakan negara di atas kepentingan warganya, teori ini mengutamakan kepentingan negara di atas kepentingan rakyat.

5. Teori Asas Daya Beli

Teori ini beranggapan bahwa pajak digunakan untuk menarik daya beli masyarakat. Pajak yang dipungut oleh negara dapat mengurangi penghasilan yang akan digunakan oleh masyarakat untuk konsumsi sehingga akibat dari pemungutan pajak adalah berkurangnya daya beli masyarakat secara individu. Pada akhirnya, negara akan menyalurkan kembali daya beli yang sudah ditarik ini kepada masyarakat secara umum dalam bentuk peningkatan kesejahteraan masyarakat.

2.1.1.4 Pengelompokan Pajak

Pajak dapat dikelompokkan ke dalam tiga kelompok, yaitu menurut golongan, sifat, dan pemungut serta pengelolanya (Waluyo, 2011:12).

a. Pajak menurut golongan terdiri dari pajak langsung dan tidak langsung.

1. Pajak Langsung

Pajak yang harus dipikul dan ditanggung oleh wajib pajak dan tidak bisa dibebankan kepada pihak lain. Contoh: Pajak Penghasilan.

2. Pajak Tidak Langsung

Pajak tidak langsung adalah pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain atau pihak ketiga. Contoh: Pajak Pertambahan Nilai (PPN).

b. Menurut sifat terdiri dari pajak subjektif dan objektif

1. Pajak Subjektif

Pajak objektif adalah pajak yang memperhatikan pada keadaan pribadi wajib pajak atau pengenaan pajak yang memperhatikan keadaan subjeknya. Contoh: Pajak Penghasilan.

2. Pajak Objektif

Pajak Objektif adalah pajak yang pengenaannya memperhatikan kepada objeknya baik itu berupa benda, keadaan, perbuatan atau peristiwa yang mengakibatkan timbulnya kewajiban membayar pajak, tanpa memperhatikan keadaan subjek pajak maupun tempat tinggalnya. Contoh: Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.

c. Pajak menurut pemungut dan pengelola terdiri dari pajak pusat dan pajak daerah.

1. Pajak Pusat

Pajak Negara atau Pajak Pusat yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara pada umumnya.

a) Pajak yang dipungut oleh Direktorat Jenderal (Dirjen) Pajak

- 1) Pajak Penghasilan
- 2) Pajak Bumi dan Bangunan
- 3) Bea Materai

b) Pajak yang dipungut Bea Cukai (Dirjen Bea Cukai)

- 1) Barang impor dari luar negeri
- 2) Tembakau dan minuman beralkohol

2. Pajak Daerah

Pajak Daerah yaitu pajak-pajak yang dipungut oleh daerah seperti provinsi, kabupaten maupun kota berdasarkan Peraturan Daerah masing-masing dan hasilnya digunakan untuk pembiayaan rumah tangga daerah masing-masing. Pajak Daerah terdiri dari:

a) Pajak Daerah Tingkat I (Provinsi)

Contoh: Pajak Kendaraan Bermotor, Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor, Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor, Pajak Air Permukaan, dan Pajak Rokok.

b) Pajak Daerah Tingkat II (Kabupaten/Kota)

Contoh: 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 Pedesaan dan Perkotaan, dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

2.1.1.5 Sistem Pemungutan Pajak

Sistem pemungutan pajak menurut Resmi (2013:11) adalah sebagai berikut.

1. *Official Assessment System*

Sistem pemungutan pajak yang memberi kewenangan aparat perpajakan untuk menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang setiap tahunnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku.

2. *Self Assessment System*

Sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang Wajib Pajak dalam menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang setiap tahunnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku.

3. *Withholding System*

Sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada pihak ketiga yang ditunjuk untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2.1.2 Pendapatan Asli Daerah

Menurut Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Pendapatan Asli Daerah selanjutnya disebut PAD adalah pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pendapatan Asli Daerah yang merupakan sumber penerimaan daerah sendiri perlu terus ditingkatkan agar dapat menanggung sebagian beban belanja yang diperlukan untuk penyelenggaraan pemerintahan dan kegiatan pembangunan yang setiap tahun meningkat sehingga kemandirian otonomi daerah yang luas, nyata, dan bertanggung jawab dapat dilaksanakan.

Pendapatan Asli Daerah berasal dari empat sumber (Darise, 2009:43).

1. Pajak daerah, yaitu iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepala daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah di daerah dan pembangunan daerah.
2. Retribusi daerah, yaitu pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan.
3. Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, yaitu hasil penyertaan pemerintah daerah kepada Badan Usaha Milik Negara/Daerah/Swasta dan Kelompok Usaha Masyarakat.

4. Lain-lain PAD yang sah, yaitu PAD yang tidak termasuk pada kelompok di atas pajak daerah, retribusi daerah, dan hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan. Jenis-jenis terdiri dari hasil penjualan aset daerah yang tidak dipisahkan secara tunai atau angsuran, hasil pemanfaatan atau pendayagunaan kekayaan daerah yang tidak dipisahkan, jasa giro, pendapatan bunga, penerimaan atas tuntutan ganti rugi, penerimaan komisi, potongan ataupun bentuk lain sebagai akibat dari penjualan atau pengadaan barang atau jasa oleh daerah, penerimaan keuntungan dari selisih nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing, pendapatan Pemerintah Daerah atas keterlambatan pelaksanaan pekerjaan, pendapatan denda pajak dan retribusi, pendapatan hasil eksekusi atas jaminan, pendapatan dari pengembalian, fasilitas sosial dan fasilitas umum, pendapatan dari penyelenggaraan pendidikan dan pelatihan dan pendapatan dari Badan Layanan Umum Daerah (BLUD).

2.1.3 Pajak Daerah

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, 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.

Pajak daerah merupakan pendapatan daerah yang berasal dari pajak. Terkait dengan pendapatan pajak yang berbeda bagi provinsi dan kabupaten/kota sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Ada dua jenis pendapatan pajak yaitu pajak untuk provinsi dan pajak untuk kabupaten/kota (Halim, 2012:101).

Jenis pajak provinsi terdiri atas:

- a. Pajak Kendaraan Bermotor;
- b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor;
- c. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor;
- d. Pajak Air Permukaan; dan
- e. Pajak Rokok.

Jenis pajak kabupaten/kota terdiri atas:

- a. Pajak Hotel;
- b. Pajak Restoran;
- c. Pajak Hiburan;
- d. Pajak Reklame;
- e. Pajak Penerangan Jalan;
- f. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan;
- g. Pajak Parkir;
- h. Pajak Air Tanah;
- i. Pajak Sarang Burung Walet;
- j. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan; dan
- k. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

2.1.4 Bea Peolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

2.1.4.1 Pengertian BPHTB

Dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, memberikan pengertian mengenai BPHTB, yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak.

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. Adapun hak atas tanah dan bangunan yang dimaksud adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana yang tertera dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah per 1 Januari 2010 maka pemungutan, penagihan, administrasi BPHTB diserahkan ke pemerintah kabupaten/kota. Pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah harus dilakukan selambat-lambatnya setahun sejak 1 Januari 2010.

2.1.4.2 Objek Pajak

Berdasarkan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 atau UU BPHTB, yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan meliputi:

1. Pemindahan hak karena:
 - a. Jual beli;
 - b. Tukar-menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Hibah wasiat;
 - e. Waris;
 - f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya;
 - g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan;
 - h. Penunjukan pembeli dalam lelang;
 - i. Plaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap;

- j. Penggabungan usaha;
 - k. Peleburan usaha;
 - l. Pemekaran usaha;
 - m. Hadiah.
2. Pemberian hak baru karena:
- a. Kelanjutan pelepasan hak;
 - b. Di luar pelepasan hak.

Sedangkan jenis-jenis hak atas tanah yang perolehan haknya dikenakan BPHTB sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (3) UU BPHTB meliputi (Diana, 2013:151):

- 1. Hak milik;
- 2. Hak guna usaha;
- 3. Hak bangunan;
- 4. Hak pakai;
- 5. Hak milik atas satuan rumah susun;
- 6. Hak pengelolaan.

Sedangkan objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB berdasarkan pasal 3 UU BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh:

- a. Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c. Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;

- d. Orang pribadi atau badan karena konversi hak tau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- e. Orang pribadi atau badan karena wakaf;
- f. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

2.1.4.3 Subjek Pajak

Subjek pajak 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 (Mardiasmo, 2016:416).

2.1.4.4 Dasar Pengenaan Pajak

Menurut Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 yang menjadi dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dalam hal:

- a. Jual beli adalah harga transaksi;
- b. Tukar-menukar adalah nilai pasar;
- c. Hibah adalah nilai pasar;
- d. Hibah wasiat adalah nilai pasar;
- e. Waris adalah nilai pasar;
- f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
- g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
- h. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
- i. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
- j. Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
- k. Penggabungan usaha adalah nilai pasar;

- l. Peleburan usaha adalah nilai pasar;
- m. Pemekaran usaha adalah nilai pasar;
- n. Hadiah adalah nilai pasar;
- o. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.

2.1.4.5 Tarif Pajak

Berdasarkan Pasal 7 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB, besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) 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/istri, NPOPTKP ditetapkan secara regional paling banyak Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Tarif BPHTB ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen) sesuai dengan yang tertera dalam Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009. Untuk menghitung besarnya BPHTB yang terutang adalah sebagai berikut (Mardiasmo, 2016:417).

$$\text{BPHTB} = (\text{NPOP} - \text{NOPTKP}) \times 5\%$$

2.1.5 Efektivitas

Pengertian efektivitas secara umum merupakan suatu ukuran yang menunjukkan sampai seberapa jauh tercapainya suatu tujuan yang telah ditetapkan sebelumnya. Jika dikaitkan dengan pajak, maka efektivitas pajak adalah perbandingan antara penerimaan pajak dengan potensi dan target pajak tersebut. Menurut Halim (2012:L6) rasio efektivitas menggambarkan kemampuan pemerintah daerah dalam merealisasikan pendapatan yang direncanakan dibandingkan dengan target yang ditetapkan berdasarkan potensi riil daerah. Semakin besar rasio efektivitas maka semakin efektif pajak tersebut dan menggambarkan kemampuan daerah yang semakin baik, begitupun sebaliknya semakin kecil rasio efektivitas maka semakin tidak efektif pajak tersebut.

2.2 Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu yang berkaitan dengan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diperlukan sebagai pendukung dalam penelitian ini. Tabel 2.1 berikut menunjukkan beberapa hasil penelitian terdahulu yang digunakan dalam penelitian ini.

Tabel 2.1
Penelitian Terdahulu

Nama Peneliti	Judul Penelitian	Variabel Penelitian	Hasil Penelitian
Ida Nur Asiah Jamil, Achmad Husaini, Yuniadi Mayowan (2016)	Analisis Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Kontribusinya Terhadap	Efektivitas BPHTB, Kontribusi BPHTB	1. Persentase efektivitas penerimaan BPHTB Kota Malang tahun 2011-2014 memiliki rata-rata 121,94% dengan kriteria sangat efektif

	Pendapatan Pajak Daerah (Studi Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang Periode 2011-2014)		2. Persentase kontribusi penerimaan BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah Kota Malang tahun 2011-2014 memiliki rata-rata 44,49% dengan kriteria baik
Meigy Thosal (2017)	Analisis Efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Berbasis Potensi dan Target di Kota Makassar Tahun 2015-2016	Efektivitas BPHTB berbasis potensi, efektivitas BPHTB berbasis target	<p>1. Tingkat efektivitas pemungutan BPHTB berbasis potensi di Kota Makassar tahun 2015 dan 2016 dikategorikan cukup efektif dengan persentase masing-masing sebesar 82,23% dan 87,96%</p> <p>2. Tingkat efektivitas pemungutan BPHTB berbasis target di Kota Makassar tahun 2015 dan 2016 dikategorikan kurang efektif dengan persentase masing-masing sebesar 65,85% dan 65,18%</p>

Junaidi Firrawan (2015)	Potensi dan Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagai Pajak Daerah di Kabupaten Kayong Utara	Potensi BPHTB, Efektivitas BPHTB, Efisiensi BPHTB	1. Efektivitas pada tahun 2008-2010 sebelum menjadi pajak daerah adalah sangat efektif. Setelah menjadi pajak daerah tahun 2011, tingkat efektivitas sebesar 2,54% atau tidak efektif, dan tahun 2012 sebesar 177,55% atau sangat efektif 2. Tingkat efisiensi tahun 2011 dan 2012 sangat efisien. Tahun 2011 sebesar 56,92% atau cukup efisien dan tahun 2012 sebesar 0,36% atau sangat efisien
-------------------------------	---	---	---

Sumber: Data diolah Peneliti, Maret, 2019

Secara garis besar, penelitian tersebut memiliki persamaan dengan penelitian ini yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagai objek penelitiannya. Perbedaannya terletak pada variabel dan alat penelitiannya. Perbedaan tersebut akan diuraikan sebagai berikut.

1. Penelitian Jamil dkk yang berjudul "Analisis Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Kontribusinya Terhadap Pendapatan Pajak Daerah (Studi Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang Periode 2011-2014)" memiliki variabel penelitian yang sama yaitu

efektivitas BPHTB. Meskipun variabel yang digunakan sama, namun metode yang digunakan untuk memperoleh efektivitas BPHTB berbeda. pada penelitian Jamil dkk, efektivitas BPHTB diperoleh berdasarkan perbandingan antara realisasi dan target penerimaan BPHTB yang dikeluarkan oleh Dispenda Kota Malang tanpa memperhitungkan potensi riil yang ada. Selain itu, variabel kontribusi BPHTB pada penelitian Jamil dkk tidak digunakan dalam penelitian ini.

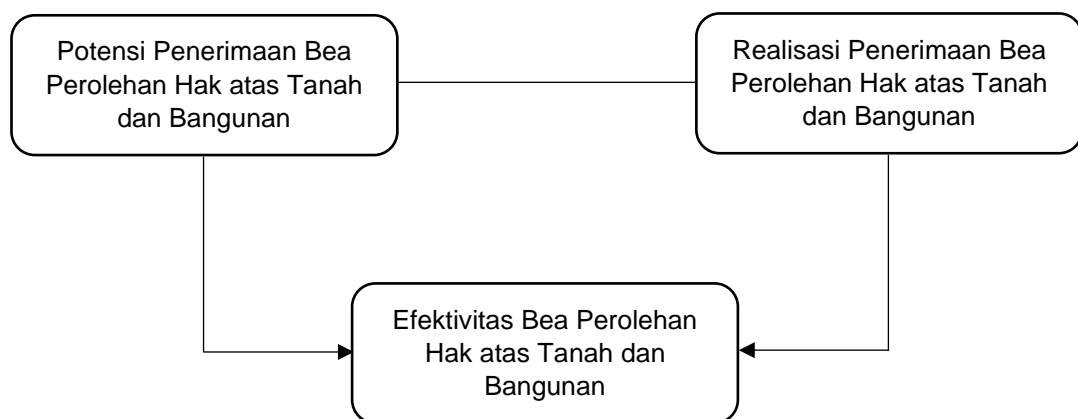
2. Penelitian Thosal yang berjudul “Analisis Efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Berbasis Potensi dan Target di Kota Makassar Tahun 2015-2016” juga memiliki variabel yang sama dengan penelitian ini yakni efektivitas BPHTB. Namun pada penelitian ini, analisis efektivitas yang digunakan hanya berbasis potensi, sedangkan penelitian Thosal menggunakan analisis efektivitas yang berbasis potensi dan target.
3. Penelitian Firrawan yang berjudul “Potensi dan Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagai Pajak Daerah di Kabupaten Kayong Utara” memiliki variabel dan alat analisis yang sama yaitu efektivitas BPHTB dan analisis potensi. Namun analisis potensi yang digunakan pada penelitian Firrawan berbeda dengan penelitian ini dan hasil analisisnya tidak digunakan untuk menghitung efektivitas BPHTB. Selain itu, analisis efisiensi BPHTB pada penelitian Firrawan tidak digunakan dalam penelitian ini.

2.3 Kerangka Penelitian

Salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah berasal dari Pajak Daerah. Upaya pemerintah dalam meningkatkan pajak daerah adalah salah satunya dengan mengefektifkan sektor pendapatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan

Bangunan. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dikatakan telah efektif apabila potensi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tersebut dapat direalisasikan dengan jumlah nominal yang hampir sama dengan realisasi pendapatan Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terima. Potensi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan diperoleh dari jumlah pendapatan BPHTB dikalikan dengan tarif pajak.

Dengan efektifnya pengelolaan Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan maka pendapatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dapat maksimal dan juga diharapkan bisa memberikan kontribusi yang tinggi terhadap pajak daerah. Oleh karena itu, optimalisasi potensi penerimaan dan efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sangat diperlukan dalam meningkatkan pajak daerah. Untuk lebih jelasnya dapat digambarkan sebagai berikut:



Gambar 2.1
Kerangka Pemikiran