

TESIS

**ANALISIS EFEKTIVITAS, EFISIENSI DAN KONTRIBUSI BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP
PENDAPATAN ASLI DAERAH KABUPATEN TORAJA UTARA**

*ANALYSIS OF EFFECTIVENESS, EFFICIENCY AND
CONTRIBUTION OF CUSTOMS FEES FOR LAND AND
BUILDING RIGHTS TO REGIONAL ORIGINAL INCOME OF
NORTH TORAJA REGENCY*

**MIDE
A042202005**



KEPADA

**PROGRAM STUDI MAGISTER KEUANGAN DAERAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2022**

TESIS

**ANALISIS EFEKTIVITAS, EFISIENSI DAN KONTRIBUSI BEA
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP
PENDAPATAN ASLI DAERAH KABUPATEN TORAJA UTARA**

*ANALYSIS OF EFFECTIVENESS, EFFICIENCY AND
CONTRIBUTION OF CUSTOMS FEES FOR LAND AND
BUILDING RIGHTS TO REGIONAL ORIGINAL INCOME OF
NORTH TORAJA REGENCY*

Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar Magister

Disusun dan diajukan oleh

**MIDE
A042202005**



KEPADA

**PROGRAM STUDI MAGISTER KEUANGAN DAERAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2022**

TESIS

ANALISIS EFEKTIVITAS, EFISIENSI DAN KONTRIBUSI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH KABUPATEN TORAJA UTARA

ANALYSIS OF EFFECTIVENESS, EFFICIENCY AND CONTRIBUTION OF CUSTOMS FEES FOR LAND AND BUILDING RIGHTS TO REGIONAL ORIGINAL INCOME OF NORTH TORAJA REGENCY

disusun dan diajukan oleh

MIDE
A042202005

telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka
Penyelesaian Studi Program Magister Keuangan Daerah
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin

Pada tanggal 25 Maret 2022

dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama,



Prof. Dr. Muh. Asdar, SE., M.Si
NIP. 196110311989101001

Pembimbing Pendamping,



Dr. Fatmawati, S.E., M.Si
NIP. 196401061988032001

Ketua Program Studi
Magister Keuangan Daerah,



Dr. Mursalim Nohong, S.E., M.Si
NIP. 197106192000031001



Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Hasanuddin

Prof. Dr. Abd. Rahman Kadir, S.E., M.Si
NIP. 196402051988101001

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **M i d e**

NIM : A042202005

Program Studi : Magister Keuangan Daerah

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa tesis yang berjudul : *Analisis Efektivitas, Efisiensi dan Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Toraja Utara* Adalah karya ilmiah saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pemikiran orang lain. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan tesis ini hasil karya orang lain, saya bersedia menerima sanksi.

Makassar, 2022

Yang menyatakan,



Mide
Mide

PRAKATA

Alhamdulillah, segala puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, atas segala karunia dan ridho-Nya, sehingga tesis dengan judul **“ANALISIS EFEKTIVITAS, EFISIENSI DAN KONTRIBUSI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH KABUPATEN TORAJA UTARA”** ini dapat diselesaikan.

Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat dan menghaturkan terima kasih yang sebesar-besarnya, kepada :

1. Prof. Dr. Dwia Aries Tina Pulubuhu, M.A, Rektor Universitas Hasanuddin yang telah memberikan kesempatan untuk menempuh pendidikan Jenjang Magister pada Universitas Hasanuddin.
2. Prof. Dr. Abd. Rahman Kadir, SE., M.Si., CIPM, Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis yang telah menerima penulis untuk mengikuti kuliah pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin.
3. Dr. Mursalim Nohong, SE., M.Si, Ketua Program Magister Keuangan Daerah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin yang telah meluangkan waktu, kesempatan dan senantiasa mendukung kesuksesan dan penyelesaian tesis ini.
4. Prof. Dr. Muh. Asdar, SE.,M.Si dan Dr. Fatmawati, S.E.,M.Si Pembimbing Utama dan Pembimbing Pendamping sebagai tim penasehat atas waktu yang telah diluangkan untuk membimbing, memberi motivasi, dan memberi bantuan literatur, serta diskusi-diskusi yang telah dilakukan. Semoga bantuan yang diberikan mendapat balasan dari Tuhan Yang Maha Esa.
5. Terima kasih kepada ayah dan ibu, istri, anak-anak, saudara-saudara, teman-teman peneliti, serta pihak akademik atas bantuan, nasihat, dan motivasi yang diberikan selama penelitian tesis ini. Semoga semua pihak mendapat kebaikan dari-Nya atas bantuan yang diberikan hingga tesis ini terselesaikan dengan baik.

6. Seluruh Dosen Program Studi Magister Keuangan Daerah yang telah memberikan arahan dan bimbingan untuk mendalami ilmu Keuangan Daerah.
7. Teman-teman Kuliah Program Magister Keuangan Daerah yang senantiasa bersama sejak perkuliahan, penulisan proposal, dan penyelesaian tesis ini.
8. Kepada semua pihak yang telah membantu yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu

Tesis ini masih jauh dari sempurna walaupun telah menerima bantuan dari berbagai pihak. Apabila terdapat kesalahan-kesalahan dalam tesis ini sepenuhnya menjadi tanggungjawab peneliti dan bukan para pemberi bantuan. Kritik dan saran yang membangun akan lebih menyempurnakan tesis ini.

Akhir kata, penulis berharap tesis ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Penulis

MIDE

ABSTRAK

MIDE. *Analisis Efektivitas , Efisiensi, dan Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Toraja Utara* (dibimbing oleh Muh. Asdar dan Fatmawati).

Penelitian ini bertujuan mengetahui besar realisasi, tingkat efektivitas, tingkat efisiensi, dan kontribusi penerimaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Toraja Utara dari tahun 2011 - 2020.

Data yang digunakan berupa data sekunder. Data dianalisis menggunakan analisis deskriptif dengan bantuan penghitungan realisasi, efektivitas, efisiensi, dan kontribusi.

Hasil Penelitian menunjukkan bahwa: (1) realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Toraja Utara selama sepuluh tahun terakhir, yakni tahun 2011 - 2020 mengalami fluktuasi; (2) tingkat efektivitas penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari Tahun 2011 - 2020 mengalami fluktuasi namun, pada tahun 2020 menunjukkan kriteria sangat efektif. Hal ini menunjukkan bahwa pengelolaan BPHTB telah dilaksanakan secara memadai serta keadaan perekonomian dan pembangunan daerah mengalami peningkatan; (3) tingkat efisiensi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Toraja Utara pada Tahun 2011 - 2020 dalam katagori sangat efisien, yaitu rata-rata 5 % setiap tahun; (4) tingkat kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Toraja Utara pada tahun 2011 - 2020 dalam katagori sangat kurang. Hal ini disebabkan oleh persentase yang diperoleh di bawah 10%.

Kata kunci: realisasi, efektivitas, efisiensi, kontribusi, PAD



ABSTRACT

MIDE. *The Analysis of Effectiveness, Efficiency, and Contribution of Custom Fees for Land and Building Rights on Regional Original Revenue of North Toraja Regency* (supervised by **Muh. Asdar** and **Fatmawati**)

This study aims to determine the level of realization, effectiveness, efficiency, and contribution of tax revenue of customs on Land and Building Rights in North Toraja from 2011-2020.

The data used were secondary data. They were analyzed using descriptive analysis with the help of calculation of realization, effectiveness, efficiency, and contribution.

The results of the study show that (1) the realization of duties on the Acquisition Fees of Land and Building Rights (BPHTB) in North Toraja Regency for the last 10 years from 2011 to 2020 has experienced fluctuation. (2) The level of effectiveness of the receipt of Land and Building Rights Acquisition Fees (BPHTB) from 2011 to 2020 has fluctuated but in 2020 the criteria are very effective. This shows that the management of BPHTB has been implemented adequately and shows that the economic situation and regional development have improved. (3) The efficiency level of Acquisition Fees of Land and Building Rights (BPHTB) on the Original Regional Revenue (PAD) of North Toraja Regency from 2011 to 2020 is in the very efficient category, which is 5% on average per year. (4) The contribution level of Acquisition Fees of Land and Building Rights (BPHTB) to Regional Original Revenue (PAD) in North Toraja Regency from 2011 to 2020 is in very less category. This is because the percentage obtained is below 10%.

Keywords: realization, effectiveness, efficiency, contribution, Regional Original Revenue



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN	iv
PRAKARTA	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah.....	10
1.3. Tujuan Penelitian	10
1.4. Kegunaan Penelitian	11
1.5. Ruang Lingkup Penelitian	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
2.1. Landasan Teori	12
2.2. Penelitian Terdahulu	34
BAB III KERANGKA KONSEPTUAL	38
3.1. Karangka Pikir	38
BAB IV METODE PENELITIAN	40

4.1. Rancangan Penelitian.....	40
4.2. Waktu dan Lokasi Penelitian.....	40
4.3. Jenis dan Sumber Data.....	40
4.4. Teknik Pengumpulan Data.....	41
4.5. Teknik Analisis Data.....	42
4.6. Definisi Operasional Variabel.....	45
BAB V HASIL PENELITIAN.....	47
5.1. Gambaran Umum Kabupaten Toraja Utara.....	47
5.2. Deskripsi Hasil Penelitian.....	62
BAB VI PEMBAHASAN.....	66
6.1. Analisis Realisasi Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.....	66
6.2. Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.....	69
6.3. Analisis Efisiensi Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.....	78
6.4. Analisis Tingkat Kontribusi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Toraja Utara.....	80
BAB VII PENUTUP.....	87
7.1. Kesimpulan.....	87
7.2. Saran.....	88
DAFTAR PUSTAKA.....	89

DAFTAR TABEL

Tabel	Hal
1.1 Target dan Realisasi Penerimaan Pajak BPHTB Kabupaten Toraja Utara Tahun 2016-2020 (Rp).....	6
1.2 Kontribusi Pajak BPHTB Terhadap PAD Kabupaten Toraja Utara Tahun 2016-2020 (Rp).....	8
4.1 Interpretasi Nilai Efektivitas.....	43
4.2 Kreteria Efisiensi	44
4.3 Klasifikasi Kreteria Kontribusi.....	45
5.1 Luas Wilayah dan Prestase Luas Wilayah Menurut Kecamatan	53
5.2 Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin Dirinci Per Kecamatan di Kabupaten Toraja Utara	55
5.3 Efektivitas Penerimaan Pajak BPHTB Kabupaten Toraja Utara Tahun 2011-2020.....	62
5.4. Kontibusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Toraja Utara Tahun 2011-2020.....	63
5.5 Perbandingan Efektivitas dan Kontribusi BPHTB di Kabupaten Toraja Utara Tahun 2011-2020.....	64
6.1 Besarnya Realisasi BPHTB Kabupaten Toraja Utara Tahun Anggaran 2011-2020.....	67
6.2 Efisiensi Penerimaan BPHTB Kabupaten Toraja Utara Tahun Anggaran 2011-2020.....	78
6.3 Kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah Kabupaten Toraja Utara Tahun Anggaran 2011-2020	80
6.4 Kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Toraja Utara Tahun Anggaran 2011-2020	81

DAFTAR GAMBAR

Gambar	Hal
3.1 Skema Karangka Konseptual Penelitian39

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran

1. Rekomendasi Penelitian 91
2. Target dan Realisasi Pajak BPHTB Kabupaten Toraja Utara 2011-2020 92

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Keuangan daerah merupakan hak dan kewajiban daerah dalam rangka menyelenggarakan pemerintahan daerah, keuangan daerah selalu melekat dengan pengertian APBN (Anggaran Pengeluaran Belanja Negara) yakni suatu rencana keuangan tahunan daerah yang ditetapkan berdasarkan peraturan, Pengelolaan keuangan daerah meliputi keseluruhan kegiatan perencanaan, penganggaran, pelaksanaan, penatausahaan, pelaporan, pertanggungjawaban, dan pengawasan keuangan daerah. Pemerintah Daerah merupakan salah satu alat dalam sistem penyelenggaraan pemerintahan. Pemerintah daerah ini merujuk pada otoritas administratif di suatu daerah yang lebih kecil dari sebuah negara dimana negara Indonesia merupakan sebuah negara yang wilayahnya terbagi atas daerah-daerah Provinsi. Daerah provinsi itu dibagi lagi atas daerah Kabupaten dan daerah Kota.

Menurut Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah, Pemerintah daerah merupakan kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom. Sedangkan Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat. Daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam

sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Selain itu, peran pemerintah daerah juga dimaksudkan dalam rangka melaksanakan desentralisasi, dekonsentrasi, dan tugas pembantuan sebagai wakil pemerintah di daerah otonom. Dalam rangka melaksanakan peran desentralisasi, dekonsentrasi dan tugas pembantuan, Pemerintah daerah menjalankan urusan pemerintah konkuren, berbeda dengan pemerintah pusat yang melaksanakan urusan pemerintahan absolut. Urusan Pemerintahan konkuren dibagi antara Pemerintah Pusat dan Daerah provinsi dan Daerah kabupaten/kota. Pembagian urusan tersebut didasarkan pada prinsip akuntabilitas, efisiensi, dan eksternalitas, serta kepentingan strategis nasional. Urusan pemerintahan tersebutlah yang menjadi dasar pelaksanaan Otonomi Daerah.

Setelah memasuki masa otonomi daerah, dapat terlihat pada kemampuan daerah dalam memanfaatkan kewenangan luas, nyata, dan bertanggung jawab secara profesional dalam menggali sumber-sumber pendapatan asli daerah (PAD). Pembangunan daerah sebagai bagian dari pembangunan nasional pada hakekatnya diharuskan untuk mengembangkan kemandirian tiap-tiap daerah sesuai potensi sumber daya yang dimilikinya dan bertujuan untuk meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan merata dan terpadu.

Untuk melaksanakan pembangunan yang berkesinambungan maka daerah kota/kabupaten lebih dituntut untuk menggali seoptimal mungkin sumber-sumber keuangannya. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah adalah salah satu landasan yuridis bagi pembangunan otonomi daerah di Indonesia. Undang-Undang ini memberikan otonomi secara utuh pada daerah untuk membentuk dan melaksanakan kebijakan menurut prakarsa dan aspirasi masyarakat sesuai aturan perundang-undangan. Dengan adanya kebijakan otonomi daerah ini diharapkan kepada pemerintah daerah mampu mendorong perbaikan pengelolaan sumber daya yang dimiliki setiap daerah.

Otonomi daerah memiliki implikasi yang luas pada kewenangan daerah untuk menggali dan mengelola sumber-sumber pendapatan daerah dalam rangka pembangunan dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat di daerah. Sumber-sumber pendanaan pelaksanaan pemerintah daerah menurut Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 terdiri atas Pendapatan Asli Daerah (PAD), Dana Perimbangan, Pinjaman daerah dan lain-lain pendapatan yang sah. PAD yang salah satunya berupa pajak dan diharapkan menjadi salah satu sumber pembiayaan penyelenggaraan pemerintah dan pembangunan daerah, untuk meningkatkan dan pemeratakan kesejahteraan masyarakat. Dengan demikian daerah dapat mampu melaksanakan otonomi, yaitu mampu mengatur rumah tangganya sendiri.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pertama kali diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 yang kemudian diubah dengan

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. Undang-undang ini merupakan landasan hukum dalam pengenaan pajak sehubungan dengan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, yang mulai berlaku efektif sejak tahun 1998.

Penerimaan BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) dapat digunakan sebagai salah satu sumber peningkatan pendapatan daerah. Hal ini dinyatakan dalam penjelasan umum Undang-Undang nomor 21 Tahun 1997, bahwa hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan negara yang sebagian besar diserahkan kepada pemerintah daerah. Hal ini untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah.

Penerimaan daerah paling besar bersumber dari pajak maka dari itu penerimaan dari sektor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan haruslah bisa terlaksana dengan baik. Mengingat sistem perpajakan di Indonesia menganut *Self assesment system*, maka pemerintah harus bersifat pasif, namun harus proaktif memberikan penyuluhan dan pengawasan pajak kepada masyarakat. Hal ini dikarenakan pentingnya sumbangan yang diberikan oleh penerimaan BPHTB bagi pembiayaan pembangunan maka pemungutan BPHTB harus dilakukan secara efektif, sehingga nantinya dapat memberikan kontribusi yang besar terhadap Penerimaan Asli Daerah. Semakin besar kontribusi output yang dihasilkan terhadap pencapaian tujuan atau sasaran yang ditentukan, semakin efektif proses kerja unit organisasi (Mardiasmo, 2009).

Kabupaten Toraja Utara merupakan salah satu daerah yang diberikan hak otonomi daerah. Sebagai Daerah Otonom, maka pemerintah Kabupaten Toraja Utara berkewajiban untuk melaksanakan pembangunan dan menyelenggarakan pelayanan kepada masyarakat dengan memanfaatkan sumber-sumber keuangan yang ada. Untuk tetap dapat meningkatkan penerimaan negara dari sektor pajak, pemerintah berusaha menggali potensi pajak. Salah satunya diwujudkan dengan cara mencari dan menerapkan jenis pajak sesuai dengan kondisi yang ada. Potensi sumber ekonomi di Kabupaten Toraja Utara apabila terus dikembangkan dan ditingkatkan, nantinya akan mampu meningkatkan citra daerah, sehingga mampu memaksimalkan PAD.

Seiring dengan semangat otonomi daerah dan sesuai dengan UU No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang memberi wewenang pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kepada pemerintah daerah jadi segala transaksi yang dilakukan akan langsung ditangani pemerintah setempat dan merupakan kesempatan besar bagi daerah untuk meningkatkan penerimaan dari BPHTB karena semua hasilnya akan dinikmati oleh pemerintah daerah itu sendiri. Dengan pengalihan di harapkan BPHTB akan menjadi salah satu sumber pendapatan asli daerah yang potensial dan diharapkan juga dengan pengelolaan sendiri hasilnya akan lebih maksimal sehingga target yang telah ditentukan bisa tercapai bahkan bisa melebihi target itu sendiri. Selain itu pemerintah daerah harus bisa menentukan estimasi-estimasi penerimaan BPHTB ditahun mendatang. Apalagi realisasi penerimaan BPHTB susah diprediksi, hal ini disebabkan

oleh kita tidak tahu kapan wajib pajak akan melakukan transaksi sedangkan perolehan BPHTB tergantung dari transaksi yang berjalan.

Tabel 1.1
Target dan Realisasi Penerimaan Pajak BPHTB
Kabupaten Toraja Utara Tahun 2016-2020 (Rp)

Tahun	Target Pajak BPHTB	Realisasi Pajak BPHTB	(%)	Kreteria (Efektif)	Pendapatan Asli Daerah (PAD)
2016	1.860.000.000	571.355.400	31	Tidak	34.896.616.655
2017	2.000.000.000	855.169.550	43	Tidak	44.165.976.209
2018	1.500.000.000	2.379.225.383	159	Sangat	41.975.878.751
2019	2.500.000.000	2.038.882.538	82	Cukup	51.867.651.799
2020	3.489.971.900	4.016.755.539	115	Sangat	55.672.229.594

Sumber data : Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Toraja Utara.

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa dalam tahun 2016-2017 pajak BPHTB Kabupaten Toraja Utara tidak dapat mencapai target yang telah ditetapkan, dimana penetapan target untuk tahun 2017 lebih besar dari tahun 2016. Dan pada tahun 2018, 2019 dan 2020 pajak BPHTB Kabupaten Toraja dapat melebihi target yang telah ditentukan, hal ini disebabkan meningkatnya kontribusi pajak BPHTB Kabupaten Toraja Utara setiap tahunnya. Dari tabel di atas juga dapat dilihat tingkat efektivitas pajak BPHTB juga mengalami fluktuasi dimana pada tahun 2016-2017 tingkat efektivitas yang diperoleh tidak efektif, pada tahun 2018 tingkat efektivitas yang diperoleh sangat efektif. Pada tahun 2019 tingkat efektivitas yang diperoleh cukup efektif dan pada tahun 2020 tingkat efektivitas yang diperoleh sangat efektif.

Mahmudi (2010) mengemukakan bahwa efektivitas merupakan hubungan antara keluaran dengan tujuan atau sasaran yang harus di capai. Dikatakan efektivitas apabila proses kegiatan mencapai tujuan dan sasaran akhir kebijakan (*spending wisely*). Semakin besar Output yang dihasilkan terhadap pencapaian tujuan dan sasaran yang di tentukan, maka semakin efektif proses kerja suatu unit organisasi.

Pertumbuhan pajak BPHTB sangat mempengaruhi pertumbuhan dari besarnya realisasi pajak yang diterima dibandingkan dengan target yang telah ditetapkan Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Toraja Utara untuk setiap tahunnya, jika semakin besar realisasi yang dapat diperoleh maka semakin meningkat pula pertumbuhan penerimaan pajak pada daerah dan sebaliknya jika realisasi tidak mencapai target maka dapat di indikasikan bahwa kurang optimalnya proses pemungutan pajak yang dilakukan.

Semakin Tinggi kewenangan keuangan yang dimiliki daerah, maka semakin tinggi peranan PAD dalam struktur keuangan yang dimiliki daerah, begitu pula sebaliknya. Salah satu upaya pemerintah Daerah Kabupaten Toraja Utara dalam meningkatkan PADnya adalah melalui Kontribusi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Penerimaan PAD dari sektor ini dipandang mampu menjadi pendorong, percepatan (Akselerasi) pembangunan dan kesejahteraan masyarakat secara lebih luas.

Adapun kontribusi pajak BPHTB terhadap PAD Kabupaten Toraja Utara mulai Tahun 2016-2020 dapat dilihat pada Tabel di bawah ini :

Tabel 1.2
Kontribusi Pajak BPHTB Terhadap PAD
Kabupaten Toraja Utara Tahun 2016-2020 (Rp)

Tahun	Realisasi Pajak BPHTB	Pendapatan Asli Daerah (PAD)	Kontribusi Pajak BPHTB Terhadap PAD (%)
2016	571.355.400	34.896.616.655	1.64
2017	855.169.550	44.165.976.209	1.94
2018	2.379.225.383	41.975.878.751	5.67
2019	2.038.882.538	51.867.651.799	3.39
2020	4.016.755.539	55.672.229.594	7.22
Rata-rata Kontribusi Pajak BPHTB			4.08

Sumber data : Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Toraja Utara.

Setelah menghitung kontribusi pajak BPHTB dari tahun 2016-2020 dapat diketahui bahwa presentase kontribusi terbesar berada di tahun 2020 sebesar 7,22% dan presentase terendah pada tahun 2016 sebesar 1,64% dengan rata kontribusi sebesar 4,08%.

Berdasarkan teori yang dikemukakan oleh Mahmudi (2010) yaitu “Kontribusi digunakan untuk mengetahui sejauh mana pajak daerah memberikan sumbangan dalam penerimaan PAD. Dalam mengetahui kontribusi dilakukan dengan membandingkan penerimaan pajak daerah periode tertentu dengan penerimaan PAD periode tertentu pula. Semakin besar hasilnya berarti semakin besar pula peranan pajak daerah terhadap PAD, begitu pula sebaliknya jika hasil perbandingan nya terlalu kecil berarti peranan pajak daerah terhadap PAD juga kecil.

Pembangunan tidak dapat terlaksana tanpa adanya sumber pembiayaan yang cukup dan tersedia dalam waktu yang tepat, sehingga menjalankan terlaksananya pembangunan secara berdaya guna dan berhasil, pemerintah telah memberikan sumber-sumber pembiayaan kepada daerah dalam menyelenggarakan pembangunan sebagian besar bersumber dari Pajak Daerah Khususnya Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan . Oleh karena itu, daerah harus berusaha untuk mengelola sumber-sumber keuangan (penghasilan daerah) sesuai dengan potensinya, terutama kemampuan rakyatnya sendiri yang merupakan modal sebagai unsur yang pokok. Untuk meningkatkan sumber-sumber keuangan, pemerintah daerah berkewajiban memberikan bimbingan yang terarah untuk memobilisasikan serta mengembangkan potensi yang ada semaksimal mungkin.

Sebagai pajak yang masih baru diterapkan di Indonesia tentunya sangat dibutuhkan usaha untuk memahami dan mempelajari BPHTB agar setiap pihak yang berkepentingan dengan BPHTB dapat melaksanakan hak dan kewajiban perpajakannya sesuai dengan ketentuan yang ada. Sehingga tujuan untuk dapat meningkatkan penerimaan negara dari sektor pajak khususnya BPHTB terpenuhi dan tentunya dapat mengetahui efektifitas dan kontribusi penerimaan pajak BPHTB tersebut.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis memilih objek penelitian dengan judul “**Analisis Efektifitas, Efisiensi dan Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Toraja Utara**”

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang dijelaskan diatas maka rumusan masalah dalam penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Berapa besar realisasi penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Toraja Utara dari tahun 2011-2020 ?
2. Bagaimana tingkat efektifitas Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Toraja Utara dari tahun 2011-2020?
3. Bagaimana tingkat efisiensi Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Toraja Utara dari tahun 2011-2020?
4. Berapa besar tingkat kontribusi pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Toraja Utara?

1.3. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan dalam penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui Berapa besar realisasi penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Toraja Utara dari tahun 2011-2020?
2. Untuk mengetahui tingkat efektifitas Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Toraja Utara dari Tahun 2011-2020?
3. Untuk mengetahui tingkat efisiensi Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Toraja Utara dari tahun 2011-2020?

4. Untuk mengetahui berapa besar tingkat kontribusi pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Toraja Utara?

1.4. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi sistem keuangan daerah. Adapun manfaatnya adalah sebagai berikut :

1. Manfaat Akademik

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi penelitian lainnya yang ingin meneliti lebih jauh dan mendalam terhadap hal-hal yang berkaitan dengan variabel yang diteliti.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi instansi-instansi pemerintah daerah dalam meningkatkan efektivitas dan kontribusi pajak daerah.

1.5. Ruang Lingkup Penelitian

Untuk mempermudah penulisan tesis agar lebih terarah dan berjalan dengan baik, maka perlu kiranya dibuat suatu batasan masalah. Adapun ruang lingkup permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah peneliti hanya membahas tentang realisasi penerimaan pajak, efektivitas, efisiensi dan kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD).

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Landasan Teori

A. Teori tentang Pajak

Secara umum pajak dapat diartikan sebagai pungutan yang dilakukan oleh pemerintah berdasarkan oleh peraturan perundang-undangan yang hasilnya digunakan untuk pembiayaan pengeluaran umum pemerintah yang balas jasanya tidak langsung dirasakan oleh rakyat. Disamping itu ada beberapa definisi pajak menurut Undang-Undang dan dari berbagai ahli di bidang perpajakan yang pada dasarnya memiliki inti yang sama.

Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan: “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 kemamamkuran rakyat”.

Dari Pengertian Pajak diatas, dapat disimpulkan bahwa pajak memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

1. Pembayaran pajak harus berdasarkan undang-undang serta aturan pelaksanaannya.
2. Sifatnya dapat dipaksakan. Hal ini berarti pelanggaran atas aturan perpajakan akan berakibat adanya sanksi.

3. Tidak ada kontra prestasi atau jasa timbal dari negara yang dapat dirasakan langsung oleh pembayar pajak.
4. Pemungutan pajak dilakukan oleh negara baik pusat maupun daerah (tidak boleh dilakukan oleh swasta yang orientasinya adalah keuntungan).
5. Pajak digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran pemerintah (rutin dan pembangunan) bagi kepentingan umum.

Menurut P. J. A. Adriani (St. Dwiarso Utomo, Yulita Setiawanta, Agung Yulianto, 2011) pajak merupakan iuran masyarakat kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan umum (undang-undang) dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.

Menurut Rochmat Soemitro (Mardiasmo, 2011) pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

Menurut Sommerfeld Ray, Anderson Herschel, dan Brock Horace (St. Dwiarso Utomo, Yulita Setiawanta, Agung Yulianto, 2011) pajak adalah suatu pengalihan sumber dari sektor swasta ke sektor

pemerintah, bukan akibat pelanggaran hukum, namun wajib dilaksanakan, berdasarkan ketentuan yang ditetapkan terlebih dahulu, tanpa memperoleh imbalan secara langsung dan proporsional, agar pemerintah mampu melaksanakan tugas-tugasnya dalam menjalankan pemerintahan.

Menurut Prof. Dr. Rochmat Soemitro, SH (Resmi, 2019) menyatakan bahwa pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal balik (konterprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Definisi tersebut kemudian disimpulkan menjadi Pajak adalah peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada kas negara untuk membiayai pengeluaran rutin dan surplusnya digunakan untuk membiayai *publik investment*.

Pajak selain sebagai sumber penerimaan pemerintah yang utama juga memiliki fungsi yang lain yaitu sebagai alat untuk mengukur setiap kegiatan sektor swasta dalam perekonomian guna mencapai tingkat pertumbuhan yang lebih tinggi, efisiensi dalam penggunaan sumber-sumber ekonomi, mengadakan redistribusi pendapatan serta mempertahankan stabilitas ekonomi. Disamping sebagai alat untuk mengukur kegiatan perekonomian, pajak juga dapat digunakan untuk mengatur kegiatan-kegiatan dalam produksi dan konsumsi barang dan jasa.

B. Teori Penerimaan Pemerintah

Penerimaan negara adalah pemasukan negara yang digunakan sebagai sumber pendanaan kegiatan dan kebutuhan negara dalam rangka pembangunan negara. Menurut Ibnu Syamsi (1994:85) bahwa yang dimaksud dengan penerimaan pemerintah yakni meliputi pajak, retribusi, keuntungan perusahaan negara, denda, sumbangan masyarakat, dan lain lain. Dalam hal ini penerimaan pemerintah yaitu berasal dari pajak maupun non pajak.

Menurut Mardiasmo (2011:1) Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang yang dapat dipaksakan dengan tidak mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Pajak yang diterima pemerintah akan digunakan untuk membiayai berbagai kegiatan pemerintah.

Di negara-negara yang sudah sangat maju pajak adalah sumber utama dari pembelanjaan pemerintah, sebagian dari pengeluaran pemerintah adalah untuk membiayai administrasi pemerintahan dan sebagian lainnya adalah untuk membiayai kegiatan-kegiatan pembangunan. Membayar gaji pegawai-pegawai pemerintah, membiayai sistem pendidikan dan kesehatan rakyat, membiayai pembelanjaan untuk angkatan bersenjata, dan membiayai berbagai jenis infrastruktur yang penting yang akan dibiayai pemerintah.

Perbelanjaan-perbelanjaan tersebut akan meningkatkan pengeluaran agregat dan mempertinggi tingkat kegiatan ekonomi negara.

Sumber-sumber penerimaan pemerintah secara umum dibagi menjadi dua sumber yaitu pendapatan pajak dan pendapatan non pajak.

1. Pendapatan pajak.

Pendapatan pajak adalah pembayaran iuran oleh rakyat kepada pemerintah yang diatur dalam undang-undang tanpa balas jasa secara langsung. Pendapatan negara berasal dari pajak. Secara garis besar berbagai jenis pajak yang dipungut pemerintah dapat dibedakan kepada dua golongan yaitu pajak langsung dan pajak tak langsung. Pajak langsung berarti jenis pungutan pemerintah yang secara langsung dikumpulkan dari pihak yang wajib membayar pajak. Setiap individu yang bekerja dan perusahaan yang menjalankan kegiatan dan memperoleh keuntungan wajib membayar pajak. Sedangkan, Pajak tak langsung adalah pajak yang bebannya dapat dipindah-pindahkan kepada pihak lain. Diantara jenis pajak tak langsung yang penting adalah pajak impor dan pajak penjualan. Pendapatan pajak berasal dari pajak pusat dan pajak daerah:

- a. Pajak Pusat (wewenang pemajakan berada di tangan pemerintah pusat), meliputi Pajak penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai (PPN), Pajak Penjualan Atas Barang

Mewah (PPnBM), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Bea Materai, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Bea Masuk, dan Cukai Tembakau dan Ethil Alkohol beserta Hasil Olahannya.

b. Pajak Daerah (wewenang pemajakannya berada di tangan pemerintah daerah)

1) Pajak daerah provinsi meliputi Pajak Kendaraan Bermotor (PKB) dan Kendaraan di Atas Air, Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor (PBBKB), Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB) dan Kendaraan di Atas Air, dan Pajak Pengambilan dan Pemanfaatan Air Bawah Tanah dan Air Permukaan.

2) Pajak Daerah Kabupaten/Kota meliputi Pajak Hotel dan Restaurant (PHR), Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Pengambilan dan Pengolahan Bahan Galian Golongan C, dan Pajak Parkir.

2. Pendapatan non pajak

Pendapatan non pajak adalah pendapatan negara selain dari pajak. Pendapatan non pajak berasal dari:

a. Penerimaan yang bersumber dari pengelolaan dana pemerintah, (antara lain penerimaan jasa giro, sisa anggaran pembangunan, sisa anggaran rutin);

- b. Penerimaan dari pemanfaatan sumber daya alam (segala kekayaan alam yang terdapat diatas, permukaan dan di dalam bumi yang dikuasai negara, antara lain royalti di bidang pertambangan);
- c. Penerimaan dari hasil-hasil pengelolaan kekayaan negara yang dipisahkan (antara lain dividen atau bagian laba pemerintah dari BUMN, dana pembangunan semesta, dan hasil penjualan saham pemerintah dalam BUMN);
- d. Penerimaan dari kegiatan pelayanan yang dilaksanakan pemerintah (antara lain pelayanan pendidikan, pelayanan kesehatan, pelayanan pelatihan, pemberian hak paten, merek, hak cipta, pemberian visa dan paspor, serta pengelolaan kekayaan negara yang tidak dipisahkan);
- e. Penerimaan berdasarkan putusan pengadilan dan yang berasal dari pengenaan denda administrasi (antara lain lelang barang rampasan negara dan denda);
- f. Penerimaan yang berupa hibah yang merupakan hak pemerintah (adalah penerimaan negara berupa bantuan hibah dan atau sumbangan dari dalam dan luar negeri baik swasta maupun pemerintah yang menjadi hak pemerintah, kecuali hibah dalam bentuk natura yang secara langsung untuk mengatasi keadaan darurat seperti bencana alam atau wabah penyakit yang tidak dicatat dalam APBN);

g. Penerimaan lainnya yang diatur dalam UU tersendiri.

C. Sistem Pemungutan Pajak

1. Official Assessment System

Adalah suatu sistem pemungutan yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak. Ciri-cirinya adalah sebagai berikut:

- a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada fiskus.
- b. Wajib pajak bersifat pasif.
- c. Utang pajak timbul setelah dikeluarkan surat ketetapan pajak oleh fiskus.

2. Self Assessment System

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang. Ciri-cirinya sebagai berikut :

- a. Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada wajib pajak sendiri.
- b. Wajib pajak aktif, mulai dari menghitung, menyetor, dan melaporkan sendiri pajak yang terutang.
- c. Fiskus tidak ikut campur hanya mengawasi.

3. With Holding System

Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan wajib pajak yang bersangkutan) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak. Ciri-cirinya yaitu wewenang menentukan besarnya pajak yang terutang ada pada pihak ketiga, selain fiskus dan wajib pajak (Mardiasmo,2011).

D. Asas Pemungutan Pajak

Indonesia biasanya menggunakan 7 asas pemungutan pajak yang selalu dijadikan pedoman dalam melakukan penarikan pajak, yaitu :

1. *Asas Finansial*

Berdasarkan asas pemungutan pajak secara finansial, penarikan pajak dilakukan sesuai keadaan keuangan dan besaran pendapatan wajib pajak.

2. *Asas Ekonomis*

Untuk asas pemungutan pajak secara ekonomis adalah sebuah teori yang menjelaskan bahwa hasil pemungutan pajak di Indonesia harus digunakan sesuai dengan kepentingan umum, sesuai pengertian pajak itu sendiri. Dalam asas ini juga diharuskan bahwa pajak tidak boleh menjadi penyebab merosotnya perekonomian rakyat, karena pada hakikatnya pemanfaatan pajak digunakan untuk mensejahterakan rakyat seperti membangun infrastruktur, penunjang pendidikan dan kesehatan.

3. Asas Yuridis

Asas yuridis pemungutan pajak di Indonesia adalah pasal 23 ayat 2 UUD 1945. Selain itu pemungutan pajak di Indonesia juga diatur oleh beberapa undang-undang, yaitu:

- a) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (KUP).
- b) Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan (PPh).
- c) Undang-Undang Nomor 42 Tahun 2009 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa, serta Pajak Penjualan atas Barang Mewah.
- d) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 tentang Aturan dan Prosedur Penagihan Pajak dengan Surat Paksa.
- e) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
- f) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2002 tentang Pengadilan Pajak yang Berlaku di Indonesia.
- g) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

4. Asas Umum

Asas pemungutan pajak selanjutnya disebut Asas umum. Asas ini didasarkan atas keadilan umum yang berlaku di Indonesia. Yaitu

pemungutan dan penggunaan pajak digunakan untuk kepentingan masyarakat luas dan negara Indonesia

5. Asas kebangsaan

Berdasarkan asas ini, setiap orang yang lahir dan tinggal di Indonesia, wajib membayar pajak sesuai ketentuan yang berlaku di Indonesia. Atas dasar asas pemungutan pajak ini, warga asing yang tinggal atau berada di Indonesia selama lebih dari 12 bulan tanpa pernah sekalipun meninggalkan negara ini wajib dikenai pajak selama penghasilan yang mereka dapatkan bersumber dari Indonesia.

6. Asas sumber

Asas sumber merupakan Asas pemungutan pajak sesuai dengan tempat perusahaan berdiri atau tempat tinggal wajib pajak. Jadi, pajak yang dipungut di Indonesia hanya diberlakukan untuk orang yang tinggal dan bekerja di Indonesia.

7. Asas wilayah

Asas pemungutan pajak ini berlaku berdasarkan wilayah tempat tinggal wajib pajak. Contohnya, Bu Rita seorang notaris merupakan WNI yang tinggal di Taiwan, maka menurut asas wilayah, baik rumah maupun barang yang digunakan Bu Laila tidak wajib dikenai pajak oleh pemerintah Indonesia. Sebaliknya, jika ada WNA yang tinggal di Indonesia dalam jangka waktu

tertentu, WNA tersebut wajib dikenai pajak berdasarkan hukum yang berlaku di negeri ini.

E. Pajak Daerah

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mendefinisikan bahwa pajak daerah yang selanjutnya disebut pajak, adalah kontribusi wajib pajak 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. Adapun jenis-jenis pajak daerah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 adalah sebagai berikut :

- a. Jenis Pajak Provinsi terdiri atas :
 - 1) Pajak Kendaraan Bermotor
 - 2) Bea Baliknama Kendaraan Bermotor
 - 3) Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor
 - 4) Pajak Air Permukaan
 - 5) Pajak Rokok
- b. Jenis Pajak Kabupaten/Kota terdiri atas :
 - 1) Pajak Hotel
 - 2) Pajak Restoran
 - 3) Pajak Hiburan
 - 4) Pajak Reklame

- 5) Pajak Penerangan Jalan
- 6) Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan
- 7) Pajak Parkir
- 8) Pajak Air Tanah
- 9) Pajak Sarang Burung Walet
- 10) Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB B2)
- 11) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

F. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

BPHTB atau bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang perseorangan pribadi atau badan hukum. Hak atas tanah dan atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud 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 yang berlaku lainnya (Mardiasmo,2011:340) .

Perolehan hak atas tanah dan bangunan dapat terjadi karna dua hal, yaitu peristiwa hukum dan perbuatan hukum. Perolehan hak karena peristiwa hukum merupakan perolehan hak yang diperoleh

oleh seseorang karna adanya suatu peristiwa hukum, misalnya pewarisan, yang mengakibatkan hak atas tanah dan bangunan tersebut berpindah dari pemilik tanah dan bangunan sebelumnya (pewaris) kepada ahli waris yang berhak. Perolehan hak karena peristiwa ini hanya dapat terjadi apabila terjadi peristiwa hukum, yaitu meninggalnya si pewaris. Apabila si pewaris tidak meninggal dunia, tidak akan ada pewarisan yang mengakibatkan hak atas tanah dan bangunan beralih dari pewaris kepada ahli waris. Cara perolehan yang kedua adalah melalui perbuatan hukum, yaitu pemilik tanah dan bangunan secara sadar melakukan perbuatan hukum mengalihkan hak atas tanah dan bangunan miliknya kepada pihak lain yang akan menerima peralihan hak tersebut. Contoh perolehan hak karena perbuatan hukum antara lain jual beli, hibah, dan lelang.

1. Dasar Hukum Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Dasar hukum Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah (Mardiasmo,2011:340) :

- a. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Undang-Undang ini menggantikan ordonansi Bea Balik Nama Staatsblad 1924 Nomor 291.

- b. Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan BPHTB karena warisan hibah.
 - c. Peraturan Pemerintah Nomor 112 tahun 2000 tentang Pengenaan BPHTB karena pemberian hak pengelolaan.
 - d. Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000 tentang Penentuan Besarnya NPOPKTP BPHTB.
2. Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan meliputi (Mardiasmo,2011) :

- b. Pemindahan hak karena :
 - 1) Jual beli
 - 2) Tukar-menukar
 - 3) Hibah
 - 4) Hibah wasiat
 - 5) Waris
 - 6) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya
 - 7) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
 - 8) Penunjukan pembeli dalam lelang
 - 9) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
 - 10) Penggabungan usaha
 - 11) Peleburan usaha

- 12) Pemekaran usaha
- 13) Hadiah
- c. Pemberian hak baru karena :
 - 2) Kelanjutan pelepasan hak
 - 3) Diluar pelepasan hak
3. Tidak Termasuk Objek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh (Mardiasmo,2011) :

 - 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 diluar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut.
 - d. Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau 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.
4. Subjek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Yang menjadi subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak BPHTB menurut Undang-Undang BPHTB (Mardiasmo,2011).

5. Dasar Pengenaan Pajak, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), dan Tarif Pajak

a. Dasar Pengenaan Pajak

Yang menjadi dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). NPOP ditentukan sebesar (Mardiasmo,2011) :

- 1) Harga transaksi, dalam hal jual beli
- 2) Nilai pasar objek pajak, dalam hal : Tukar-menukar, Hibah, Hibah wasiat, Waris, Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak, 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 diluar pelepasan hak, Penggabungan usaha, Peleburan usaha, Pemekaran usaha, Hadiah.
- 3) Harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang, dalam hal penunjukan pembeli dalam lelang.

4) Nilai Jual Objek Pajak Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB), apabila besarnya NPOP sebagaimana dimaksud dalam poin 1 dan 2 tidak diketahui atau NPOP lebih rendah daripada NJOP PBB.

b. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)

Besarnya NPOPTKP ditetapkan secara regional paling banyak Rp.60.000.000.00 (enam puluh juta rupiah), kecuali dalam hal perolehan hak 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, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp.300.000.000.00 (tiga ratus juta rupiah). Besarnya NPOPTKP dapat diubah dengan Peraturan Pemerintah dengan mempertimbangkan perkembangan ekonomi dan moneter serta perkembangan harga umum tanah dan bangunan (Mardiasmo,2011).

d. Tarif Pajak

Besarnya tarif pajak ditetapkan sebesar 5% (lima persen) (Mardiasmo,2011:343).

6. Cara Perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak adalah nilai perolehan objek pajak dikurangi dengan nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak. Besarnya pajak yang terutang dihitung dengan cara mengalihkan tarif pajak dengan nilai perolehan objek pajak kena pajak (Anastasia Diana, Lilis Setiawati, 2009).

Contoh:

Wajib pajak “A” membeli tanah dan bangunan.

Nilai Perolehan Objek Pajak	Rp.65.000.000,00
NPOPTKP	<u>Rp.60.000.000,00(-)</u>
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	Rp.5.000.000,00
Pajak yang terutang = $5\% \times \text{Rp.5.000.000,00} = \text{Rp.250.000,00}$	

G. Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah pendapatan yang mampu dihasilkan oleh setiap daerah dengan menghimpun potensi sumber-sumber dana yang terdapat di daerah yang bersangkutan guna membiayai pengelolaan daerah itu sendiri. Sektor pendapatan daerah memegang peranan yang sangat penting dalam perkembangan pembangunan suatu daerah karena melalui sektor inilah dapat dilihat sejauh mana suatu daerah dapat membiayai kegiatan pemerintahan dan pembangunan daerah.

Menurut Yani (2013), PAD merupakan pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. PAD bersumber dari hasil

pajak daerah, hasil retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan pendapatan daerah lain-lain yang sah, yang bertujuan untuk memberikan keleluasaan pada daerah dalam menggali pendanaan dalam pelaksanaan otonomi daerah sebagai perwujudan asas desentralisasi.

Menurut Halim (2004), Pendapatan Asli Daerah sebagai semua penerimaan yang diperoleh daerah dari sumber-sumber dalam wilayah sendiri yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan pendapat di atas, maka dapat disimpulkan bahwa Pendapatan Asli Daerah adalah pendapatan daerah yang asli berasal dari daerah itu sendiri.

Menurut Datu (2012), Pendapatan Asli Daerah sangat penting dalam pelaksanaan pembangunan, karena dana ini adalah milik pemerintah daerah sendiri, sehingga pemerintah daerah mempunyai wewenang penuh untuk mengelola dana tersebut.

Berdasarkan pengertian di atas dapat disimpulkan pendapatan asli daerah adalah pendapatan yang dihasilkan oleh daerah itu sendiri dengan cara mengelola sumberdaya, penarikan pajak, retribusi dan lain-lain. Dengan catatan berada di dalam wilayah teritorial daerah itu sendiri.

Adapun sumber-sumber Pendapatan Asli Daerah menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004, yaitu:

a. Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang terdiri dari:

- 1) Hasil Pajak Daerah yaitu pungutan daerah menurut peraturan yang ditetapkan oleh daerah untuk pembiayaan rumah tangganya sebagai badan hukum publik. Pajak daerah sebagai pungutan yang dilakukan pemerintah daerah yang hasilnya digunakan untuk pengeluaran umum yang balas jasanya tidak langsung diberikan sedang pelaksanaannya bisa dapat dipaksakan.
- 2) Hasil Retribusi Daerah, yaitu pungutan yang telah secara sah menjadi pungutan daerah sebagai pembayaran pemakaian atau karena memperoleh jasa atau karena memperoleh jasa pekerjaan, usaha atau milik pemerintah daerah bersangkutan. Retribusi daerah mempunyai sifat-sifat yaitu pelaksanaannya bersifat ekonomis, ada imbalan langsung walau harus memenuhi persyaratan persyaratan formil dan materil, tetapi ada alternatif untuk mau tidak membayar, merupakan pungutan yang sifatnya budgetairnya tidak menonjol, dalam hal-hal tertentu retribusi daerah adalah pengembalian biaya yang telah dikeluarkan oleh pemerintah daerah untuk memenuhi permintaan anggota masyarakat.
- 3) Hasil perusahaan milik daerah dan hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan. Hasil perusahaan milik daerah merupakan pendapatan daerah dari keuntungan bersih perusahaan daerah yang berupa dana pembangunan daerah

dan bagian untuk anggaran belanja yang disetor ke kas daerah, baik perusahaan daerah yang dipisahkan, sesuai dengan motif pendirian dan pengelolaan, maka sifat perusahaan daerah adalah suatu kesatuan produksi yang bersifat menambah pendapatan daerah, memberi jasa, menyelenggarakan kemanfaatan umum, dan memperkembangkan perekonomian daerah.

- 4) Lain-lain Pendapatan Daerah yang sah adalah pendapatan-pendapatan yang tidak termasuk dalam jenis-jenis pajak daerah, retribusi daerah, pendapatan dinas-dinas. Lain-lain usaha daerah yang sah mempunyai sifat yang pembuka bagi pemerintah daerah untuk melakukan kegiatan yang menghasilkan baik berupa materi dalam kegiatan tersebut bertujuan untuk menunjang, melapangkan, atau memantapkan suatu kebijakan daerah disuatu bidang tertentu.
- b. Dana Perimbangan diperoleh melalui bagian pendapatan daerah dari penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pertambangan sumber daya alam dan serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Dana perimbangan terdiri atas dana bagi hasil, dana alokasi umum, dan dana alokasi khusus.

Lain-lain Pendapatan Daerah yang sah adalah pendapatan daerah dari sumber lain misalnya sumbangan pihak ketiga kepada

daerah yang dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2.2. Penelitian Terdahulu

Penelitian Terdahulu bertujuan untuk mendapatkan bahan perbandingan dan acuan. Selain itu, untuk menghindari anggapan kesamaan dengan penelitian ini. Maka dalam tinjauan pustaka ini peneliti mencantumkan hasil-hasil penelitian terdahulu sebagai berikut :

No	Nama dan Tahun	Judul	Hasil Penelitian
1	Dini Nur Adhalia (2015)	Analisis efektivitas dan kontribusi penerimaan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) terhadap pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Tangerang	Tingkat efektivitas penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) tahun 2011 sampai 2014 (Triwulan I-IV) berdasarkan target didapatkan tingkat efektivitas tertinggi pada tahun 2011 (Triwulan IV) sebesar 234,7% dengan kriteria sangat efektif. Efektivitas terendah yaitu tahun 2014 (Triwulan I) sebesar 12,4% termasuk kriteria tidak efektif namun pada triwulan IV mengalami peningkatan sebesar 112,5% termasuk kriteria sangat efektif. Hal ini menunjukkan bahwa pengelolaan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan pada dinas pendapatan daerah Kabupaten Tangerang telah dilaksanakan secara memadai dan menunjukkan keadaan perekonomian dan pembangunan daerah Kabupaten Tangerang mengalami peningkatan. Rata-rata laju pertumbuhan pajak BPHTB dari tahun 2011-2014 sebesar 15,8% termasuk kriteria tidak berhasil, namun pada kenyataannya penerimaan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan setiap tahunnya selalu melebihi dari target pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang telah ditetapkan sedangkan tingkat

			<p>kontribusi penerimaan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan tahun 2011 sampai 2014 (Triwulan I-IV). Kontribusi tertinggi dicapai pada tahun 2013 (Triwulan I) sebesar 53,7% termasuk kriteria yang sangat baik dan terendah tahun 2014 (Triwulan I) sebesar 19,6% termasuk kriteria kurang. Dengan rata-rata tingkat kontribusi penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yaitusebesar 35% termasuk kriteria cukup baik. Dengan kata lain, sumbangan atau manfaat yang diberikan yang diberika oleh bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) terhadap pendapatan asli daerah kabupaten tangerang dari tahun 2011-2014 (Triwulan I-IV) termasuk kriteria ukup baik. Secara keseluruhan jumlah pendapatan asli daerah tidak hanya dipengaruhi oleh penerimaan dari pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan saja, karna masih terdapat jumlah penerimaan lainnya, seperti penerimaan dari pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan yang dipisahkan dan lain-lain PAD yang sah, yang dapat mempengaruhi jumlah pendapatan asli daerah Kabupaten Tangerang.</p>
2	Denny Azhari (2017)	Analisis Efektivitas dan Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Langkat	<ol style="list-style-type: none"> 1. Selama periode 2014-2016 realisasi pajak BPHTB belum mencapai target yang diinginkan. Hasil pemungutan pajak BPHTB di 3 Tahun terakhir belum mencapai target yang telah ditetapkan. 2. Rasio Pertumbuhan kontribusi pajak BPHTB terhadap PAD mengalami peningkatan tahun 2013 dan penurunan tahun 2014 kemudian mengalami peningkatan di tahun 2015 dan mengalami penurunan lagi di tahun 2016. 3. Faktor yang menyebabkan peurunan penerimaan pajak BPHTB yaitu : <ol style="list-style-type: none"> a. Kurangnya kesadaran masyarakat

			<p>dalam meningkatkan hak status tanahnya untuk memiliki sertifikat</p> <p>b. Nilai jual Objek Pajak (NJOP) di kabupaten Langka masih rendah kalau di banding harga nilai jual harga pasar</p> <p>c. Kurangnya transaksi jual beli pajak BPHTB dengan menggunakan sertifikat</p>
3	Ulil Absor, Hendrik Manossoh, & Lidia M. Mawikere	Analisis Efektivitas dan Kontribusi Bea Perolehan Hal Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Minahasa Utara	Di Kabupaten Minahasa Utara tingkat efektivitas tahun anggaran 2013-2016 dinilai sangat efektif walaupun di tahun 2015 mengalami penurunan dalam presentase sedangkan kontribusi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan pada penerimaan pendapatan asli daerah tidak stabil dari tahun ke tahun. Kabupaten Minahasa Utara harus lebih bekerja keras dalam pemungutan BPHTB agar kontribusi BPHTB di Kabupaten Minahasa Utara bisa meningkat.
4	Nourma Yunita dan Dian Fahrani (2020)	Analisis Efektivitas dan kontribusi penerimaan BPHTB terhadap pendapatan Asli Daerah Kabupaten Sidoarjo	<ol style="list-style-type: none"> 1. Efektivitas penerimaan BPHTB di Kab. Sidoarjo dari Tahun 2015-2019 secara keseluruhan menunjukkan interpretasi nilai sangat efektif dengan presentase rata-rata 113%. 2. Kontribusi penerimaan BPHTB Tahun 2015-2019 memperoleh interpretasi nilai kurang dengan presentase rata-rata sebesar 18,51% 3. Sumber PAD di Kab Sidoarjo bersifat flektuatif, penyebabnya yaitu karena meningkatnya target setiap tahunnya dan pendapatannya tidak hanya berasal satu komponen saja yaitu pajak daerah melainkan pajak daerah lainnya, kemudian retribusi dan lain-lain yang termasuk dalam komponen PAD.
5	Ida Nur Asisah Jamil, Achmad Husaini, & zyiniadi Mayowan (2016)	Analisis Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Kontribusinya Terhadap Pendapatan Pajak Daerah (Studi Pada Dinas Pendapatan	Tingkat efektivitas penerimaan BPHTB kota Malang selama 2011-2014 sudah sangat baik dengan rata-rata presentase 121,94%, namun berdasarkan hasil survei diketahui bahwa masih banyak potensi BPHTB yang belum

		Daerah Kota Malang Periode 2011-2014)	dioptimalkan. Kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah Kota Malang 2011-2014 sudah baik dengan presentase 44,49%, Hal tersebut terjadi karena transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan di Kota Malang tinggi, yang mengakibatkan terus meningkatnya harga properti di Kota Malang. Hal tersebut dikawatirkan berampak pada masyarakat kecil Kota Malang semakin tidak mampu membeli hunian di Kota Malang.
6	Vincentia Putri Kusumastuti (2010)	Analisis Kontribusi, Efisiensi dan Efektifitas Pendapatan Asli Daerah terhadap Pendapanan Daerah (Studi Kasus di Pemerintah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta).	Hasil penelitian menunjukkan bahwa: 1) Kontribusi yang diberikan PAD terhadap pendapatan Daerah DI Yogyakarta rata-rata sebesar 53,13 selama lima tahun anggaran yang diteliti, 2) Efisiensi PAD DI Yogyakarta selama 5 tahun tergolong sangat efisien dan efektif.

BAB III

KERANGKA KONSEPTUAL

3.1. Kerangka Konseptual

Dalam rangka peningkatan potensi sumber penerimaan daerah dalam mendukung kemandirian atau otonomi daerah perlu dicarikan sumber pajak baru yang berpotensi yaitu dengan melalui usaha intensifikasi ekstensifikasi perpajakan. Dimana pajak merupakan salah satu penerimaan negara yang sangat penting artinya bagi pelaksanaan dan peningkatan pembangunan nasional yang bertujuan untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat.

Sehubungan dengan peningkatan potensi penerimaan daerah tersebut, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) salah satu sumber penerimaan daerah yang memberikan kontribusi terhadap penerimaan daerah.

Metode analisis yang digunakan untuk mengukur tingkat efektivitas, efisiensi dan kontribusi Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan adalah analisis efektivitas dan kontribusi yang berusaha menggambarkan tingkat efektivitas, efisiensi dan kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Gambar 3.1 Skema Kerangka Konseptual