

SKRIPSI

ANALISIS POTENSI DAN KONTRIBUSI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH KABUPATEN MAROS

BONITA SEPTIANTI



**DEPARTEMEN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2022**

SKRIPSI

ANALISIS POTENSI DAN KONTRIBUSI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH KABUPATEN MAROS

sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh
gelar Sarjana Ekonomi

disusun dan diajukan oleh

BONITA SEPTIANTI
A31116536



**DEPARTEMEN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2022**

SKRIPSI

ANALISIS POTENSI DAN KONTRIBUSI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH KABUPATEN MAROS

disusun dan diajukan oleh

BONITA SEPTIANTI
A31116536

telah diperiksa dan disetujui untuk diuji

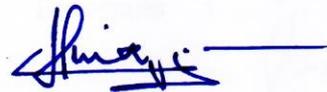
Makassar, 16 Agustus 2022

Pembimbing I,



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

Pembimbing II,



Dr. Yohanis Rura, S.E., M.SA., Ak., CA.
NIP 19611128 198811 1 001



Ketua Departemen Akuntansi
Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Hasanuddin



Dr. Syarifuddin Rasyid, SE., M.Si., CRA., CRP
NIP 19650307 199403 1 003

SKIRIPSI

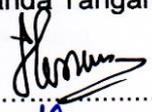
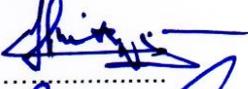
ANALISIS POTENSI DAN KONTRIBUSI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH KABUPATEN MAROS

disusun dan diajukan oleh

BONITA SEPTIANTI
A31116536

telah dipertahankan dalam sidang ujian skripsi
pada tanggal **9 Desember 2022** dan
dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan ,

Menyetujui,
Panitia Penguji

No.	Nama Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
1.	Dr. Hj. Andi Kusumawati, S.E., M.Si., Ak., CA, CRA, CRP	Ketua	1..... 
2.	Dr. Yohanis Rura, S.E., M..SA., Ak., CA	Sekretaris	1..... 
3.	Dr. H. Amiruddin, S.E., Ak. M.Si., CA., CPA	Anggota	1..... 
4.	Drs. M. Achyar Ibrahim, Ak., M.Si, CA	Anggota	1..... 



Ketua Departemen Akuntansi
Fakultas Ekonomi dan Bisnis
Universitas Hasanuddin



Dr. Syarifuddin Rasyid, SE., M.Si., CRA., CRP
NIP 19650307 1994031 003

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

nama : Bonita Septianti
NIM : A31116536
departemen/program studi : Akuntansi

dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi yang berjudul

Analisis Potensi dan Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Maros

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 di kemudian 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, 9 Desember 2022

Yang membuat pernyataan,



Bonita Septianti

PRAKATA

Puji syukur peneliti panjatkan atas kehadiran Allah SWT dan berkat pengetahuan, rahmat dan karunia-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “**Analisis Potensi dan Kontribusi Bea Perolehan Ha katas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Maros**”. Skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu persyaratan untuk menyelesaikan Program Sarjana (S1) pada Program Sarjana Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin. Selama proses penyusunan skripsi ini peneliti mendapat arahan, bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, peneliti mengucapkan terimakasih kepada.

1. Allah SWT yang telah memberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, serta umur panjang kepada peneliti hingga bisa sampai ada pada tahap ini.
2. Orang tua tercinta bapak AIPTU Subhan dan ibu Samsidar Pala, adik-adik tersayang Hery Suhandar (nyong) dan Nur Qalby (mbiong), serta adik ipar Windi dan juga keponakan Veeya yang telah memberikan banyak doa, motivasi, bimbingan serta dukungan moral maupun material.
3. Prof. Dr. Abdul Rahman Kadir, M.Si. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin.
4. Ketua Departemen Akuntansi, Bapak Dr. H. Syarifuddin Rasyid, S.E., M.Si., CRA., CRP.
5. Ibu Dr. Hj. Andi Kusumawati, S.E., M.Si., Ak., CA, CRA, CRP selaku dosen pembimbing I dan Bapak Dr. Yohanis Rura, S.E., M.SA., Ak., CA. selaku dosen pembimbing II yang telah meluangkan waktu dan tenaga serta telah membimbing peneliti dengan penuh kesabaran.

6. Para penguji bapak Dr. H. Amiruddin, S.E., Ak. M.Si., CA., CPA dan bapak Drs. M. Achyar Ibrahim, Ak., M.Si, CA yang telah memberikan nasihat dalam penyusunan skripsi ini.
7. Penasihat akademik ibu Rahmawati H.S, SE., M.Si., Ak., CA yang telah sabar serta selalu memberi arahan dari awal semester sampai peneliti berhasil menyelesaikan tugas akhir.
8. Seluruh dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis atas keikhlasan dan kesabaran yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang tak terhingga kepada peneliti.
9. Seluruh staf karyawan di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin, atas kesediannya yang telah membantu peneliti selama di kampus dan juga menyelesaikan skripsi ini.
10. Seluruh staf karyawan di Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Maros yang telah membantu peneliti memberikan data-data yang diperlukan dalam penyelesaian skripsi ini.
11. Seluruh keluarga peneliti yang tak henti-hentinya memberikan doa, arahan serta motivasi agar skripsi peneliti cepat terselesaikan.
12. Seluruh teman-teman peneliti terkhusus Firmansyah yang selama ini sudah menjadi *support system* yang senantiasa selalu mendampingi dan menyemangati sampai akhirnya bisa sampai ditahap ini.
13. Seluruh member idol kpop BTS Kim Namjoon, Kim Seokjin, Min Yoongi, Jung Hoseok, Park Jimin, Kim Taehyung, Jeon Jungkook yang secara tidak langsung sudah memberikan semangat secara mental dan juga memotivasi peneliti agar bisa secepatnya menyelesaikan tugas akhir ini.
14. Seluruh keluarga besar ARMY diseluruh dunia yang sudah mengajarkan kepada peneliti apa arti keluarga yang sebenarnya dan juga mengajarkan

peneliti tentang kekompakkan yang sesungguhnya. *Saranghae, Borahae, and I Purple You* BTSARMY.

Makassar, Desember 2022

Bonita Septianti

ABSTRAK

Analisis Potensi dan Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Maros

Analysis of Potency and Contribution of Fee for Acquisition of Rights on Land and Buildings to Maros Regency's Original Revenue

Bonita Septianti

Andi Kusumawati

Yohanis Rura

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui serta menganalisis potensi dan kontribusi Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Maros. Data diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Maros. Pendekatan penelitian ini merupakan pendekatan deskriptif yaitu metode penelitian yang digunakan untuk meneliti fakta yang ada secara sistematis berdasarkan objek penelitian, fakta yang ada untuk dikumpul dan diolah menjadi data, kemudian dijelaskan dan mengambil kesimpulan data yang diterima dari Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Maros berupa data target dan realisasi pajak BPHTB Kabupaten Maros. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu dokumentasi dan wawancara. Teknik analisis data yang digunakan yaitu analisis deskriptif. Data yang digunakan adalah data sekunder dan data primer. Hasil analisis menunjukkan bahwa penerimaan BPHTB tahun 2017 sampai 2019 mengalami peningkatan tetapi pada tahun 2020 mengalami penurunan. Hal ini menunjukkan bahwa pajak BPHTB di Kabupaten Maros memiliki potensi dan kontribusi yang cukup baik terhadap pembangunan Kabupaten Maros. Sumber pendapatan asli daerah Kabupaten Maros tidak hanya berasal dari pajak BPHTB tetapi ada juga pajak daerah lainnya seperti retribusi daerah dan lain-lain yang termasuk dalam kompoen pendapatan asli daerah (PAD).

Kata Kunci : Potensi, Kontribusi, BPHTB

This study aims and analyze the potential and contribution of Tax Fee for the Acquisition of Land and Building Rights in Maros Regency. Data obtained from Regional Revenue Agency of Maros Regency. This research approach is descriptive approach, namely the research method used to examine the facts exist systematically based on object of research, facts that exist to be collected and processed into data received from the Regional Revenue Agency of Maros Regency in the form of target data and tax realization BPHTB Maros Regency. The data collection technique used is documentation and interviews. The data analysis technique used is descriptive analysis. Data that used are secondary data and primary data. The results of the analysis show that BPHTB revenue from 2017 to 2019 has increased but in 2020 has decreased. This shows that the BPHTB tax in Maros Regency has good potential and contribution to development of the Regency Maros. The source of local revenue for Maros Regency does not only come from taxes BPHTB but there are also other local taxes such as regional livies and others that included in the component of local revenue (PAD).

Keyword : Potential, Contribution, BPHTB

DAFTAR ISI

SKRIPSI	ii
SKRIPSI	iv
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Kegunaan Penelitian	6
1.4.1 Kegunaan Teoretis.....	6
1.4.2 Kegunaan Praktis.....	6
1.5 Sistematika Penulisan	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	8
2.1 Landasan Teori	8
2.1.1 Teori Pemungutan Pajak.....	8
2.1.2 Perpajakan.....	9
2.1.3 Jenis Pajak.....	10
2.1.4 Fungsi Pajak	11
2.1.6 Wajib Pajak.....	13
2.1.7 Syarat Pemungutan Pajak	13
2.1.8 Asas Pemungutan Pajak.....	14
2.1.9 Pajak Daerah	14
2.1.10 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.....	17
2.1.11 Kontribusi.....	23
2.2 Penelitian Terdahulu	23
BAB III METODE PENELITIAN	27
3.1 Rancangan Penelitian	27
3.2 Tempat dan Waktu.....	27
3.3 Jenis dan Sumber Data.....	28
3.4 Teknik Pengumpulan Data	28

3.5	Metode Analisis Data	29
3.5.1	Analisis Perhitungan Potensi Penerimaan BPHTB.....	29
3.5.2	Analisis Perhitungan Kontribusi BPHTB	30
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....		31
4.1	Gambaran Umum Kabupaten Maros.....	31
4.1.1	Kondisi Geografis.....	31
4.1.2	Luas Wilayah.....	32
4.2	Gambaran Umum Lokasi Penelitian	33
4.2.1	Gambaran Umum Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Maros	33
4.3	Hasil Penelitian	40
4.3.1	Sistem Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Maros.....	40
Sumber: Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Maros (data diolah)		49
4.3.2	Analisis Potensi Penerimaan BPHTB Kabupaten Maros Tahun 2017-2020	50
4.3.3	Analisis Kontribusi BPHTB Kabupaten Maros Tahun 2017-2020 ..	54
BAB V PENUTUP.....		56
5.1	Kesimpulan	56
5.2	Saran	56
5.3	Keterbatasan Penelitian	57
DAFTAR PUSTAKA		58
Lampiran 1		61

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Tabel Realisasi dan Target Dalam Penerimaan pajak BPHTB Kabupaten maros tahun 2017-2020	4
Table 2.1 Penelitian Terdahulu	233
Tabel 4.1 Luas Wilayah dan Pembagian Daerah Administrasi di Kabupaten Maros	32
Tabel 4.2 Target (Potensi) dan Realisasi Penerimaan BPHTB Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Maros 2017 s/d 2020	43
Tabel 4.3 Kontribusi Pajak BPHTB Terhadap Pandapatan Asli Daerah Kabupaten Maros Tahun 2017-2020	45
Tabel 4.4 Perhitungan Potensi BPHTB Tahun 2020	47

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB menyatakan bahwa Negara Republik Indonesia adalah Negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam perkembangannya telah menghasilkan pembangunan yang pesat dalam kehidupan nasional yang perlu dilanjutkan dengan dukungan Pemerintah dan seluruh potensi masyarakat. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan. Perolehan hak atas dan bangunan juga dapat berupa pemindahan baru dan pemberian hak baru (Diana dan Setiawati, 2010 : 715).

Selain tanah, bangunan juga merupakan benda yang sangat penting bagi manusia. Bangunan yang berbentuk rumah menjadi tempat tinggal serta memberikan manfaat bagi pemiliknya dengan melindunginya dari panas dan hujan, serta tempat beraktifitas. Baik tanah yang mempunyai fungsi sosial sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa maupun bangunan memberikan keuntungan dan atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang pribadi atau badan yang memperoleh suatu hak atasnya, oleh karena itu wajar bila mereka yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan diwajibkan membayar pajak kepada Negara.

Pada tahun 2021 kehidupan ekonomi masyarakat telah membuat tanah menjadi komoditas dan faktor produksi yang dicari. Selain sebagai salah satu sumber produksi, tanah bagi kebanyakan orang merupakan simbol status yang penting untuk menunjukkan “keberadaan” seseorang. Semakin banyak bidang tanah yang dimiliki dan semakin luas tanah yang dimiliki seseorang maka menunjukkan bahwa orang tersebut semakin “berada” dan dihormati orang lain. Selain tanah, bangunan juga merupakan benda yang penting bagi manusia. Bangunan yang berbentuk rumah tinggal memberikan manfaat bagi pemiliknya dengan melindunginya dari panas dan hujan, serta tempat beraktifitas. Bangunan juga memberikan status sosial bagi pemiliknya sehingga pemilik bangunan selalu berupaya membangun bangunan dengan bentuk, material, dan konstruksi yang unik sehingga membedakannya dengan bangunan milik orang lain.

Sebagai properti yang penting bagi manusia, tanah dan bangunan dapat dialihkan oleh pihak yang memiliki atau menguasai tanah dan bangunan kepada pihak lain yang menginginkannya. Banyak cara yang dapat dilakukan untuk mengalihkan kepemilikan tanah dan bangunan, antara lain dengan jual beli, hibah, warisan, tukar menukar, dan membeli dalam lelang. Apapun cara yang dilakukan, setiap peralihan tanah dan bangunan tersebut akan dikenakan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, seiring dengan adanya otonomi daerah melalui pola desentralisasi fiskal, pajak BPHTB telah resmi dan sah dijadikan sebagai pajak daerah dan akan dikelola langsung oleh daerah yang berlaku mulai tanggal 1 Januari 2011. Dengan demikian, per tanggal 1 Januari 2011 Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama) sudah tidak lagi melayani pengelolaan pelayanan BPHTB, sehingga wajib pajak yang akan melaporkan pembayaran BPHTB

sehubungan dengan proses transaksi properti yang dilakukannya akan langsung ditangani oleh pemerintah kabupaten/kota setempat.

Dialihkannya BPHTB menjadi pajak daerah tingkat kabupaten/kota, tentunya dapat meningkatkan realisasi penerimaan pajak daerah. Pendapatan yang meningkat dapat mendorong pembangunan perekonomian yang lebih baik dan dapat menurunkan tingkat kemiskinan daerah hal ini dikarenakan pemungutan pajak tersebut dinilai lebih efektif jika diserahkan pada pemerintah daerah. Hal ini dikarenakan pemungutan pajak tersebut dinilai lebih efektif jika diserahkan pada pemerintah daerah.

Pemungutan BPTHB di Kabupaten Maros mengacu pada Peraturan Daerah Kabupaten Maros No. 1 Tahun 2011 yang mengatur Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP). NPOPKP diperoleh dari hasil pengurangan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Jika NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), maka yang digunakan sebagai dasar pengenaan pajak ialah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.

Kabupaten Maros merupakan salah satu Kabupaten di Sulawesi Selatan yang terus mengalami perkembangan pembangunan, diharapkan memiliki angka transaksi jual beli tanah yang besar sehingga menghasilkan pungutan dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang besar pula. Pendapatan dari pungutan BPHTB ini diharapkan semakin meningkatkan perolehan pajak daerah dan menjadi salah satu kekuatan bagi Pendapatan Asli Daerah (PAD) pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Kabupaten Maros sehingga pembangunan daerah dapat berjalan secara cepat sesuai dengan tujuan pemerintah daerah dan pemerintah pusat.

Letak Kabupaten Maros berbatasan langsung dengan Kota Makassar membuat Kabupaten Maros mengalami pembangunan yang cukup signifikan dibandingkan dengan kabupaten lainnya. Pembangunan di Kota Makassar yang saat ini tidak hanya di pusat kota tetapi kebagian kota yang berbatasan langsung dengan Kabupaten Maros, seperti halnya pembangunan jalan tol, pembangunan bandara internasional, dan pembangunan lainnya membuat Kabupaten Maros memperoleh manfaat yang besar.

Harga tanah yang ada di Kabupaten Maros mengalami kenaikan yang signifikan. Diharapkan dengan naiknya harga tanah akibat adanya dampak dari pembangunan seperti yang telah disebutkan sebelumnya membuat potensi pendapatan daerah dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan cukup besar. Berikut tabel Realisasi dan Target dalam penerimaan pajak BPHTB Kabupaten Maros tahun 2017-2020:

Tabel 1.1

**Tabel Realisasi dan Target dalam Penerimaan
Pajak BPHTB Kabupaten Maros tahun 2017-2020**

Tahun	Target Pajak BPHTB (Rp)	Realisasi Pajak BPHTB (Rp)
2017	22.500.000.000,00	23.918.161.711,60
2018	27.630.000.000,00	29.125.121.669,00
2019	42.100.000.000,00	44.819.638798,00
2020	38.500.000.000,00	34.299.888.051,00

**Sumber : Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah
Kabupaten Maros**

Berdasarkan dari data yang ada pada tabel diatas dapat dilihat bahwasanya penerimaan BPHTB dari tahun 2017 sampai tahun 2019 mengalami

peningkatan, tetapi pada tahun 2020 mengalami penurunan. Dari data penerimaan BPHTB Kabupaten Maros diatas, dapat dilihat bahwa pada tahun 2017 realisasi sebesar Rp 23.918.161.711,60 dengan target sebesar Rp 22.500.000.000,00. Kemudian pada tahun 2018 penerimaan BPHTB mengalami kenaikan bahkan melebihi target yang telah ditetapkan oleh pemerintah dengan realisasi sebesar Rp 29.125.121.669,00 dengan target sebesar Rp 27.630.000.000,00. Selanjutnya pada tahun 2019 penerimaan BPHTB kembali mengalami kenaikan bahkan melebihi target yang telah ditetapkan oleh pemerintah dengan realisasi sebesar Rp 44.819.638.798,00 dengan target sebesar Rp 42.100.000.000,00. Namun pada tahun 2020 penerimaan BPHTB mengalami penurunan terhadap penerimaan BPHTB dengan realisasi sebesar Rp 34.299.888.051,00 dengan target sebesar Rp 38.500.000.000,00.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, maka peneliti tertarik untuk meneliti masalah mengenai **“Analisis Potensi dan Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Maros”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka yang akan menjadi rumusan masalah pada penelitian ini sebagai berikut.

1. Bagaimana potensi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Maros tahun 2017-2020?
2. Seberapa besar kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Maros tahun 2017-2020?

1.3 Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang ada maka dapat ditentukan tujuan yang ingin dicapai di dalam penelitian ini, sebagai berikut.

1. Untuk menganalisis potensi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Maros tahun 2017-2020.
2. Untuk menganalisis kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Maros Tahun 2017-2020.

1.4 Kegunaan Penelitian

1.4.1 Kegunaan Teoretis

Penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai bahan referensi, pembandingan untuk menambah ilmu, serta memberikan wawasan baru mengenai analisis potensi dan kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

1.4.2 Kegunaan Praktis

Dapat memberikan masukan kepada Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah untuk meningkatkan potensi dan kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Hasil penelitian dapat dijadikan sebagai acuan untuk meningkatkan keahlian dalam melaksanakan tugas di Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Maros.

1.5 Sistematika Penulisan

Sistematika pembahasan yang digunakan dalam penulisan ini adalah sebagai berikut.

BAB I PENDAHULUAN

Pada bab ini dikemukakan mengenai latar belakang, rumusan masalah yang menjadi dasar penelitian, tujuan, dan kegunaan penelitian, serta sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Berisi penjelasan mengenai landasan teori yang membahas mengenai teori-teori yang terkait dengan potensi dan kontribusi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang nantinya akan digunakan dalam penelitian ini serta penelitian terdahulu yang berhubungan dengan penelitian ini.

BAB III METODE PENELITIAN

Pada bab ini diuraikan tentang metode penelitian yang digunakan dalam penelitian, objek penelitian, metode pengumpulan data yang terdiri jenis dan sumber data. Dalam bab ini juga diuraikan tentang metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini.

BAB IV HASIL PENELITIAN

Pada bab ini dijelaskan mengenai gambaran umum lokasi penelitian, analisis deskriptif dan hasil pengelolaan data dalam penelitian.

BAB V PENUTUP

Pada bab ini dijelaskan mengenai kesimpulan penelitian, saran, dan keterbatasan penelitian.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Teori Pemungutan Pajak

Menurut Mardiasmo (2016 : 5) terdapat lima teori yang mendukung pemungutan pajak yaitu sebagai berikut.

1. Teori Asuransi

Negara melindungi kesehatan jiwa, harta benda, dan hak-hak rakyatnya. Oleh karena itu rakyat harus membayar pajak yang diibaratkan sebagai suatu premi asuransi karena memperoleh jaminan perlindungan tersebut.

2. Teori Kepentingan

Pembagian beban pajak kepada rakyat didasarkan pada kepentingan (misalnya perlindungan) masing-masing orang. Semakin besar kepentingan seseorang terhadap negara, maka makin tinggi pajak yang harus dibayar.

3. Teori Daya Pikul

Beban pajak untuk semua orang harus sama beratnya, artinya pajak harus dibayar sesuai dengan daya pikul masing-masing orang. Untuk mengukur daya pikul dapat digunakan 2 pendekatan yaitu :

- a. unsur objektif, dengan melihat besarnya penghasilan atau kekayaan yang dimiliki seseorang.

- b. unsur subjektif, dengan memperhatikan besarnya kebutuhan materil yang harus dipenuhi.

4. Teori Bakti

Dasar keadilan pemungutan pajak terletak pada hubungan rakyat dengan negaranya. Sebagai warga Negara yang berbakti, rakyat harus selalu menyadari bahwa pembayaran pajak adalah sebagai salah satu kewajiban.

5. Teori Asas Daya Beli

Dasar keadilan terletak pada akibat pemungutan pajak. Maksudnya memungut pajak berarti menarik daya beli dari rumah tangga masyarakat untuk rumah tangga negara. Selanjutnya negara akan menyalurkannya kembali ke masyarakat dalam bentuk pemeliharaan kesejahteraan masyarakat. Dengan demikian kepentingan seluruh masyarakat lebih diutamakan.

2.1.2 Perpajakan

Pajak merupakan sumber dana terbesar yang diterima oleh pemerintah. Oleh karena itu maka kepatuhan wajib pajak dalam membayar pajak menjadi salah satu fokus dari pemerintah. Saat ini pajak merupakan sumber utama dana penerimaan dalam negeri Indonesia. Dengan demikian, pajak merupakan sumber penerimaan strategis yang dapat digunakan untuk mengarahkan kehidupan masyarakat menuju kesejahteraan sesuai dengan tujuan pembangunan nasional, oleh sebab itu pajak harus dikelola dengan baik agar keuangan negara dapat berjalan dengan lancar.

Menurut Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang perubahan keempat atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tatacara Perpajakan pada Pasal 1 Ayat 1 berbunyi: "Pajak adalah kontribusi wajib pajak 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”

2.1.3 Jenis Pajak

Menurut Ilyas dan Buton (2014:39-40), jenis-jenis pajak dapat digolongkan dalam 3 (tiga) golongan, antara lain; menurut sifatnya, objeknya, dan lembaga pemungutannya.

1. Menurut Sifatnya

- a. Pajak Langsung, yaitu pajak yang bebannya harus dipikul sendiri oleh Wajib Pajak dan tidak dapat dilimpahkan kepada orang lain serta dikenakan secara berulang-ulang pada waktu-waktu tertentu.
- b. Pajak Tidak Langsung, yaitu pajak yang bebannya dapat dilimpahkan kepada orang lain dan hanya dikenakan pada hal-hal tertentu atau peristiwa tertentu saja yang akan terjadi nanti.

2. Menurut Objeknya

- a. Pajak Subjektif, yaitu jenis pajak yang dikenakan dengan pertamanya memperhatikan keadaan pribadi Wajib Pajak (subjeknya) itu sendiri.
- b. Pajak Objektif, yaitu jenis pajak yang dikenakan dengan pertamanya memperhatikan/melihat objeknya, berupa keadaan perbuatan atau peristiwa yang menyebabkan timbulnya kewajiban untuk membayar pajak.

3. Menurut Lembaga Pemungutannya

- a. Pajak Pusat, yaitu pajak yang akan dipungut pemerintah pusat dan digunakan sebagai biaya rumah tangga Negara. Contoh: Pajak Pertambahan Nilai, Pajak penghasilan, dan Pajak penjualan atas barang mewah dan bea meterai.
- b. Pajak Daerah, yaitu pajak yang akan dipungut pemerintah daerah dan digunakan dalam membiayai rumah tangga daerah. Pajak daerah terdiri atas:
 - Pajak provinsi, contoh: Pajak pengambilan dan pemanfaatan air bawah tanah, dan Pajak rokok.
 - Pajak kabupaten atau kota, contoh: Pajak hotel, Pajak restoran, Pajak reklame, dan Pajak mineral bukan logam dan batuan.

2.1.4 Fungsi Pajak

Menurut Direktorat Jenderal Pajak (2020), pajak mempunyai peranan yang sangat penting dalam kehidupan bernegara, khusus di dalam pelaksanaan pembangunan karna pajak itu sendiri merupakan sumber pendapatan negara dalam membiayai semua pengeluaran termasuk pengeluaran pembangunan, fungsi pajak terdiri atas 4 sebagai berikut.

1. Fungsi Anggaran (*Budgetair*)

Sebagai sumber pendapatan negara, pajak berfungsi dalam membiayai pengeluaran-pengeluaran negara. Untuk menjalankan tugas-tugas rutin negara dan melaksanakan pembangunan negara membutuhkan biaya. Biaya ini dapat diperoleh dari penerimaan pajak. Orang dewasa mempunyai hak pajak digunakan dalam pembiayaan ritun seperti belanja pegawai, belanja barang, pemeliharaan, dan lain sebagainya. Untuk pembiayaan pembagunan, uang dikeluarkan dari

tabungan pemerintah yakni penerimaan dalam negeri dikurangi pengeluaran rutin. Tabungan pemerintah ini dari tahun ke tahun harus ditingkatkan sesuai kebutuhan pembiayaan pembangunan yang semakin meningkat dan ini terutama diharapkan dari sektor pajak.

2. Fungsi Mengatur (*Regulerend*)

Pemerintah bisa mengatur pertumbuhan ekonomi melalui kebijaksanaan pajak. Dengan fungsi mengatur, pajak bisa digunakan sebagai alat untuk mencapai tujuan suatu negara. Contohnya dalam rangka menggiring penanaman modal, baik dalam negeri maupun luar negeri, diberikan berbagai macam fasilitas keringanan pajak. Dalam rangka melindungi produksi dalam negeri, pemerintah menetapkan bea masuk yang tinggi untuk produk luar negeri.

3. Fungsi Stabilitas

Dengan adanya pajak, pemerintah memiliki dan untuk menjalankan kebijakan yang berhubungan dengan stabilitas harga sehingga inflasi yang dapat dikendalikan. Hal ini bisa dilakukan dengan mengatur jalannya peredaran uang di masyarakat, pemungutan pajak, penggunaan pajak yang efektif dan efisien.

4. Fungsi Redistribusi Pendapatan

Pajak yang sudah dipungut oleh negara akan digunakan untuk membiayai semua kepentingan umum, termasuk juga untuk membiayai pembangunan sehingga dapat membuka kesempatan kerja, yang pada akhirnya akan dapat meningkatkan pendapatan masyarakat dalam negara.

2.1.5 Dasar Hukum BPHTB

Dasar hukum Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah.

1. 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 Ordonasi Bea Balik Nama Sataatsbland 1924 Nomor 291.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang pengenaan BPHTB karena waris dan hibah,
3. Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 tentang pengenaan BPHTB karena pemberian hak pengelolaan.
4. Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000 tentang penentuan besarnya NPOPTKP BPHTB.

2.1.6 Wajib Pajak

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Ketentuan Umum dan Tatacara Perpajakan menjelaskan bahwa wajib pajak adalah orang pribadi atau badan yang meliputi pembayar pajak, pemotong pajak, dan pemungut pajak yang mempunyai hak dan kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.

2.1.7 Syarat Pemungutan Pajak

Mardiasmo (2011), menjelaskan bahwa pemungutan pajak tidak menimbulkan hambatan atau perlawanan, maka pemungutan pajak harus memenuhi beberapa syarat sebagai berikut.

1. Pemungutan Pajak harus adil (syarat keadilan)
2. Pemungutan Pajak harus berdasarkan Undang Undang (syarat yuridis)

3. Tidak mengganggu perekonomian (syarat ekonomis)
4. Pemungutan Pajak harus efisien (syarat finansial)
5. Sistem pemungutan Pajak harus sederhana.

2.1.8 Asas Pemungutan Pajak

Menurut Prakosa (2005:4), bahwa “dalam pemungutan pajak agar diupayakan adanya keadilan objektif. Artinya, asas pemungutan pajak yang mendasarinya bersifat umum dalam artian merata”. Asas pemungutan pajak ini terbagi menjadi 4 yaitu:

- a) *equality*, kesamaan dalam beban pajak sesuai kemampuan wajib pajak
- b) *certainty*, dijalankan secara tegas, jelas, dan pasti
- c) *convenience*, tidak menekan wajib pajak, wajib pajak membayar pajak dengan senang dan rela
- d) *efficiency/economy*, biaya pemungutannya tidak lebih besar dari jumlah penerimaan pajaknya.

2.1.9 Pajak Daerah

Secara umum pajak merupakan iuran wajib anggota masyarakat kepada negara, karena Undang-Undang, dan atas pembayaran tersebut pemerintah tidak memberikan balas jasa yang langung dapat ditunjuk yang bersifat memaksa. Dalam konteks daerah, pajak daerah adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah (misalnya: Provinsi, Kota, Kabupaten) yang diatur berdasarkan peraturan daerah masing-masing dan hasil pemungutannya digunakan untuk pembiayaan anggaran rumah tangga daerah.

Sedangkan menurut Undang-Undnag Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000, Pajak Daerah adalah iuran wajib yang dilakukan

oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang. Pajak daerah dapat dipaksakan berdasarkan peraturan undang-undangan yang berlaku, dimana hasilnya digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan pembangunan daerah.

2.1.9.1 Kriteria Pajak Daerah

Dalam karakteristik pajak daerah tidak jauh berbeda dengan kriteria pajak pusat, hal yang membedakan diantara keduanya yaitu pihak pemungutnya. Didalam pajak pusat yang memungut adalah pemerintah pusat, sedangkan didalam pajak daerah yang memungut adalah pemerintah daerah itu sendiri.

Menurut Prakosa (2005), dalam kriteria pajak daerah secara spesifik diuraikan menjadi 4 (empat) hal yaitu.

- 1) Pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah berdasarkan peraturan dari daerah itu sendiri.
- 2) Pajak yang dipungut berdasarkan peraturan pemerintah pusat tetapi penetapan tarifnya dilakukan oleh pemerintah daerah.
- 3) Pajak yang ditetapkan dan atau dipungut oleh pemerintah daerah.
- 4) Pajak yang dipungut dan di administrasikan oleh pemerintah pusat tetapi hasil pungutannya diberikan kepada pemerintah daerah.

2.1.9.2 Tolak Ukur Penilaian Suatu Pajak Daerah

Menurut Elmi (2002), menyatakan bahwa Pajak Daerah yang dilaksanakan dapat dinilai dengan menggunakan bermacam ukuran sebagai berikut.

1. Berdasarkan hasil (*yield*), yaitu memadai atau tidaknya hasil suatu pajak terhadap biaya pelayanan yang diberikan, stabilitas dan mudah tidaknya memperkirakan besarnya hasil yang akan didapat oleh Pemerintah Daerah, elastisitas hasil pajak terhadap inflasi,

pertambahan penduduk dan perbandingan hasil pajak dengan biaya pungut.

2. Keadilan (*equity*), maksudnya dasar penetapan pajak dan kewajiban membayar bagi wajib pajak harus jelas, jangan sampai beban pajak yang dikenakan sekehendak Pemerintah Daerah saja yang berakibat ketidakseimbangan.
3. Prinsip efisien ekonomi, maksudnya beban pajak jangan sampai menjadi penghambat para produser untuk berhenti berproduksi atau mengalihkan bidang usahanya atau bagi konsumen mengurangi konsumsi atau beralih ke barang alternatif lainnya yang mengakibatkan kerugian.
4. Kemampuan menerapkan Undang-Undang atau peraturan perpajakan harus mendapat dukungan secara politis dan administrasi yang baik.
5. Kesesuaian beban pajak tertentu sebagai salah satu sumber pendapatan daerah. Prinsip ini menekan kejelasan kepada daerah mana suatu beban pajak harus dibayar oleh wajib pajak.

2.1.9.3 Tolak Ukur Penilaian Potensi Pajak Daerah

Menurut Davey (1998), terdapat empat kriteria untuk menilai potensi Pajak Daerah sebagai berikut.

- 1) Kecukupan dan elastisitas adalah kemampuan untuk menghasilkan tambahan pendapatan agar dapat menutup tuntutan yang sama atas kenaikan pengeluaran Pemerintah dan dasar pengenaan pajaknya berkembang secara otomatis. Contoh: apabila terjadi inflasi maka harga-harga akan terjadi kenaikan juga akan ada peningkatan jumlah

penduduk dan bertambahnya pendapatan suatu daerah. Dalam hal ini elastisitas mempunyai dua dimensi antara lain:

- a. pertumbuhan potensi dari dasar pengenaan pajak itu sendiri.
 - b. sebagai kemudahan untuk memungut pertumbuhan pajak tersebut elastisitas dapat diukur dengan membandingkan hasil penerimaan selama beberapa tahun dengan perubahan-perubahan dalam indeks harga, penduduk maupun pendapatan nasional perkapita (GNP).
- 2) Keadilan prinsip, keadilan yang dimaksud disini adalah bahwa pengeluaran Pemerintah haruslah dipikul oleh berbagai golongan masyarakat sesuai dengan kekayaan dan kesanggupan masing-masing golongan itu sendiri.
 - 3) Kemampuan administrasi yang dimaksud disini mengandung pengertian bahwa waktu yang diberikan dan biaya yang dikeluarkan dalam menetapkan dan memungut pajak sebanding dengan hasil yang bisa dicapai.
 - 4) Kesepakatan politis diperlukan dalam pengenaan pajak, penetapan struktur tarif, memutuskan siapa yang harus membayar dan bagaimana pajak tersebut ditetapkan dan memberikan sanksi bagi yang akan melanggarnya.

2.1.10 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

2.1.10.1 Pengertian BPHTB

Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, sedangkan perolehan hak atas tanah dan bangunan

adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya atau dimilikinya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan. Hak atas tanah merupakan hak atas pengelolaan dan bangunan di atasnya, sebagaimana dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang perubahan kedua dari Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 yang sebelumnya telah terjadi perubahan pertama pada potensi Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997, Pajak Daerah yang selanjutnya disebut pajak adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh Objek Pajak (OP) atau Badan. Pajak ini bersifat memaksa berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan dapat digunakan untuk keperluan daerah serta bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 mengatur tentang Pemungutan Pajak dan Retribusi Daerah oleh Pemerintah Daerah di wilayahnya. Hal yang paling terlihat pada perubahan undang-undang ini adanya dua jenis Pajak Pusat yang dialihkan ke Pemerintah Daerah yaitu Pajak Bumi Bangunan (PBB) Sektor Pedesaan dan BPHTB. BPHTB di kelola oleh pemerintah pusat melalui kantor pelayanan pajak sebelum diserahkan untuk dikelola oleh Pemerintah Daerah.

2.1.10.2 Objek, Subjek, Wajib Pajak BPHTB

Dengan nama Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dipungut pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Objek Pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/bangunan. Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Maros Nomor 01 Tahun 2011 Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi.

A. Pemindahan Hak Karena.

1. Jual beli.
2. Tukar menukar.
3. Hibah.
4. Hibah wasiat.
5. Waris.
6. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain.
7. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan.
8. Penunjukkan pembeli dalam lelang.
9. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap.
10. Penggabungan usaha.
11. Peleburan usaha.
12. Pemekaran usaha.
13. Hadiah.

B. Pemberian Hak Baru Karena.

1. Kelanjutan pelepasan hak.
2. Diluar pelepasan hak.

Objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah.

- a. Perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
- b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum.

- c. Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan peraturan menteri keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi serta 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.

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.

2.1.10.3 Dasar Pengenaan, Tarif dan Cara Menghitung Pajak BPHTB

Dasar pengenaan BPHTB adalah nilai perolehan objek pajak. Nilai perolehan objek pajak sebagaimana yang dimaksud pada Peraturan Daerah Kabupaten Maros Pasal 6 Ayat (1), dalam hal sebagai berikut:

- 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.

Jika NPOP sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Tarif Bea Perolehan Hak Atas

Tanah dan Bangunan sebesar 5% (lima persen). Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalihkan tarif sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 ayat (1) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 7 ayat (1) atau ayat (2).

2.1.10.4 Wilayah Pemungutan dan Masa Pajak BPHTB

BPHTB yang terutang dipungut diwilayah daerah tempat tanah dan/atau bangunan berada.

2.1.10.5 Tarif Pajak BPHTB

Tarif pajak yang digunakan untuk menghitung besarnya BPHTB terutang adalah tarif tunggal. Besarnya Tarif Pajak BPHTB menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 adalah sebesar 5% (lima persen). Adapun perhitungannya menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 87 Ayat (4) dalam rumus yaitu sebagai berikut (Kosasih dkk, 2012).

$$\text{BPHTB} = 5\% \times (\text{NJOP} - \text{NPOPTKP})$$

(1)

Keterangan:

BPHTB = Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
 NPOPTKP = Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak
 NJOP = Nilai Jual Objek Pajak

Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan sebesar Rp 60.000.000 untuk setiap wajib pajak. Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke

atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat termasuk suami/istri NPOPTKP yang ditetapkan sebesar Rp 300.000.000.

2.1.10.6 Potensi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (2008 : 1096), potensi adalah kemampuan yang menyerupai kemungkinan untuk dikembangkan, kekuatan, kesanggupan, dan daya. Potensi adalah sesuatu yang sebenarnya sudah ada, hanya belum didapat atau diperoleh di tangan (Mahmudi, 2009 : 48). Potensi BPHTB adalah kemampuan yang sudah dimiliki retribusi BPHTB untuk menjadi sektor andalan bagi pendapatan Kabupaten Maros apabila dikelola dan dikembangkan dengan baik.

Potensi riil pendapatan suatu daerah dapat diketahui dengan melakukan identifikasi dan perhitungan potensi. Perhitungan potensi pendapatan dapat dilakukan dengan survei dan observasi terhadap objek dan subjek pajak kemudian dilakukan perhitungan potensi pendapatannya (Jamil dkk, 2015). Penentuan potensi BPHTB dapat dilakukan dengan melakukan survei dan observasi terhadap objek dan subjek pajak, kemudian dilakukan perhitungan potensi terhadap hasil data survei yang telah diperoleh.

Potential loss adalah selisih antara potensi pajak dengan realisasi penerimaan pajak. Hal ini dapat disebabkan karena ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku, kerugian karena tindakan aparat pajak, dan kerugian karena tindakan wajib pajak. Namun untuk pajak BPHTB, *potential loss* lebih banyak disebabkan karena pelanggaran oleh wajib pajak.

2.1.11 Kontribusi

Kontribusi digunakan untuk mengetahui sejauh mana Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan memberikan sumbangan dalam Pendapatan Asli Daerah. Guna mengetahui tingkat kontribusi dapat dilakukan dengan membandingkan penerimaan BPHTB periode tertentu dengan total Pendapatan Pajak Daerah tertentu pula. Semakin besar hasilnya berarti semakin besar pula peranan BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah, begitu pula sebaliknya apabila hasil perbandingannya terlalu kecil maka peranan BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah juga kecil (Mahmudi, 2010:145).

2.2 Penelitian Terdahulu

Hasil dari penelitian terdahulu digunakan sebagai bahan referensi dan pertimbangan untuk menunjang analisis dan landasan teori yang ada dalam penelitian ini. Berikut beberapa penelitian terdahulu yang digunakan dalam penelitian ini.

Table 2.1 Penelitian Terdahulu

No.	Peneliti (Tahun)	Judul Penelitian	Variabel yang diteliti	Kesimpulan Hasil Penelitian
1	Mirawati (2013)	Analisis Dampak Peralihan Pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Maros	Tingkat peralihan pengelolaan BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Maros	Dampak peralihan pengelolaan BPHTB terhadap pembangunan yang dilakukan di Kabupaten Maros jika dibandingkan pada saat menerima dana bagi hasil saja belum memberikan pengaruh yang signifikan.
2	Jamil dkk (2015)	Analisis Efektivitas Bea Perolehan Atas	Tingkat efektivitas BPHTB dan	Presentase efektivitas penerimaan BPHTB Kota Malang Tahun

		Tanah dan Bangunan dan Kontribusinya terhadap Pendapatan Pajak Daerah di Kota Malang periode 2011-2014	kontribusi BPHTB	2011-2014 memiliki rata-rata 121,94% dengan kriteria sangat efektif. Presentase kntribusi penerimaan BPHTB Kota Malang Tahun 2011-2014 memiliki rata-rata 44,49% dengan kriteria baik.
3	Denny Azhari (2017)	Analisis Efektivitas dan Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Langkat	Efektivitas dan Kontribusi penerimaann BPHTB	<ul style="list-style-type: none"> Selama periode 2014-2016 realisasi pajak BPHTB belum mencapai target yang diinginkan. Hasil efektivitas pemungutan pajak BPHTB selama 3 tahun terakhir belum mencapai target yang telah ditetapkan. Rasio pertumbuhan kontribusi pajak BPTHB terhadap PAD mengalami peningkatan tahun 2013 dan penurunan tahun 2014 kemudian mengalami peningkatan di tahun 2015 dan mengalami penurunan lagi di tahun 2016
4	Meighy Thosal (2017)	Analisis Efektivitas Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan Berbasis Potensi dan Target di Kota Makassar	Potensi BPHTB, target BPHTB, efektivitas BPHTB berbasis potensi, efektivitas	<ul style="list-style-type: none"> Pertumbuhan penerimaan BPHTB di Kota Makassar tahun 2015 mengalami penurunan dengan presentase sebesar -1,69% dan tahun 2016 mengalami

		Tahun 2015-2016	BPHTB berbasis target	<p>peningkatan dengan presentase sebesar 25,16%</p> <ul style="list-style-type: none"> • Potensi penerimaan BPHTB di Kota Makassar tahun 2015 dan 2016 masing-masing sebesar Rp 182.883.714.315 dan Rp 214.000.114.881 • Target penerimaan BPHTB tahun 2015 dan 2016 masing-masing sebesar Rp228.371.436.037 dan Rp228.766.718.687 • Tingkat efektivitas pemungutan BPHTB berbasis potensi di Kota Makassar tahun 2015 dan 2016 dikategorikan cukup efektif dengan masing-masing presentase 82,23% dan 87,96%. • Tingkat efektivitas pemungutan BPHTB berbasis target di Kota Makassar tahun 2015 dan 2016 dikategorikan kurang efektif dengan presentase masing-masing 65,85% dan 65,18
5	Fitrah Aulia Syam (2019)	Analisis Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan	Efektivitas BPHTB, Kontribusi BPHTB	Efektivitas BPHTB Kabupaten Gowa periode 2014-2017 terus mengalami peningkatan.

		(BPHTB) terhdap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Gowa Periode 2014- 2017		Berdasarkan rata-rata efektivitasnya, hal ini menunjukkan bahwa kinerja efektivitas BPHTB Kabupaten Gowa sangat efektif.
--	--	--	--	---