

# **SKRIPSI**

**ANALISIS EFEKTIVITAS PENERIMAAN BEA PEROLEHAN HAK  
ATAS TANAH DAN BANGUNAN DAN KONTRIBUSINYA  
TERHADAP PENDAPATAN PAJAK DAERAH**  
(Studi Pada Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar Periode 2014-2018)



**DEWI SAMRAH**

**1510321134**

**PROGRAM STUDI S1 AKUNTANSI  
FAKULTAS EKONOMI DAN ILMU-ILMU SOSIAL  
UNIVERSITAS FAJAR  
MAKASSAR  
2019**

# **SKRIPSI**

**ANALISIS EFEKTIVITAS PENERIMAAN BEA PEROLEHAN HAK  
ATAS TANAH DAN BANGUNAN DAN KONTRIBUSINYA  
TERHADAP PENDAPATAN PAJAK DAERAH**  
(Studi Pada Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar Periode 2014-2018)



**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana  
pada Program Studi Akuntansi**

**DEWI SAMRAH**

**1510321134**

**PROGRAM STUDI S1 AKUNTANSI  
FAKULTAS EKONOMI DAN ILMU-ILMU SOSIAL  
UNIVERSITAS FAJAR  
MAKASSAR  
2019**

# SKRIPSI

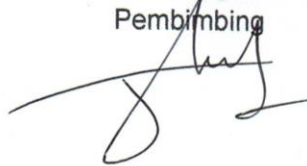
**ANALISIS EFEKTIVITAS PENERIMAAN BEA PEROLEHAN HAK  
ATAS TANAH DAN BANGUNAN DAN KONTRIBUSINYA  
TERHADAP PENDAPATAN PAJAK DAERAH**  
(Studi Pada Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar Periode 2014-2018)

Disusun dan diajukan oleh

**DEWI SAMRAH**  
**1510321134**

telah diperiksa, disetujui dan di uji

Makassar, 22 Agustus 2019  
Pembimbing



Teri, S.E., M.Si., AK., CA.,CTA., CPA

Ketua Program Studi S1 Akuntansi  
Fakultas Ekonomi dan Ilmu-ilmu Sosial  
Universitas Fajar



Yasmi, S.E., M.Si., Ak., CA

# SKRIPSI

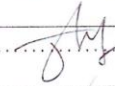

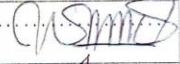
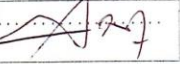
## ANALISIS EFEKTIVITAS PENERIMAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DAN KONTRIBUSINYA TERHADAP PENDAPATAN PAJAK DAERAH (Studi Pada Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar Periode 2014-2018)

disusun dan diajukan oleh


**DEWI SAMRAH**  
1510321134

telah dipertahankan dalam sidang ujian skripsi  
pada tanggal **22 Agustus 2019** dan  
dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan


Menyetujui,  
Dewan Penguji

No.	Nama Penguji	Jabatan	Tanda Tangan
1.	Teri, S.E., M.Si., Ak., CA.,CTA., CPA	Ketua	1..... 
2.	Dinar, S.E., M.Si	Sekretaris	2..... 
3.	Wawan, S.E., M.Si., Ak., CA., ACPA	Anggota	3..... 
4.	Drs. Syamsuddin Bidol, M.Si	Eksternal	4..... 

Dekan Fakultas Ekonomi  
dan Ilmu-ilmu Sosial  
Universitas Fajar

  
Hi. Yusmanizar, S.Sos., M.IKom  
NIDN: 0925096902

Ketua Program Studi S1 Akuntansi  
Fakultas Ekonomi dan Ilmu-ilmu Sosial  
Universitas Fajar

  
Yasmi, S.E., M.Si., Ak., CA  
NIDN. 0625107801

## PERYATAAN KEASLIAN

Siapa yang bertanda tangan di bawah ini.

Nama : DEWI SAMRAH

NIM : 1510321134

Program Study : S1 Akuntansi

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi yang berjudul **“ANALISIS EFEKTIVITAS PENERIMAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DAN KONTRIBUSINYA TERHADAP PENDAPATAN PAJAK DAERAH (STUDI PADA BADAN PENDAPATAN DAERAH KOTA MAKASSAR PERIODE 2014-2018)”** adalah karya tulis 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 disuatu 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 kemudian hari ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur plagiasi, saya akan bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut dan diproses sesuai dengan peraturan perundang-perundangan yang berlaku (UU No. 20 tahun 2003, Pasal 25 ayat 2 dan dan pasal 70).

Makassar, 25 Agustus 2019

Yang membuat pernyataan,



*Dewi Samrah*  
Dewi Samrah

## PRAKATA

Alhamdulillah puji dan syukur saya panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan kenikmatan, kesehatan dan juga kekuatan serta keridhoan dalam bertindak dan keberkahan dalam menuntut ilmu. Karena hanya kepada-Nya lah kami selalu meminta pertolongan.

Sholawat serta salam semoga tetap tersanjungkan kepada Beliau Nabi Muhammad SAW, semoga senantiasa diberikan keistiqomahan dalam menjalankan ibadah dan semoga kita akan mendapatkan syafa"at di hari kiamat nanti. Aamiin.

Bersamaan dengan selesainya penyusunan skripsi ini, saya ucapkan banyak terimakasih kepada segenap pihak yang membantu, penyusun ucapkan terimakasih kepada: Pada kesempatan ini, penulis juga ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala bentuk dukungan doa serta dukungan dari berbagai pihak yang telah membantu dalam pelaksanaan dan penyusunan skripsi ini kepada :

1. Bapak Dr. Mulyadi Hamid, S.E., M.Si selaku Rektor Universitas Fajar Makassar
2. Ibu Hj. Yusmanizar, S. Sos, M. I. Kom selaku Dekan FEIS Universitas Fajar Makassar.
3. Ibu Yasmi, S.E., M.Si.,Ak.,CA. selaku Ketua Program Studi Akuntansi Universitas Fajar Makassar.
4. Kepada Bapak Andi Wahyu Rasyid Aziz, SE selaku kepala UPTD BPHTB Kota Makassar yang membantu dalam Proses penyusunan skripsi penulis
5. Pembimbing skripsi saya bapak Teri, S.E., M.Si., Ak., CA., CTA., CPA yang telah memberikan masukan dan saran selama proses pembuatan skripsi ini.
6. Orang tua saya Ayahanda Badaruddin dan ibunda Nurhadi terimakasih atas doa dan dukungannya selama ini.

7. Sahabat-sahabat saya Camane-mane Cici, ike, wiwi, hani terimakasih atas bantuannya selama ini
8. Teman seperjuangan Akuntansi angkatan 2015 terima kasih atas doa dan dukungannya.
9. Keluarga besar UKM KSR-PMI Unit 126 UNIFA atas dukungannya, terkhusus untuk angkatan V Hera Ike, Gio, Siska, K. Alam, K. Musda, serta masih banyak yang penulis tidak bisa sebut satu persatu terima kasih atas kebersamaannya selama ini.
10. Dan semua pihak yang tidak sempat saya sebutkan satu persatu yang telah membantu selama proses penyusunan skripsi ini. Terimah kasih banyak.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih banyak kekurangan dan masih jauh dari sempurna, maka dengan segala kerendahan hati penulis mengharapkan semoga skripsi ini diterima serta saran dan kritik yang bersifat membangun dari semua pihak demi perbaikan dan penyempurnaan skripsi ini bagi penulis diwaktu yang akan datang. Semoga Allah Subhana Wa'taala membalas kebaikan semuanya dengan cinta dan kasih sayang yang tidak ada habisnya. Terima kasih

Makassar, Juli 2019

Peneliti

## ABSTRAK

# ANALISIS EFEKTIVITAS PENERIMAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DAN KONTRIBUSINYA TERHADAP PENDAPATAN PAJAK DAERAH (Studi Pada Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar Periode 2014-2018)

DEWI SAMRAH

TERI

BPHTB merupakan pajak daerah yang sangat potensial di Kota Makassar. Realisasi penerimaan BPHTB Kota Makassar selama tahun 2014-2018 selalu berhasil melampaui target yang direncanakan, namun disisi lain masih banyak terjadi permasalahan yang membuat pemungutan BPHTB belum optimal. Persentase kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah sangat baik, penerimaan BPHTB menjadi pajak yang mendominasi Total Pendapatan Pajak Daerah. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis efektivitas penerimaan BPHTB Kota Makassar dibandingkan dengan potensi riil, serta untuk menganalisis kontribusi penerimaan BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah. Jenis Penelitian yang digunakan adalah deskriptif dengan pendekatan kuantitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa tingkat efektivitas penerimaan BPHTB Kota Makassar selama tahun 2014-2018 sudah sangat baik dengan rata-rata persentase 70,58%, namun berdasarkan hasil survei diketahui bahwa masih banyak potensi BPHTB yang belum dioptimalkan. Kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah Kota Makassar tahun 2014-2018 sudah baik dengan persentase rata-rata 22,98% Hal tersebut terjadi karena transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan di Kota Makassar tinggi, yang mengakibatkan terus meningkatnya harga properti di Kota Makassar. Keadaan tersebut dikhawatirkan berdampak pada masyarakat kecil kota makassar semakin tidak mampu membeli hunian di Kota Makassar.

**Kata Kunci : BPHTB, Efektivitas, Kontribusi, Pendapatan Pajak Daerah**



## **ABSTRACT**

### **ANALYSIS OF THE EFFECTIVENESS OF THE REVENUE FROM THE ACQUISITION FEE FOR LAND AND BUILDINGS RIGHTS FEES AND THEIR CONTRIBUTION TO THE REGIONAL TAX REVENUE IN THE CITY OF MAKASSAR**

(Studi Pada Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar Periode 2014-2018)

**DEWI SAMRAH**

**TERI**

*BPHTB is a potential local tax at Makassar. Realization BPHTB at Makassar has always managed to exceed the planned target, but the other still a lot of problems that make collecting BPHTB not optimal. Percentage contribution of BPHTB to the Local Tax Revenue is great, BPHTB become a tax that dominates Total Local Tax Revenue. The purpose of this study is to analyze the effectiveness of BPHTB, and its contribution to the Local Tax Revenues in Makassar. The type of research is descriptive with qualitative approach. The results show that the level of effectiveness of BPHTB in Makassar during the years 2014-2018 has been very good with an average 70,58%, but based on the survey results in mind that a lot of potential BPHTB that has not been optimized. Contribution of BPHTB to the Local Tax Revenue at Makassar in 2014-2018 has been good with an average 22,98%, This happens because the transaction on acquisition of land and buildings at Makassar high, it causing of continued increase in property prices at Makassar. The situation is feared impact on poor people increasingly can not afford to buy housing at Makassar..*

**Keywords: BPHTB, Contribution, Effectiveness, Local Tax Revenue.**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN JUDUL .....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN.....	v
PRAKATA.....	vi
ABSTRAK.....	viii
ABSTRAK.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL .....	xiii
DAFTAR GAMBAR .....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang.....	1
1.2. Rumusan Masalah Penelitian .....	6
1.3. Tujuan Penelitian .....	6
1.4. Kegunaan Penelitian.....	6
1.4.1. Kegunaan Teoritis.....	6
1.4.2. Kegunaan Praktis.....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Pendapat Asli Daerah .....	8
2.1.1. Pengertian PAD .....	8
2.1.2. Sumber-sumber PAD .....	9
2.1.3. Maksud dan Tujuan PAD .....	11

2.1.3. Dasar Hukum PAD.....	12
2.2. Pajak.....	13
2.2.1 Pengertian Pajak .....	13
2.2.2 Fungsi Pajak.....	14
2.2.3 Syarat Pemungutan Pajak .....	15
2.2.4 Pengelompokan Pajak.....	16
2.2.5 Kewajiban dan Hak Wajib Pajak .....	17
2.3 Pajak BPHTB.....	18
2.3.1 Pengertian BPHTB .....	19
2.3.2 Jenis-Jenis Tanah atas Tanah .....	20
2.3.3 Objek Pajak BPHTB.....	20
2.3.4 Subjek Pajak BPHTB.....	22
2.3.5 Dasar Pengenaan Pajak BPHTB .....	23
2.3.6 Tarif Pajak BPHTB.....	24
2.3.7 Tempat Pajak Terutang .....	25
2.4 Efektivitas .....	25
2.5 Tinjauan Empirik.....	26
2.6 Kerangka Pemikiran .....	28
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
3.1. Rancangan Penelitian.....	29
3.2. Tempat dan Waktu.....	29
3.3. Jenis dan Sumber Data .....	29
3.4. Metode Pengumpulan Data .....	30
3.5. Metode Analisis Data.....	30
3.6. Tahap-Tahap Penelitian.....	33

3.7. Variabel Penelitian dan Defenisi Operasional .....	33
BAB IV PEMBAHASAAN	
4.1 Sejarah Singkat Lokasi Penelitian .....	34
4.1.1 Sejarah Sinkat Dispenda .....	34
4.1.2 Visi dan Mlsi Dispenda .....	35
4.1.3 Struktur Organisasi Dispenda .....	36
4.1.4 Tugas Pokok dan Fungsi Dispenda .....	37
4.1.5 Uraian Tugas Jabatn Struktural pada Dispenda.....	38
4.2 Hasil Penelitian .....	43
4.2.1 Analisis Kontribusi Pajak BPHTB.....	47
4.2.2 Efektivitas Pajak BPHTB.....	50
4.3 Pembahasan.....	51
BAB V PENUTUP	
5.1 Kesimpulan .....	53
5.2 Saran .....	54
Daftar Pustaka.....	55
Lampiran.....	56

## DAFTAR TABEL

<b>Tabel</b>	<b>Halaman</b>
Tabel 2.1 Tinjauan Empirik .....	27
Tabel 3.1 Tingkatan Efektivitas .....	32
Tabel 3.2 Kriteria Nilai Kontribusi .....	32
Tabel 4.1 Data Penerimaan Pajak BPHTB.....	44
Tabel 4.2 Pertumbuhan Penerimaan Pajak BPHTB.....	45
Tabel 4.3 Data Penerimaan PAD .....	46
Tabel 4.4 Pertumbuhan Penerimaan PAD .....	47
Tabel 4.5 Efektivitas Pajak BPHTB .....	50
Tabel 4.6 Kontribusi Pajak BPHTB Pada PAD.....	48

## DAFTAR GAMBAR

<b>Gambar</b>	<b>Halaman</b>
Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran.....	28
Gambar 4.1 Struktur Organisasi .....	36
Gambar 4.2 Grafik PAD .....	46
Gambar 4.3 Grafik Efektivitas BPHTB .....	49
Gambar 4.4 Kontribusi BPHTB .....	51

# **BAB 1**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 LATAR BELAKANG**

Reformasi hubungan pemerintah pusat dan pemerintah daerah di Indonesia telah dimulai sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah, serta Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Sejak tanggal 1 Januari 2001 pola pengaturan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah yang semula bersifat sentralistik dimasa orde baru telah berubah menjadi pola yang lebih desentralistik. Implementasi desentralisasi tersebut terwujud dalam bentuk pelaksanaan otonomi daerah. (Mardiasmo, 2015).

Tujuan pemerintah dengan adanya otonomi daerah ini adalah untuk memberikan kebebasan kepada pemerintah daerah dalam mengatur dan mengurus rumah tangga pemerintahannya sendiri dengan memberikan kewenangan yang luas, nyata, serta bertanggungjawab terhadap daerahnya secara proporsional (Sutedi, 2008:2). Pelaksanaan otonomi daerah menuntut pemerintah daerah untuk lebih mandiri dalam memenuhi kebutuhan daerah. Berkenaan dengan hal ini pemerintah daerah dituntut untuk dapat mengoptimalkan potensi yang ada di daerah sebagai sumber pembiayaan pembangunan daerah. Wujud optimalisasi potensi daerah ini dapat tergambar pada tingkat penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Sumber-sumber PAD berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah antara lain, Pajak Daerah, Retribusi Daerah, Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang dipisahkan, serta lain-lain PAD yang sah. Peningkatan PAD akan tercapai apabila sumber yang mempengaruhinya mengalami

peningkatan. Salah satu sumber penerimaan daerah yang memiliki peran penting dalam meningkatkan PAD adalah Pajak Daerah.

Menurut S.I Djajadiningrat (2010) Pajak sebagai suatu kewajiban menyerahkan sebagian dari kekayaan ke kas negara yang disebabkan suatu keadaan, kejadian, dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu, tetapi bukan sebagai hukuman, menurut peraturan yang ditetapkan pemerintah serta dapat dipaksakan, tetapi tidak ada jasa timbal balik dari negara secara langsung, untuk memelihara negara secara umum.

Dilihat dari pemerataan pendapatan masyarakat, kenyataan menunjukkan bahwa dikalangan masyarakat masih banyak terdapat kesenjangan antara warga negara yang kaya dan yang miskin. Pajak adalah salah satu alat untuk dapat redistribusi pendapatan dengan cara memungut pajak yang lebih besar bagi warga yang berpendapatan tinggi dan memungut pajak yang lebih rendah bagi warga yang berpendapatan lebih kecil.

Pajak daerah merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting karena sumber penerimaannya memiliki potensi cukup besar, guna membiayai pelaksanaan pemerintahan daerah, maka pajak daerah seharusnya mendapatkan perhatian khusus dalam pengelolaannya. Hal ini ditunjang banyaknya pembangunan dari tahun ke tahun yang dilakukan oleh pribadi maupun badan, sehingga pemerintah memiliki peluang dalam mengoptimalisasikan pemungutan pajak daerah, khususnya yang berkaitan dengan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).

Berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah turut serta dalam meningkatkan Pendapatan Pajak Daerah. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 mengatur terkait dengan penambahan jenis pajak



baru, perluasan basis pajak, serta keleluasaan penetapan tarif pajak. Adapun salah satu pajak pusat yang dialihkan ke daerah berdasarkan undang-undang tersebut adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Dampak positif dari adanya pengalihan pajak ini, penerimaan BPHTB yang semula menjadi pajak pusat yang mana pemerintah daerah hanya menerima bagi hasil pajak, saat ini hasil dari penerimaan BPHTB sepenuhnya diterima oleh Pemerintah Kabupaten/Kota. Hal tersebut menguntungkan bagi pemerintah daerah Kota dan Kabupaten yang pertumbuhan usaha propertinya tinggi, tak terkecuali Kota Makassar.

Di kota Makassar sendiri, pemerintah kota Makassar mengambil alih kewenangan tersebut pada bulan januari 2011 yaitu untuk pajak BPHTB, DISPENDA kota Makassar menjalankan tugas dan fungsinya sesuai keputusan yang sudah ditetapkan DJP 2011 lalu agar kiranya pajak daerah dan Retribusi bisa dimaksimalkan dengan baik guna memberikan kontribusi yang baik untuk meningkatkan PAD di kota Makassar.

Kota Makassar tergolong salah satu kota terbesar di Indonesia dari aspek pembangunannya Hal tersebut terlihat dari perkembangan usaha perumahan dan usaha yang sejenis yang semakin berkembang di Kota Makassar. Seiring dengan semakin berkembangnya usaha perumahan, maka transaksi jual beli tanah dan bangunan akan semakin meningkat. Peningkatan transaksi jual beli perumahan ini secara otomatis akan berpengaruh terhadap meningkatnya penerimaan pajak BPHTB.

Namun perolehan pendapatan BPHTB secara nominal sangat kurang, dengan demikian perlu diadakan upaya untuk melakukan peningkatan penerimaan BPHTB dengan mengadakan program sosialisai kepada masyarakat serta peningkatan

kesadaran masyarakat atas kewajiban wajib pajak yang diharapkan dapat meningkatkan penerimaan BPHTB terhadap perolehan pendapatan daerah di kota Makassar. Pemerintah Kota Makassar hendaknya meningkatkan kinerjanya, dengan cara memberikan pelayanan yang ramah kepada masyarakat atau wajib pajak agar wajib pajak nyaman dalam melakukan transaksi pembayaran pajak BPHTB yang dapat meningkatkan perolehan pendapatan di Kabupaten/Kota di Kota Makassar.

Menurut Robert Lambey (2015) Faktor yang menyebabkan kurangnya kesadaran pajak adalah masih banyak wajib pajak yang tidak jujur atau tidak paham dengan aturan baru yang berlaku sejak BPHTB dilimpahkan menjadi pajak daerah. Seperti pada pembayaran pajak. Wajib Pajak membayar pajak berdasarkan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) yang seharusnya berdasarkan berapa harga transaksi yang disepakati atau berdasarkan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP).

Efektivitas penerimaan BPHTB dapat diketahui dengan cara membandingkan realisasi penerimaan dengan target yang telah ditetapkan, yang mana targetnya berdasarkan potensi riil. Berdasarkan permasalahan yang dipaparkan sebelumnya terdapat dua kenyataan yang bertolak belakang, pada satu sisi menunjukkan bahwa penerimaan BPHTB selalu berhasil memenuhi target yang ditentukan, pada sisi yang lain penerimaan BPHTB masih belum bisa optimal akibat terjadinya pelanggaran dari Wajib Pajak. Hal tersebut menimbulkan pertanyaan apakah target BPHTB yang ditetapkan Dinas Pendapatan Kota Makassar telah sesuai dengan potensi riil dilapangan ataukah belum. Hal lain yang perlu diperhatikan adalah terkait kontribusi.

Penelitian ini mengacu pada penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Siti Isrofah (2017) yang berjudul "Analisis Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan serta Kontribusinya terhadap Peendapatan Asli Daerah di Kota Kediri dan Kabupaten Kendiri dan Kabupaten Kendiri", adapun hasil penelitiannya

menyatakan dalam pelaksanaan penelitian atau riset di Dinas pendapatan Kota Medan mengenai Prosedur Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kantor tersebut telah melaksanakan tugas-tugasnya secara baik sesuai dengan ketentuan yang telah diterapkan Pemerintah dan Peraturan-Peraturan yang berlaku Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan. Sementara itu penelitian sebelumnya yang dilakukan oleh Junisa Mandagi (2018) yang berjudul “Analisi Efektivitas dan Kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah Pada Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah”, adapun hasil penelitiannya menyatakan bahwa Banyaknya jumlah transaksi dalam jual beli tanah dan bangunan di Kota Manado, membuat wajib pajak tidak menyetorkan bea perolehan dari jual beli tanah dan bangunan sesuai dengan harga tanah dan bangunan yang akan dijual. Hal ini diketahui dari adanya beberapa notaris yang memalsukan bukti pembayaran dari nilai perolehan objek bea perolehan yang tidak sesuai, sehingga ini menyebabkan penyetoran bea perolehan yang seharusnya banyak tapi kurang sehingga tidak efektif dalam kontribusinya terhadap penerimaan pajak daerah. Sehingga ini mengurangi penerimaan pajak daerah yang seharusnya bea perolehan hak atas tanah dan bangunan bisa memberi kontribusi yang lebih besar.

Dalam penelitian ini, konteks kontribusi merupakan seberapa besar sumbangan penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam pos Pendapatan Asli Daerah Kota Makassar. Diharapkan dengan semakin tinggi kontribusi penerimaan BPHTB maka akan semakin besar pula PAD Kota Makassar.

Berdasarkan kondisi dan permasalahan yang telah dipaparkan, penulis tertarik mengambil judul, Analisis Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Kontribusinya terhadap Pendapatan Pajak Daerah (Studi pada Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar Periode 2014-2018).

## **1.2 RUMUSAN MASALAH**

1. Bagaimana tingkat Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Makassar selama Tahun 2014-2018 pada Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar
2. Bagaimana Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Makassar selama Tahun 2014-2018 pada Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar

## **1.3 TUJUAN PENELITIAN**

Berdasarkan uraian latar belakang dan perumusan masalah tersebut di atas, maka tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui tingkat Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Makassar selama Tahun 2014-2018 pada Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar
2. Untuk mengetahui Bagaimana Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Makassar selama Tahun 2014-2018 pada Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar

## **1.4 KEGUNAAN PENELITIAN**

Ada beberapa kegunaan dalam penelitian ini di antaranya:

1. Kegunaan terioritis
  - A. Hasil penelitian ini dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan, terutama di bidang perpajakan mengenai analisis besarnya kontribusi Bea Perolehan Hak Dan Tanah Atau Bangunan (BPHTB)

terhadap pendapatan Asli Daerah di kota Makassar dan juga sebagai acuan atau dasar bagi peneliti-peneliti mendatang.

- B. Meningkatkan dan memperluas wawasan agar lebih mengetahui tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) khususnya bagi Mahasiswa

## 2. kegunaan praktis

sebagai kegunaan praktis, hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat dan memberikan masukan atau perbandingan bagi pihak Dispenda kota Makassar dalam melakukan langkah-langkah yang tepat dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sehingga dapat meningkatkan pendapatan Asli Daerah di Kota Makassar.

## **BAB 2**

### **TINJUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Pendapatan Asli Daerah (PAD)**

Adapun pembahasan mengenai PAD adalah sebagai berikut:

##### **2.1.1 Pengertian PAD**

Pendapatan Asli Daerah merupakan tulang punggung pembiayaan daerah, oleh karenanya kemampuan melaksanakan ekonomi diukur dari besarnya kontribusi yang diberikan oleh pendapatan Asli Daerah terhadap APBD, semakin besar kontribusi yang diberikan oleh Pendapatan Asli Daerah terhadap APBD berarti semakin kecil ketergantungan pemerintah daerah terhadap pemerintah pusat. Berdasarkan UU No. 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan daerah, pasal 1 angka 18, "Pendapatan asli Daerah adalah pendapatan yang diperoleh daerah dan dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan". Pendapat lainnya dikemukakan oleh Deddy Supriady dan Dadang Solihin (2002:173) "Pendapatan Asli Daerah penerimaan yang daerah dari sumber-sumber dalam wilayahnya sendiri yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku", menurut Hanif Nurcholis (2007:182) "

Pendapatan Asli Daerah yaitu pendapatan yang diperoleh daerah dari penerimaan pajak daerah, retribusi daerah, laba perusahaan daerah, dan lain-lain yang sah". Abdul Halim (2007:96) "PAD merupakan semua penerimaan daerah yang bersumber dari sumber ekonomi asli daerah". Dari beberapa pendapat di atas dapat disimpulkan bahwa pendapatan Asli Daerah adalah pendapatan yang

benar-benar diperoleh dan digali dari potensi pendapatan yang ada di suatu daerah berdasarkan peraturan daerah dan undang-undang yang berlaku di mana PAD sebagai salah satu sumber yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah.

Pendapatan Asli Daerah hanyalah merupakan salah satu komponen sumber penerimaan keuangan negara di samping penerimaan lainnya berupa dana perimbangan, pinjaman daerah dan lain-lain pendapatan daerah yang sah juga sisa anggaran tahun sebelumnya dapat ditambahkan sebagai sumber pendanaan penyelenggaraan pemerintah di daerah. Keseluruhan bagian penerimaan tersebut setiap tahun tercermin dalam anggaran pendapatan dan belanja daerah. Meskipun PAD seluruhnya tidak dapat membiayai APBD, karena proporsi PAD terhadap total penerimaan tetap merupakan indikasi keuangan suatu pemerintah daerah.

Pemerintah daerah diharapkan lebih mampu menggali sumber-sumber keuangan secara maksimal, namun tentu saja dalam koridor perundang-undangan yang berlaku khususnya untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan pemerintah dan pembangunan di daerahnya melalui PAD. Tuntutan peningkatan PAD semakin besar seiring dengan semakin banyaknya kewenangan pemerintah yang dilimpahkan kepada daerah itu sendiri.

### **2.1.2 Sumber-sumber Pendapatan Asli Daerah**

Berdasarkan UU No. 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah, Pasal 6 ayat 1, terdapat empat sumber Pendapatan Asli Daerah yaitu Pajak Daerah, hasil Retribusi daerah, hasil perusahaan milik daerah dan hasil pengelolaan kekayaan daerah lainnya yang dipisahkan serta lain-lain PAD yang sah.

## 1) Pajak Daerah

Berdasarkan UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang dimaksud dengan pajak Daerah adalah kontribusi wajib pajak kepada daerah yang terhutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan UU, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pajak daerah terdiri dari:

### a) Pajak Provinsi

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

### b) Pajak Kabupaten/kota

- a. Pajak Hotel
- b. Pajak Restoran
- c. Pajak Hiburan
- d. Pajak Reklame
- e. Pajak Penerangan Jalan
- f. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan
- g. Pajak Parkir
- h. Pajak Air Tanah
- i. Pajak sarang burung Walet
- j. Pajak Bumi dan Bangunan Pendesaan dan Perkotaan
- k. Bea Perolehan Ha atas Tanah dan Bangunan



## 2) Retribusi daerah

Retribusi Daerah timbul akibat adanya suatu balas jasa yang disediakan oleh pemerintah daerah pemungut retribusi. Menurut Mardiasmo (2003:100) "Retribusi Daerah adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu khusus disediakan dan diberikan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan". Diharapkan retribusi daerah menjadi salah satu sumber pembiayaan pemerintah dan pembangunan daerah.

## 3) Hasil perusahaan milik daerah dan hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan.

Menurut Hanif Nurcholiz (2007:184), hal tersebut dapat dilakukan oleh daerah yang memiliki BUMD seperti perusahaan daerah air minum (PDAM), bank pembangunan daerah (BPD), Badan Kredit Kecamatan, pasar, tempat hiburan, vila, dan lain-lain keuntungannya merupakan penghasilan bagi daerah yang bersangkutan.:

## 4) Lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang sah, meliputi:

- a. Jasa giro
- b. Pendapatan bunga
- c. Keuntungan selisih nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing,
- d. Komisi, potongan, ataupun bentuk lain sebagai akibat dari penjualan dan pengadaan barang dan jasa oleh daerah.

### **2.1.3 Maksud dan tujuan Pendapatan Asli Daerah**

Maksud Pendapatan Asli Daerah adalah supaya pemerintah daerah lebih optimal dalam menggali potensi pendapatan daerah, karena dalam melaksanakan otonomi daerah sumber keuangan yang berasal dari pendapatan Asli Daerah lebih

penting dibandingkan dengan sumber-sumber di luar PAD. Pendapatan asli daerah bertujuan agar pendapatan yang diperoleh dapat dipergunakan sesuai dengan perkara dan inisiatif daerah sedangkan bentuk pemberian pemerintah seperti dana perimbangan sifatnya lebih terikat.

Perimbangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah adalah suatu sistem pembagian keuangan yang adil, proposional, demokratis, transparan, dan efisien dalam rangka pendanaan penyelenggaraan desentralisasi, dengan mempertimbangkan potensi, kondisi, dan kebutuhan daerah, serta besaran pendanaan penyelenggaraan dekonsentrasi dan tugas pembantuan. Penggalan dan peningkatan Pendapatan Asli Daerah diharapkan pemerintah daerah juga mampu meningkatkan kemampuan dalam penyelenggaraan urusan daerah. (penjelasan UU No. 33 thn 2004)

#### **2.1.4 Dasar Hukum Pendapatan Asli Daerah**

Dasar Hukum Pendapatan Asli Daerah adalah sebagai berikut:

1. UU No. 32 Tahun 2004 tentang Pemda pasal 157, sumber PAD terdiri atas:
  - a. Pendapatan Asli Daerah yang selajutnya disebut PAD, yaitu:
    - 1) Hasil pajak daerah
    - 2) Hasil retribusi daerah
    - 3) Hasil pengelolaan kekayaan daerah
    - 4) Lain-lain PAD yang sah
  - b. Dana perimbangan
  - c. Lain-lain pendapatan daerah yang sah
2. UU No. 33 Tahun 2004 tentang perimbangan Keuangan Daerah dan pusat.

Pendapatan Asli Daerah, yang selanjutnya disebut PAD adalah pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

## **2.2 Pajak**

Pajak menurut beberapa ahli dapat dilihat sebagai berikut :

### **2.2.1 Pengertian Pajak**

Pengertian pajak menurut undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Perubahan Ketiga atas undang-undang Nomor 6 tahun 1983 Tentang ketentuan Umum dan tata cara perpajakan pasal 1 Angka 1 adalah:

“ Pajak adalah Kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang-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”.

Defenisi pajak juga dikemukakan oleh Andriani (Bohori, 2012:23) adalah :

“Pajak adalah iuran pada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak dapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas pemerintah”.

Defenisi lain dikemukakan oleh Soemitro (Bohari, 2012:24) adalah:

“Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasar undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa imbal (Kontraprestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum”.

Defenisi tersebut kemudian disempurnakan sebagai berikut :

“Pajak adalah peralihan kekayaan dari pihak rakyat kepada kas negara untuk mebiayai pengeluaran rutin dan ‘surplus-nya’ digunakan untuk ‘public saving’ yang merupakan sumber utama untuk mebiayai ‘public investment’”.

Melihat beberapa defenisi di atas, peneliti dapat menyimpulkan bahwa pajak merupakan iuran wajib masyarakat kepada negara yang dalam pemungutannya dapat dipaksakan namun tidak memberi jasa timbal balik secara langsung terhadap masyarakat, hal ini dikarenakan pajak menjadi sumber penerimaan utama dalam mebiayai pengeluaran rutin pemerintah.

Mardiasmo (2013:1) mengemukakan bahwa pajak memiliki unsur-unsur sebagai berikut.

1. Iuran dari rakyat kepada negara

Yang berhak memungut pajak hanyalah negara, iuran tersebut berupa uang (bukan barang)

2. Berdasarkan undang-undang

Pajak dipungut berdasarkan atau dengan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya.

3. Tanpa jasa timbal atau kontraprestasi dari negara yang secara langsung dapat ditunjuk.

4. Digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, yakni pengeluaran-pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

### **2.2.2 Fungsi Pajak**

Fungsi pajak menurut Fidel (2010:6) terbagai atas dua, yaitu sebagai berikut.

1. Fungsi *Budgetair* (penerimaan)

Pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya baik pengeluaran rutin maupun pengeluaran pembangunan.

2. Fungsi *Reguler* (mengatur)

Pajak sebagai alat mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang ekonomi dan social.

- a. Sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijaksanaan pemerintah dalam bidang ekonomi dan social.
- b. Sebagai alat untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu yang letaknya di luar bidang keuangan.

### **2.2.3 Syarat Pemungutan Pajak**

Agar pemungutan pajak tidak menimbulkan hambatan atau perlawanan, maka pemungutan pajak harus memenuhi syarat (Mardiasmo, 2013;2-3) sebagai berikut:

1. Pemungutan pajak harus adil (syarat keadilan)

Sesuai dengan tujuan hukum, yakni mencapai keadilan, undang-undang dan pelaksanaan pemungutan harus adil. Adil dalam peundang-undangan diantaranya mengenakan pajak secara umum dan merata, serta disesuaikan dengan kemampuan masing-masing, sedangkan adil dalam pelaksanaannya yakni dengan memberikan hak bagi wajib pajak untuk mengajukan keberatan, penundaan dalam pembayaran dan mengajukan banding kepada majelis pertimbangan pajak.

2. Pemungutan pajak harus berdasarkan undang-undang dalam UUD 1945 pasal 23 ayat 2. Hal ini memberikan jaminan hukum untuk menyatakan keadilan, baik bagi negara maupun warganya.
3. Tidak mengganggu perekonomian (syarat ekonomis)  
Pemungutan tidak boleh mengganggu kelancaran kegiatan produksi maupun perdagangan, sehingga tidak menimbulkan kelesuan perekonomian masyarakat.
4. Pemungutan pajak harus efisien (syarat finansial)  
Sesuai fungsi budgetair, biaya pemungutan pajak harus dapat ditekan sehingga lebih rendah dari hasil pemungutan.
5. Sistem pemungutan pajak harus sederhana  
Sistem pemungutan yang sederhana akan memudahkan dan mendorong masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya.

#### **2.2.4 Pengelompokan Pajak**

Adapun pengelompokan pajak (Mardiasmo 2013;5-6) sebagai berikut.

1. Menurut Golongannya
  - a. Pajak langsung, yaitu pajak yang harus dipikul sendiri oleh wajib pajak dan tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain.  
Contoh :pajak penghasilan
  - b. Pajak tidak langsung, yaitu pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain.  
contoh:pajak pertambahan nilai.
2. Menurut sifatnya
  - a. Pajak subjektif, yaitu pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya, dalam arti memperhatikan keadaan dari wajib pajak.

Contoh: pajak penghasilan

b. Pajak objektif, yaitu pajak yang berpangkat pada objeknya, tanpa memperhatikan keadaan dari wajib pajak.

3. Menurut lembaga pemungutannya

a. Pajak pusat, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara

Contoh: pajak penghasilan, pajak pertambahan nilai dan pajak penjualan atas barang mewah, pajak bumi dan bangunan, dan bea materai.

b. Pajak daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah.

pajak daerah terdiri atas.

1) Pajak provinsi, contoh: pajak kendaraan bermotor dan pajak bahan bakar kendaraan bermotor.

2) Pajak kabupaten/kota, contoh : pajak hotel, pajak restoran, dan pajak hiburan

### **2.2.5 Kewajiban dan Hak Wajib Pajak**

Kewajiban dan hak wajib pajak (Mardiasmo, 2013:56-57) adalah sebagai berikut:

1. Kewajiban wajib pajak

a. Mendaftarkan diri untuk mendapatkan NPWP

b. Melaporkan usahanya untuk dikukuhkan sebagai PKP

c. Menghitung dan membayar sendiri pajak dengan benar

- d. Mengisi dengan benar SPT (SPT diambil sendiri), dan memamsukan ke kantor pelayanan pajak dalam batas waktu yang telah ditentukan.
  - e. Menyelenggarakan pembukuan/pencatatatan
2. Hak wajib pajak
- a. Mengajukan surat keberatan dan surat banding
  - b. Menerima tanda bukti pemasukan SPT
  - c. Melakukan pembetulan SPT yang telah dimasukkan
  - d. Mengajukan permohonann penudahan penyampaian SPT
  - e. Mengajukan permohon penundaan atau pengangsuran pembayaran pajak
  - f. Mengajukan permohonan perhitungan pajak yang dikenakan dalam surat ketetapan pajak.
  - g. Meminta pengambilan kelebihan pembayaran pajak
  - h. Mengajukan permohonan penghapusan dan pengurangan sanksi, serta pembetulan surat ketetapan pajak yang sah
  - i. Memberi kuasa kepada orang untuk melaksanakan kewajiban pajaknya
  - j. Meminta bukti pemotongan atau pemungutan pajak
  - k. Mengajukan keberatan dan banding

### **2.3 Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

Dengan nama Bea Perolehan Ha katas Tanah dan Bangunan dipungut pajak atas perolehan hak atas tanah da bangunan.



### 2.3.1 Pengertian BPHTB

Pajak 1 Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 (Waluyo, 2005:430) tentang Bea Perolehan Ha katas Tanah dan Bangunan menyatakan bahwa BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan ha katas tanah dan bangunan (selajutnya disebut dengan pajak). Dengan demikian yang menjadi objek pajak adalah perolehan ha katas tanah dan bangunan yang berupa:

1. Tanah termasuk tanaman di atasnya
2. Tanah dan bangunan
3. Bangunan

Dasar Hukum Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) 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 (BPHTB).
- 2) Peraturan Pemerintah No.111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) karena waris dan hibah .
- 3) Peraturan Pemerintah No. 112 Tahun 2000 tentang pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) karena pemberian hak pengelolaan .
- 4) Peraturan Pemerintah No. 113 Tahun 2000 tentang penentuan besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan ( BPHTB).

### **2.3.2 Jenis-jenis Hak atas Tanah**

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang pada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah.

Hak-hak atas tanah yang dimaksud ditentukan dalam pasal 53 UUPA, antara lain :

1. Hak milik
2. Hak guna usaha
3. Hak guna bangunan
4. Hak pakai
5. Hak sewa
6. Hak membuka tanah
7. Hak memungut hasil tanah
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak tersebut di atas yang ditetapkan oleh UU serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam pasal 53.

### **2.3.3 Objek Pajak BPHTB**

Menurut peraturan Daerah kota Makassar Nomor 3 tahun 2010 tentang Pajak Daerah pasal 70 yang menjadi objek pajak bPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan meliputi:

- 1) Pemindahan hak karena :
  - a. Jual-beli

- b. Tukar-menukar
- c. Hibah
- d. Hibah wasiat
- e. Waris
- f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya
- g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
- h. Penunjukan pembeli dalam lelang
- i. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
- j. Penggabungan usaha
- k. Peleburan usaha
- l. Pemekaran usaha
- m. Hadiah

2) Pemberian hak baru karena:

- a. Kelanjutan pelepasan hak
- b. Diluar pelepasan hak

**Adapun Objek Pajak Yang Tidak Dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).**

Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah

Dan Bangunan (BPHTB) adalah Objek Pajak yang diperoleh :

- a. Perwakilan Diplomatik, Konsulat dengan asas timbal balik.
- b. Negara untuk penyelenggara Pemerintah dan atau pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum.

- c. Badan / perwakilan Organisasi Internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan diluar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut.
- d. Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau persturan hukum lain tanpa perubahan nama.
- e. Orang pribadi atau badan karena wakaf.
- f. Orang pribadi atau badan untuk kepentingan ibadah.

#### **2.3.4 Subjek Pajak BPHTB**

Yang menjadi subjek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak Atas Tanah Dan Bangunan . Subjek Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) tersebut yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak menurut Undang-undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

Subjek pajak Bea Perolahn Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) yaitu:

- a. jual beli yaitu pembeli
- b. Tukar menukar yaitu kedua belah pihak
- c. hibah yaitu penerima hibah
- d. hibah wasiat yaitu penerima hibah wasiat
- e. waris yaitu penerima waris
- f. pemasukan kedalam perseroan atau badan hukum lainnya yitu orang pribadi atau badan penerima peralihan hak
- g. penunjukan pembeli dalam leleang yaitu pemenang

- h. pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuasaan hukum tetap yaitu pihak yang memperoleh hak sesuai keputusan hakim
- i. penggabungan usaha yaitu badan usaha eksis
- j. peleburan usaha yaitu badan usaha baru
- k. pemekaran usaha yaitu badan usaha baru
- l. hadiah yaitu penerimaan usaha
- m. perolehan hak baru sebagai kelanjutan dan pelepasan hak yaitu orang pribadi atau badan yang memperoleh hak baru
- n. perolehan hak baru selain pelepasan hak yaitu orang pribadi atau badan yang memperoleh hak tanah negara.

### **2.3.5 Dasar Pengenaan Pajak BPHTB**

#### 1. Dasar pengertian Pajak

Yang menjadi dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan

Objek Pajak (NPOP). NPOP ditentukan sebesar :

- 1) Harga transaksi ,dalam jual beli
- 2) Nilai pasar objek pajak dalam hal:
  - a. Tukar-menukar
  - b. Hibah
  - c. Hibah wasiat
  - d. Waris
  - e. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya
  - f. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak

- g. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
  - h. Pemberian hak baru atas tanah sebagai sebagai kelanjutan dari pelepasan hak
  - i. Pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak
  - j. Penggabungan usaha
  - k. Peleburan usaha
  - l. Pemekaran usaha
  - m. Hadiah
- 3) Harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang dalam hal: penunjukan pembeli dalam lelang
  - 4) Nilai jual objek pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB), apabila besarnya NPOP sebagaimana dalam point 1 dan 2 tidak diketahui atau NPOP lebih rendah daripada NJOP PBB

Contoh:

Tuan Amri Nst membeli tanah dan bangunan dengan NPOP (harga transaksi) Rp 100.000.000,00. NJOP PBB tersebut yang digunakan dalam pengenaan Rp 120.000.000,00 maka yang dikenakan sebagai dasar pengenaan BPHTB adalah Rp 120.000.000,00 dan bukan Rp 100.000.000,00.

### **2.3.6 Tarif pajak BPHTB**

Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah Atau Bangunan yang telah ditetapkan paling tinggi yaitu sebesar 5%. Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah Atau Bangunan ditetapkan oleh pemerintah Daerah.

Cara menghitung BPHTB:

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= \text{Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak} \times \text{Tarif} \\ &= (\text{NPOP-NPOPTKP}) \times 5\% \end{aligned}$$

Contoh (Regional): Tuan Amri Nst membeli tanah dan bangunan dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Rp 80.000.000,00. Sedangkan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang berlaku di Kabupaten/Kota tersebut Rp 60.000.000,00

Perhitungannya:

Nilai Perolehan Objek Pajak	Rp 80.000.000,00
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	Rp 60.000.000,00
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	Rp 20.000.000,00
BPHTB yang terutang	= Rp 20.000.000,00 x 5%
	= Rp 1.000.000,00

### 2.3.7 Tempat Pajak Terutang

Sebagai tempat pajak terutang yaitu di wilayah (Waluyo, 2004:493)

1. Kabupaten Daerah Tingkat II
2. Kotamadya daerah tingkat II
3. Provinsi daerah tingkat I untuk kota administratif yang meliputi latak tanah dan bangunan

### 2.3.8 Efektivitas

Efektivitas berasal dari kata efektif yang mengandung pengertian dicapainya keberhasilan dalam mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Efektivitas selalu terkait dengan hubungan antara hasil yang diharapkan dengan hasil yang sesungguhnya dicapai. Secara umum, efektivitas menunjukkan

sampai seberapa jauh tercapainya suatu tujuan ataupun target yang terlebih dahulu ditentukan. Jika efektivitas dikaitkan dengan pajak, maka efektivitas pajak adalah perbandingan antara penerimaan pajak dengan potensi dan target penerimaan pajak itu sendiri. Efektivitas mengukur hasil pungutan pajak dengan potensi ataupun target pajak itu sendiri. Efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menggambarkan pencapaian realisasi penerimaan BPHTB sesuai dengan potensi dan target yang ada. Semakin kecil angka efektivitas berarti semakin tidak efektif, sebaliknya semakin besar nilainya berarti semakin efektif.

Tabel 3.1  
Tingkatan Efektivitas

Persentase	Kriteria
>100%	Sangat Efektif
90-100%	Efektif
70-90%	Cukup Efektif
50-70%	Kurang Efektif
<50%	Tidak Efektif

Depdagri, Kepmendagri No.690.900.327 (1996)

### 2.3.9. Analisa Kontribusi

Tabel 3.2. Kriteria Nilai Kontribusi

Persentase Kontribusi	Kriteria
80%-79%	Besar Sekali
60%-79%	Besar
40%-59%	Sedang
20%-39%	Cukup
0%-19%	Kecil

Sumber: Munir,dkk, 2004:149 (diolah)



## 2.4 Tinjauan Empirik

Dalam melakukan penelitian ini, peneliti mengacu pada beberapa penelitian-penelitian sebelumnya yang akan dijadikan pembandingan dalam mengembangkan penelitian ini. Penelitian-penelitian yang dimaksud adalah sebagai berikut.

**Tabel 2.1**  
**Tinjauan Empirik**

<b>Nama, Tahun, Peneliti, Judul penelitian</b>	<b>Metode penelitian</b>	<b>Hasil penelitian</b>
Kontribusi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kota Malang Periode 2011-2014 (Remidkk, 2015)	Metode kuantitatif	Kontribusi BPHTB terhadap PAD kota Malang dari tahun 2011-2014 memiliki kontribusi sedang, dimana paling dominan pada tahun 2013 sebesar 36,78%.
Ridwan (2014) Analisis Efektivitas, dan Estimasi Penerimaan BPHTB serta Kontribusi dalam meningkatkan PAD Kota Tanjungpinang	Menggunakan metode deskriptif, efektivitas, kontribusi dan estimasi realisasi penerimaan BPHTB	Hasil penelitian menunjukan realisasi penerimaan BPHTB kota Tanjungpinang tahun 2011 sampai 2013 Triwulan I sampai triwulan IV sudah efektif. Kontribusi BPHTB dalam meningkatkan penerimaan pendapatan Asli Daerah tahun 2011 sampai 2013 masih tergolong kurang presentase kontribusi hanya sebesar 16%. 17% dan 14%. Presentase kontribusi masing-masing sebesar 31,8%, 36,24% dan 31%. Estimasi realisasi penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan untuk tahun 2014 sampai 2018 cenderung semakin meningkat.

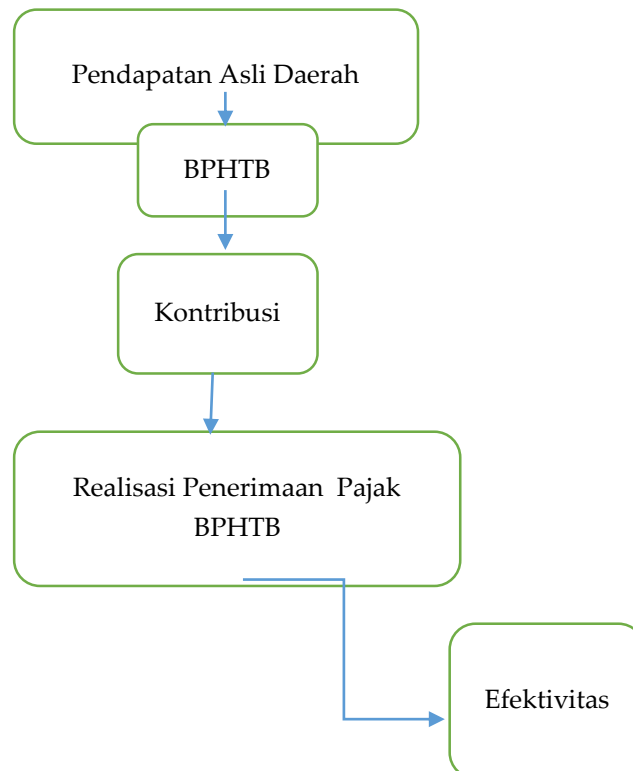
Sumber: Data Diolah

## 2.5 Kerangka pemikiran

Pendapatan asli daerah memiliki peran yang penting bagi pemerintah daerah dalam membiayai kegiatan pemerintahandan pembangunan suatu daerah. Salah satu pendapatan asli daerah yaitu pajak daerah yang menjadi sumber penerimaan terbesar bagi suatu daerah. Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu sumber penerimaan yang cukup berkontribusi bagi pajak daerah sehingga dalam pelaksanaan pemungutannya harus diperhatikan agar penerimaan pajak yang diperoleh benar-benar menggambarkan kontribusi daerah tersebut.

**Gambar 2.1**

**Kerangka pemikiran di atas dapat digambarkan sebagai berikut:**



## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **3.1 Rancangan Penelitian**

Rancangan penelitian yang dikemukakan dalam penelitian ini adalah rancangan penelitian Deskriptif untuk mengetahui efektivitas dan kontribusi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) dalam kaitannya dengan pendapatan asli daerah. Unit analisis dari penelitian ini adalah Dinas Pendapatan Daerah Kota Makassar. Peneliti melakukan Observasi, pengumpulan data yang ada, serta wawancara untuk dapat melihat kondisi di lapangan.

#### **3.2 Tempat dan Waktu**

Penelitian ini dilakukan di Kantor Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) yang berlokasi di Jalan Urip Sumoharjo No. 8 Kota Makassar. Penelitian ini dilakukan pada bulan Juli-Agustus 2019 yang bertujuan untuk memperoleh data data yang diperlukan.

#### **3.3 Jenis dan Sumber Data**

Jenis-jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Data Fisik yaitu data yang didapatkan peneliti dari buku atau literature yang dapat mendukung penelitian ini.
2. Data dokumenter yaitu data yang didapatkan peneliti dari jurnal atau artikel yang dapat mendukung penelitian ini

Adapun sumber data yang digunakan peneliti dalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Data primer merupakan data yang diperoleh peneliti melalui pengamatan langsung dari hasil dokumentasi dan wawancara peneliti terhadap objek penelitian.
2. Data Sekunder merupakan data yang diperoleh peneliti dari hasil dokumentasi dan penelitian yang dilakukan oleh pihak lain yang memiliki relevansi dengan penelitian yang dilakukan.

### **3.4 Metode Pengumpulan Data**

Untuk mendapatkan data yang dibutuhkan peneliti menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut.

1. Wawancara, yaitu kegiatan mengumpulkan, mencari data dan informasi dengan mengajukan-mengajukan pertanyaan yang berhubungan dengan objek kajian secara langsung baik lisan maupun tulisan kepada pihak pihak yang memahami objek kajian, khususnya kepada Dinas Pendapatan Kota Makassar.
2. Dokumentasi, yaitu dengan mengumpulkan dokumen-dokumen yang berhubungan dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Atau Bangunan dan data yang lainnya yang diperlukan melalui Dinas Pendapatan Kota Makassar dan instansi yang terkait.
3. Observasi yaitu dengan pengamatan langsung pada objek yang diteliti dengan mencatat keterangan atau hal-hal yang berguna bagi penyusunan data untuk dianalisis.

### **3.5 Metode Analisis data**

Dalam penelitian ini teknik analisis data yang digunakan adalah metode Deskriptif. Menurut Bogdan dalam Sugiyono (2014) Analisis data adalah proses

mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain, sehingga dapat mudah dipahami, dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain. Penelitian deskriptif ini bertujuan untuk mengetahui Kontribusi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Makassar.

Adapun langkah-langkah dalam menganalisis datanya adalah sebagai berikut.

1. Mencari data target retribusi BPHTB di Kota Makassar.
2. Mencari data realisasi retribusi BPHTB di Kota Makassar.
3. Menghitung pertumbuhan penerimaan retribusi BPHTB di Kota Makassar.
4. Menghitung efektivitas penerimaan BPHTB di Kota Makassar.
5. Menghitung efektivitas penerimaan BPHTB di Kota Makassar.

Jenis-jenis analisis yang digunakan dalam penelitian ini akan diuraikan sebagai berikut.

- a. Melakukan analisis efektivitas penerimaan BPHTB Kota Makassar. Rumus efektivitas BPHTB adalah sebagai berikut,

$$\text{Efektivitas} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan BPHTB}}{\text{Target Penerimaan BPHTB berdasarkan potensi riil}} \times 100\%$$

Sumber : Ulum, 2012:32.

Tabel 3.1  
Tingkatan Efektivitas

Persentase	Kriteria
>100%	Sangat Efektif
90-100%	Efektif
70-90%	Cukup Efektif
50-70%	Kurang Efektif
<50%	Tidak Efektif

Depdagri, Kepmendagri No.690.900.327 (1996)

- b. Melakukan analisis kontribusi penerimaan BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah

$$Ps = \frac{Xn}{Yn} \times 100\%$$

Sumber : Halim, 2004:163 Keterangan :

- Ps : Kontribusi penerimaan BPHTB terhadap  
Pendapatan Pajak Daerah  
X : Jumlah Realisasi penerimaan BPHTB  
Y : Jumlah realisasi Pendapatan Pajak  
Daerah  
Z : Jumlah realisasi PAD  
N : Tahun (periode) tertentu

Tabel 3.2. Kriteria Nilai Kontribusi

Persentase Kontribusi	Kriteria
80%-79%	Besar Sekali
60%-79%	Besar
40%-59%	Sedang
20%-39%	Cukup
0%-19%	Kecil

Sumber: Munir,dkk, 2004:149 (diolah)

### 3.6 Tahap-tahap Penelitian

Tahap-tahap penelitian merupakan langkah-langkah yang harus dilaksanakan dalam suatu penelitian, dalam penelitian ini menggunakan 3 tahap dalam penelitian yaitu:

#### 1. Tahap Pra Lapangan

Tahap ini merupakan tahap awal yang dilakukan peneliti, dengan membuat usulan rancangan penelitian, perlengkapan penelitian, surat izin penelitian. Dalam tahap ini peneliti diharapkan mampu memahami latar belakang penelitian, dan mempersiapkan diri untuk masuk di lapangan penelitian.

#### 2. Lapangan

Dalam tahap ini peneliti mempersiapkan diri untuk mengumpulkan data-data mengenai Analisis Kontribusi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Makassar

#### 3. Tahapan Analisis Data

Ketika peneliti telah mendapatkan cukup data, maka langkah akhir dalam penelitian tersebut adalah analisis data untuk mendapatkan hasil yang sesuai dengan fokus penelitian.

### 3.7 Variabel Penelitian dan Defenisi Operasional

Definisi operasional variabel dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

- a. Target BPHTB adalah nilai nominal dari retribusi BPHTB yang dikeluarkan oleh DISPENDA Kota Makassar untuk direalisasikan.
- b. Efektivitas BPHTB berbasis potensi adalah perbandingan antara realisasi penerimaan dengan potensi BPHTB.
- c. Efektivitas BPHTB berbasis target adalah perbandingan antara realisasi penerimaan dengan target BPHTB.

## **BAB IV**

### **PEMBAHASAAN**

#### **4.1 Sejarah Singkat Lokasi Penelitian**

Adapun sejarah singkat dari lokasi penelitian sebagai berikut:

##### **4.1.1 Sejarah Singkat Dinas Pendapatan Kota Makassar**

Sebelum terbentuknya Dinas pendapatan Kota Makassar, Dinas Pasar, Dinas Air Minum dan Dinas Penghasilan Daerah dibentuk berdasarkan Surat Keputusan Walikota Nomor 155/Kep/A/V/1973 Tanggal 24 Mei 1973 terdiri dari beberapa Sub Dinas Terminal Angkutan, Sub Dinas Pengelolaan Tanah Pasir, Sub Dinas Taman Hiburan Rakyat, Sub Dinas Pemeriksaan Kendaraan Tidak Bermotor dan Sub Dinas Administrasi.

Adanya Keputusan Walikota yang terdapat dalam keputusan Daerah Tingkat II Ujung Pandang Nomor 74/S/Kep/A/V/1977 Tanggal 1 April 1977 bersama dengan Surat Edaran Menteri dalam Negeri Nomor 3/12/43 Tanggal 9 September 1975 dan Instruktur Menteri, Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Selatan tanggal 25 Oktober 1975 Nomor Keu/3/22/33 tentang pembentukan Dinas Pendapatan Daerah Kota Ujung Pandang telah disempurnakan dan ditetapkan perubahan namanya menjadi Dinas Penghasilan Daerah yang kemudian menjadi unit-unit yang menangani sumber-sumber keuangan daerah seperti Dinas Perpajakan, Dinas Pasar dan Sub Dinas Pajak Parkir dan semua Sub-sub Dinas dalam unit penghasilan daerah yang tergabung dalam unit penghasilan daerah dilebur dan dimasukkan pada unit kerja Dinas Pendapatan Daerah Kota Ujung Pandang. Seiring dengan adanya perubahan Kota Ujung Pandang menjadi Kota Makassar, secara otomatis nama Dinas Daerah



Kota Ujung Pandang berubah menjadi Dinas Pendapatan Daerah (DISPENDA) Kota Makassar.

#### **4.1.2 Visi dan Misi Dinas Pendapatan Daerah Kota Makassar**

-Visi Dinas Pendapatan Daerah Kota Makassar yaitu,  
Prima dalam pelayanan dan unggul dalam pengelolaan pendapatan daerah.

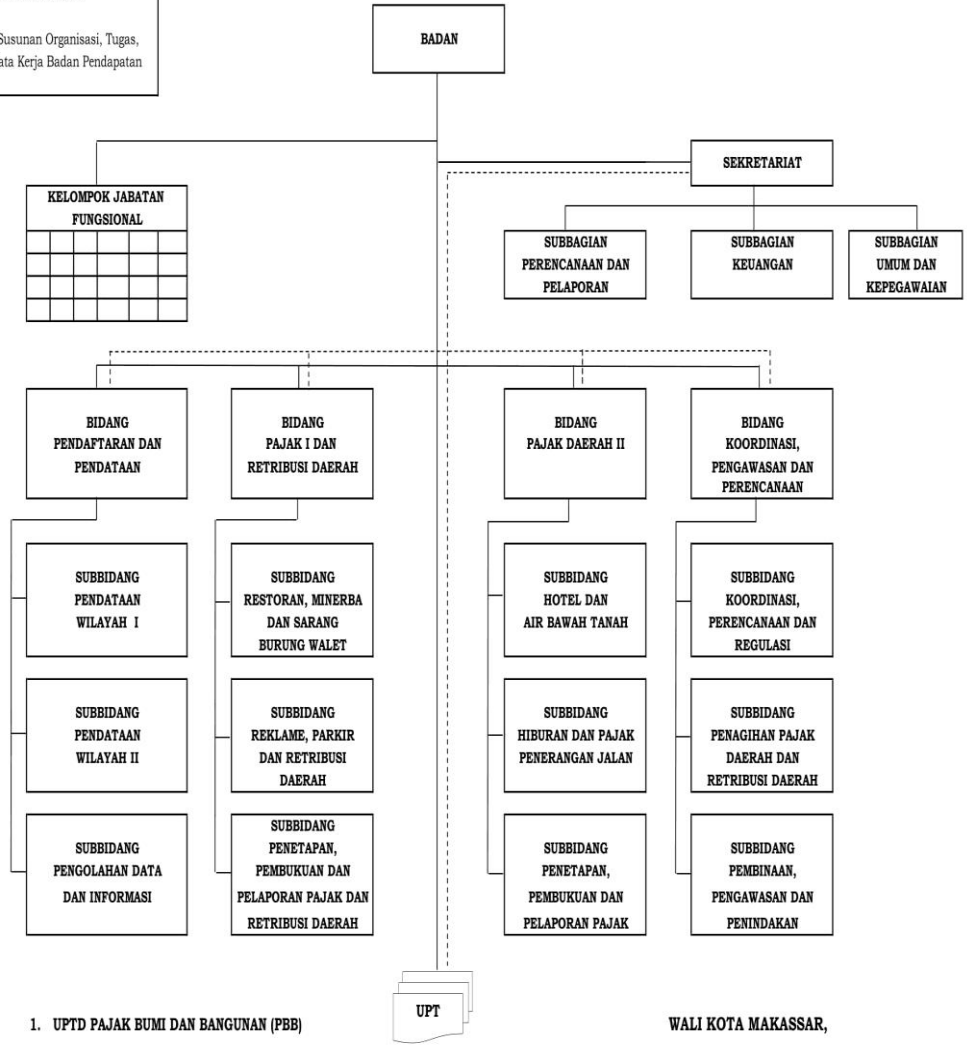
-Misi Dinas Pendapatan Daerah Kota Makassar, yaitu sebagai berikut:

1. Menggali sumber-sumber PAD secara optimal.
2. Menyempurnakan sistem pengelolaan PAD
3. Meningkatkan koordinasi.
4. Menyusun/merevisi kembali peraturan daerah.
5. Meningkatkan pengawasan pengolahan pendapatan daerah
6. Meningkatkan kemampuan Sumber Daya Manusia
7. Melakukan evaluasi secara berkala
8. Menyediakan sarana dan prasarana yang memadai.
9. Meningkatkan penyeluhan, pelayanan, dan pengawasan agar terbina kesadaran Wajib Pajak/Wajib Retribusi.

### 4.1.3 Struktur Organisasi

Gambar 4.1 Struktur Organisasi Badan Pendapatan Asli Daerah Kota Makassar

Lampiran : Peraturan Wali Kota Makassar  
 Nomor :  
 Tentang : Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas, Fungsi dan Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah



1. UPTD PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB)
2. UPTD BPHTB

WALI KOTA MAKASSAR,  
  
 MOH. RAMDHAN POMANTO

#### **4.1.4 Tugas Pokok dan Fungsi Dinas Pendapatan Daerah Kota Makassar**

##### **1. Tugas pokok**

Tugas pokok Dinas Pendapatan Daerah Kota Makassar yaitu merumuskan, membina, mengendalikan, dan mengelolah serta mengkoordinir bidang pendapatan daerah.

##### **2. Fungsi**

Fungsi Dinas Pendapatan Daerah Kota Makassar, yaitu sebagai berikut.

- a. Penyusunan rumusan kebijakan teknis di bidang pengelolaan pendapatan serta melakukan pendataan potensi sumber-sumber pendapatan daerah.
- b. Penyusunan rencana dan program evaluasi pelaksanaan pungutan pendapatan daerah.
- c. Pelaksanaan perencanaan dan pengendalian teknis operasional bidang pendataan, penetapan, keberatan, dan penagihan serta pembukuan pajak hotel, pajak hiburan, pajak restoran, pajak parkir, pajak reklame, pajak penerangan jalan, pajak pengambilan dan pengelolaan batuan galian golongan C serta pajak/pendapatan daerah dan retribusi daerah lainnya.
- d. Pelaksanaan perencanaan dan pengendalian teknis operasional bidang bagi hasil dan pendapatan lainnya serta intensifikasi dan ekstensifikasi.
- e. Pelaksanaan perencanaan dan pengendalian teknis operasional pengelolaan keuangan, kepengawaian dan pegurusan barang milik daerah yang berada dalam penguasaannya.
- f. Pelaksanaan kesekretariatan dinas
- g. Pembinaan unit pelaksanaan teknis.

#### **4.1.5 uraian Tugas Jabatan Struktural pada Dispenda Kota Makassar**

##### **1. Kepala Dinas**

Merencanakan, merumuskan, mengembangkan, mengkoordinasikan, dan mengendalikan tugas desentralisasi, dekonsentrasi, dan tugas pembantu di bidang pendapatan.

##### **2. Sekretariat**

Secretariat Dinas dipimpin sekretaris di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Dinas. Secretariat mempunyai tugas memberikan pelayanan administrative bagi seluruh satuan kerja di lingkungan Dinas Pendapatan Kota Makassar. Dalam melaksanakan tugas secretariat menyelenggarakan fungsi:

- a. Pengelolaan kesekretariatan
- b. Pelaksanaan urusan kepengawaian dinas
- c. Pelaksanaan urusan keuangan dan penyusunan neraca SKPD
- d. Pelaksanaan urusan perlengkapan
- e. Pelaksanaan urusan umum dan rumah tangga
- f. Pengkoordinasikan perumusan program dan rencana kerja Dinas Pendapatan
- g. Melaksanakan tugas kedinasan lain yang diberikan oleh atasan

##### **3. Sub Bagian Umum dan Kepegawaian**

Sub Bagian Umum dan Kepegawaian mempunyai tugas menyusun rencana kerja, melaksanakan tugas teknis ketatausahaan, mengelola administrasi kepegawaian serta melaksanakan urusan kerumah tanggaan dinas. Dalam melaksanakan tugas Sub Bagian Umum dan Kepegawaian menyelenggarakan fungsi:

- a. Melaksanakan penyusunan rencana dan program kerja Subbagian Umum dan Kepengawain.
  - b. Mengatur pelaksanaan kegiatan sebagian urusan ketatausahaan meliputi surat-menyurat, kearsipan, surat perjalanan dinas, dan mendistribusikan surat sesuai bidang.
  - c. Melaksanakan urusan kerumahtanggaan dinas.
  - d. Melaksanakan usul kenaikan pangkat, mutase dan pensiun.
  - e. Melaksanakan usul gaji berkala, usul tugas belajar dan izin belajar.
  - f. Menghimpun dan mensosialisasikan peraturan perundang-undangan di bidang kepengawain dalam lingkup dinas.
  - g. Menyiapkan bahan penyusunan standarisasi yang meliputi bidang kepengawain, pelayanan, organisasi dan ketatalaksanaan.
  - h. Melakukan koordinasi dengan unit kerja lain yang berkaitan dengan bidang tugasnya.
  - i. Melakukan koordinasi pada secretariat Korpri Kota Makassar.
  - j. Melaksanakan tugas pembinaan terhadap anggota korpri pada unit kerja masing-masing.
  - k. Menyusun laporan hasil pelaksanaan tugas.
  - l. Melaksanakan tugas kedinasan lain yang diberikan oleh atasan.
4. Sub Bagian Keuangan

Sub Bagian Keuangan mempunyai tugas menyusun rencana kerja dan melaksanakan tugas teknis keuangan. Dalam melaksanakan tugas Sub Bagian Keuangan menyelenggarakan fungsi:

- a. Menyusun rencana dan program kerja Sub Bagian Keuangan

- b. Mengumpulkan dan menyusun Rencana Kerja Satuan Kerja Perangkat Daerah
  - c. Mengumpulkan dan menyiapkan bahan penyusunan Rencana Kerja Anggaran (RKA) dan Dokumen Perencanaan Anggaran (DPA) dari masing-masing Bidang dan Sekretariat sebagai bahan konsultasi perencanaan ke Bappeda melalui Kepala Dinas
  - d. Menyusun realisasi perhitungan anggaran dan administrasi perbendaharaan dinas
  - e. Mengumpulkan dan menyiapkan bahan Laporan Akuntabilitas Kinerja Instansi dari masing-masing satuan kerja.
  - f. Menyusun laporan neraca SKPD dengan melakukan koordinasi dengan Subbagian Perlengkapan
  - g. Menyusun laporan hasil pelaksanaan tugas
  - h. Melaksanakan tugas kedinasan lain yang diberikan oleh atasan.
5. Sub Bagian Perlengkapan
- Sub Bagian Perlengkapan mempunyai tugas menyusun rencana kerja, melaksanakan tugas teknis perlengkapan, membuat laporan serta mengevaluasi semua pengadaan dan pemanfaatan barang. Dalam melaksanakan tugas Sub Bagian Perlengkapan menyelenggarakan fungsi:
- a. Menyusun rencana dan program kerja Dinas Pendapatan
  - b. Menyusun Rencana Kebutuhan Barang Unit (RKBU) Dinas
  - c. Membuat usulan Rencana Kerja Kebutuhan Barang Unit (RKBU) Sekretariat dan Bidang-bidang
  - d. Membuat Daftar Kebutuhan Barang (RKB)
  - e. Membuat Rencana Tahunan Barang Unit (RTBU)

- f. Menyusun kebutuhan biaya pemeliharaan untuk tahun anggaran dan bahan penyusunan APBD
  - g. Menerima dan meneliti semua pengadaan barang pada Dinas Pendapatan
  - h. Melakukan penyimpanan dokumen dan surat berharga lainnya tentang barang inventaris daerah.
  - i. Menyusun laporan hasil pelaksanaan tugas
  - j. Melaksanakan tugas kedinasan lain yang diberikan oleh atasan.
6. Bidang I Pajak Hotel dan Hiburan
- Bidang I Pajak Hotel dan Hiburan mempunyai tugas melaksanakan pelayanan administrasi, pendataan, penetapan, keberatan, penagihan, pembukuan, verifikasi dan pelaporan Pajak Hotel dan Pajak Hiburan. Dalam melaksanakan tugas Bidang I Pajak Hotel dan Hiburan menyelenggarakan fungsi:
- a. Melaksanakan penyusunan rencana kerja sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya.
  - b. Melaksanakan pelayanan pendaftaran, pendataan, penetapan, keberatan, penerbit Surat Ketetapan Pajak Daerah, penagihan, pembukuan, verifikasi dan pelaporan Pajak Hotel dan Pajak Hiburan
  - c. Melaksanakan pembinaan sistem manajemen Pengelolaan Pajak
  - d. Melaksanakan tugas lain yang diberikan oleh atasan
  - e. Pengelolaan administrasi urusan tertentu.
7. Bidang II Pajak Restoran dan Parkir
- Bidang II Pajak Restoran dan Parkir mempunyai tugas melaksanakan pelayanan administrasi, pendataan, penetapan, keberatan, penagihan,

pembukuan, verifikasi dan pelaporan pajak Restoran dan Pajak Parkir. Dalam melaksanakan tugas, Bidang II Pajak Restoran dan Pajak Parkir menyelenggarakan fungsi melaksanakan penyusunan rencana kerja sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya:

- a. Melaksanakan pelayanan pendaftaran, pendataan, penetapan, keberatan, penerbitan surat ketetapan pajak daerah, penagihan, pembukuan, verifikasi dan pelaporan Pajak Restoran dan Pajak Parkir.
- b. Melaksanakan pembinaan sistem manajemen Pengelolaan Pajak
- c. Melaksanakan tugas lain yang diberikan oleh atasan
- d. Pengelolaan administrasi urusan tertentu.

#### 8. Bidang III Pajak Reklame dan Retribusi Daerah

Bidang III Pajak Reklame dan Retribusi Daerah mempunyai tugas melaksanakan pelayanan administrasi, pendataan, penetapan, keberatan, penagihan, pembukuan dan pelaporan Pajak Reklame dan Retribusi Daerah. Dalam melaksanakan tugas, Bidang III Pajak Reklame dan Retribusi Daerah menyelenggarakan fungsi:

- a. Melaksanakan penyusunan rencana kerja sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya
- b. Melaksanakan pelayanan pendaftaran, pendataan, penetapan, keberatan, penerbitan surat ketetapan pajak daerah, penagihan, pembekuan, verifikasi dan pelaporan Pajak Reklame dan Retribusi Daerah
- c. Melaksanakan pembinaan sistem manajemen Pengelolaan Pajak
- d. Melaksanakan tugas lain yang diberikan oleh atasan
- e. Pengeloan administrasi urusan tertentu.



9. Bidang IV Koordinasi, Pengendalian Pajak Penerangan Jalan, Pajak Pengambilan dan Pengelolaan Bantuan Galian Golongan C, Pajak Daerah dan Bagi Hasil.

#### **4.2 Hasil Penelitian**

Ada berbagai jenis komponen daerah yang termasuk dalam pendapatan asli daerah kota Makassar seperti PBB-P2 dan BPHTB sebagai pajak daerah yang sebelumnya merupakan pajak pusat yang diharapkan mampu meningkatkan jumlah pendapatan asli daerah dan dalam penelitian ini difokuskan pada Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan-perolehan hak atas tanah dan bangunan objek pajak ini adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan dan subjeknya yaitu orang pribadi dan badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dapat dikatakan bahwa dalam penelitian yang dijadikan sebagai objek dalam penelitian adalah Pajak BPHTB dengan periode pengamatan tahun 2014-2018. Untuk lebih jelasnya berikut ini akan disajikan data BPHTB yang diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah di Kota Makassar yang dapat dilihat pada tabel 4.1.

**Tabel 4.1**

## Data Penerimaan BPHTB Tahun 2014-2018

Tahun	Besarnya Pajak BPHTB (Rp)
2014	153.177.248.649
2015	150.456.376.589
2016	188,224,639,118
2017	272,793,334,740
2018	210,360,574,161
Rata-rata Pertahun	195.002.434.651

Sumber. Dispenda Kota Makassar, 2019

Berdasarkan tabel 4.1, realisasi penerimaan BPHTB 2014-2018 mengalami fluktuasi yaitu mengalami penurunan di tahun 2014-2015 dan kemudian mengalami peningkatan di tahun 2016-2017 dan kembali menurun di tahun 2018 jadi rata-rata pajak pertahun sebesar 195.002.434.651,- sehingga dari data yang diperoleh dari Badan Pendapatan Kota Makassar maka pertumbuhan Pajak BPHTB yang dapat disajikan melalui tabel 4.2 yaitu sebagai berikut.

**Tabel 4.2**

## Pertumbuhan Penerimaan Pajak BPHTB Tahun 2014-2018

Tahun	Besarnya Pajak BPHTB (Rp)	Pertumbuhan	
		Rp	%
2014	153.177.248.649	-	-
2015	150.456.376.589	(2.720.872.060)	(1,77)
2016	188,224,639,118	37.768.262.529	25,10
2017	272,793,334,740	84.568.695.622	44,92
2018	210,360,574,161	(62.432.760.579)	(22,88)
Rata-rata Pertumbuhan pertahun	195.002.434.651	57.183.325.512	11,34

Sumber. Dispenda Kota Makassar, 2019

Tabel 4.2 menunjukan bahwa pertumbuhan penerimaan Pajak BPHTB dari tahun 2014 sampai 2018 mengalami naik turun sebesar Rp 57.183.325.512 atau 11,34%, pada tahun 2014 dan 2018 mengalami penurunan dan di tahun 2015 dan 2017 mengalami peningkatan atau mencapai target.

**Tabel 4.3**

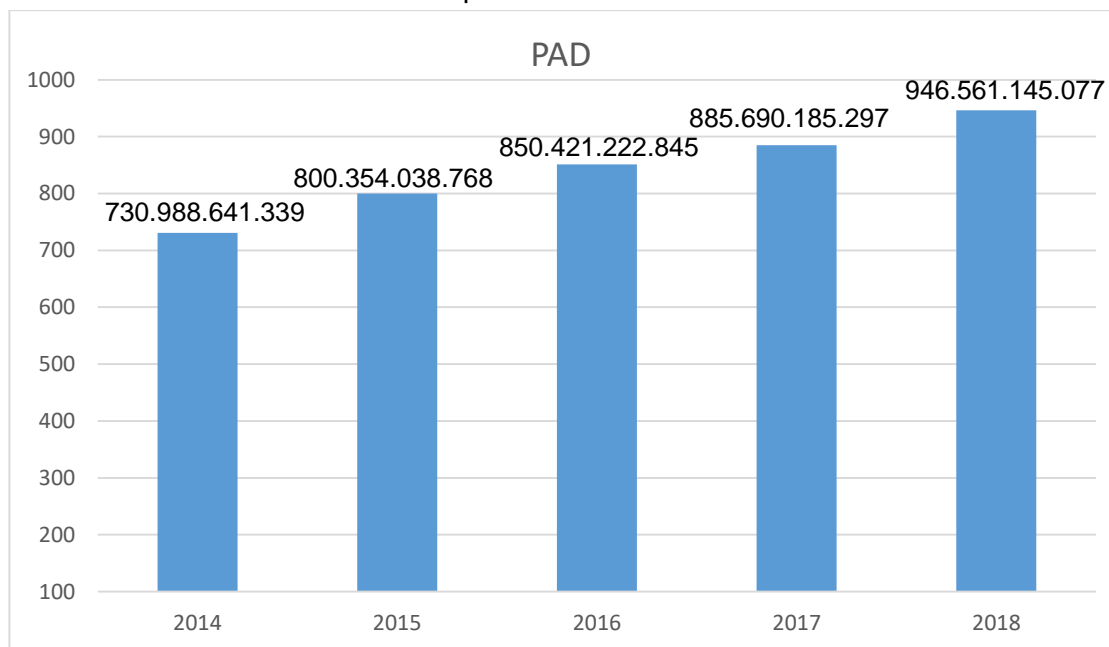
Data penerimaan Pendapatan Asli Daerah Tahun 2014-2018

Tahun	Besarnya Pendapatan Asli Daerah (Rp)
2014	730.988.641.339
2015	800.354.038.768
2016	850.421.222.845
2017	885.690.185.297
2018	946.561.145.077

Sumber. Dispenda Kota Makassar

**Gambar 4.1**

Data Grafik Pendapatan Asli Daerah Kota Makassar



Sumber: Data diolah

**Tabel 4.4**

Pertumbuhan Pendapatan Asli Daerah Tahun 2014-2018

Tahun	Besarnya Pendapatan Asli Daerah (Rp)	Pertumbuhan	
		Rp	%
2014	730.988.641.339	-	-
2015	800.354.038.768	69.365.397.429	9,48
2016	850.421.222.845	50.067.184.077	6,25
2017	885.690.185.297	35.268.962.452	4,14
2018	946.561.145.077	60.870.959.780	6,87
Rata-rata Pertumbuhan pertahun		53.893.125.935	26,74

Sumber. Dispenda Kota Makassar

Berdasarkan hasil analisis mengenai pertumbuhan, pendapatan asli daerah khususnya dalam 5 tahun terakhir tahun 2014-2018 rata-rata pertahun menurun sebesar Rp. 53.893.125.935 atau sebesar 26,74%.

#### 4.2.1 Efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota

##### Makassar

Tingkat efektivitas BPHTB dapat dihitung dengan membandingkan antara realisasi dengan target BPHTB. Dalam menghitung efektivitas BPHTB Kota Makassar menggunakan rumus sebagai berikut.

$$\text{Efektivitas} = \frac{\text{Realisasi penerimaan BPHTB}}{\text{Target Penerimaan BPHTB}} \times 100 \%$$

$$\text{Tahun 2014} = \frac{153.177.248.649}{200.062.612.000} \times 100 \% = 76,57 \%$$

$$\text{Tahun 2015} = \frac{150.177.248.649}{228.371.438.000} \times 100 \% = 65,77 \%$$

$$\text{Tahun 2016} = \frac{188.224.639.118}{288.766.718.687} \times 100 \% = 65,18 \%$$

$$\text{Tahun 2017} = \frac{216.790.274.842}{287.891.478.000} \times 100 \% = 75,30 \%$$

$$\text{Tahun 2018} = \frac{210.238.484.208}{300.000.000.000} \times 100 \% = 70,07$$

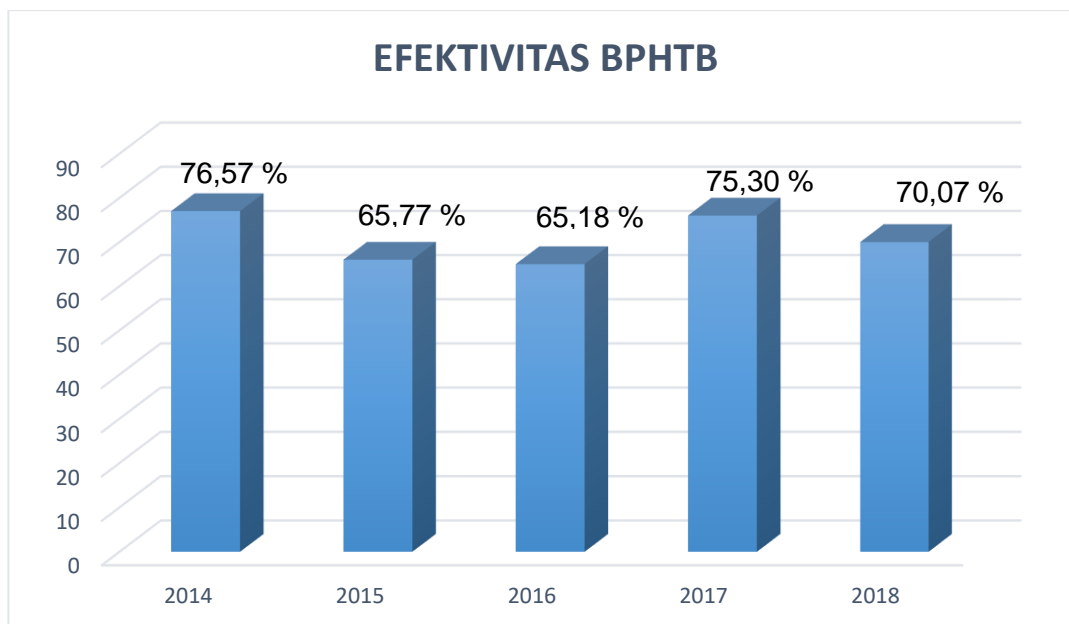
**Tabel 4.9**

Efektivitas BPHTB kota Makassar Tahun Anggaran 2014-2018

No	Tahun Anggaran	Target BPHTB (Rp)	Realisasi BPHTB (Rp)	Efektivitas BPHTB (%)
1	2014	200.062.612.000	153.177.248.649	76,57
2	2015	228.371.438.000	150.177.248.649	65,77
3	2016	288.766.718.687	188.224.639.118	65,18
4	2017	287.891.478.000	216.790.274.842	75,30
5	2018	300.000.000.000	210.238.484.208	70,07

Sumber. Dispenda Kota Makassar

**Gambar 4.2**  
Efektivitas BPHTB



Grafik 4.4 Efektivitas Pajak BPHTB ( Data diolah)

Pada tahun 2014, 2017 dan 2018 diperoleh presentase sebesar 76,57%, 75,30%, 70,07%. Tingkat presentase ini menandakan bahwa pada tahun 2014,2017 dan 2018 BPHTB di Kota Makassar cukup efektif. Sementara untuk tahun 2015-2016 diperoleh presentase sebesar 65,77%, 65,18% tingkat presentase ini menandakan bahwa pada tahun 2015-2016 BPHTB tergolong kurang Efektif. Dapat disimpulkan bahwa dari dari tahun 2014,2017 dan 2018 Pemerintah Kota Makassar cukup berkontribusi dalam hal memperbaiki tingkat efektivitas pajak BPHTB. tetapi justru tahun 2015-2016 menandakan bahwa terjadi penurunan presentasi dalam pengelolaan BPHTB yang dilakukan oleh pemerintah Kota Makassar.

#### 4.2.2 Analisis Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Kontribusi BPHTB terhadap pendapatan asli daerah Kota Makassar dihitung dengan membandingkan BPHTB dengan jumlah penerimaan pendapatan asli daerah. Dalam menghitung kontribusi pajak reklame terhadap pendapatan asli daerah Kota Makassar menggunakan rumus sebagai berikut.

$$P_n = \frac{QX_n}{QY_n} \times 100\%$$

$P_n$  : Kontribusi penerimaan BPHTB terhadap  
Pendapatan Pajak Daerah  
 $QY_n$  : Pendapatan Asli Daerah  
 $QX_n$  : Penerimaan BPHTB  
 $N$  : Tahun (periode) tertentu

Tahun 2014 = $\frac{153.177.248.649}{730.988.641.339}$	X 100 % = 20,95 %
Tahun 2015 = $\frac{150.456.376.589}{800.354.038.768}$	X 100 % = 18,80%
Tahun 2016 = $\frac{188,224,639,118}{850.421.222.845}$	X 100 % = 22,13 %
Tahun 2017 = $\frac{272,793,334,740}{885.690.185.297}$	X 100 % = 30,80%
Tahun 2018 = $\frac{210,360,574,161}{946.561.145.077}$	X 100 % = 22,23 %

**Tabel 4.5**

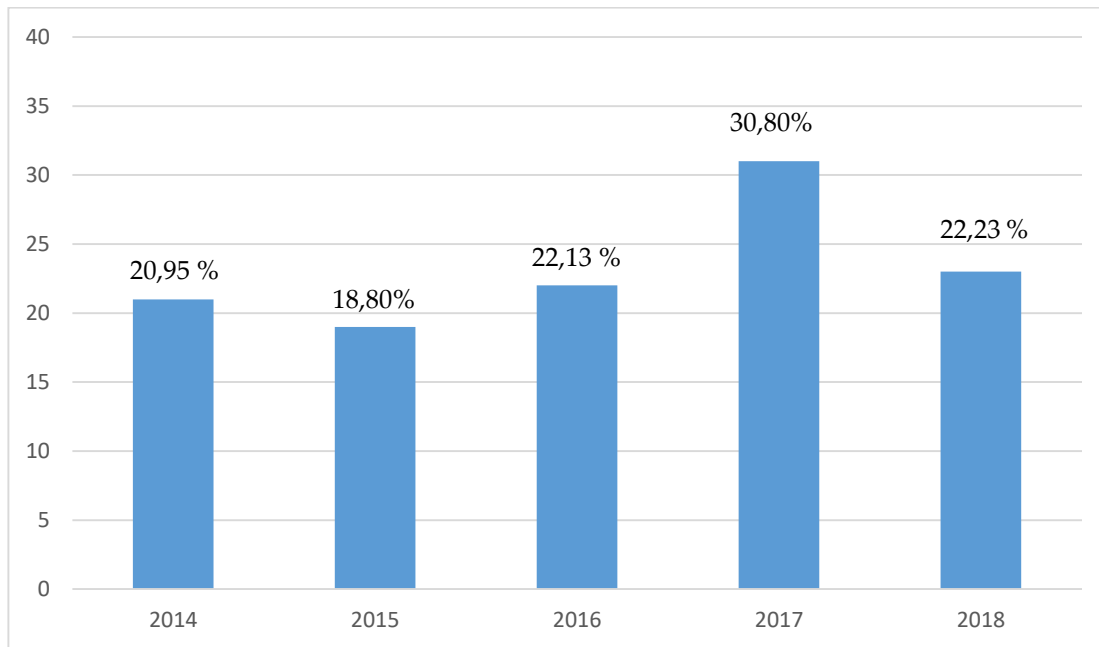
Kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Makassar  
Tahun Anggaran 2014-2018

No	Tahun Anggaran	BPHTB (Rp)	PAD (Rp)	Kontribusi
1	2014	153.177.248.649	730.988.641.339	20,95 %
2	2015	150.456.376.589	800.354.038.768	18,80%
3	2016	188,224,639,118	850.421.222.845	22,13 %
4	2017	272,793,334,740	885.690.185.297	30,80%
5	2018	210,360,574,161	946.561.145.077	22,23 %

Sumber. Dispenda Kota Makassar



**Gambar 4.3**  
**KONTRIBUSI BPHTB**



*Grafik 4.3 Kontribusi BPHTB (Data diolah)*

Berdasarkan hasil perhitungan yang telah disajikan dalam bentuk tabel dan grafik dapat diperhatikan besarnya kontribusi BPHTB terhadap pendapatan asli daerah Kota Makassar tahun anggaran 2014-2018. Bervariasi mulai dari 18,80% sampai 30,80%. Tahun 2014 kontribusi pajak BPHTB sebesar 20,95% dan mengalami penurunan pada tahun 2015 sebesar 18,80% sedangkan pada tahun 2016-2017 mengalami kenaikan dan kembali mengalami penurunan di tahun 2018 sebesar 22,23 %. Rata-rata kontribusi pajak BPHTB terhadap pendapatan asli daerah selama lima tahun terakhir sebesar 18,53% dan dapat dikatakan cukup berkontribusi.

### **4.3 Pembahasan**

Tingkat efektivitas penerimaan BPHTB Kota Makassar dari tahun 2014-2018 adalah fluktuatif. Pada tahun 2014 tingkat efektivitas BPHTB tertinggi sebesar 76,57%

dengan kriteria cukup efektif, tahun 2015-2016 tingkat efektivitas BPHTB sebesar 65,77% dan 65,18% dengan kriteria kurang efektif. Sedangkan pada tahun 2017-2018 tingkat efektifitas kembali meningkat sebesar 75,30% dan 70,07% dengan kriteria cukup efektif. Namun jika dirata-rata dari kelima tahun tersebut diperoleh presentase sebesar 70,58% hal ini menunjukan masih tergolong dalam kriteria yang cukup efektif jadi secara keseluruhan dapat disimpulkan bahwa dari 2014-2018 Pemerintah Kota Makassar cukup efektif dalam hal efektivitas pajak BPHTB.

Hasil penelitian mengenai analisis kontribusi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah didapatkan bahwa tren presentase mengalami Fluktuasi dari 5 tahun terakhir. Pada tahun 2014 kontribusi pajak BPHTB terhadap PAD memperoleh presentase sebesar 20,95% ini menunjukan kriteria kontribusinya tergolong cukup. Tahun 2015 mengalami penurunan dengan kontribusi sebesar 18,95% dan tergolong kecil, sedangkan kontribusi BPHTB terhadap PAD pada tiga tahun terakhir terus mengalami peningkatan tahun 2016 sebesar 22,13%, tahun 2017 sebesar 30,80%, 2018 sebesar 22,23% tetapi masih dalam kriteria Kontribusi cukup. Namun jika dirata-ratakan dari tahun 2014-2018 kontribusi BPHTB terhadap PAD sebesar 22,98% cukup berkontribusi. Hal tersebut menunjukan bahwa pengaruh atau kontribusi BPHTB terhadap PAD cukup berkontribusi dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Makassar.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1 Kesimpulan**

Berdasarkan analisis dan pembahasan yang sudah dilakukan mengenai efektivitas dan kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Makassar, maka disajikan beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Tingkat efektivitas penerimaan BPHTB Kota Makassar dari tahun 2014-2018 adalah fluktuatif. Pada tahun 2014 tingkat efektivitas BPHTB tertinggi sebesar 76,57% dengan kriteria cukup efektif, tahun 2015-2016 tingkat efektivitas BPHTB sebesar 65,77% dan 65,18% dengan kriteria kurang efektif. Sedangkan pada tahun 2017-2018 tingkat efektivitas kembali meningkat sebesar 75,30% dan 70,07% dengan kriteria cukup efektif. Namun jika dirata-rata dari kelima tahun tersebut diperoleh presentase sebesar 70,58% hal ini menunjukan masih tergolong dalam kriteria yang cukup efektif jadi secara keseluruhan dapat disimpulkan bahwa dari 2014-2018 Pemerintah Kota Makassar cukup efektif dalam hal efektivitas BPHTB.
2. Kontribusi BPHTB dalam meningkatkan PAD pada Pada tahun 2014 kontribusi BPHTB terhadap PAD memperoleh presentase sebesar 20,95% ini menunjukan kriteria kontribusinya tergolong cukup. Tahun 2015 mengalami penurunan dengan kontribusi sebesar 18,95% dan tergolong kecil, sedangkan kontribusi BPHTB terhadap PAD pada tiga tahun terakhir terus mengalami peningkatan tahun 2016 sebesar 22,13%, tahun 2017 sebesar 30,80%, 2018 sebesar 22,23% tetapi masih dalam kriteria Kontribusi cukup. Namun jika dirata-ratakan dari tahun 2014-2018 kontribusi BPHTB terhadap PAD sebesar

22,98% cukup berkontribusi. Hal tersebut menunjukan bahwa pengaruh atau kontribusi BPHTB terhadap PAD cukup berkontribusi meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Makassar.

## **5.2 Saran**

Berdasarkan kesimpulan yang telah diuraikan oleh penulis mengemukakan saran untuk menjadi masukan yang berguna bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

1. Disarankan kepada Dinas Pendapatan Daerah Kota Makassar lebih meningkatkan lagi pemungutan BPHTB dengan cara memberikan kemudahan-kemudahan dalam pelaksanaan pemungutan pajak daerah agar tingkat kontribusi BPHTB untuk tahun berikutnya dapat meningkat dari tahun sebelumnya dalam peningkatan PAD dan guna kemajuan pembangunan daerah Kota Makassar.
2. Pemerintah Kota Makassar harus terus meningkatkan kinerjanya, misalnya dengan Pendataan ulang Wajib Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dapat terdata dengan baik. Memberikan pengarahan dan penyuluhan kepada wajib tentang pentingnya BPHTB untuk meningkatkan PAD dalam menunjang kesejahteraan masyarakat melalui pelaksanaan pembangunan.

## Daftar Pustaka

- Badan Pendapatan Daerah Kota Makassa. 2019. *Target dan Realisasi BPHTB 2014-2018*. Makassar: Bidang Pembukuan dan Pengembangan Potensi Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar.
- Fidel (2010). *Perpajakan Indonesia Edisi 10 buku 1*, Jakarta: Salemba Empat
- Ilyas dan Burton. 2013. *Hukum Pajak*. Edisi keenam. Salemba Empat, Jakarta.
- Mardismo (2010). *Perpajakan*. Edisi 2016. Andi, Jakarta.
- Mardiasmo (2003). *Perpajakan*. Edisi revisi 2003. Andi, Yogyakarta.
- Mardiasmo, 2013. *Perpajakan Edisi Revisi*, Penerbit Andi Publisher, Jakarta.
- Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 3 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah Kota Makassar
- Prasetyo, H.U. 2006. *Kontribusi Pajak Reklame Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Kudus Tahun 2000-2004*. Skripsi pada Jurusan : Ekonomi Pembangunan, Fakultas Ekonomi. Universitas Negeri Semarang.
- Ridwan, 2014. *Analisis Efektivitas, dan Estimasi Penerimaan BPHTB serta Kontribusinya dalam Meningkatkan PAD Kota Tanjung Pinang*. Univeristas Maritim Raja Ali Haji.
- Somaria dan Natrion (2015). *Analisis Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Dan Bea Perolehan Ha katas Tanah dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Di Kabupaten Bekasi dari tahun 2011 sampai 2014*.
- Suriady, Deddy dan Dadang Solihin. (2002). *Otonomi Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Triantoro, A. 2010. *Efektivitas Pemungutan Pajak Reklame dan Kotribusinya Terhadap Penerimaan Pajak Daerah di Kota Bandung*. Jurnal Fokus Ekonomi.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
- Waluyo, 2002. *Perpajakan Indonesia*. Jakarta : Salemba Empat.
- Waluyo. 2004. *Perpajakan Indonesia: Edisi Revisi Buku 2* Jakarta: Salemba Empat
- Waluyo. 2011. *Perpajakan Indonesia Edisi 10 buku 1*, Jakarta: Salemba Empat