

**ANALISIS EFEKTIVITAS PENERIMAAN BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) PADA
BADAN PENGELOLA PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH
KOTA MEDAN**

SKRIPSI

Diajukan Guna Memenuhi Sebagian Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (SE)
Program Studi Akuntansi



Oleh

Nama : Elisah
N P M : 1305170104
Program Studi : Akuntansi

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2017**

ABSTRAK

Elisah, 1305170104. Analisis Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan, Skripsi, S-1, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2017

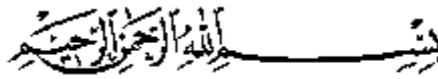
Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui tingkat efektivitas penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Medan tahun 2012 sampai dengan 2016 dan untuk melihat faktor-faktor apa saja yang menyebabkan belum tercapainya target.

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa efektivitas penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Medan tahun 2012 cukup efektif, sedangkan tahun 2013 dan 2016 kurang efektif dan tahun 2014 dan 2015 tidak efektif berarti secara keseluruhan masih belum efektif.

Faktor yang menyebabkan belum tercapainya target penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) antara lain kurangnya kesadaran wajib pajak dalam membayar kewajiban perpajakannya serta wajib pajak/masyarakat belum mau meningkatkan status hak kepemilikan lahan-lahan yang dimiliki. Sehingga, kinerja Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan harus tetap ditingkatkan dan diharapkan kesadaran masyarakat untuk mampu membayar Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), karena efektivitas penerimaannya masih belum efektif.

Kata Kunci: Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Efektivitas

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum wr.wb

Alhamdulillahirobbil'alamin dengan segenap kerendahan hati memanjatkan puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan ridho dan hidayah-Nya kepada kita semua, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Analisis Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan” dalam mencapai gelar Sarjana Ekonomi di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Shalawat dan salam atas junjungan Rasul Allah Nabi Muhammad SAW yang telah membawa kita dari zaman jahiliyah menuju zaman yang penuh dengan pengetahuan seperti sekarang ini.

Penulis juga menyadari bahwa dalam menyelesaikan skripsi ini tidak terlepas dari perhatian, bimbingan, dorongan, bantuan dan doa dari semua pihak. Dalam kesempatan ini, izinkan penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Orang tua saya yang saya sayangi dan cintai, Ayahanda Miswar Nasution dan Ibunda Rohana Lubis yang telah memberikan dukungan, nasehat, perhatian yang sangat luar biasa kepada penulis, cinta dan kasih sayang yang begitu besar, serta doa yang tulus sehingga penulis mampu menyelesaikan perkuliahan dan penyusunan skripsi ini.
2. Bapak Dr. Agussani, M.AP, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

3. Bapak Zulaspan Tupti, SE., M.Si, selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Bapak Januri S.E., MM, M.Si, selaku Wakil Dekan I Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Bapak Ade Gunawan S.E., M.Si, selaku Wakil Dekan III Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Ibu Elizar Sinambela, S.E., M.Si, selaku Ketua Jurusan Akuntansi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
7. Ibu Fitriani Saragih, S.E., M.Si, selaku Sekretaris Jurusan Akuntansi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
8. Bapak Drs. Abdul Hasyim Batubara, Ak., MM selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktunya dalam mengarahkan penulis menyusun skripsi ini.
9. Seluruh dosen dan pegawai beserta staf Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah banyak memberi bantuan kepada penulis sampai terselesaikannya perkuliahan.
10. Ibu Dra. Siti Mahrani Hasibuan, selaku Sekertaris Balitbang Kota Medan.
11. Keluarga tersayang (Anisah Nasution, Syahri Juanda Nasution, Muhammad Nur Lubis) yang memberikan dukungan untuk menyelesaikan skripsi ini.
12. Sahabat tersayang, Siti Rahmah, Masda Azzahra, Sri Wahyuni, Rani Sagita Damanik, Naya Aslamia Hayati, Siti Masyithah, Peni Rinanda, yang telah memberikan dukungan dan doanya.

Akhirnya penulis mengharapkan semoga Allah SWT melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada semua pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Medan, Februari 2017

Penulis

Elisah
1305170104

DAFTAR ISI

ABSTRAK

| | |
|---|------------|
| KATA PENGANTAR..... | i |
| DAFTAR ISI | iv |
| DAFTAR TABEL | vi |
| DAFTAR GAMBAR | vii |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang Masalah..... | 1 |
| B. Identifikasi Masalah | 5 |
| C. Rumusan Masalah | 6 |
| D. Tujuan dan Manfaat Penelitian | 6 |
| BAB II LANDASAN TEORI | 8 |
| A. Uraian Teori..... | 8 |
| 1. Pajak | 8 |
| a. Pengertian Pajak | 8 |
| b. Fungsi Pajak | 9 |
| c. Jenis-jenis Pajak | 10 |
| d. Tarif Pajak | 11 |
| e. Sistem Pemungutan Pajak | 11 |
| 2. Pajak Daerah | 12 |
| a. Pengertian Pajak Daerah | 12 |
| b. Jenis Pajak Daerah..... | 13 |
| 3. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)..... | 14 |

| | | |
|---|--|-----------|
| a. | Pengertian dan Dasar Hukum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) | 14 |
| b. | Jenis-jenis Hak atas Tanah | 16 |
| c. | Objek dan Subjek BPHTB | 16 |
| d. | Dasar Pengenaan Pajak, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), dan Tarif BPHTB | 19 |
| e. | Hak-Hak Wajib Pajak Pada Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)..... | |
| f. | Pengembalian Kelebihan Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Banguna (BPHTB) | |
| 4. | Efektivitas | 20 |
| a. | Efektivitas Penerimaan Pajak..... | 21 |
| B. | Penelitian Terdahulu..... | 23 |
| C. | Kerangka Berpikir | 24 |
| BAB III METODE PENELITIAN..... | | 27 |
| A. | Pendekatan Penelitian..... | 27 |
| B. | Defenisi Operasional | 27 |
| C. | Tempat dan Waktu Penelitian..... | 28 |
| D. | Sumber dan Jenis Data | 29 |
| E. | Teknik Pengumpulan Data | 29 |
| F. | Teknik Analisis Data | 30 |
| BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | | 32 |
| A. | Hasil Penelitian | 32 |
| 1. | Gambaran Umum BPPRD Kota Medan..... | 32 |

| | |
|---|-----------|
| 2. Target dan Realisasi Penerimaan BPHTB..... | 33 |
| B. Pembahasan..... | 37 |
| 1. Analisis Efektivitas Penerimaan BPHTB pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan | 37 |
| 2. Kendala-Kendala BPPRD Kota Medan dalam Pencapaian Realisasi Penerimaan BPHTB | 38 |
| 3. Upaya-Upaya BPPRD Kota Medan dalam Meningkatkan Penerimaan BPHTB..... | 39 |
| 4. Kebijakan BPPRD Kota Medan dalam Meningkatkan Penerimaan BPHTB..... | 39 |
| BAB V KESIMPULAN DAN SARAN..... | 41 |
| A. Kesimpulan | 41 |
| B. Saran | 42 |

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

| | | |
|-------------|---------------------------------------|----|
| Tabel I.1 | Target dan Realisasi BPHTB | 4 |
| Tabel II.1 | Interprestasi Nilai Efektivitas | 22 |
| Tabel II.2 | Penelitian Terdahulu | 23 |
| Tabel III.1 | Waktu Penelitian | 28 |
| Tabel IV.1 | Target dan Realisasi BPHTB | 34 |
| Tabel IV.2 | Interprestasi Nilai Efektivitas | 36 |

DAFTAR GAMBAR

| | |
|------------------------------------|----|
| Gambar II.1 Kerangka Berpikir..... | 25 |
|------------------------------------|----|

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan kebutuhan hidup manusia yang sangat mendasar. Manusia hidup serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah dan dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia baik secara langsung maupun tidak langsung selalu memerlukan tanah. Dan dalam hal tersebut maka dapat menimbulkan suatu sengketa tanah di dalam masyarakat. Sengketa tersebut timbul akibat adanya perjanjian antara 2 pihak atau lebih yang salah satu pihak melakukan wanprestasi.

Tanah mempunyai peranan yang besar dalam dinamika pembangunan, maka di dalam Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat (3) disebutkan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Ketentuan mengenai tanah juga dapat kita lihat dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Poko-Pokok Agraria atau yang biasa kita sebut dengan UUPA.

Sesuai dengan pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut maka sudah sewajarnya jika pemilik atau yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan (yang merupakan bagian dari bumi) menyerahkan sebagian nilai ekonomis kepada pemerintah. Penyerahan sebagian nilai ekonomis dari perolehan tanah dan bangunan diwujudkan dengan membayar pajak yang dalam hal ini adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Sejak tanggal 01 Januari 2011 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kewenangan pemungutannya dialihkan oleh pemerintah ke pemerintah daerah yang diatur berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Mardiasmo (2013, hal 12-13) dalam bukunya mengatakan bahwasanya berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009, “Pajak daerah adalah kontribusi wajib pajak kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Dalam penyelenggaraan BPHTB Pemerintah Daerah melalui Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan dapat melakukan kegiatan intensifikasi dan eksentifikasi yang salah satunya adalah meningkatkan efektivitas atau mengoptimalkan potensi yang ada serta terus mengupayakan agar efektivitas setara, sesuai dengan ketentuan dan perhitungan pemerintah mengenai efektivitas tersebut.

Menurut T. Hani Handoko (2012, hal 7) “Efektivitas merupakan kemampuan untuk memilih tujuan yang tepat atau peralatan yang tepat untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan”. Oleh karena itu efektivitas dalam penerimaan realisasi harus tercapai sesuai dengan target, karena ketika tercapainya efektivitas tersebut maka tujuan yang diinginkan instansi juga tercapai dengan baik.

Efektivitas yang dikatakan baik menurut Harahap (2001, hal 223) “Dalam mekanisme penerapan anggaran maka salahsatu teknis yang selalu diterapkan

adalah analisis penyimpangan". Analisis ini dilakukan dengan cara membandingkan antara anggaran dan realisasi. Bila anggaran dianggap sebagai standar yang sudah benar dan akurat, maka secara prinsip kita harus mengusahakan agar realisasi dan target harus sama dengan anggaran (target), artinya penyimpangan diusahakan nol atau sedikit.

Dalam undang-undang pajak daerah dan retribusi daerah terdapat beberapa materi penambahan jenis pajak daerah yang sangat potensial dalam peningkatan terhadap Pendapatan Asli Daerah setidaknya terdapat penambahan empat jenis pajak daerah, yaitu satu jenis pajak provinsi dan tiga jenis pajak kabupaten/kota. Dengan tambahan tersebut, secara keseluruhan terdapat enam belas jenis pajak daerah, yaitu lima jenis pajak provinsi dan sebelas jenis pajak kabupaten/kota. Jenis pajak provinsi yang baru adalah pajak rokok, sedangkan tiga jenis pajak kabupaten/kota yang baru adalah PBB pedesaan dan perkotaan, BPHTB, dan Pajak Sarang Burung Walet. Sebagai catatan, untuk kabupaten/kota ada penambahan satu jenis pajak yaitu Pajak Air Tanah yang sebelumnya merupakan pajak provinsi/kota. Catatan penting sehubungan dengan berlakunya undang-undang tersebut ditetapkannya BPHTB menjadi pajak daerah.

Pajak merupakan sumber utama penerimaan negara yang digunakan untuk membiayai pengeluaran rutin maupun pembangunan agar tercapai kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat. Sesuai dengan Undang-undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah, maka masing-masing daerah dituntut untuk dapat membangun daerahnya hingga merata ke segala aspek kehidupan yang ada di era desentralisasi yang hanya terpusat pada pembangunan perkotaan saja. Pemerintah daerah diberikan kebebasan membangun daerahnya sehingga pemerintah

diberikan kewenangan yang luas, nyata, dan bertanggungjawab. Penyerahan berbagai kewenangan ini harus disertai dengan penyerahan dan pengalihan pembiayaan. Sumber pembiayaan yang paling penting adalah sumber pembiayaan yang dikenal dengan Pendapatan Asli Daerah (PAD), dimana salah satu komponen utamanya adalah penerimaan yang berasal dari komponen pajak daerah.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan adalah peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Hak atas tanah termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya sebagaimana dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan merupakan instansi pemerintah yang mempunyai tugas untuk mengelola sumber-sumber pendapatan daerah yang bersumber dari sektor pajak. Masih belum optimalnya penerimaan daerah tersebut, BPPRD Kota Medan perlu melakukan pengawasan dalam mengoptimalkan atau memaksimalkan penerimaan pajak tersebut, salah satunya dari Bea Perolehan Hak atas Bumi dan Bangunan (BPHTB).

Berikut ini adalah data target dan realisasi BPHTB di Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.

Tabel I.1
Target dan Realisasi Penerimaan BPHTB Badan Pengelola Pajak dan
Retribusi Daerah
Kota Medan

| Tahun | Target | Realisasi | Persentase |
|--------------|-----------------|------------------|-------------------|
| 2012 | 280.974.000.000 | 259.114.429.583 | 92,22% |
| 2013 | 285.974.000.000 | 243.748.816.689 | 85,23% |
| 2014 | 330.974.000.000 | 228.392.967.245 | 67,98% |
| 2015 | 335.974.000.000 | 201.697.640.848 | 60,03% |
| 2016 | 336.974.000.000 | 264.722.907.298 | 78,56% |

Sumber : Data BPPRD Kota Medan

Dari tabel 1.1 diatas yang menunjukkan bahwa realisasi BPHTB selama 5 tahun dari tahun 2012-2016 mengalami penurunan dan peningkatan akan tetapi tidak pernah mencapai target. Hal ini menunjukkan bahwa Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan kurang efektif dalam merealisasikan penerimaan BPHTB. Dapat dilihat dari efektivitasnya yang mengalami penurunan dari tahun 2012-2015 dan meningkat di tahun 2016 namun masih belum tercapai sesuai target yang telah ditentukan oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.

Menurut Halim (2007, hal 129) “Kemampuan daerah dalam menjalankan tugas dikategorikan efektif apabila rasio yang dicapai minimal 100 persen, sehingga apabila nilai rasio efektivitasnya semakin tinggi, menggambarkan kemampuan daerah semakin baik.

Pemerintah kota setiap tahunnya mempunyai target dalam Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai sumber pendapatan daerah, tetapi tidak selalu target tersebut terealisasi dengan sempurna. Terkadang juga realisasi penerimaan BPHTB jauh dibawah target yang telah ditetapkan oleh Pemerintah kota. Usaha pemerintah untuk mencapai tujuan tersebut salah satunya adalah dengan melakukan pemungutan pajak, dimana pajak merupakan sumber

penerimaan pendapatan yang dapat memberikan peranan dan sumbangan penyediaan sumber dana dan bagi pembiayaan pengeluaran-pengeluaran pemerintah untuk mencapai tujuan penerimaan pajak.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang Pendapatan Asli Daerah. Adapun judul yang akan diangkat penulis dalam penelitian ini adalah **“Analisis Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan”**.

B. Identifikasi Masalah

Adapun identifikasi masalah dari penelitian ini adalah realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tahun 2012 sampai dengan tahun 2016 tidak mencapai target.

C. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah dari penelitian ini adalah :

1. Apakah penyebab realisasi penerimaan BPHTB tahun 2012 sampai dengan tahun 2016 belum mencapai target ?
2. Bagaimana upaya pihak Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan dalam meningkatkan efektivitas realisasi penerimaan BPHTB ?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan masalah yang dikemukakan diatas, maka tujuan yang ingin dicapai dari penelitian ini antara lain :

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis penyebab realisasi penerimaan BPHTB tahun 2012 sampai dengan 2016 belum mencapai target.
- b. Untuk mengetahui bagaimana upaya pihak Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan dalam meningkatkan efektivitas realisasi penerimaan BPHTB.

2. Manfaat Penelitian

Berdasarkan masalah yang dikemukakan diatas, maka manfaat yang ingin dicapai dari penelitian ini antara lain :

- a. Bagi penulis, dapat menambah ilmu pengetahuan dan mengembangkan wawasan khususnya mengenai efektivitas penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Banguna (BPHTB) pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.
- b. Bagi Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan, hasil peneliti ini bisa menjadi bahan masukan dalam memecahkan masalah penyebab tidak terealisasinya target BPHTB di Kota Medan.
- c. Diharapkan bagi peneliti berikutnya, temuan-temuan ini dapat memberikan masukan dalam mengkaji masalah yang sama.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Uraian Teori

1. Pajak

a. Pengertian Pajak

Pajak adalah iuran atau pungutan wajib yang dibayarkan rakyat untuk negara dan akan digunakan untuk kepentingan pemerintah dan masyarakat umum. Rakyat yang memberikan pajak merasakan manfaat dari pajak secara langsung, karena pajak digunakan untuk kepentingan umum, bukan untuk kepentingan pribadi.

Menurut UU No. 28 tahun 2007 bahwa :

“Pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Menurut Mr. Dr. N.J. Fieldmann dalam buku Herry Purwono (2010, hal. 6) pajak adalah sebagai berikut: “Pajak adalah prestasi yang dipaksakan sepihak oleh dan terutang kepada penguasa (menurut norma-norma yang ditetapkannya secara umum), tanpa adanya kontra-prestasi, dan semata-mata digunakan untuk menutup pengeluaran-pengeluaran umum.”

Sedangkan Soeparman dalam Buku Dwikora Harjo (2013, hal. 4) pajak adalah sebagai berikut: “Pajak adalah iuran wajib berupa uang dan barang yang dipungut oleh penguasa berdasarkan norma-norma hukum, guna menutup biaya

produksi barang-barang dan jasa-jasa kolektif dalam mencapai kesejahteraan umum”.

Dari pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak:

- a. Pajak dipungut berdasarkan undang-undang serta aturan pelaksanaannya yang sifatnya dapat dipaksakan.
- b. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontra prestasi individual oleh pemerintah.
- c. Pajak dipungut oleh negara baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah.
- d. Pajak dipergunakan bagi pengeluaran pemerintah, yang bila dari pemasukkannya masih terdapat surplus dipergunakan membiayai *public investment*.
- e. Pajak dapat pula mempunyai tujuan selain *budgeter*, yaitu mengatur.

b. Fungsi Pajak

Dari pengertian pajak yang telah disajikan oleh beberapa para ahli diatas, secara teoritis dan praktis dapat dilihat bahwa pajak memiliki beberapa fungsi dalam kehidupan negara dan masyarakat. Menurut Waluyo (2008 : 6) terdapat dua fungsi pajak yaitu :

- 1) Fungsi penerimaan (*Budgeter*)
Pajak berfungsi sebagai sumber dana yang diperuntukkan bagi pembiayaan pengeluaran-pengeluaran pemerintah. Sebagai contoh : di masukkannya pajak dalam APBN sebagai penerimaan dalam negeri.
- 2) Fungsi Mengatur (*Reguler*)
Pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan dibidang sosial dan ekonomi. Sebagai contoh : dikenakan pajak lebih tinggi terhadap minuman keras, demikian pula terhadap barang mewah.

c. Jenis-jenis Pajak

Di negara Indonesia masyarakat selalu berurusan dengan pajak tanpa mengetahui jenis pajak yang ada di negara kita. Pajak sangat penting kita pelajari karena beberapa masyarakat memandang bahwa yang namanya pajak akan selalu sama yakni dipungut/dipotong oleh pihak lain yang bersifat memaksa dan mereka tidak mengetahui pajak apa yang mereka kenakan. Apalagi pajak yang mereka pungut/potong dikorupsi oleh oknum yang tidak bertanggungjawab atau ada beberapa oknum instansi tertentu yang memungut dan mengatasnamakan pajak. Untuk menghindari simpang siur polemik pajak ini, alangkah baiknya kita mengetahui jenis-jenis pajak.

Menurut Mardiasmo (2011: 5) pajak dapat digolongkan menjadi tiga macam, yaitu menurut golongannya, sifatnya, dan lembaga pemungutannya.

- 1) Menurut Golongannya
 - a) Pajak Langsung, yaitu pajak yang harus dipikul sendiri oleh wajib pajak dan tidak boleh dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain. Contoh : Pajak Penghasilan
 - b) Pajak tidak Langsung, yaitu pajak yang 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 diri wajib pajak. Contoh: Pajak Penghasilan
 - b) Pajak Objektif, yaitu pajak yang berpangkal pada objeknya, tanpa memperhatikan keadaan diri wajib pajak. Contoh : Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Barang Mewah
- 3) Menurut Lembaga Pemungutannya
 - a) Pajak Pusat, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara.
 - b) Pajak Daerah, yaitu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah.

d. Tarif Pajak

Tarif pajak adalah suatu penetapan atau persentase berdasarkan undang-undang yang dapat digunakan untuk menghitung dan/atau menentukan jumlah pajak yang harus dibayar, disetor dan/atau dipungut oleh wajib pajak. Untuk masing-masing pajak yang kita kenal saat ini memiliki tarif yang berbeda-beda. Undang-undang perpajakan telah mengatur dan memiliki filosofi tersendiri sehingga diharapkan dengan adanya tarif pajak ini dapat tercipta suatu keadilan bagi wajib pajak maupun masyarakat dan tetap menyesuaikan dengan kondisi perekonomian di suatu negara.

Menurut Mardiasmo (2011 : 9) ada empat macam tarif pajak, yaitu :

- 1) Tarif sebanding/proposional yaitu tarif berupa persentase yang tetap terhadap berapapun jumlah yang dikenai pajak sehingga besarnya pajak yang terutang proposional terhadap besarnya nilai yang dikenakan pajak.
- 2) Tarif tetap, yaitu tarif berupa jumlah yang tetap terhadap jumlah yang dikenai pajak sehingga besarnya pajak yang terutang tetap.
- 3) Tarif progresif, yaitu tarif persentase yang digunakan semakin besar bila jumlah yang dikenai pajak semakin besar.
- 4) Tarif regresif, yaitu persentase tarif yang digunakan semakin kecil bila jumlah yang dikenakan pajak semakin besar.

e. Sistem Pemungutan Pajak

Sistem pemungutan pajak yaitu cara yang digunakan untuk menghitung besarnya pajak seseorang yang harus dibayar kepada negara.

Secara umum ada tiga sistem pemungutan pajak menurut Mardiasmo (2011:7), yaitu :

- 1) *Official Assesment System*
Adalah suatu sistem pemungutan yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak terutang oleh wajib pajak.
Ciri-cirinya :
 - a) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada fiskus

- b) Wajib pajak bersifat pasif
 - c) Utang pajak timbul setelah surat ketetapan pajak oleh fiskus
- 2) *Self Assesment System*
 Adalah sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri pajak yang terutang.
 Ciri-cirinya :
- a) Wewenang untuk menentukan besarnya pajak terutang ada pada wajib pajak sendiri.
 - b) Wajib pajak aktif mulai dari menghitung, menyetor, melaporkan sendiri pajak yang terutang.
 - c) Fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi
- 3) *With Holding System*
 Adalah suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus wajib pajak yang bersangkutan) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak.
 Ciri-cirinya : wewenang menentukan besarnya pajak yang terutang ada pada pihak ketiga (pemberi kerja dan bendaharawan pemerintah).

2. Pajak Daerah

a. Pengertian Pajak Daerah

Pajak Daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh daerah kepada orang pribadi atau badan tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan pembangunan daerah dan pembangunan daerah.

Pajak daerah dapat dibagi dalam dua macam, yaitu pajak yang sejak semula merupakan pajak daerah (asli) dan pajak daerah yang berasal dari penyerahan pajak-pajak negara kepada daerah seperti yang diatur dalam undang-undang perimbangan keuangan antara negara dan daerah (UU No. 32 tahun 1956) dan undang-undang tentang penyerahan beberapa pajak negara kepada daerah (UU No. 28 tahun 2009) dan peraturan penyerahan pajak-pajak berikutnya.

Pajak daerah dalam suatu negara merupakan hak dari daerah dimana pajak tersebut akan dipungut. Menurut Soemitro (2010, hal. 90) pajak daerah atau pajak lokal adalah : “Pajak yang dipungut oleh daerah-daerah seperti provinsi, kota, kabupaten dan sebagainya”.

Pajak daerah memenuhi beberapa persyaratan yang harus dipenuhi antara lain adalah :

- 1) Pajak daerah tidak boleh bertentangan dengan pusat.
- 2) Pajak daerah sederhana dan tidak banyak jenisnya.
- 3) Biaya administrasi harus rendah.

Selanjutnya Josef Riwu Kalo (2010, hal. 129) merumuskan ciri-ciri yang menyertai pajak daerah yang dapat diikhtisarkan sebagai berikut :

- 1) Pajak daerah berasal dari pajak negara yang diserahkan kepada daerah sebagai pajak daerah.
- 2) Penyerahan dilakukan berdasarkan undang-undang.
- 3) Pajak daerah dipungut oleh daerah berdasarkan kekuatan undang-undang dan peraturan hukum lainnya.
- 4) Hasil pungutan pajak daerah dipergunakan untuk membiayai penyelenggaraan urusan-urusan rumah tangga daerah atau tidak membiayai pengeluaran daerah sebagai badan hukum politik.

b. Jenis Pajak Daerah

Sesuai dengan pembagian administrasi daerah, maka pajak daerah dapat digolongkan menjadi 2 macam yaitu :

- 1) Pajak Daerah Tingkat I atau Pajak Provinsi

Adapun jenis pajak didalam provinsi terdiri dari :

- a) Pajak Kendaraan Bermotor
- b) Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor
- c) Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor
- d) Pajak Air Permukaan, dan

e) Pajak Rokok

2) Pajak Daerah Tingkat II atau Pajak kabupaten/kota

Adapun jenis pajak di dalam Kabupaten/ kota adalah :

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

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

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

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah 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 termasuk pengelolaan, beserta bangunan di atasnya sebagaimana dalam undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebelumnya dikelola oleh pemerintah pusat melalui kantor pelayanan pajak sebelum diserahkan untuk dikelola oleh pemerintah daerah.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur oleh Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang disebut juga dengan nama “undang-undang perubahan atas undang-undang BPHTB”. Undang-undang ini berlaku pada tanggal 1 Januari 2001.

Berdasarkan peraturan perundang-undangan nomor 28 tahun 2009 tentang BPHTB, maka undang-undang nomor 21 tahun 1997 masih berlaku sampai dengan 1 tahun sejak berlakunya undang-undang pajak daerah dan retribusi daerah. Sehingga mulai 1 Januari 2011 BPHTB bukan merupakan pajak pusat melainkan pajak daerah. Proses pengalihan diatur lebih lanjut oleh Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri.

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 BPHTB.
2. Peraturan Pemerintah No. 111 Tahun 2000 tentang pengenaan BPHTB karena waris dan hibah.

3. Peraturan Pemerintah No. 112 Tahun 2000 tentang pengenaan 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).

b. Jenis-jenis Hak atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang member 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 diatas yang ditetapkan oleh UU serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam pasal 53.

c. Objek dan Subjek BPHTB

1. Objek BPHTB

Objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan. 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
2. Objek Pajak Yang Tidak Dikenakan BPHTB

Objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah objek pajak yang diperoleh :

- 1) Perwakilan Diplomatik, Konsulat dengan asas timbal balik.
- 2) Negara untuk penyelenggara pemerintah dan/atau pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum.
- 3) 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.

- 4) Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau peraturan hukum lain tanpa perubahan nama.
- 5) Orang pribadi atau badan karena wakaf.
- 6) Orang pribadi atau badan karena kepentingan ibadah.

3. Subjek dan Wajib BPHTB

Yang menjadi subjek BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Subjek BPHTB tersebut yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak menurut undang-undang BPHTB.

Subjek pajak BPHTB yaitu :

- 1) Jual beli yaitu pembeli
- 2) Tukar menukar yaitu kedua belah pihak
- 3) Hibah yaitu penerima hibah
- 4) Hibah wasiat yaitu penerima hibah wasiat
- 5) Pemasukan kedalam perseroan atau badan hukum lainnya yaitu orang pribadi atau badan penerima peralihan hak
- 6) Penunjukan pembeli dalam lelang yaitu pemenang
- 7) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuasaan hukum tetap yaitu pihak yang memperoleh hak sesuai keputusan hakim
- 8) Penggabungan usaha yaitu badan usaha eksis
- 9) Peleburan usaha yaitu badan usaha baru
- 10) Pemekaran usaha yaitu badan usaha baru
- 11) Hadiah yaitu penerimaan usaha

12) Memperoleh hak baru sebagai kelanjutan dan pelepasan hak yaitu orang pribadi atau badan yang memperoleh hak baru

13) Perolehan hak baru selain pelepasan hak yaitu orang pribadi atau badan yang memperoleh hak tanah negara

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

1. Dasar Pengenaan 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 :
- 3) Harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang dalam hal penunjukan pembeli dalam lelang
- 4) Nilai jual objek pajak bumi dan bangunan (NJOP PBB)

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

NPOPTKP adalah suatu jumlah tertentu NPOP yang tidak dikenakan besarnya NPOPTKP ditetapkan dengan Peraturan Daerah (Perda), dengan ketentuan :

- 1) NPOPTKP ditetapkan paling banyak sebesar Rp.300.000.000,00 dalam hal perolehan karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus atau sederajat dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami istri.
- 2) NPOPTKP secara regional ditetapkan paling banyak Rp.60.000.000,00 yang sewaktu-waktu besarnya dapat diubah oleh peraturan daerah.

3. Tarif BPHTB

Tarif BPHTB yang telah ditetapkan paling tinggi yaitu sebesar 5%. Tarif BPHTB ditetapkan oleh pemerintah daerah.

Cara menghitung BPHTB :

$$\text{BPHTB} = \text{NPOP} - \text{NPOPTKP} \times 5\%$$

e. Hak-Hak Wajib Pajak Pada Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

1. Keberatan

a. Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk atas suatu :

- 1) Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- 2) Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar (SKBKB).
- 3) Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan (SKBKBT).
- 4) Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar (SKBLB).
- 5) Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil (SKBN).
- 6) Pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah yang berlaku.

- b. Dalam mengajukan keberatan wajib pajak harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
- 1) Keberatan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas.
 - 2) Dalam hal wajib pajak mengajukan keberatan atas penetapan pajak secara jabatan, wajib pajak harus dapat membuktikan ketidakbenaran penetapan pajak tersebut.
- c. Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 bulan sejak diterimanya Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Banguna (BPHTB) kurang bayar tambahan, Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Banguna (BPHTB) Nihil oleh wajib pajak, kecuali apabila wajib pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan diluar kekuasaannya.
- d. Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud diatas tidak dianggap sebagai Surat Keberatan sehingga tidak dipertimbangkan.
- e. Pengajuan keberatan tidak menunnda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak sesuai ketentuan yang berlaku.
- f. Kepala daerah dalam jangka waktu paling lama 12 bulan sejak tanggal surat keberatan diterima, harus memberikan keputusan atas keberatan yang diajukan.
- g. Sebelum Surat Keputusan diterbitkan, wajib pajak dapat menyampaikan bukti tambahan atau penjelasan tertulis.

- h. Keputusan kepala daerah atas keberatan dapat berupa mengabulkan seluruhnya, atau sebagainya, menolak, atau menambah besarnya jumlah pajak yang terutang.
- i. Apabila dalam jangka waktu 12 bulan telah lewat dan kepala daerah tidak memberikan suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap diterima.

2. Banding

- a. Wajib Pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada Badan Peradilan Pajak terhadap keputusan mengenai keberatannya yang ditetapkan kepala daerah.
- b. Permohonan sebagaimana dimaksud diatas diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas dalam jangka waktu paling lama 3 bulan sejak keputusan keberatan diterima, dilampiri, salinan dari surat tersebut.
- c. Pengajuan permohonan banding tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak.
- d. Apabila pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% sebulan untuk jangka waktu paling lam 24 bulan dihitung sejak tanggal pembayaran yang menyebabkan kelebihan pembayaran pajak sampai dengan diterbitkan keputusan keberatan atau keputusan Banding.

3. Pengurangan

Atas permohonan wajib pajak, pengurangan pajak yang terutang dapat diberikan karena :

a. Kondisi tertentu wajib pajak, yang berhubungan dengan objek pajak.

Contoh :

- 1) Wajib Pajak tidak mampu secara ekonomis yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah dibidang pertanahan.
- 2) Wajib Pajak Orang Pribadi menerima hibah dari orang pribadi yang mempunyai hubungan keluarga.

b. Kondisi wajib pajak yang hubungannya dengan sebab-sebab tertentu.

- 1) Wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah meliputi pembelian dari hasil ganti ruginya dibawah Nilai Jual Objek Pajak.
- 2) Wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus.
- 3) Wajib pajak yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional sehingga wajib pajak harus melakukan rekonstrukturalisasi usaha dan atau utang usaha sesuai kebijakan pemerintah.

- c. Tanah dan atau bangunan digunakan semata-mata untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan.

f. Pengembalian Kelebihan Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Banguna (BPHTB)

Wajib pajak dapat mengajukan usul permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran pajak kepada Direktur Jenderal Pajak (DJP), antara lain berupa :

- a. Pajak yang dibayar lebih besar daripada seharusnya terutang.
- b. Pajak yang terutang yang dibayarkan oleh wajib pajak sebelum akta ditandatangani, namun perolehan hak atas tanah atau bangunan tersebut batal.

Berdasarkan kondisi diatas maka pengembalian kelebihan pembayaran dapat diberikan karena :

- a. Pengajuan permohonan pengurangan yang dikabulkan baik sebagian atau seluruhnya.
- b. Pengajuan keberatan atau banding yang dikabulkan baik sebagian atau seluruhnya, maka jumlah pengembalian akan ditambahkan bunga 2%/bln maksimal 24 bulan.
- c. Pajak yang dibayar lebih besar dari yang seharusnya terutang atau sudah terlanjur bayar tetapi proses perolehan haknya dibatalkan, maka terlebih dahulu akan dilakukan proses pemeriksaan (pasal 22) jumlah

pengembalian akan ditambahkan bunga 2%/bln maksimal 24 bulan apabila pengembalian telah lewat 2 bulan.

d. Perubahan peraturan perundang-undangan.

Pengajuan permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran pajak tersebut diajukan oleh WP ke Dirjen Pajak. Kemudian Dirjen Pajak dalam jangka waktu paling lama 12 bulan sejak diterimanya permohonan harus memberikan keputusan. Terhadap pengembalian pajak tersebut WP dapat melakukan restitusi atau kompensasi.

4. Efektivitas

Menurut Abdul Halim (2007, hal 234) “Efektivitas adalah kemampuan daerah dalam menjalankan tugasnya dikategorikan efektif apabila rasio yang dicapai minimal 1 atau 100% (persen)”. Namun demikian, semakin tinggi rasio efektivitas, maka kemampuan daerah pun semakin baik.

Jadi efektivitas dilihat dari hasil pekerjaan yang dilakukan dengan manfaat yang diberikan bagi organisasi. Efektivitas itu sendiri dapat dilihat dari efek dan akibat yang dikehendaki untuk menjadi suatu kenyataan, yang tentu saja dilakukan dengan kemampuan maksimal yang dimiliki oleh seseorang yang merupakan komponen penting dalam organisasi.

Menurut T. Hanny Handoko (2012, hal 7) “Efektivitas merupakan kemampuan untuk memilih tujuan yang tepat atau peralatan yang tepat untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan”. Sedangkan menurut Sumadji P, dkk (2006, hal 277) “Efektivitas adalah tingkat dimana kinerja yang sesungguhnya sebanding dengan kinerja yang ditargetkan”.

Menurut Mardiasmo (2009, hal 134) “Efektivitas adalah ukuran berhasil tidaknya suatu organisasi dalam mencapai tujuan”. Jika organisasi tersebut telah berhasil dicapai, maka organisasi tersebut dikatakan efektif.

Efektivitas juga berhubungan dengan derajat keberhasilan suatu operasi pada sektor publik sehingga suatu kegiatan dikatakan efektif jika kegiatan tersebut mempunyai pengaruh besar terhadap kemampuan menyediakan pelayanan masyarakat yang merupakan sasaran yang telah ditentukan.

Beberapa pendapat dari teori efektivitas diatas dapat disimpulkan bahwa dalam mengukur efektivitas suatu kegiatan atau aktivitas perlu diperhatikan tentang pemahaman program, tepat sasaran, tepat waktu, tercapainya tujuan dan perubahan nyata.

Berdasarkan defenisi-defenisi efektivitas diatas menunjukkan bahwa efektivitas merupakan suatu ukuran yang menyatakan seberapa jauh target yang telah dicapai oleh manajemen, yang mana target tersebut sudah ditentukan terlebih dahulu.

a. Efektivitas Penerimaan Pajak

Efektivitas penerimaan pajak adalah mengukur hubungan antara hasil pungutan pajak dengan potensi atau target penerimaan pajak.

Salah satu upaya mengoptimalkan penerimaan daerahnya yaitu dengan menilai efektivitas penerimaan pajak daerah dengan tujuan untuk meningkatkan pengelolaan pajak daerah. Menurut Mardiasmo (2009, hal 132) menyatakan bahwa “Efektivitas merupakan hubungan antara keluaran dengan tujuan atau sasaran yang harus dicapai atau dengan kata lain efektivitas merupakan perbandingan antara *input* dan *output*”. Semakin besar output yang dihasilkan

terhadap pencapaian tujuan dan sasaran yang ditentukan, maka semakin efektif proses kerja suatu unit organisasi.

Adapun rumus perhitungan efektivitas menurut Abdul Halim (2007, hal 164) adalah sebagai berikut :

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

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa efektivitas bertujuan untuk mengukur rasio keberhasilan. Rasio dibawah standar minimal keberhasilan dapat dikatakan tidak efektif.

Tabel II.1
Interprestasi Nilai Efektivitas

| Persentase | Kriteria |
|-------------------|-----------------|
| Diatas 100% | Sangat efektif |
| 100% | Efektif |
| 90%-99% | Cukup efektif |
| 79%-89% | Kurang efektif |
| <75% | Tidak efektif |

Sumber : Depdagri, Kepmendagri No 690.900.327

Berdasarkan tabel 2.1 Interpretasi Kriteria Efektivitas, dengan menggunakan persentase dan kriteria sebagai ukurannya, yaitu apabila kurang dari 75% maka termasuk kategori Tidak Efektif, 79-89% termasuk dalam kategori Kurang Efektif, 90-99% termasuk dalam kategori Cukup Efektif, 100% termasuk kategori Efektif, dan apabila melebihi 100% termasuk dalam kategori Efektif.

Dalam penelitian ini, efektivitas berarti perbandingan antara realisasi penerimaan BPHTB Kota Medan dengan potensi/target penerimaan BPHTB yang telah ditetapkan. Jika tingkat efektivitas penerimaan BPHTB tinggi, maka kontribusinya terhadap pendapatan daerah tersebut juga tinggi.

B. Penelitian Terdahulu

Penelitian yang dilakukan pada Pendapatan Asli Daerah atas BPHTB Pemerintah Kota Medan dilakukan oleh peneliti sebelumnya, dengan tempat dan waktu penelitian yang berbeda, yang dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

Tabel II.2
Penelitian Terdahulu

| Nama | Judul | Hasil Penelitian |
|--|---|--|
| Jasmi Khairat (2015) Universitas Andalas | Analisis Efektivitas Penerimaan BPHTB serta kontribusinya terhadap PAD di Kabupaten Tanah Datar | Hasil perhitungan penerimaan BPHTB kabupaten tanah datar menunjukkn bahwa tingkat efektivitas penerimaan BPHTB di kabupaten tanah datar kurang efektif. Sedangkan kontribusi BPHTB terhadap PAD tanah datar sangat kurang. Hal ini terjadi karena pemungutan dan pengelolaan BPHTB di kabupaten tanah datar belum optimal. |
| Diana Chairiah Rein (2016) Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara | Analisis efektivitas pengawasan penerimaan pajak hotel pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan | Berdasarkan hasil penelitian ini, maka dapat disimpulkan bahwa pengawasan penerimaan dalam pelaksanaannya kurang efektif, sehingga menimbulkan realisasi tidak mencapai target yang telah ditentukan pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan. |
| Titis P. Evian (2013) Universitas Sebelas Maret Surakarta | Analisis efektivitas penerimaan BPHTB tahun anggaran 2003-2005 di KPP Klaten | Berdasarkan hasil penelitian ini, maka dapat disimpulkan bahwa tingkat realisasi penerimaan BPHTB yang diperoleh dapat dikatakan efektif, karena dari tahun ke tahun selalu melebihi target dan tingkat efektivitasnya selalu diatas 100%. |

C. Kerangka Berpikir

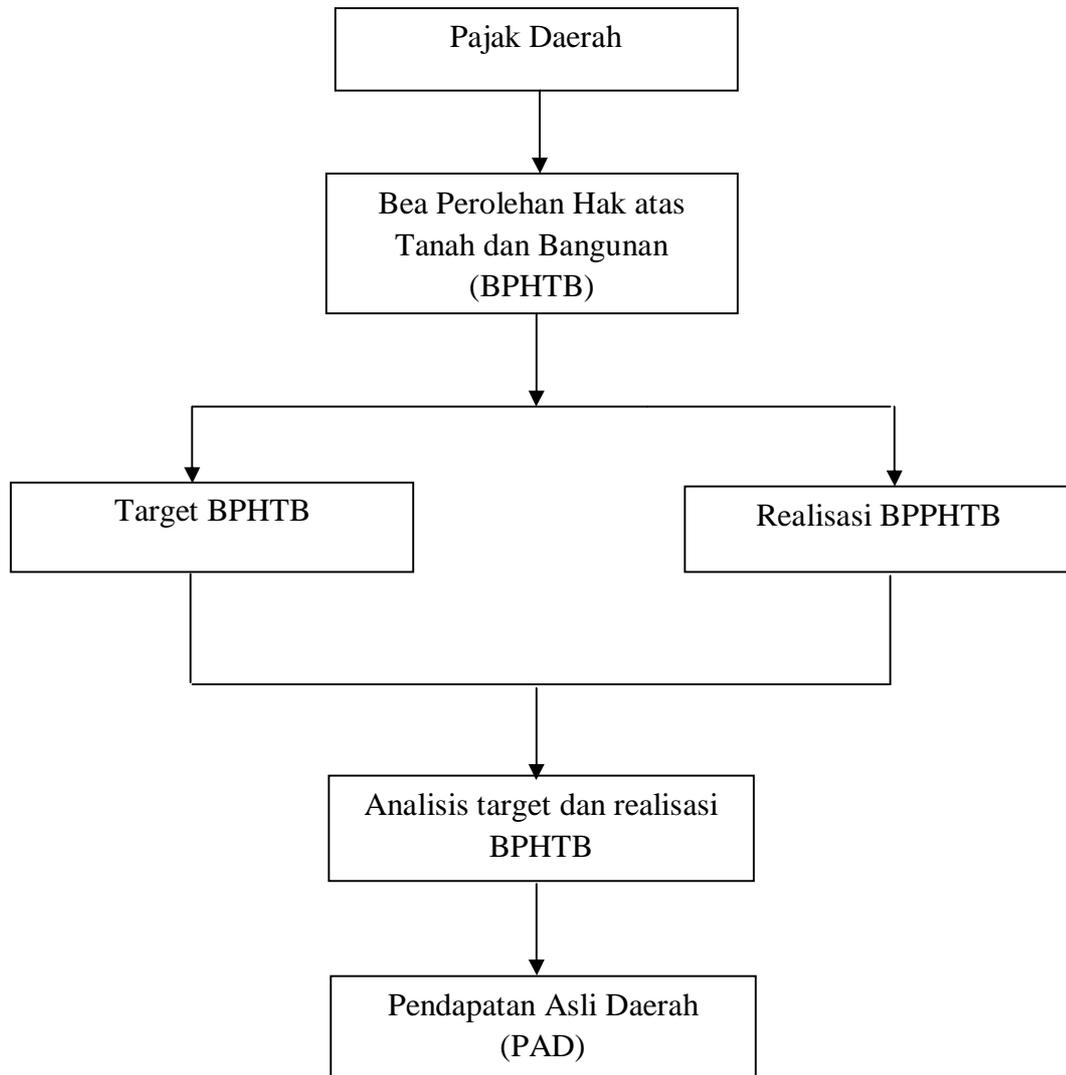
Kerangka berpikir merupakan model konseptual tentang bagaimana teori berhubungan dengan berbagai faktor yang telah diidentifikasi sebagai masalah penting.

Pajak daerah merupakan kontribusi wajib pajak kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang. Dengan demikian dapat disimpulkan BPHTB merupakan salahsatu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Dari teori dan hasil penelitian yang diperoleh maka dapat disimpulkan bahwa pajak penerangan jalan memiliki peranan dalam penerimaan sektor pajak untuk pembangunan yang direncanakan untuk mensejahterakan daerahnya.

Sebagaimana diketahui bahwa salah satu sumber pendapatan asli daerah adalah berasal dari pendapatan asli daerah itu sendiri. Dana-dana yang bersumber dari pendapatan asli daerah tersebut merupakan salah satu faktor penunjang/pendukung dalam pelaksanaan kewajiban daerah untuk membiayai belanja rutin serta pembangunan daerah.

Adapun kerangka berpikir dari penelitian ini adalah :



Gambar II.1
Kerangka Berpikir

Berdasarkan gambar kerangka berpikir diatas dapat dijelaskan salahsatu jenis pajak daerah adalah BPHTB. Selisih yang terjadi antara besarnya realisasi penerimaan BPHTB yang ada dengan target penerimaan BPHTB yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah Kota Medan adalah potensi dari BPHTB yang belum tergali secara optimal. BPHTB juga sangat berperan penting terhadap pajak

daerah, oleh karena itu target dan realisasi harus efektif dalam penerimaan yang ditentukan oleh pemerintah daerah Kota Medan agar pembangunan yang dilakukan oleh pemerintah berjalan dengan baik sesuai rencana yang telah ditetapkan. Jika tingkat efektivitas penerimaan BPHTB tinggi, maka kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) juga tinggi.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian deskriptif yang dilakukan dengan mengumpulkan dan menyajikan data yang diterima dari Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan berupa data-data jumlah target dan realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Pendekatan deskriptif adalah metode penelitian yang digunakan untuk meneliti fakta yang ada secara sistematis berdasarkan objek penelitian, fakta yang ada untuk dikumpulkan dan diolah menjadi data, kemudian dijelaskan berdasarkan teori sehingga pada akhirnya menghasilkan suatu kesimpulan.

B. Defenisi Operasional

Defenisi operasional merupakan acuan dari landasan teoritis yang digunakan untuk melakukan penelitian dimana antara variabel yang satu dengan yang lainnya dapat dihubungkan sehingga penelitian ini dapat disesuaikan dengan data yang diinginkan.

Defenisi operasional yang dilakukan bertujuan untuk melihat sejauh mana variasi-variasi pada satu atau lebih faktor lain berdasarkan keeratan hubungan dan juga untuk mempermudah pemahaman dalam penelitian. Adapun yang menjadi defenisi operasionalnya adalah :

1. Efektivitas penerimaan pajak adalah ukuran berhasil atau tidaknya pihak terkait dalam melakukan pemungutan pajak sesuai dengan target yang telah ditetapkan.
2. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah 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.

C. Tempat dan Waktu Penelitian

1. Tempat Penelitian

Dalam menyelesaikan proposal skripsi ini penulis memilih lokasi di Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan yang beralamat di jalan Abdul Haris Nasution.

2. Waktu Penelitian

Waktu penelitian terhitung dari bulan Januari 2017 sampai dengan April 2017.

Tabel III.1
Waktu Penelitian

| No | Kegiatan | Desember | | | | Januari | | | | Februari | | | | Maret | | | | April | | | |
|----|------------------------|----------|---|---|---|---------|---|---|---|----------|---|---|---|-------|---|---|---|-------|---|---|---|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Proses Pengajuan Judul | | | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Riset | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Penulisan Proposal | | | | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | |
| 4 | Bimbingan Proposal | | | | | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | |
| 5 | Seminar Proposal | | | | | | | | | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | |
| 6 | Penyusunan Skripsi | | | | | | | | | | | | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| 7 | Bimbingan Skripsi | | | | | | | | | | | | | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ |
| 8 | Sidang Meja Hijau | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ■ |

D. Sumber dan Jenis Data

1. Sumber Data

Adapun sumber data yang digunakan pada penelitian ini :

- a. Data primer adalah data yang diperoleh dengan cara melakukan penelitian langsung ditempat penelitian atau suatu tempat yang menjadi objek penelitian, guna mencari informasi sebagai data pendukung untuk penelitian. Misalnya data hasil wawancara.
- b. Data sekunder adalah data penelitian yang diperoleh secara tidak langsung atau diperoleh dan dicatat pihak lain, yaitu berupa : Data yang berupa target dan realisasi penerimaan Bea perolehan Hak atas Tanah dan Banguna (BPHTB) tahun 2012 sampai dengan 2016.

2. Jenis Data

Adapun jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

- a. Data kualitatif yaitu serangkaian informasi yang berasal dari hasil penelitian berupa fakta-fakta verbal atau keterangan-keterangan.
- b. Data kuantitatif yaitu data yang berbentuk angka-angka baik secara langsung dari hasil penelitian maupun hasil pengolahan data kualitatif menjadi data kuantitatif.

E. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut :

- b. Dokumentasi yaitu sebuah cara yang dilakukan untuk menyediakan dokumen-dokumen dengan menggunakan bukti yang akurat dari pencatatan sumber-

sumber informasi khusus dari karangan/tulisan, buku, undang-undang dan sebagainya.

- c. Wawancara yaitu berupa tanya jawab secara langsung dengan mengajukan secara langsung pertanyaan-pertanyaan kepada pihak yang berwenang di Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan. Sehingga diperoleh data baik secara lisan maupun tulisan yang berguna bagi penulisan skripsi ini.

F. Teknik Analisis data

Adapun metode analisis data yang digunakan dalam menganalisis data yang dikumpulkan adalah dengan menggunakan metode deskriptif, maka dalam analisis data yang dilakukan dengan jalan mendeskripsikan data dengan penalaran data yang logis yang mencerminkan kondisi objek penelitian.

Adapun langkah-langkah dalam menganalisis pada penelitian ini adalah :

1. Mengumpulkan dan menginterpretasikan data yang ada baik itu data mengenai target dan realisasi BPHTB maupun data mengenai target dan realisasi Pendapatan Asli Daerah Kota Medan.
2. Selisih data dikumpulkan kemudian dilakukan perhitungan dari target dan realisasi lalu didapatkan selisih pendapatan BPHTB.
3. Membandingkan tingkat efektivitas yang diperoleh dengan kriteria efektivitas Depdagri, Kepmendagri No. 690.900.372 Tahun 1996. Setelah dihitung selisih antara target dan realisasi kemudian menentukan efektivitas. Adapun rumus untuk menghitung efektivitas yaitu :

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

4. Lalu dianalisa apakah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sudah efektif atau tidak.
5. Menganalisis penyebab penerimaan BPHTB tahun 2012 sampai dengan tahun 2016 belum mencapai target.
6. Menganalisis upaya pihak BPPRD Kota Medan dalam meningkatkan efektivitas realisasi penerimaan BPHTB.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Gambaran Umum Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan

Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan pada mulanya merupakan suatu sub-bagian pada bagian keuangan yang mengelola bidang penerimaan dan pendapatan daerah. Namun, seiring dengan laju pertumbuhan penduduk yang meningkat serta potensi pajak/retribusi daerah, maka melalui peraturan daerah Kota Medan sub-bagian tersebut ditingkatkan menjadi bagian pendapatan, sehingga dibentuklah beberapa seksi yang mengelola penerimaan pajak dan retribusi yang merupakan kewajiban para wajib pajak atau wajib retribusi dalam Kota Medan yang terdiri dari 21 (dua puluh satu) kecamatan, diantaranya Kecamatan Medan Tuntungan, Medan Johor, Medan Amplas, Medan Denai, Medan Tembung, Medan Kota, Medan Area, Medan Baru, Medan Polonia, Medan Maimun, Medan Selayang, Medan Sunggal, dan lainnya.

Sesuai dengan instruksi Menteri Dalam Negeri KPUD No.7/12/41-10 tentang penyeragaman struktur organisasi BPPRD di seluruh Indonesia, maka Pemerintah Daerah Kota Medan berdasarkan PERDA No.12 Tahun 1978 menyesuaikan atau membentuk struktur organisasi BPPRD Daerah yang baru, yakni seksi-seksi administrasi BPPRD serta bagian tata usaha yang membawahi 3 (tiga) kepala sub-bagian yang merupakan sub-sektor perpajakan, retribusi daerah, dan pendapatan daerah lainnya serta kontribusi yang cukup penting bagi

pemerintah daerah dalam mendukung serta memelihara hasil-hasil pembangunan dan peningkatan pendapatan daerah.

Bagian Tata Usaha terdiri dari 3 (tiga) Kepala Sub Bagian. Peningkatan penerimaan pendapatan daerah melalui sub-sektor perpajakan, retribusi daerah, pendapatan daerah lainnya serta peningkatan penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang merupakan kontribusi yang cukup penting bagi Pemerintah Daerah.

Meningkatnya pendapatan daerah hendaknya tidak harus ditempuh dengan cara kebijaksanaan menaikkan tarif saja, tetapi yang lebih penting dengan memperbaiki atau menyempurnakan administrasi, sistem dan prosedur serta organisasi dari Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan yang ada sekarang. Namun pada kondisi saat ini, dirasakan tuntutan untuk perlunya meninjau kembali dan penyempurnaan Manual Pendapatan Daerah (MAPATDA).

Seiring dengan tuntutan gerak pembangunan yang sedang berjalan terutama dari pola pendekatan yang selama ini dilakukan secara sektoral perlu dirubah secara fungsional dan disesuaikan dengan kebijaksanaan pemerintah yang paling akhir dibidang perpajakan, maka penyempurnaan telah dilaksanakan dan Manual Pendapatan Daerah (MAPATDA) dapat berhasil disusun dengan baik.

2. Target dan Realisasi Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan melakukan pemungutan beberapa jenis pajak daerah berdasarkan Ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Salah satu dari

pajak daerah tersebut adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu sumber pendapatan pajak daerah Kota Medan. Kemampuan pemerintah Kota Medan dalam mengutip pajak BPHTB ini, akan menentukan jumlah pajak daerah Kota Medan, hal ini sangat membantu pemerintah Kota Medan dalam memberikan pelayanan dan perkembangan Kota Medan.

Berdasarkan hasil penelitian pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan diperoleh data berupa target dan realisasi penerimaan BPHTB yang dapat dilihat pada tabel dibawah ini :

Tabel IV.1
Target dan Realisasi Penerimaan BPHTB Badan Pengelola Pajak dan
Retribusi Daerah Kota Medan
Periode Tahun 2012 s/d 2016

| Tahun | Target | Realisasi | Persentase |
|--------------|-----------------|------------------|-------------------|
| 2012 | 280.974.000.000 | 259.114.429.583 | 92,22% |
| 2013 | 285.974.000.000 | 243.748.816.689 | 85,23% |
| 2014 | 330.974.000.000 | 228.392.967.245 | 67,98% |
| 2015 | 335.974.000.000 | 201.697.640.848 | 60,03% |
| 2016 | 336.974.000.000 | 264.722.907.298 | 78,56% |

Sumber : Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan

Dari tabel IV.1 diatas, dapat dilihat bahwa pada tahun 2012 target BPHTB sebesar Rp 280.974.000.000 dan terealisasi sebesar Rp 259.114.429.583 dengan persentase 92,22%, dengan kata lain target yang telah ditetapkan tidak tercapai. Tahun 2013 target BPHTB sebesar Rp 285.974.000.000 dan terealisasi sebesar Rp 243.748.816.689 dengan persentase 85,23% dengan kata lain target yang telah ditetapkan tidak tercapai. Tahun 2014 target BPHTB sebesar Rp 330.974.000.000 dan terealisasi sebesar Rp 228.392.967.245 dengan persentase 67,98% dengan kata lain target yang telah ditetapkan tidak tercapai. Tahun 2015 target BPHTB

sebesar Rp 335.974.000.000 dan terealisasi sebesar Rp 201.697.640.848 dengan persentase 60,03% dengan kata lain target yang telah ditetapkan tidak tercapai. Tahun 2016 target BPHTB sebesar Rp 336.974.000.000 dan terealisasi sebesar Rp 264.722.907.298 dengan persentase 78,56% dengan kata lain target yang telah ditetapkan tidak tercapai. Rendahnya realisasi penerimaan BPHTB selama lima tahun terakhir disebabkan karena wajib pajak belum mau meningkatkan status hak kepemilikan lahan-lahan yang dimiliki, selisih antara target dan realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) mengindikasikan bahwa potensi pajak BPHTB sangat besar yang belum digali secara optimal.

Berikut perhitungan efektivitas penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan rumus sebagai berikut :

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

$$\text{Efektivitas 2012} = \frac{259.114.429.583}{280.974.000.000} \times 100\% = 92,22\%$$

$$\text{Efektivitas 2013} = \frac{243.748.816.689}{280.974.000.000} \times 100\% = 85,23\%$$

$$\text{Efektivitas 2014} = \frac{228.392.967.245}{330.974.000.000} \times 100\% = 67,98\%$$

$$\text{Efektivitas 2016} = \frac{264.722.907.298}{336.974.000.000} \times 100\% = 78,56\%$$

Dan dilihat dari efektivitas persentase penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) mengalami penurunan dan peningkatan akan tetapi tidak pernah mencapai target. Penerimaan yang dihasilkan mengalami kriteria kurang efektif yang indikatornya dilihat dari *Depdagri Kepmendagri No. 690.900.327*.

Tabel IV.2
Interprestasi Nilai Efektivitas

| Persentase | Kriteria |
|-------------------|-----------------|
| Diatas 100% | Sangat efektif |
| 100% | Efektif |
| 90%-99% | Cukup efektif |
| 79%-89% | Kurang efektif |
| <75% | Tidak efektif |

Sumber: Depdagri, Kepmendagri No 690.900.327

Dari tabel IV.2 diatas dapat disimpulkan bahwa realisasi penerimaan BPHTB selama 5 tahun yaitu dari tahun 2012 sampai dengan tahun 2016 mengalami penurunan dan peningkatan akan tetapi tidak pernah mencapai target. Hal ini menunjukkan bahwa BPPRD kota Medan kurang efektif dalam merealisasikan penerimaan BPHTB.

B. Pembahasan

1. Analisis Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan

Dalam menganalisis efektivitas penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan dilakukan dengan membandingkan target/anggaran penerimaan dengan realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada tahun yang sama. Kemudian melakukan evaluasi terhadap penyimpangan yang terjadi untuk mengetahui apa yang menjadi penyebabnya. Hal ini sesuai dengan teori yang diungkapkan oleh M. Nafarin (2009) “Anggaran merupakan alat pengendalian/pengawasan atas pelaksanaan pekerjaan dengan cara membandingkan realisasi dengan rencana (anggaran), melakukan tindakan perbaikan bila dipandang perlu (bila terdapat penyimpangan yang merugikan).”

Penurunan jumlah realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ini terjadi karena kurangnya kesadaran wajib pajak untuk melaksanakan kewajiban perpajakannya. Disamping itu juga, karena besarnya peran serta aparatur perpajakan dalam menjalankan tugasnya dan tindakan proaktif yang dilaksanakan oleh fiskus dalam hal ini jurusita pajak beserta kepala seksi pemungutan pajak dalam mengedukasi wajib pajak turut memegang andil yang cukup besar dalam melakukan pelaksanaan pemungutan dalam penerimaan pajak tersebut.

Efektivitas penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah mengukur hubungan antara hasil penerimaan BPHTB dengan

potensi/target BPHTB. Untuk mengetahui besarnya tingkat efektivitas penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dapat dilakukan dengan cara membandingkan antara realisasi penerimaan BPHTB yang diterima oleh pemerintah daerah dengan target penerimaan BPHTB yang dianggarkan pemerintah daerah dalam tahun yang sama.

Dan menurut Deddi Nordiawan dan Ayuningtyas (2011) “Efektivitas menunjukkan kesuksesan atau kegagalan dalam pencapaian tujuan sebuah kegiatan/kebijakan dimana ukuran efektivitas merupakan refleksi output. Efektivitas terkait dengan hubungan antara hasil yang diharapkan dengan hasil yang sesungguhnya dicapai.”

Dengan demikian, efektivitas berarti perbandingan antara realisasi penerimaan BPHTB Kota Medan dengan potensi/target penerimaan BPHTB yang telah ditetapkan. Jika tingkat efektivitas penerimaan BPHTB tinggi, maka kontribusinya terhadap pendapatan daerah tersebut juga tinggi.

2. Kendala-Kendala Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan dalam Pencapaian Realisasi Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Kendala-kendala Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan dalam Merealisasikan penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Medan adalah :

- a. Wajib Pajak (masyarakat) belum mau meningkatkan status hak kepemilikan lahannya.
- b. Adanya transaksi antara pembeli dan penjual sudah SHM tapi belum balik nama.

- c. Pengaruh nasional (lesunya tingkat jual beli property di masyarakat.
- d. Kebijakan nasional (pemberian suku bunga terhadap kepemilikan property) masih tinggi.

3. Upaya-Upaya Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan dalam Meningkatkan Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Upaya-upaya yang dilakukan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan dalam meningkatkan penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yaitu :

- a. Mengadakan kerjasama dengan Badan Pertahanan Nasional (BPN) dalam mensosialisasikan kepada masyarakat untuk meningkatkan Status Hak Milik (SHM) lahan-lahan yang dimiliki.
- b. Bekerjasama dengan notaris-notaris.
- c. Mengecek langsung ke lapangan kesesuaian data yang telah diperoleh.
- d. Dalam hal pemeriksaan diupayakan untuk mengecek sebaik mungkin sehingga kekurangan-kekurangan bayar akan terdeteksi oleh petugas BPPRD.

4. Kebijakan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan dalam Meningkatkan Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Kebijakan yang diterapkan oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan dalam meningkatkan penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah :

- a. Menetapkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) berdasarkan zona nilai tanah berbasis harga pasar.
- b. Memeberikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) khusus terhadap perumahan-perumahan kompleks diluar pemukiman bebas.
- c. Sistem pemungutan BPHTB adalah menggunakan *self assesment system*.
- d. Mengecek langsung ke lapangan.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian serta pembahasan di atas tentang Analisis Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan, maka penulis membuat kesimpulan sebagai berikut :

1. Efektivitas penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan dikategorikan kurang efektif karena dilihat dari tingkat penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang mengalami penurunan dan peningkatan akan tetapi realisas tidak pernah mencapai target yang telah ditentukan oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.
2. Adanya faktor yang menyebabkan belum tercapainya target penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Banguna (BPHTB) diantaranya wajib pajak/masyarakat belum mau meningkatkan status hak kepemilikan lahan-lahan yang dimiliki, adanya transaksi antara pembeli dan penjual sudah SHM tapi belum balik nama, pengaruh nasional (lesunya tingkat jual beli property di masyarakat, kebijakan nasional (pemberian suku bunga terhadap kepemilikan property) masih tinggi.
3. Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan melakukan beberapa upaya dalam rangka meningkatkan penerimaan Bea Perolehan

Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diantaranya mengadakan kerjasama dengan Badan Pertahanan Nasional (BPN) dalam mensosialisasikan kepada masyarakat untuk meningkatkan Status Hak Milik (SHM) lahan-lahan yang dimiliki, bekerjasama dengan notaris-notaris, Mengecek langsung ke lapangan kesesuaian data yang telah diperoleh, dalam hal pemeriksaan diupayakan untuk mengecek sebaik mungkin sehingga kekurangan-kekurangan bayar akan terdeteksi oleh petugas BPPRD.

4. Untuk memenuhi target penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang telah ditetapkan, Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan memiliki kebijakan guna memenuhi target penerimaan BPHTB tersebut yaitu dengan cara menetapkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) berdasarkan zona nilai tanah berbasis harga pasar, memberikan NJOP khusus terhadap perumahan-perumahan kompleks diluar pemukiman bebas, sistem pmungutan BPHTB adalah *self assesment system*, mengecek langsung ke lapangan.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, peneliti memberikan saran yang berhubungan dengan efektivitas penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai berikut :

1. Melakukan sosialisasi yang lebih intensif kepada masyarakat untuk meningkatkan status hak kepemilikan lahan-lahan yang dimiliki.
2. Menurunkan tingkat suku bunga kepemilikan property.

3. Meningkatkan kegiatan penyuluhan kepada masyarakat yang dapat membuka cakrawala berpikir masyarakat serta untuk meyakinkan masyarakat betapa pentingnya pajak yang mereka bayar untuk kelangsungan pembangunan infrastruktur di kota medan sehingga mereka terguguh untuk membayarnya.
4. Untuk menambah semangat pihak fiskus dalam tugasnya kedepan mungkin dari pihak Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan bisa memberikan insentif tambahan dan bonus jika fiskus dapat memenuhi target yang diberikan.
5. Diharapkan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan dapat lebih teliti dalam menerapkan perencanaan untuk menentukan target BPHTB yang sesuai dengan potensi yang ada di kota medan.

DAFTAR PUSTAKA

- Halim, Abdul & Kusufi, Syam (2011), *Akuntansi Keuangan Daerah*, Penerbit Salemba Empat, Yogyakarta.
- Handoko, T. Hanny (2014), *Manajemen*, edisi ke-2, Yogyakarta BPFE.
- Harjo, Dwikora (2013), *Perpajakan Indonesia*, Edisi Asli, Jakarta, Penerbit Mitra Wacana Media.
- Khairat, Jasmi (2015), *Analisis Efektivitas Penerimaan BPHTB Serta Kontribusinya Terhadap PAD di Kabupaten Tanah Datar*, Skripsi, Universitas Andalas.
- Khairian Rein, Diana (2013), *Analisis Efektivitas Pengawasan Penerimaan Pajak Hotel Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan*, Skripsi, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 690.900.327 (Hasanuddin, 2014) Tentang Pedoman Penilaian Kinerja Keuangan.
- Mardiasmo (2009), *Perpajakan*, Edisi 2009, Cetakan Kelima Belas, Yogyakarta, Penerbit Andi.
- Nafarin, M (2009), *Akuntansi Keuangan Daerah*, Penerbit Salemba Empat, Yogyakarta.
- Nordiawan, Deddi & Ayuningtyas (2011), *Perpajakan Indonesia*, Edisi Asli, Jakarta, Penerbit Mitra Wacana Media.
- Purwono, Herry (2010), *Dasar-dasar Perpajakan & Akuntansi Pajak*, Jakarta, Penerbit Erlangga.
- P. Evian, Titis (2013), *Analisis Efektivitas Penerimaan BPHTB Tahun Anggaran 2003-2005 di KPP Klaten*, Skripsi, Universitas Sebelas Maret Surakarta.
- Riwu Kalo, Josef (2010), *Akuntansi Perpajakan Suatu Pengantar*, Edisi Revisi, Cetakan Kedelapan Jakarta : Salemba Empat.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang *Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang *Perubahan Atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997*.
- Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang *BPHTB*.
- Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang *BPHTB*.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 *Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*.

Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 *Tentang Pemerintah Daerah*.

Waluyo (2010), *Perpajakan Indonesia*, Salemba Empat.

Wirawan & Waluyo (2008), *Perpajakan Indonesia*, Cetakan Ke-2 : Salemba Empat.

WAWANCARA

Nama Responden :

Waktu :

1. Mengapa penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tahun 2012 sampai dengan tahun 2016 belum mencapai target yang sudah ditetapkan ?

Komentar :

.....

.....

2. Apa yang menjadi faktor utama penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) belum mencapai target yang ditetapkan ?

Komentar :

.....

.....

3. Apakah upaya yang sudah diterapkan di Dinas Pendapatan Daerah untuk meningkatkan penerimaan BPHTB ?

Komentar :

.....

.....

4. Adakah kebijakan yang diterapkan oleh Dinas Pendapatan Daerah untuk meningkatkan penerimaan BHTB ?

Komentar :

.....
.....

5. Bagaimanakah tingkat efektivitas penerimaan BPHTB pada Dinas endapatan Daerah Kota Medan ?

Komentar :
.....
.....

6. Strategi apa yang dilakukan untuk mencapai target penerimaan BPHTB yang sudah diterapkan ?

Komentar :
.....
.....