

**ANALISIS EFEKTIVITAS DAN KONTRIBUSI BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP PENDAPATAN
ASLI DAERAH KABUPATEN LANGKAT**

SKRIPSI

*Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat
Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E)
Program Studi Akuntansi*

Oleh:

DENNY AZHARI
NPM. 1305170437



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

ABSTRAK

DENNY AZHARI, NPM. 1305170437. Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Langkat, 2017. Skripsi.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis efektivitas dan kontribusi pajak BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Langkat dan untuk mengetahui faktor-faktor penyebab menurunnya penerimaan BPHTB pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat. Pendekatan penelitian ini berupa 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 dan mengambil kesimpulan data yang diterima dari Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat berupa data target dan realisasi pajak BPHTB Kabupaten Langkat. Teknik pengumpulan data yang digunakan dokumentasi dan wawancara. Teknik analisis data yang digunakan berupa teknik analisis deskriptif. Hasil penelitian ini adalah selama periode 2014-2016 realisasi pajak BPHTB belum mencapai target yang diinginkan. Efektivitas pemungutan pajak BPHTB di 3 tahun terakhir belum mencapai target yang telah ditetapkan dan kontribusi pajak BPHTB mengalami peningkatan di tahun 2013 kemudian mengalami penurunan di tahun 2014 dan mengalami peningkatan kembali di tahun 2015 kemudian mengalami penurunan lagi di tahun 2016. Ada beberapa faktor yang menyebabkan penurunan penerimaan pajak BPHTB yaitu kurangnya kesadaran masyarakat dalam meningkatkan hak status tanahnya untuk memiliki sertifikat, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kabupaten Langkat masih rendah kalau di banding harga nilai jual harga pasar, kurangnya transaksi jual beli pajak BPHTB yang menggunakan sertifikat.

Kata Kunci : Efektivitas, Kontribusi, BPHTB

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Segala Puji Syukur marilah kita haturkan kehadiran ALLAH SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufik, hidayah, dan inayah-Nya penulis masih diberi kesehatan dan kesempatan sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul **“ANALISIS EFEKTIVITAS DAN KONTRIBUSI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH KABUPATEN LANGKAT”**. Skripsi ini dibuat untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh kelulusan dalam menyelesaikan Program Sarjana Ekonomi Jurusan Akuntansi Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa segala upaya yang penulis lakukan dalam penulisan skripsi ini tidak akan terlaksanakan dengan baik tanpa bantuan, dorongan dan bimbingan dari berbagai pihak. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Kepada kedua Orang Tua, **Alm. Banta Piah**, dan **Ibunda Erlina Siregar** serta saudara/i saya atas kasih sayang, motivasi, doa dan semangat bagi kehidupan peneliti.
2. Bapak **Dr. Agussani, M.AP** selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak **H. Januri, SE., MM., M.Si** selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

4. Bapak **Ade Gunawan., SE., M.Si** selaku Wakil Dekan I Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
5. Ibu **Fitriani Saragih, SE., M.Si** selaku Ketua Prodi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
6. Ibu **Zulia Hanum, SE., M.Si** selaku Sekretaris Prodi Akuntansi Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
7. Ibu **Hj. Dahrani, SE., M.Si** selaku Dosen PA kelas G Akuntansi Pagi.
8. Bapak **Dr. Irfan, SE., MM** selaku Dosen Pembimbing Penulis yang telah meluangkan waktunya untuk membantu dan mengarahkan Penulis dalam pembuatan skripsi ini.
9. Kepada seluruh **Bapak/Ibu** Dosen beserta pegawai dan staff Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang telah membantu Penulis dalam pelaksanaan skripsi ini.
10. Kepada **Bapak Pimpinan dan beserta seluruh Staff dan Karyawan Biro Akuntansi** yang telah memberikan izin kepada penulis untuk dapat melaksanakan Riset di Badan Pendapatan Daerah Kab.Langkat.
11. Buat orang yang spesial **Mirna Devi Sari Lubis** yang telah memberikan doa, motivasi dan dukungan kepada penulis selama menyelesaikan skripsi ini.
12. Terima kasih kepada **Sahabat-sahabat, Teman-teman** seangkatan yang telah memberi motivasi dan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.

Seiring doa dan semoga Allah SWT membalas segala kebaikan yang telah diberikan kepada penulis serta dengan menyerahkan diri kepada Nya, seraya mengharapkan ridho-Nya dan dengan segala kerendahan hati penulis menyerahkan skripsi ini jauh dari kesempurnaan dan penulis juga berharap masukan guna perbaikan dimasa yang akan datang.

Akhirnya, penulis mengharapkan semoga skripsi ini dapat mendatangkan manfaat bagi kita semua, Amin Ya Rabbal Alamin.

Wassalamualaikum Wr.Wb

Medan, Oktober 2017

Penulis

Denny Azhari
NPM 1305170437

DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	iv
DAFTAR TABEL	vi
DAFTAR GAMBAR	vii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi Masalah.....	6
C. Rumusan Masalah.....	6
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	6
BAB II LANDASAN TEORI	
A. Uraian Teori	8
1. Pajak Daerah.....	8
2. Retribusi	12
3. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	16
4. Efektivitas.....	21
5. Kontribusi.....	23
6. Pendapatan Asli Daerah	24
7. Penelitian Terdahulu	27
B. Kerangka Berpikir	32

BAB III METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian	35
B. Definisi Operasional	35
C. Tempat dan Waktu Penelitian	36
D. Jenis Data	37
E. Sumber Data	37
F. Teknik Pengumpulan Data	37
G. Teknik Analisis Data	38

BAB IV PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian	40
1. Sejarah Singkat Bapenda.....	40
2. Deskripsi Data Penelitian.....	40
B. Pembahasan.....	43

BAB V PENUTUP

A. Simpulan	49
B. Saran	50

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel I.1 Target dan Realisasi Penerimaan Pajak BPHTB Kab. Langkat	3
Tabel II.1 Interpretasi Nilai Efektivitas.....	22
Tabel II.2 Klasifikasi Kriteria Kontribusi.....	24
Tabel III.1 Waktu Penelitian	36
Tabel IV.1 Efektivitas Pemungutan Pajak BPHTB Kabupaten Langkat Tahun 2012-2016	41
Tabel IV.2 Kontribusi Pajak BPHTB Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kab. Langkat Tahun 2012-2016.....	42
Tabel IV.3 Perbandingan Efektivitas dan Kontribusi Pajak BPHTB Kabupaten Langkat	42

DAFTAR GAMBAR

2.1 Kerangka Berfikir	34
-----------------------------	----

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tujuan dari otonom daerah agar daerah dapat berkembang tidak bergantung pada pemerintahan pusat melainkan lebih kepada pengembangan kemampuan sendiri dalam mengurus dan mengatur pemerintahannya sendiri melalui sumber-sumber pendapatan yang ada. Pemerintah daerah yang memiliki sumber kekayaan alam yang besar menyambut otonom daerah dengan penuh harapan, sebaliknya daerah yang miskin sumber daya alamnya dengan sedikit rasa khawatir dan was-was. Pemerintah daerah juga harus menggali potensi untuk meningkatkan pendapatan asli daerah dalam memenuhi pembiayaan pemerintahan dan pembangunan. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disebut BPHTB merupakan salah satu sumber pendapatan asli daerah yaitu pajak yang dikenakan Hak Perolehan atas Tanah dan Bangunan. Dengan adanya penerimaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dari masyarakat akan meningkatkan pembangunan dan menunjang percepatan ekonomi, serta mendorong pemerataan hasil-hasil pembangunan. Sehingga kesejahteraan masyarakatnya juga semakin baik.

Penerimaan daerah paling besar bersumber dari pajak maka dari itu penerimaan dari sektor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan haruslah bisa terlaksana dengan baik. Karena sistem perpajakan di Indonesia menganut *self assessment system*, maka pemerintah daerah bersifat pasif, namun harus proaktif memberikan penyuluhan dan pengawasan pajak kepada masyarakat. Mengingat pentingnya sumbangan yang diberikan oleh penerimaan Bea Perolehan Hak atas

Tanah dan Bangunan bagi pembiayaan pembangunan maka pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan harus dilakukan secara efektif, sehingga nanti bisa memberikan kontribusi yang besar terhadap penerimaan asli daerah. Semakin besar kontribusi output yang dihasilkan terhadap pencapaian tujuan atau sasaran yang ditentukan, semakin efektif proses kerja unit organisasi (Mardiasmo, 2009:132).

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

Perkembangan pembangunan di Kabupaten Langkat sangat meningkat secara pesat terbukti dengan adanya bisnis properti (perumahan) yang sedang

berkembang dengan tipe menengah keatas seperti di kompleks perumahan stabat asri dan kompleks perumahan pemda kabupaten langkat, yang otomatis penerimaan pajak BPHTB meningkat atau mencapai target yang telah ditetapkan tapi yang terjadi realisasi pajak BPHTB tidak mencapai target yang telah ditetapkan.

Penerimaan pajak daerah Kabupaten Langkat Tahun 2012-2016 dapat dilihat pada Tabel I.1.

Tabel I.1.
Target dan Realisasi Penerimaan Pajak BPHTB
Kabupaten Langkat Tahun 2012-2016

Tahun	Target Pajak BPHTB	Realisasi Pajak BPHTB	Pendapatan Asli Daerah (PAD)
2012	8.500.000.000	8.834.958.844	134.144.946.610
2013	6.500.000.000	6.901.850.615	73.930.081.932
2014	6.500.000.000	3.180.953.308	107.142.284.356
2015	6.500.000.000	4.102.995.090	111.750.322.000
2016	6.500.000.000	3.854.310.944	121.669.944.360

Sumber data: Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa realisasi tahun 2012 ke 2013 mengalami kenaikan pajak BPHTB Kabupaten Langkat dapat mencapai target yang telah ditetapkan. Namun di tahun 2014 terjadi penurunan target yang cukup drastis kemudian di tahun 2015 mengalami peningkatan dan di tahun berikutnya terjadi penurunan lagi sehingga 3 tahun belakangan tidak mencapai target yang telah ditetapkan. Dan setelah target BPHTB mengalami pengurangan tetapi realisasi BPHTB masih dibawah target yang diinginkan oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat. Dari data diatas juga dapat terlihat pada tahun 2013 Pendapatan Asli Daerah mengalami penurunan, sedangkan pada tahun 2014 sampai 2016 Pendapatan Asli Daerah mengalami peningkatan setiap tahunnya.

Menurut Mardiasmo (2013), Efektivitas adalah tingkat pencapaian hasil program dengan target yang ditetapkan. Semakin tinggi rasio efektivitas BPHTB menggambarkan kemampuan pemerintah daerah yang semakin efektif. Sedangkan kontribusi adalah sumbangan, sokongan ataupun bantuan (M. Fikri alfian, 2003:68). Semakin tinggi rasio kontribusi BPHTB yang diukur menggambarkan bahwa besarnya sumbangan ataupun sokongan yang diberikan pajak BPHTB dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah.

Berdasarkan penelitian Garry A.G.dkk (2014) menyatakan bahwa efektivitas bertujuan untuk mengukur rasio keberhasilan, semakin besar rasio maka semakin efektif, standar minimal rasio keberhasilan adalah 100% atau 1 (satu) dimana realisasi sama dengan target yang telah ditentukan. Rasio dibawah standar minimal keberhasilan dapat dikatakan tidak efektif. Selama ini belum ada ukuran baku mengenai kategori efektivitas, ukuran efektivitas biasanya dinyatakan secara kualitatif dalam bentuk pernyataan saja (*judgement*).

Pertumbuhan pajak BPHTB sangat mempengaruhi pertumbuhan dari besarnya realisasi pajak yang diterima dibandingkan dengan target yang telah ditetapkan oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat untuk setiap bulannya, karena jika semakin besar realisasi yang dapat diperoleh maka semakin meningkat pula pertumbuhan penerimaan pajak pada daerah dan sebaliknya jika realisasi tidak mencapai target maka dapat di indikasi akan kurang maksimal proses pemungutan pajak yang dilakukan.

Menurut Mahmudi (2010, hal.145) yaitu “Kontribusi digunakan untuk mengetahui sejauh mana pajak daerah memberikan sumbangan dalam penerimaan PAD. Dalam mengetahui kontribusi dilakukan dengan membandingkan

penerimaan pajak daerah periode tertentu dengan penerimaan PAD periode tertentu pula. Semakin besar hasilnya berarti semakin besar pula peranan pajak daerah terhadap PAD, begitu pula sebaliknya jika hasil perbandingannya terlalu kecil berarti peranan pajak daerah terhadap PAD juga kecil.”

Apabila Pajak BPHTB mengalami penurunan target yang ditetapkan oleh Badan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Langkat, maka kontribusi pajak BPHTB untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah akan mengalami penurunan, terhambatnya penyelenggaraan roda pemerintahan dan roda pembangunan, menurunnya tambahan pegawai negeri, menurunnya kesejahteraan pegawai dan masyarakat.

Sebaliknya jika Pajak BPHTB mengalami peningkatan terhadap target yang telah ditetapkan oleh Badan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Langkat maka kontribusi terhadap pajak BPHTB berarti semakin besar peranan pajak daerah untuk Pendapatan Asli Daerah dan mempercepat penyelenggaraan roda pemerintahan dan roda pembangunan, meningkatnya tambahan pegawai negeri dan meningkatnya kesejahteraan pegawai dan masyarakat.

Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa tingkat realisasi sangat berpengaruh pada kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah maka perlu dianalisis bagaimana realisasi pajak BPHTB di Kabupaten Langkat, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian skripsi dengan judul **“Analisis Efektivitas dan Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Langkat”**.

B. Identifikasi Masalah

Dengan permasalahan di atas maka dapat dirumuskan beberapa masalah penelitian sebagai berikut:

1. Adanya penurunan realisasi BPHTB dari tahun 2014 sampai 2016 mengakibatkan tingkat efektivitas kurang efektif.
2. Adanya penyebab yang mengakibatkan tidak tercapainya target BPHTB dari tahun 2014 sampai 2016 sehingga kontribusi tidak stabil.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas maka rumusan masalah yang dapat diungkapkan yaitu:

1. Bagaimana efektivitas dan kontribusi pajak BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Langkat ?
2. Apakah faktor-faktor penyebab tidak tercapainya target BPHTB ?

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dalam melakukan penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis efektivitas dan kontribusi pajak BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Langkat.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan tidak tercapainya target BPHTB di Kabupaten Langkat.

Manfaat penelitian

Manfaat yang diharapkan dari hasil penelitian ini antara lain:

1. Bagi penulis, diharapkan dapat menambah wawasan dan pengetahuan, khususnya menyangkut tentang Pajak Daerah di Kabupaten Langkat. Untuk mengetahui bagaimana tingkat efektivitas dan kontribusi yang dilakukan Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat untuk mengoptimalkan pencapaian target yang telah ditentukan.
2. Bagi perusahaan, diharapkan dapat menjadi bahan masukan guna mencapai tujuan perusahaan yang diinginkan.
3. Bagi pihak lain, hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan mengenai aspek-aspek perpajakan, khususnya dalam hal pajak daerah dan dapat dijadikan referensi untuk melakukan penelitian selanjutnya.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Uraian Teori

1. Pajak Daerah

a. Definisi Pajak Daerah

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah:

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

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

Menurut Siahaan (2005:7) memberikan defenisi pajak daerah sebagai berikut:

“Pajak Daerah adalah pungutan dari masyarakat oleh negara (pemerintah) berdasarkan undang-undang yang bersifat dapat dipaksakan dan terutang oleh wajib membayarnya dengan tidak mendapat prestasi kembali (kontraprestasi/balas jasa) secara langsung, yang hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran negara dalam penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan.”

b. Dasar Hukum

Dasar hukum pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah undang-undang No.28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

c. Jenis dan Objek Pajak Daerah

Pajak daerah dibagi 2 bagian, yaitu:

- 1) Pajak provinsi, terdiri dari:
 - a) Pajak Kendaraan Bermotor
 - b) Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor
 - c) Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor
 - d) Pajak Air Permukaan
 - e) Pajak Rokok
- 2) Pajak Kabupaten/Kota, terdiri dari:
 - a) Pajak Hotel
 - b) Pajak Restoran
 - c) Pajak Hiburan
 - d) Pajak Reklame
 - e) Pajak Penerangan Jalan
 - f) Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan
 - g) Pajak Parkir
 - h) Pajak Air Tanah
 - i) Pajak Sarang Burung Walet
 - j) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
 - k) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Khusus untuk daerah yang setingkat dengan daerah provinsi, tetapi tidak terbagi dalam daerah kabupaten/kota, seperti Daerah Khusus Ibukota Jakarta, jenis pajak yang dapat dipungut merupakan gabungan dari pajak untuk daerah provinsi dan pajak untuk daerah kabupaten/kota.

d. Tarif Pajak

Tarif untuk setiap pajak adalah:

- 1) Tarif Pajak Kendaraan Bermotor pribadi ditetapkan sebagai berikut:
 - a) Untuk kepemilikan Kendaraan Bermotor pertama paling rendah sebesar 1% dan paling tinggi sebesar 2%.
 - b) Untuk kepemilikan Kendaraan Bermotor kedua dan seterusnya tarif dapat ditetapkan secara progresif paling rendah sebesar 2% dan paling tinggi sebesar 10%.
- 2) Tarif pajak kendaraan bermotor angkutan umum, ambulans, pemadam kebakaran, sosial keagamaan, lembaga sosial dan keagamaan, Pemerintah/TNI/Polri, Pemerintah Daerah dan Kendaraan lain yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah, ditetapkan paling rendah sebesar 0,5% dan paling tinggi sebesar 1%.
- 3) Tarif Pajak Kendaraan Bermotor alat-alat berat dan alat-alat besar ditetapkan paling rendah sebesar 0,1% dan paling tinggi sebesar 0,2%.
- 4) Tarif Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor ditetapkan paling tinggi masing-masing sebagai berikut:
 - a) Penyerahan pertama sebesar 20%.
 - b) Penyerahan kedua dan seterusnya sebesar 1%.

- 5) Khusus untuk Kendaraan Bermotor alat-alat berat dan alat-alat besar yang tidak menggunakan jalan umum tarif pajak ditetapkan paling tinggi masing-masing sebagai berikut:
 - a) Penyerahan pertama sebesar 0,75%
 - b) Penyerahan kedua dan seterusnya sebesar 0,075
- 6) Tarif Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor ditetapkan paling tinggi sebesar 10%. Khusus tarif pajak bahan bakar kendaraan bermotor untuk bahan bakar kendaraan umum dapat ditetapkan paling sedikit 50% lebih rendah dari tarif pajak bahan bakar kendaraan bermotor untuk kendaraan pribadi.
- 7) Tarif Pajak Air Permukaan ditetapkan paling tinggi sebesar 10%.
- 8) Tarif Pajak Rokok ditetapkan sebesar 10% dari cukai rokok.
- 9) Tarif Pajak Hotel ditetapkan paling tinggi sebesar 10%.
- 10) Tarif Pajak Restoran ditetapkan paling tinggi sebesar 10%.
- 11) Tarif Pajak Hiburan ditetapkan paling tinggi sebesar 35%.
- 12) Tarif Pajak Reklame ditetapkan paling tinggi sebesar 25%.
- 13) Tarif Pajak Penerangan Jalan ditetapkan paling tinggi sebesar 10%.
- 14) Tarif Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan ditetapkan paling tinggi sebesar 25%.
- 15) Tarif Pajak Parkir ditetapkan paling tinggi sebesar 30%.
- 16) Tarif Pajak Air Tanah ditetapkan paling tinggi sebesar 20%.
- 17) Tarif Pajak Sarang Burung Walet ditetapkan paling tinggi sebesar 10%.
- 18) Tarif Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan ditetapkan paling tinggi sebesar 0,3%.

19) Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 5%.

e. Tata Cara Pemungutan Pajak

Pemungutan Pajak dilarang diborongkan. Setiap Wajib Pajak wajib membayar pajak yang terutang berdasarkan surat ketetapan pajak atau dibayar sendiri oleh Wajib Pajak berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan. Wajib pajak yang memenuhi kewajiban perpajakan berdasarkan penetapan Kepala Daerah dibayar dengan menggunakan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) atau dokumen lain yang dipersamakan berupa karcis dan nota perhitungan. Wajib Pajak yang memenuhi kewajiban perpajakan sendiri dibayar dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD), Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB), dan/atau Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT).

f. Kedaluwarsa Penagihan Pajak

Hak untuk melakukan penagihan pajak menjadi kedaluwarsa setelah melampaui waktu 5 (lima) tahun dihitung sejak saat terutangnya pajak, kecuali apabila Wajib Pajak melakukan tindak pidana di bidang perpajakan daerah.

2. Retribusi

a. Definisi Retribusi Daerah

Retribusi Daerah adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan.

Retribusi Daerah merupakan salah satu Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang diharapkan menjadi salah satu sumber pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah untuk meningkatkan dan pemeratakan kesejahteraan masyarakat. Daerah kabupaten/kota diberi peluang dalam menggali potensi sumber-sumber keuangannya dengan menetapkan jenis retribusi selain yang telah ditetapkan, sepanjang memenuhi kriteria yang telah ditetapkan dan sesuai dengan aspirasi masyarakat.

b. Objek Retribusi Daerah

Yang menjadi Objek Retribusi Daerah adalah:

- 1) Jasa Umum
- 2) Jasa Usaha
- 3) Perizinan Tertentu

Retribusi Jasa Umum

Retribusi yang dikenakan atas jasa umum digolongkan sebagai Retribusi Jasa Umum. Objek Retribusi Jasa Umum adalah pelayanan yang disediakan atau diberikan Pemerintah Daerah untuk tujuan kepentingan dan kemanfaatan umum serta dapat dinikmati oleh orang pribadi atau badan. Jenis retribusi jasa umum adalah:

- 1) Retribusi Pelayanan Kesehatan.
- 2) Retribusi Pelayanan Persampahan/Kebersihan.
- 3) Retribusi Penggantian Biaya Cetak Kartu Tanda Penduduk dan Akta Catatan Sipil.
- 4) Retribusi Pelayanan Pemakaman dan Pengabuan Mayat.
- 5) Retribusi Pelayanan Parkir di Tepi Jalan Umum.

- 6) Retribusi Pelayanan Pasar.
- 7) Retribusi Pengujian Kendaraan Bermotor.
- 8) Retribusi Pemeriksaan Alat Pemadam Kebakaran.
- 9) Retribusi Penggantian Biaya Cetak Peta.
- 10) Retribusi Penyediaan dan/atau Penyedotan Kaskus.
- 11) Retribusi Pengolahan Limbah Cair.
- 12) Retribusi Pelayanan Tera/Tera Ulang.
- 13) Retribusi Pelayanan Pendidikan.
- 14) Retribusi Pengendalian Menara Telekomunikasi.

Retribusi Jasa Usaha

Retribusi yang dikenakan atas jasa usaha digolongkan sebagai Retribusi Jasa Usaha. Objek Retribusi Jasa Usaha adalah pelayanan yang disediakan oleh Pemerintah Daerah dengan menganut prinsip komersial yang meliputi:

- 1) Pelayanan dengan menggunakan/memanfaatkan kekayaan daerah yang belum dimanfaatkan secara optimal; dan/atau
- 2) Pelayanan oleh Pemerintah Daerah sepanjang belum disediakan secara memadai oleh pihak swasta.
- 3) Jenis Retribusi Jasa Usaha adalah:
- 4) Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah
- 5) Retribusi Pasar Grosir dan/atau Pertokoan
- 6) Retribusi Tempat Pelelangan
- 7) Retribusi Terminal
- 8) Retribusi Tempat Khusus Parkir
- 9) Retribusi Tempat Penginapan/Pesanggrahan/Villa

- 10) Retribusi Rumah Potong Hewan
- 11) Retribusi Pelayanan Kepelabuhanan
- 12) Retribusi Tempat Rekreasi dan Olahraga
- 13) Retribusi Penyeberangan di Air
- 14) Retribusi Penjualan Produksi Usaha Daerah

Retribusi Perizinan Tertentu

Retribusi yang dikenakan atas perizinan tertentu digolongkan sebagai Retribusi Perizinan Tertentu. Objek Retribusi Perizinan Tertentu adalah pelayanan perizinan tertentu oleh Pemerintah Daerah kepada orang pribadi atau badan yang dimaksudkan untuk pengaturan dan pengawasan atas kegiatan pemanfaatan ruang, penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana, sarana atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan. Jenis Retribusi Perizinan Tertentu adalah:

- 1) Retribusi Izin Mendirikan Bangunan
- 2) Retribusi Izin Tempat Penjualan Minuman Beralkohol
- 3) Retribusi Izin Gangguan
- 4) Retribusi Izin Trayek
- 5) Retribusi Izin Usaha Perikanan

c. Subjek Retribusi Daerah

Subjek Retribusi Daerah adalah sebagai berikut:

- a) Retribusi Jasa Umum adalah orang pribadi atau badan yang menggunakan/menikmati pelayanan jasa umum yang bersangkutan.
- b) Retribusi Jasa Usaha adalah orang pribadi atau badan yang menggunakan/menikmati pelayanan jasa usaha yang bersangkutan.

- c) Retribusi Perizinan Tertentu adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh izin tertentu dari Pemerintah Daerah.

d. Tata Cara Pemungutan Retribusi

Retribusi dipungut dengan menggunakan Surat Ketetapan Retribusi Daerah (SKRD) atau dokumen lain yang dipersamakan berupa karcis, kupon dan kartu langganan. Dalam hal Wajib Retribusi tertentu tidak membayar tepat pada waktunya atau kurang membayar, dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% setiap bulan dari retribusi yang terutang yang tidak atau kurang dibayar dan ditagih dengan menggunakan Surat Tagihan Retribusi Daerah (STRD). Penagihan retribusi terutang sebagaimana didahului dengan surat teguran. Tata cara pelaksanaan pemungutan retribusi ditetapkan dengan Peraturan Kepala Daerah.

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

a. Pengertian BPHTB

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Dalam pembahasan ini, BPHTB selanjutnya disebut pajak. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Hak atas tanah dan atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku lainnya.

b. Dasar Hukum

Dasar Hukum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah:

- 1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Undang-Undang ini menggantikan Ordonasi Bea Balik Nama Staatsbland 1924 Nomor 291.
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan BPHTB karena waris dan hibah.
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 tentang Pengenaan BPHTB karena pemberian hak pengelolaan.
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000 tentang Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB.

c. Subjek Pajak

Yang menjadi subjek pajak dalam Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Oleh karena itu, Wajib Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.

d. Objek Pajak

Objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan meliputi:

- 1) Pemindahan hak karena: Jual beli, tukar-menukar, hibah, hibah dan wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya,

pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukkan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha , peleburan usaha, pemekaran usaha, hadiah.

2) Pemberian hak baru karena:

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

e. Objek Pajak yang Tidak Dikenakan untuk BPHTB

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

- a) Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
- b) Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum.
- c) Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan usaha atau perwakilan organisasi tersebut.
- d) Orang pribadi atau badan karena konveksi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama.
- e) Orang pribadi atau badan karena wakaf.
- f) Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

f. Dasar Pengenaan Pajak

Dalam menghitung besarnya BPHTB perlu ditetapkan dasar pengenaan pajak. Dasar Pengenaan Pajak BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak dalam hal:

- 1) Jual beli adalah harga transaksi.

Pengertian harga transaksi adalah harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

- 2) Tukar-menukar adalah nilai pasar.

Nilai pasar adalah harga rata-rata dari transaksi jual-beli secara wajar yang terjadi di sekitar letak tanah dan/atau bangunan.

Bila terjadi tukar-menukar, kedua belah pihak dikenakan BPHTB.

- 3) Hibah adalah nilai pasar.

- 4) Hibah wasiat adalah nilai pasar.

- 5) Waris adalah nilai pasar.

- 6) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar.

- 7) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak adalah nilai pasar Objek Pajak.

- 8) Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar.

- 9) Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar.

- 10) Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar.

- 11) Penggabungan usaha adalah nilai pasar.
- 12) Peleburan usaha adalah nilai pasar.
- 13) Pemekaran usaha adalah nilai pasar.
- 14) Hadiah adalah nilai pasar.
- 15) Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

Hal lain yang perlu diperhatikan dalam Nilai Perolehan Objek Pajak:

Apabila Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada butir 1 sampai dengan butir 14 tidak diketahui atau lebih rendah daripada NPOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NPOP Pajak Bumi dan Bangunan.

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

Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp. 60.000.000,00 kecuali dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami istri. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp. 300.000.000,00. Besarnya NPOPTKP dapat diubah dengan Peraturan Pemerintah dengan mempertimbangkan perkembangan ekonomi dan moneter serta perkembangan harga umum tanah dan atau bangunan.

h. Tarif Pajak

Besarnya tarif pajak ditetapkan sebesar 5%. Undang-undang DPRD menyebutkan tarif BPHTB ditetapkan paling tinggi 5% yang penetapannya dilakukan dengan Peraturan Daerah.

Cara menghitung BPHTB:

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

Contoh:

Tuan Budi membeli tanah dan bangunan dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak Rp. 70.000.000,00. Sedangkan Nilai Perolehan Objek Tidak Kena Pajak yang berlaku di Kabupaten/Kota tersebut 60.000.000,00.

Nilai Perolehan Objek Pajak	Rp. 70.000.000,00
Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	Rp. 60.000.000,00
Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak	Rp. 10.000.000,00
BPHTB yang terutang = Rp. 10.000.000,00 x 5% = Rp. 500.000,00	

4. Efektivitas

a. Efektivitas

Mardiasmo (2009:132) 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 Halim (2004:164) adalah sebagai berikut:

$$\text{Efektivitas penerimaan} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan Pajak} \times 100\%}{\text{Potensi/Target Penerimaan Pajak}}$$

Berdasarkan uraian di atas 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
>100%	Sangat Efektif
90-100%	Efektif
80-90%	Cukup Efektif
60-80%	Kurang Efektif
<60%	Tidak Efektif

Sumber: Kepdagri, Kepmendagri No.690.900.327 (dalam Dini Nur, 2015)

Dalam penelitian ini, efektivitas berarti perbandingan antara realisasi penerimaan BPHTB Pemerintahan Kabupaten Langkat dengan potensi/target penerimaan BPHTB yang telah ditetapkan. Jika tingkat efektivitas penerimaan BPHTB tinggi, maka kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Medan juga tinggi.

Laju pertumbuhan pajak ialah indikasi untuk mengukur seberapa besar kemampuan pemerintah daerah guna mempertahankan keberhasilan dan bahkan

meningkatkan di tahun selanjutnya (Diaz dalam Halim 2004), untuk mengukur laju pertumbuhan pajak BPHTB digunakan dengan rumusan sebagai berikut:

$$\text{Laju Pertumbuhan} = \frac{X_t - X(t-1)}{X(t-1)} \times 100\%$$

Keterangan:

X_t = realisasi penerimaan pajak BPHTB pada tahun t

$X(t-1)$ = realisasi penerimaan pajak BPHTB pada tahun sebelumnya

5. Kontribusi

Kontribusi digunakan untuk mengetahui sejauh mana pajak daerah memberikan sumbangan dalam penerimaan PAD. Dalam mengetahui kontribusi dilakukan dengan membandingkan penerimaan pajak daerah periode tertentu dengan penerimaan PAD periode tertentu pula. Semakin besar hasilnya berarti semakin besar pula peranan pajak daerah terhadap PAD, begitu pula sebaliknya jika hasil perbandingannya terlalu kecil berarti peranan pajak daerah terhadap PAD juga kecil (Mahmudi, 2010:145).

Indikator kontribusi adalah rasio antara realisasi penerimaan pajak dengan realisasi pendapatan asli daerah. Untuk mengetahui bagaimana dan seberapa besar kontribusi Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, maka untuk mengklasifikasikan kriteria kontribusi pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhadap pendapatan asli daerah digunakan rumus sebagai berikut:

$$\text{Kontribusi Penerimaan} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan Pajak BPHTB} \times 100\%}{\text{Realisasi Pendapatan Asli Daerah}}$$

Dengan asumsi sebagai berikut:

Tabel II.2

Klasifikasi Kriteria Kontribusi

Persentase Kontribusi	Kriteria
0,00 – 10%	Sangat Kurang
10,10 – 20%	Kurang
20,10 – 30%	Sedang
30,10 – 40%	Cukup Baik
40,10 – 50%	Baik
>50%	Sangat Baik

Sumber: Kepdagri, Kepmendagri No.690.900.327 (dalam Dini Nur, 2015)

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

6. Pendapatan Asli Daerah

a. Definisi Pendapatan Asli Daerah

Pendapatan asli daerah merupakan suatu pendapatan yang menunjukkan suatu kemampuan daerah menghimpun sumber-sumber dana untuk membiayai kegiatan rutin maupun pembangunan. Jadi pengertian dari pendapatan asli daerah dapat dikatakan sebagai pendapatan rutin dari usaha-usaha pemerintah daerah

dalam memanfaatkan potensi-potensi sumber keuangan daerahnya untuk membiayai tugas dan tanggungjawabnya.

Menurut Herlina Rahman (2005:38) Pendapatan Asli Daerah merupakan pendapatan daerah yang bersumber dari hasil pajak daerah, hasil distribusi hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah dalam menggali pendanaan dalam pelaksanaan otda sebagai perwujudan asas desentralisasi.

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan semua penerimaan yang diperoleh daerah dari sumber-sumber dalam wilayahnya sendiri yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Halim, 2004:96). Sektor pendapatan daerah memegang peranan yang penting, karena melalui sektor ini dapat dilihat sejauh mana suatu daerah dapat membiayai kegiatan pemerintah dan pembangunan daerah.

Pendapatan Asli Daerah adalah penerimaan yang diperoleh dari sektor pajak daerah, retribusi daerah, hasil perusahaan milik daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah.

Faktor-faktor yang mempengaruhi target penerimaan pajak yaitu:

- 1) Kurangnya kesadaran masyarakat sebagai pemungut pajak untuk menyetor pajaknya.
- 2) Kurangnya sosialisasi mengenai peraturan terbaru kepada masyarakat.
- 3) Basis penerimaan pajak Indonesia yang masih kecil.
- 4) Tingkat kepatuhan pajak yang rendah.

b. Sumber Pendapatan Asli Daerah

Sumber-sumber pembiayaan pelaksanaan desentralisasi terdiri dari Pendapatan Asli Daerah (PAD), Dana Perimbangan, Pinjaman Daerah dan lain-lain Penerimaan yang sah. Sumber Pendapatan Asli Daerah merupakan sumber keuangan daerah yang digali dalam wilayah daerah yang bersangkutan, yang terdiri dari:

1) Pajak Daerah

Pajak daerah merupakan pungutan daerah menurut peraturan daerah yang dipergunakan untuk membiayai urusan rumah tangga daerah sebagai badan hukum publik.

2) Retribusi Daerah

Retribusi daerah merupakan pungutan daerah sebagai pembayaran pemakaian atau karena memperoleh jasa atau pekerjaan atau pelayanan pemerintah daerah dan jasa usaha milik daerah bagi yang berkepentingan atas jasa yang diberikan oleh daerah baik langsung maupun tidak langsung.

3) Bagian Laba Badan Usaha Milik Daerah

Bagian laba badan usaha milik daerah merupakan bagian keuntungan atau laba bersih dari perusahaan daerah atas badan lain yang merupakan badan usaha milik daerah. Sedangkan perusahaan daerah adalah perusahaan yang modalnya sebagian atau seluruhnya merupakan kekayaan daerah yang dipisahkan.

4) Lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang Sah

Lain-lain pendapatan asli daerah yang sah merupakan penerimaan selain yang disebutkan diatas tapi sah. Penerimaan ini mencakup sewa rumah dinas daerah, sewa gedung dan tanah milik daerah, jasa giro, hasil penjualan barang-barang bekas milik daerah dan penerimaan-penerimaan lain yang sah menurut Undang-Undang.

7. Penelitian Terdahulu

No	Nama dan Tahun	Judul Penelitian	Variabel	Hasil Penelitian	Sumber
1	Julianti (2016)	Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kotamobagu	Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan BPHTB	Kotamobagu adalah salah satu kota di provinsi Sulawesi Utara, Indonesia. Kota ini dibentuk berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 2007 pada tanggal 2 januari 2007. Jumlah penduduk dari hasil registrasi pada tahun 2012, yaitu sebesar 108.794 yang terdiri	Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi Akuntansi Universitas Sam Ratulangi, Manado, Volume 16 No.04 Tahun 2016

Lanjutan Tabel II.3

				<p>dari penduduk laki-laki 55.415 dan penduduk perempuan 53.379. Sumber pendapatan utama kota ini adalah padi dan jagung. Penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan kota kotamobagu tahun anggaran 2012-2015 dinilai sangat efektif. Secara keseluruhan kontribusi rata-rata sebesar 6,1% dalam 4 tahun terakhir.</p>	
2	Windy (2015)	Analisis Dasar Pengenaan Dan Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli	Dasar Pengenaan dan Kontribusi BPHTB	Kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah juga mengalami peningkatan hampir tiap tahun. Namun, pada tahun 2014 kontribusi BPHTB terhadap PAD	Jurnal EMBA Akuntansi Universitas Sam Raturangi, Manado, Vol.3 No.4 Desember

Lanjutan Tabel II.3

		Daerah Kota Ternate		menurun. Total kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Ternate dari tahun 2011 sampai dengan bulan Oktober 2015 adalah sebesar 2.761%. Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan masih sangat kurang, namun perkembangan BPHTB dari tahun ke tahun mengalami peningkatan.	2015.
3	Ida Nur Asiah Jamil, Achmad Husaini dan Yuniadi Mayowan	Analisis Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dan Kontribusinya Terhadap	Efektivitas Penerimaan BPHTB Dan Kontribusinya	1. Persentase efektivitas penerimaan BPHTB Kota Malang tahun 2011-2014 memiliki rata-rata 121,94% dengan kriteria sangat efektif. Berdasarkan pencapaian targetnya,	Jurnal Perpajakan (JEJAK) Administrasi Bisnis Universitas Brawijaya, Vol.10 No.1

Lanjutan Tabel II.3

	(2016)	<p>Pendapatan Pajak Daerah (Studi Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang Periode 2011-2014)</p>		<p>kinerja Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang dalam melaksanakan pemungutan BPHTB sudah sangat baik. Meskipun efektivitas BPHTB Kota Malang sudah sangat efektif, berdasarkan hasil survei masih terdapat potensi BPHTB yang belum dioptimalkan.</p> <p>2. Persentase kontribusi penerimaan BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah Kota Malang tahun 2011-2014 memiliki rata-rata 44,49% dengan kriteria baik. Penerimaan BPHTB yang tinggi diakibatkan oleh tingginya transaksi</p>	2016.
--	--------	---	--	---	-------

Lanjutan Tabel II.3

				<p>pengalihan hak atas tanah dan bangunan di Kota Malang yang berakibat pada harga tanah dan bangunan di Kota Malang yang semakin meningkat, jika tidak diimbangi dengan meningkatnya perekonomian Kota Malang dikhawatirkan akan mengakibatkan masyarakat Kota Malang tidak mampu membeli rumah di Kotanya sendiri.</p>	
--	--	--	--	--	--

B. Kerangka Berpikir

Salah satu upaya untuk mengoptimalkan penerimaan daerahnya yaitu dengan menilai efektivitas penerimaan pajak daerah menurut Mardiasmo (2009:132) 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. Dalam penelitian ini yang di ukur efektivitasnya adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, untuk mengukur realisasi penerimaan BPHTB akan dibandingkan dengan target penerimaan BPHTB yang ada di Kabupaten Langkat.

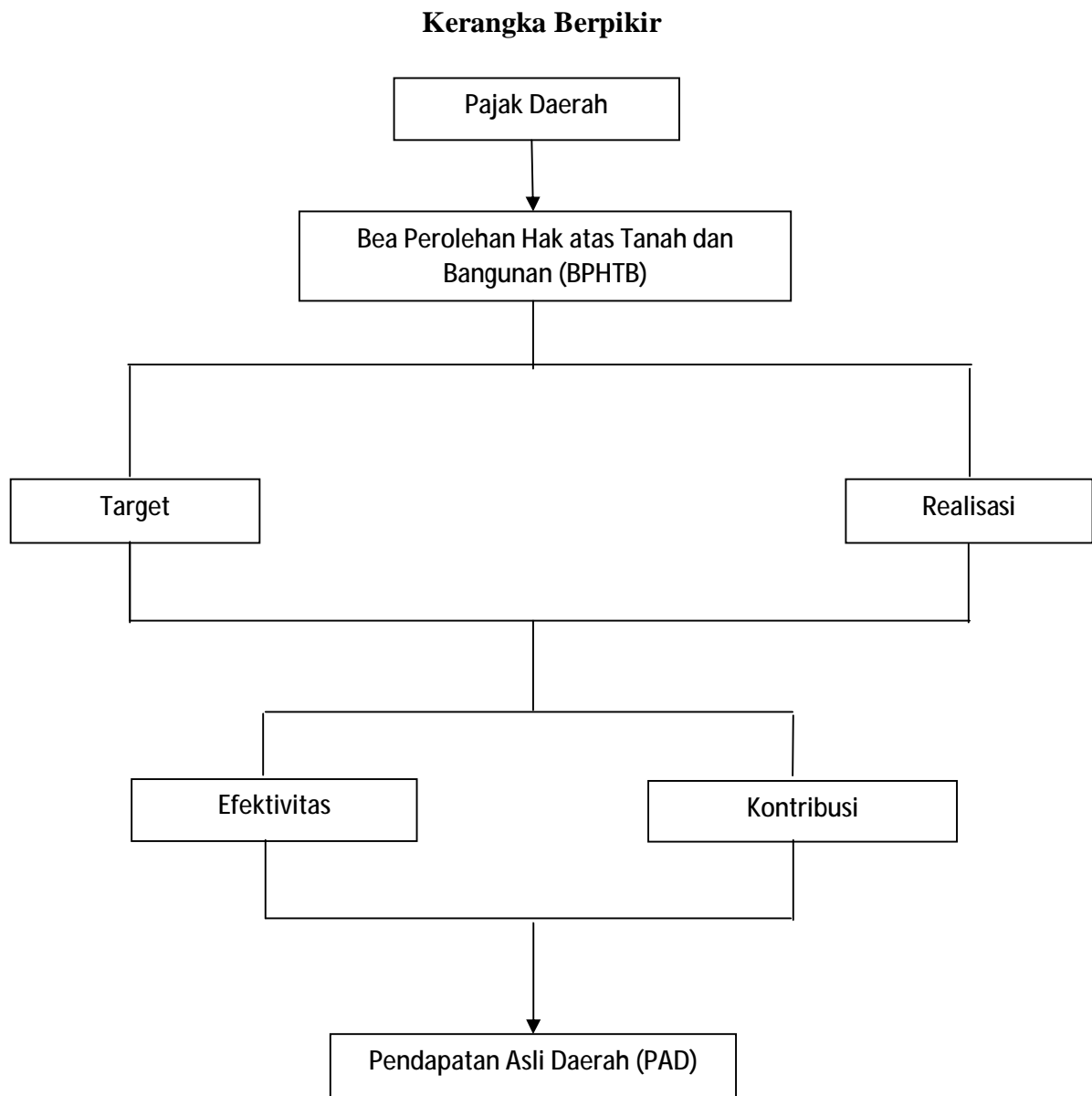
Pelaksanaan pembangunan akan berjalan baik bila didukung dengan keuangan (dana) yang baik pula, baik di tingkat pusat maupun ditingkat daerah. Pembangunan dengan keuangan hampir tidak dapat dipisahkan karena keuangan merupakan kunci penting dalam menunjang kelancaran pelaksanaan pembangunan. Salah satu sumber keuangan untuk menyelenggarakan pembangunan di daerah adalah dari Pendapatan Asli Daerah (PAD). Untuk mengoptimalkan Pendapatan Asli Daerah beberapa pos pendanaan asli daerah harus ditingkatkan antara lain pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan lain-lain PAD yang sah.

Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan merupakan salah satu pajak daerah yang pengelolaan dan penerimaannya diserahkan kepada pemerintah daerah/kota yang mulai efektif dilakukan tanggal 1 Januari 2011. Dengan adanya upaya peningkatan efektivitas penerimaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah

dan Bangunan tersebut, maka sedikit banyaknya diharapkan dapat memberikan nilai yang berarti dalam meningkatkan penerimaan pajak daerah Kabupaten Langkat, kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ini merupakan sumbangan realisasi penerimaan BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah. Kontribusi digunakan untuk mengetahui berapa banyak pajak daerah memberikan sumbangan dalam penerimaan PAD. Dalam mengetahui kontribusi dilakukan dengan membandingkan penerimaan pajak daerah periode tertentu dengan penerimaan PAD periode tertentu pula. Semakin besar hasilnya berarti semakin besar pula peranan pajak daerah terhadap PAD, begitu pula sebaliknya jika hasil perbandingannya terlalu kecil berarti peranan pajak daerah terhadap PAD juga kecil (Mahmudi, 2010:145).

Berdasarkan uraian tersebut, peneliti melakukan penelitian di pajak daerah yang di khususkan pada pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dari hasil BPHTB terdapat target pajak yang telah ditetapkan dan jumlah realisasi yang diterima BPHTB kemudian target dan realisasi dibandingkan. Dimana semakin tinggi realisasi yang diterima maka tingkat efektivitasnya semakin bagus dan kemudian berpengaruh kepada kontribusi pajak BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Adapun kerangka berpikir pada penelitian ini adalah :



Gambar 2.1 Kerangka Berpikir

BAB III METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian ini penulis menggunakan jenis pendekatan deskriptif. 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 dan diakhirnya menghasilkan sebuah kesimpulan. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan dengan menggambarkan, meringkas berbagai kondisi situasi untuk memperoleh pengetahuan tentang penerimaan pajak BPHTB dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Langkat.

B. Definisi Operasional

Definisi operasional yang dilakukan bertujuan untuk melihat sejauh mana pentingnya variabel yang digunakan dalam penelitian ini dan untuk mempermudah pemahaman dan membahas penelitian nanti. Definisi operasional yang dimaksud dalam penelitian ini adalah:

1. Efektivitas BPHTB adalah berhasil tidaknya sasaran yang telah ditetapkan oleh suatu organisasi, jika mencapai sasaran yang telah ditetapkan maka organisasi tersebut dikatakan berjalan dengan efektif.
2. Kontribusi BPHTB adalah sumbangan yang diberikan oleh pendapatan pajak BPHTB untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah.

D. Jenis Data

Dalam penelitian ini jenis data yang digunakan adalah:

1. Data kualitatif, yaitu dengan cara melakukan wawancara dengan pihak yang berwenang pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat.
2. Data kuantitatif, yaitu data yang berbentuk angka-angka berupa laporan target dan realisasi serta menganalisis dokumen-dokumen yang berhubungan dengan objek penelitian.

E. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian diperoleh dari perusahaan yang berupa data primer dan sekunder.

1. Data Primer

Data Primer merupakan data berupa wawancara atau sejumlah tanya jawab yang dilakukan di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat.

2. Data Sekunder

Data Sekunder merupakan data yang diperoleh berupa data dokumentasi yaitu jumlah hasil dari target, realisasi BPHTB di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat.

F. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dapat dilakukan dalam berbagai sumber data dan berbagai cara. Namun hal penelitian ini penulis hanya menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:

1. Dokumentasi, yaitu pengumpulan yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data atau dokumentasi bukti lainnya yang di dapat dari Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat berupa realisasi penerimaan pajak BPHTB.
2. Wawancara, yaitu berupa tanya jawab secara langsung dengan mengajukan secara langsung pertanyaan-pertanyaan kepada pihak yang berwenang di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat. Sehingga diperoleh data baik secara lisan maupun secara tertulis yang berguna bagi penulisan karya ilmiah ini.

G. Teknik Analisis Data

Teknik analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan analisis deskriptif, adapun tahapan analisis data yang dilakukan penulis adalah sebagai berikut:

1. Mendapatkan data yang berupa angka-angka sesuai dengan kebutuhan dalam penelitian seperti laporan realisasi penerimaan pajak daerah Kabupaten Langkat periode 2012-2016, laporan realisasi anggaran pendapatan asli daerah dan wawancara.
2. Angka-angka dilaporkan realisasi penerimaan pajak daerah dan realisasi pendapatan asli daerah akan dihitung persentasenya sehingga diketahui efektivitas.
3. Membandingkan tingkat presentase dan kontribusi yang diperoleh dengan teori yang ada.
4. Analisis tahap ini penulis menganalisis realisasi penerimaan pajak BPHTB dari presentase yang dihasilkan mulai tahun 2012 sampai tahun 2016, realisasi

penerimaan pajak tersebut tidak mencapai target dari tahun 2013 sampai 2016 sedangkan target sudah diturunkan dari tahun 2013 sampai tahun-tahun berikutnya.

5. Kesimpulan.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Hasil Penelitian

1. Sejarah Singkat Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat

Berdasarkan Surat Edaran Menteri Dalam Negeri No.061/7200/SJ Tanggal 21 Maret 2000, Perihal Penataan Perangkat Daerah, dipandang perlu melakukan Penataan Kelembagaan, Perangkat Daerah berdasarkan analisa kebutuhan organisasi. Untuk memenuhi maksud tersebut diatas maka dipandang perlu pengintegrasian antara Dinas Pendapatan Daerah Tk. II Kabupaten Langkat dengan Dinas Pasar Daerah Tk. II Kabupaten Langkat menjadi Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat. Untuk membentuk organisasi dan Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah maka ditetapkan dengan Peraturan Daerah yakni No. 1 Tahun 2011. Berdasarkan Perda (Peraturan Daerah) tersebut maka terbentuklah Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat.

2. Deskripsi Data Penelitian

Perhitungan efektivitas dilakukan dengan cara membandingkan realisasi pemungutan pajak BPHTB dengan target pajak BPHTB. Koefisien efektivitas merupakan hasil rasio antara realisasi pajak BPHTB dengan target pajak BPHTB yang telah ditentukan.

Hasil perhitungan efektivitas pemungutan pajak BPHTB di Kabupaten Langkat dari tahun 2012 sampai tahun 2016 dapat dilihat pada Tabel IV.1 berikut ini:

Tabel IV.1.
Efektivitas Pemungutan Pajak BPHTB Kabupaten Langkat Tahun 2012-2016

Tahun	Target Pajak BPHTB	Realisasi Pajak BPHTB	Efektivitas (%)	Kriteria
2012	8.500.000.000	8.834.958.844	103,94	Sangat Efektif
2013	6.500.000.000	6.901.850.615	106,18	Sangat Efektif
2014	6.500.000.000	3.180.953.308	48,94	Tidak Efektif
2015	6.500.000.000	4.102.995.090	63,12	Kurang Efektif
2016	6.500.000.000	3.854.310.944	59,30	Tidak Efektif

Sumber data: Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat

Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa realisasi penerimaan pajak BPHTB Kabupaten Langkat selama lima tahun terakhir dari tahun 2012-2016 menunjukkan hasil yang menurun. Pada tahun 2012 dan 2013 tingkat efektivitas pemungutan pajak BPHTB masih dalam kriteria sangat efektif, tetapi mulai tahun 2014-2016 efektivitas pemungutan pajak berada pada kriteria tidak efektif dan kurang efektif. Tingkat efektivitas tertinggi terjadi pada tahun 2013 sebesar 106,18%, sedangkan tingkat efektivitas terkecil terjadi pada tahun 2014 sebesar 48,94%.

Perhitungan kontribusi dilakukan dengan cara membandingkan realisasi pemungutan pajak BPHTB dengan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Langkat.

Adapun kontribusi pajak BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Langkat mulai tahun 2012-2016 dapat dilihat pada Tabel IV.2 sebagai berikut:

Tabel IV.2.
Kontribusi Pajak BPHTB Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten
Langkat Tahun 2012-2016

Tahun Anggaran	Realisasi Penerimaan Pajak BPHTB	Pendapatan Asli Daerah (PAD)	Kontribusi Pajak BPHTB terhadap PAD (%)
2012	8.834.958.844	134.144.946.610	6,58
2013	6.901.850.615	73.930.081.932	9,33
2014	3.180.953.308	107.142.284.356	2,96
2015	4.102.995.090	111.750.322.000	3,67
2016	3.854.310.944	121.669.944.360	3,16

Sumber Data: Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat

Dari tabel di atas dapat diketahui bahwa pada tahun 2012 kontribusi pajak BPHTB terhadap PAD sebesar 6,58%. Namun pada tahun 2013 mengalami peningkatan menjadi 9,33%. Kemudian pada tahun 2014 mengalami penurunan yang cukup drastis menjadi 2,96%. Pada tahun 2015 mengalami peningkatan menjadi 3,67% dan pada tahun 2016 kontribusi pajak BPHTB terhadap PAD mengalami penurunan lagi menjadi 3,16%. Kontribusi pajak BPHTB yang rendah dan penurunan penerimaan pajak BPHTB dari tahun 2014 sampai 2016 merupakan indikasi tidak efektifnya penerimaan pajak BPHTB di Kabupaten Langkat.

Perbandingan tingkat efektivitas penerimaan pajak BPHTB dan kontribusi yang diberikan dapat dilihat pada tabel IV.3. berikut:

Tabel IV.3.
Perbandingan Efektivitas dan Kontribusi Pajak BPHTB Kabupaten
Langkat

Tahun	Efektivitas (%)	Kontribusi terhadap PAD (%)
2012	103,94	6,58
2013	106,18	9,33
2014	48,94	2,96
2015	63,12	3,67
2016	59,30	3,16

Sumber: Diolah Penulis

Berdasarkan tabel di atas, perbandingan tingkat efektivitas dan kontribusi pajak BPHTB Kabupaten Langkat tahun 2012-2016 menunjukkan bahwa tingkat efektivitas memberikan dampak terhadap kontribusi yang diberikan pajak BPHTB terhadap PAD. Hal tersebut terlihat dari tingkat efektivitas yang mengalami peningkatan dari tahun 2012 ke 2013 diikuti dengan kontribusinya yang mengalami peningkatan. Kemudian di tahun 2014 efektivitas mengalami penurunan diikuti dengan penurunan kontribusi terhadap pajak kemudian mengalami peningkatan lagi di tahun 2015, di tahun terakhir efektivitas dan kontribusi mengalami penurunan lagi.

B. Pembahasan

1. Efektivitas dan Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan

Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Langkat

Sejak diterbitkan dan ditetapkannya Undang-Undang No.28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menjadi tanggung jawab pemerintah daerah untuk memungutnya dari rakyat. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, yang diakibatkan dari perbuatan atau peristiwa hukum sehingga terjadi suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan untuk salah satu pihak.

Subjek yang dikenakan pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, subjek pajak BPHTB yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak BPHTB menurut

Undang-Undang BPHTB. Sedangkan yang menjadi objek dari pajak BPHTB yaitu perolehan hak tanah dan atau bangunan.

Sistem pemungutan BPHTB pada prinsipnya menganut sistem “*self assesment*”. Artinya Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang. Dasar pemungutan atau pengenaan pajak BPHTB diambil dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). NPOP didapat dari harga transaksi apabila perolehan tanah dan bangunan dengan perbuatan hukum jual beli dan penunjukkan pembeli dalam lelang, dan dapat juga didapat dari nilai pasar apabila perolehan tanah dan bangunan dengan perbuatan atau peristiwa hukum seperti tukar menukar, hibah, hibah wasiat, hibah waris, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain, pemisahan hak, pelaksanaan putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap, hak baru merupakan kelanjutan dari pelepasan hak, hak baru di luar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha dan hadiah.

Rasio pertumbuhan kontribusi pajak BPHTB terhadap PAD mengalami peningkatan tahun 2013 dan penurunan tahun 2014 kemudian mengalami peningkatan di tahun 2015 dan mengalami penurunan lagi di tahun 2016. Mengingat pentingnya sumbangan yang diberikan oleh penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bagi pembiayaan pembangunan maka pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan harus dilakukan secara efektif, sehingga nanti bisa memberikan kontribusi yang besar terhadap penerimaan asli daerah. Semakin besar kontribusi output yang dihasilkan terhadap pencapaian tujuan atau sasaran yang ditentukan, semakin efektif proses kerja unit organisasi menurut Mardiasmo (2009). Otomatis akan menggambarkan kemampuan daerah

yang belum efektif karena kontribusi mengalami penurunan, peningkatan dan penurunan lagi. Hal ini sesuai dengan teori Mardiasmo (2013) Perpajakan yaitu, efektivitas adalah tingkat pencapaian hasil program dengan target yang telah ditetapkan. Semakin tinggi rasio efektivitas BPHTB menggambarkan kemampuan pemerintah daerah yang semakin efektif. Pemerintah daerah Kabupaten Langkat terus melakukan upaya-upaya untuk meningkatkan hasil pemungutan atau penerimaan pajak khususnya pajak BPHTB. Upaya yang dilakukan yaitu: (1) Meningkatkan peraturan tentang Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan cara survei ke lapangan untuk mengetahui tipe bangunan yang sebenarnya. (2) Melaksanakan sosialisasi tentang pentingnya pajak bagi masyarakat dalam meningkatkan pembangunan di daerah masing-masing seperti melakukan sosialisasi kemasyarakatan, mengadakan diklat, seminar umum dan membuat selebaran mengenai pentingnya pajak BPHTB (3) Membuat spanduk-spanduk di jalan-jalan strategis yang berada di Kabupaten Langkat yang sering dilalui oleh masyarakat (4) Supaya di daerah-daerah tertentu dilaksanakan sistem ZNT (Zona Nilai Tanah) karena penerapan ZNT ini bermanfaat untuk masyarakat pedesaan. Karena harga tanah yang wajar pada wilayah itu dapat dilihat pada informasi Zona Nilai Tanah karena Zona Nilai Tanah dibuat berdasarkan survei lapangan yang akurat.

Secara keseluruhan jumlah PAD tidak hanya dipengaruhi oleh pajak BPHTB saja, tetapi masih terdapat jenis penerimaan lainnya yang dapat mempengaruhi jumlah PAD secara keseluruhan seperti: pajak hiburan, pajak hotel, pajak restoran, pajak mineral bukan logam dan batuan, pajak reklame, pajak penerangan jalan PLN, pajak penerangan jalan non PLN, pajak parkir, pajak

sarang burung walet dan pajak air tanah. Aliran pembayaran pajak oleh rumah tangga dan perusahaan kepada pemerintah akan mempengaruhi pendapatan kepada pihak pemerintah dan merupakan sumber pendapatan yang utama. Artinya, dengan bertambahnya jumlah objek pajak yang ada maka akan mampu meningkatkan jumlah pendapatan.

Selama periode 2014-2016 realisasi pajak BPHTB belum mencapai target yang diinginkan. Hasil efektivitas pemungutan pajak BPHTB di 3 tahun terakhir yang hanya mencapai presentase di bawah 100%. Hal ini menunjukkan bahwa kurangnya kesadaran masyarakat dalam meningkatkan hak status tanahnya misalnya transaksi jual beli hanya memakai surat lurah kepala desa atau camat otomatis pajak BPHTBnya tidak dapat ditagih sehingga belum memberikan kontribusi yang baik terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Langkat. Untuk mewujudkan tugasnya tersebut maka pemerintah daerah harus memiliki sumber keuangan yang cukup dan memadai karena untuk pelaksanaan pembangunan daerah Kabupaten Langkat diperlukan biaya yang tidak sedikit. Karena pemerintah daerah harus bertanggung jawab untuk melaksanakan pembangunan dan pelayanan terhadap masyarakat di daerahnya yaitu dengan membangun sarana dan prasarana dengan tujuan agar masyarakat dapat menikmati fasilitas yang diberikan oleh pemerintah Kabupaten Langkat.

2. Penyebab Penurunan Kontribusi Pajak BPHTB terhadap Pendapatan

Asli Daerah Kabupaten Langkat

Hasil penelitian menunjukkan bahwa terjadi penurunan kontribusi pajak BPHTB terhadap PAD Kabupaten Langkat. Hal ini disebabkan menurunnya

penerimaan pajak BPHTB Kabupaten Langkat mulai dari tahun 2014 sampai 2016. Sedangkan PAD Kabupaten Langkat mengalami penurunan tahun 2013 dan peningkatan dari tahun 2014 sampai 2016 yang disebabkan bertambahnya penerimaan pajak dari sektor-sektor yang lain.

Menurut wawancara dengan Bapak Abdul Haris Lubis M.Si sebagai Sekretaris Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat mengatakan bahwa terjadinya penurunan pajak BPHTB disebabkan karena setiap terjadi transaksi jual beli berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), NJOP ini rata-rata di bawah harga pasar dan NJOP khusus di Kabupaten Langkat masih rendah nilainya. Maximal yang dikenakan pajak BPHTB harus nilai jualnya diatas Rp. 60.000.000 sesuai dengan UU. No. 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah dan Peraturan Daerah Kabupaten Langkat No. 1 Tahun 2011 pasal 50 tentang Pajak Daerah dan transaksi jual beli yang sering terjadi di Kabupaten Langkat pelaksanaanya di bawah tangan.

Ada berapa faktor yang menyebabkan penurunan penerimaan pajak BPHTB yaitu:

1. Kurangnya kesadaran masyarakat dalam meningkatkan hak status tanahnya untuk memiliki sertifikat, misalnya transaksi jual beli hanya memakai surat lurah, kepala desa atau camat, otomatis pajak BPHTBnya tidak dapat ditagih.
2. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kabupaten Langkat masih rendah kalau di banding harga nilai jual harga pasar, misalnya harga 1 rante tanah Rp.55.000.000 sedangkan si penjual menjual kepada pembeli Rp.100.000.000 (nilai jual harga pasar). Batas maximal yang dikenakan pajak BPHTB harus nilai jualnya diatas Rp. 60.000.000 sesuai dengan UU. No. 28 Tahun 2009

tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Peraturan Daerah Kabupaten Langkat No. 1 Tahun 2011 pasal 50 tentang Pajak Daerah.

3. Apabila tidak ada transaksi jual beli otomatis pajak BPHTB tidak akan bertambah. Harus ada yang menjual tanah atau bangunan yang NJOPnya diatas Rp.60.000.000, memakai Notaris atau Badan Perencanaan Pembangunan sehingga mendapatkan sertifikat barulah ada transaksi jual beli dan dikenakan pajak BPHTB.

BAB V PENUTUP

A. Simpulan

Dari hasil penelitian tentang “Analisis Efektivitas dan Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Langkat” maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Selama periode 2014-2016 realisasi pajak BPHTB belum mencapai target yang diinginkan. Hasil efektivitas pemungutan pajak BPHTB di 3 tahun terakhir belum mencapai target yang telah ditetapkan. Hal ini menunjukkan bahwa kurangnya kesadaran masyarakat dalam meningkatkan hak status tanahnya misalnya transaksi jual beli hanya memakai surat lurah kepala desa atau camat otomatis pajak BPHTBnya tidak dapat ditagih sehingga belum memberikan kontribusi yang baik terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Langkat.
2. Rasio pertumbuhan kontribusi pajak BPHTB terhadap PAD mengalami peningkatan tahun 2013 dan penurunan tahun 2014 kemudian mengalami peningkatan di tahun 2015 dan mengalami penurunan lagi di tahun 2016. Mengingat pentingnya sumbangan yang diberikan oleh penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bagi pembiayaan pembangunan maka pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan harus dilakukan secara efektif, sehingga nanti bisa memberikan kontribusi yang besar terhadap penerimaan asli daerah. Semakin besar kontribusi output yang dihasilkan terhadap pencapaian tujuan atau sasaran yang ditentukan, semakin efektif proses kerja unit

organisasi menurut Mardiasmo (2009). Otomatis akan menggambarkan kemampuan daerah yang belum efektif karena kontribusi mengalami penurunan, peningkatan dan penurunan lagi. Hal ini sesuai dengan teori Mardiasmo (2013) Perpajakan yaitu, efektivitas adalah tingkat pencapaian hasil program dengan target yang telah ditetapkan. Semakin tinggi rasio efektivitas BPHTB menggambarkan kemampuan pemerintah daerah yang semakin efektif

3. Ada berapa faktor yang menyebabkan penurunan penerimaan pajak BPHTB yaitu:

- 1) Kurangnya kesadaran masyarakat dalam meningkatkan hak status tanahnya untuk memiliki sertifikat.
- 2) Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kabupaten Langkat masih rendah kalau di banding harga nilai jual harga pasar
- 3) Kurangnya transaksi jual beli pajak BPHTB dengan menggunakan sertifikat.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan di atas, maka beberapa saran yang diajukan adalah:

1. Perolehan pendapatan BPHTB perlu diadakan upaya untuk melakukan peningkatan penerimaan BPHTB dengan mengadakan program sosialisasi kepada masyarakat dengan cara membuat sepanduk-sepanduk di tempat yang strategis maka diharapkan dapat

meningkatkan penerimaan BPHTB terhadap perolehan pendapatan daerah di Kabupaten Langkat.

2. Pemerintah Kabupaten Langkat hendaknya meningkatkan kesadaran masyarakat dalam hal hak status tanahnya untuk memiliki sertifikat dengan cara memakai Notaris atau Badan Perencanaan Daerah (Bapeda) maka dapat dikenakan pajak BPHTB.
3. Bagi peneliti selanjutnya diharapkan dapat melakukan penelitian yang lebih spesifik tentang data-data yang akan diperoleh dan lingkup yang lebih luas seperti lingkup Kabupaten Langkat.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Halim (2004). *Akuntansi Keuangan Daerah*. Jakarta: Salemba Empat.
- Diaz Priantara (2012). *Perpajakan Indonesia Edisi 2 Revisi*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Dini Nur Adhalia (2015). “*Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah*” (Studi Kasus pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Tangerang Periode 2011-2014). Skripsi S-1 Fakultas Ekonomi Jurusan Akuntansi Universitas Widyatama.
- Dwikora Harjo (2012). *Perpajakan Indonesia*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Garry A.G. Dotulong, David P.E. Saerang dan Agus T. Poputra (2014). “*Analisis Potensi Penerimaan dan Efektivitas Pajak Restoran di Kabupaten Minahasa Utara*” *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi* Volume 14 No. 2 <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/jbie/article/download/4188/3717>
- Herlina Rahman (2005). *Pendapatan Asli Daerah*. Jakarta: Arifgosita.
- Ida Nur Asiah Jamil, Achmad Husaini dan Yuniadi Mayowan (2016). “*Analisis Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dan Kontribusinya Terhadap Pendapatan Pajak Daerah*” (Studi Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang Periode 2011-2014). *Jurnal Perpajakan (JEJAK)* Vol. 10 No. 1 2016. <http://perpajakan.studentjournal.ub.ac.id/index.php/perpajakan/article/download/289/281>
- Julianti (2016). “*Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Kotamobagu*”. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*. Volume 16 No.04. <http://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/jbie/article/viewFile/14188/1376>
- Mahmudi (2010). *Manajemen Keuangan Daerah*. Jakarta: Erlangga.
- Mardiasmo (2009). *Perpajakan*. Edisi Revisi 2009. Yogyakarta: Andi.
- (2011). *Perpajakan*. Jakarta: Andi.
- Muhammad Rusjdi (2005). *PBB, BPHTB & Bea Meterai*. Jakarta: Indeks.
- Nurmaidah (2016). “*Analisis Pengawasan Penerimaan Pajak Hotel Dan Pajak Parkir Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan*”. Skripsi S-1 Fakultas Ekonomi, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Siahaan, P. Marihot (2005). *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta: PT. Raja.
- Siti Resmi (2013). *Perpajakan Teori dan Kasus*. Jakarta: Salemba Empat.
- Waluyo (2011a). *Perpajakan Indonesia*. Edisi 10 Buku 1. Jakarta: Salemba Empat.

- (2011b). *Perpajakan Indonesia*. Edisi 10 Buku 2. Jakarta: Salemba Empat.
- Windy (2015). “*Analisis Dasar Pengenaan Dan Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Ternate*”. Jurnal EMBA ISSN 2303-1174 Vol.3 No.4. <http://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/emba/article/download/10891/10481>
- Wirawan dan Rudy Suhartono (2013). *Perpajakan Edisi 2*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 *tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta.