

**ANALISIS KINERJA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS  
TANAH DAN BANGUNAN DALAM MENINGKATKAN  
PENDAPATAN ASLI DAERAH KOTA MEDAN**

**SKRIPSI**

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



Oleh :

**Nama** : ADE SYAPUTRA SIREGAR  
**NPM** : 1305170375  
**Program Studi** : Akuntansi

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
MEDAN  
2018**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**  
Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 (061) 6624567 Medan 20238

BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI

Nama Lengkap : ADE SAPUTRA SIREGAR  
N.P.M : 1305170375  
Program Studi : AKUNTANSI  
Konsentrasi : AKUNTANSI PERPAJAKAN  
Judul Skripsi : ANALISIS KINERJA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DALAM MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH KOTA MEDAN

Tanggal	Deskripsi Bimbingan Skripsi	Paraf	Keterangan
15/3-18	title dan perulangan open & eplupit dapat ke abstrak		
20/3-18	komplek keabsahan dan tipe ke abs di capen Buat sub judul pada huruf percut & Petala mis : 1. Kinerja pengat pajak 2. Faktor faktor yang mempengaruhi pemba BPH TP.		
27/3-18	tesis bab 2 skripsi		

Medan, Maret 2018  
Diketahui /Disetujui  
Ketua Program Studi Akuntansi

Pembimbing Skripsi  
  
SRI RAHAYU, SE, M.Si

FITRIANI SARAGIH, SE, M.Si





MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**  
Jl. Kapten Mukhtar Basri No. 3 (061) 6624567 Medan 20238

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

## PENGESAHAN SKRIPSI

Skripsi ini disusun oleh :

Nama Lengkap : ADE SYAPUTRA SIREGAR  
N.P.M : 1305170375  
Program Studi : AKUNTANSI  
Konsentrasi : AKUNTANSI PERPAJAKAN  
Judul Skripsi : ANALISIS KINERJA PEMUNGUTAN BEA  
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
DALAM MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI  
DAERAH KOTA MEDAN

Disetujui dan memenuhi persyaratan untuk diajukan dalam ujian  
mempertahankan skripsi.

Medan, Maret 2018

Pembimbing Skripsi



(SRI RAHAYU, SE, M.Si)

Diketahui/Disetujui  
Oleh:

Ketua Program Studi Akuntansi  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMSU



(FITRIANI SARAGIH, SE, M.Si)

Dekan  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis UMSU



(GI. JANCRI, SE, MM, M.Si)



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI MUHAMMADIYAH  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS**

Jl. Kapt. Muchtar Basri No. 3 (061) 66224567 Medan 20238

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**PENGESAHAN UJIAN SKRIPSI**

Panitia Ujian Strata-1 Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam sidangnya yang diselenggarakan pada hari Senin, tanggal 02 April 2018, Pukul 08.00 WIB sampai dengan selesai, setelah mendengar, melihat, memperhatikan dan seterusnya:

**MEMUTUSKAN**

Nama : ADE SYAPUTRA SIREGAR  
N P M : 1305170375  
Program Studi : AKUNTANSI  
Judul Skripsi : ANALISIS KINERJA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DALAM MENINGKATKAN PENDAPATAN ASLI DAERAH KOTA MEDAN

Dinyatakan : (B) *Lulus Yudisium dan telah memenuhi persyaratan untuk memperoleh Gelar Sarjana pada Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.*

**TIM PENGUJI**

Penguji I

ZULIA HANUM, S.E., M.Si

Penguji II

PUTRI KEMALA DEWI, S.E., M.Si., Ak., CA

Pembimbing

SRI RAHAYU, S.E., M.Si

**PANITIA UJIAN**

**Ketua**

H. JANURI, S.E., M.M., M.Si

**Sekretaris**

ADE GUNAWAN, S.E., M.Si



## SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : ADE SYAPUTRA SIREGAR  
NPM : 1305170375  
Program Studi : AKUNTANSI  
Judul Skripsi : ANALISIS KINERJA PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN  
HAK ATAS BANGUNAN DALAM MENINGKATKAN  
PENDAPATAN ASLI DAERAH KOTA MEDAN.

Dengan ini saya menyatakan bahwa benar data-data dokumentasi dalam skripsi dan data-data lainnya adalah benar saya peroleh dari BADAN PENGELOLA PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH.

Dan apabila ternyata di kemudian hari data-data dari skripsi ini salah dan merupakan hasil **plagiat** karya orang lain maka dengan ini saya bersedia menerima sanksi akademik.

Demikian surat pernyataan ini saya perbuat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan seperlunya.

Medan,     Maret 2018

Yang membuat pernyataan



ADE SYAPUTRA SIREGAR

## ABSTRAK

**ADE SYAPUTRA SIREGAR. NPM. 1305170375. Analisis Kinerja Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Medan, 2018, Skripsi.**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis kinerja pemungutan pajak BPHTB dalam meningkatkan pendapatan asli daerah Pemerintah Kota Medan dan untuk mengetahui faktor-faktor penyebab menurunnya penerimaan BPHTB pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.

Pendekatan penelitian ini berupa pendekatan deskriptif yakni penelitian yang dilakukan dengan mengumpulkan dan menyajikan data yang diterima dari Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan berupa data-data jumlah target pajak BPHTB, realisasi pajak BPHTB, dan Pendapatan Daerah Kota Medan sehingga memberikan gambaran yang cukup jelas untuk penulis menganalisis serta membandingkan dengan teori yang ada. Data penelitian yang dilakukan berupa data sekunder. Dimana data sekunder dikumpulkan dari laporan Pendapatan Asli Daerah Kota Medan Tahun 2012-2016. Teknik analisa data yang digunakan berupa teknik analisis deskriptif kuantitatif.

Hasil penelitian menunjukkan kinerja pemungutan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan yang dilihat dari tingkat efektivitas dan efisiensi mengalami penurunan dan berada dibawah standar kependagri, dimana untuk realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Medan masih berada dibawah dari target, hal ini terjadi hal dikarenakan kurangnya kesadaran sebagian Wajib Pajak dalam membayar pajaknya, dan Terbatasnya SDM di Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan

**Kata Kunci :** *Kinerja, Efektivitas, Efisiensi BPHTB*

## KATA PENGANTAR



Alhamdulillah, segala puji syukur bagi ALLAH SWT yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis mendapatkan kemudahan-kemudahan dalam menyelesaikan skripsi ini, dimana skripsi ini sangat penulis butuhkan dalam rangka sebagai kelengkapan penulis untuk memperoleh gelar sarjana ekonomi pada Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

Dengan segala keterbatasan ilmu dan kemampuan yang dimiliki, penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Karena itu, dengan segala kerendahan hati penulis mengharapkan para pembaca berkenan memberikan saran dan masukan yang bersifat membangun demi kesempurnaan skripsi ini. Selanjutnya, tak lupa penulis juga dengan rasa hormat mengucapkan terima kasih tak terhingga kepada :

1. Ayahanda Alm. Syamsudin Siregar dan Ibunda Masriati Pasaribu telah banyak berkorban dan membesarkan, mendidik serta memberikan dukungan baik moral dan material, sehingga penulis dapat memperoleh keberhasilan.
2. Bapak Dr. H. 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. Ibu Fitriani Saragih, SE, M.Si, selaku Ketua Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

5. Ibu Zulia Hanum, SE, M.Si, Selaku Sekretaris Jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara
6. Ibu Sri Rahayu, SE, M.Si, Selaku dosen pembimbing saya dalam penyelesaian skripsi.
7. Bapak Pimpinan Dinas Pengelolaan Pajak Dan Retribusi Daerah Kota Medan beserta seluruh pegawai yang telah memberikan kesempatan riset kepada penulis, dan juga banyak membantu penulis dalam pelaksanaan penelitian.
8. Kepada teman-teman yang telah memberikan dukungan dan masukan kepada penulis, semoga kita bisa sukses selalu.

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 Tugas Akhir ini yang jauh dari kesempurnaan hanyalah milik Allah SWT, Akhirnya, penulis mengharapkan semoga skripsi ini dapat mendatangkan manfaat bagi kita semua, Aamiin... ya Rabbal Alaamiin...

Medan, Maret 2018  
Penulis

**ADE SYAHPUTRA SIREGAR**  
**1305170375**



## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK .....</b>	<b>i</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>ii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>iv</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR.....</b>	<b>vii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi Masalah .....	6
C. Batasan dan Rumusan Masalah.....	6
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	7
<b>BAB II LANDASAN TEORI .....</b>	<b>8</b>
A. Uraian Teori.....	8
1. Kinerja .....	8
a. Pengertian Kinerja .....	8
b. Keuangan Daerah.....	9
c. Pengertian Kinerja Keuangan Daerah .....	11
2. Pendapatan Asli Daerah .....	12
a. Pengertian Pendapatan Asli Daerah.....	12
b. Sumber-sumber Pendapatan Asli Daerah .....	14
c. Pajak Daerah.....	15
d. Fungsi Pajak Daerah .....	17
3. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan .....	17
a. Pengertian BPHTB .....	17
b. Hak Atas Tanah dan Bangunan .....	18
c. Objek , Subjek dan Wajib Pajak BPHTB .....	19
d. Dasar Pengenaan BPHTB.....	21
e. Cara Menghitung BPHTB .....	25
4. Saat Terutang Pajak.....	25
a. Tata Cara Penetapan Dan Penagihan.....	26
b. Pengurangan Yang Dihitung Sendiri Oleh WP .....	27
c. Restitusi Dan Imbalan Bunga Serta Pembagian Hasil Penerimaan BPHTB.....	28
5. Efektivitas.....	31
a. Pengertian Efektivitas .....	31
b. Indikator Efektivitas BPHTB .....	32
6. Kontribusi.....	33

a. Pengertian Kontribusi .....	33
b. Indikator Kontribusi Pajak BPHTB terhadap Pendapatan Daerah.....	34
7. Penelitian Terdahulu.....	35
B. Kerangka Berpikir .....	36
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>39</b>
A. Pendekatan Penelitian .....	39
B. Definisi Operasional.....	39
C. Tempat dan Waktu Penelitian .....	40
D. Jenis dan Sumber Data .....	40
E. Teknik Pengumpulan Data.....	41
F. Teknik Analisa Data.....	42
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>44</b>
A. Hasil Penelitian .....	44
1. Gambaran Umum Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.....	44
2. Deskripsi Data .....	45
a. Proses Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Medan.....	46
b. Efektivitas BPHTB.....	48
c. Efisiensi BPHTB .....	50
B. Pembahasan.....	52
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>56</b>
A. Kesimpulan .....	56
B. Saran.....	56

## DAFTAR PUSTAKA

## LAMPIRAN

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Target, Realisasi Penerimaan Pajak BPHTB Kota Medan .....	4
Tabel 1.2	Target, Realisasi Pendapatan Asli Daerah Kota Medan .....	4
Tabel 2.1	Klasifikasi Pengukuran Efektivitas .....	..32
Tabel 2.2	Klasifikasi Pengukuran Efisiensi .....	..33
Tabel 2.3	Penelitian Terdahulu .....	34
Tabel 3.1	Waktu Penelitian .....	41
Tabel 3.2	Klasifikasi Pengukuran Efektivitas .....	..43
Tabel 3.3	Klasifikasi Pengukuran Efisiensi .....	..43
Tabel 4.1	Target, Realisasi Penerimaan Pajak BPHTB Kota Medan .....	..49
Tabel 4.2	Realisasi Biaya dan Realisasi Penerimaan BPHTB Kota Medan ...	..51

**DAFTAR GAMBAR**

Gambar 2.1 Kerangka Berpikir .....	38
------------------------------------	----



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Perubahan pada aspek pemerintahan didorong oleh berbagai tuntutan masyarakat akan pemerintahan yang lebih demokratis, sehingga menuntut suatu perubahan pemerintah pusat agar memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk mengatur daerahnya sendiri termasuk pembagian keuangan antara pemerintah pusat dan daerah.

Menurut UU Nomor 23 Tahun 2014, perimbangan keuangan pusat dan daerah dalam rangka pelaksanaan desentralisasi fiskal mengandung pengertian bahwa kepada daerah diberikan kewenangan untuk memanfaatkan sumber keuangan sendiri didukung dengan perimbangan keuangan antara pusat dan daerah. 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), di mana salah satu komponen utamanya adalah penerimaan yang berasal dari komponen pajak daerah.

Kemampuan daerah dalam menjalankan pemerintahan daerah sangat bergantung pada kemampuan pendanaannya. Daerah dipahami terlebih dahulu berbagai jenis sumber pendapatan daerah. Dalam beberapa waktu terakhir, banyak pemda yang semakin tergantung kepada dana atau bantuan kiriman pemerintah pusat atau provinsi (Suhadak dan Nugroho, 2007:153).

Berlakunya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah merupakan langkah pemerintah pusat dalam memberikan

otonomi yang seluas-luasnya bagi pemerintah daerah yang merupakan peluang sekaligus tantangan. Menjadi sebuah peluang apabila pemerintah daerah tersebut mampu mengelolah segala sumber penerimaan dengan baik dan optimal, begitupun sebaliknya akan menjadi sebuah tantangan apabila pemerintah tersebut tidak mampu mengelolah segala sumber penerimaan daerahnya dengan baik.

Menurut Mardiasmo (2009:01) mengatakan bahwa ruang lingkup akuntansi pemerintahan adalah mencakup akuntansi manajemen, sistem akuntansi keuangan, perencanaan keuangan dan pembangunan, sistem pengawasan dan pemeriksaan, serta berbagai implikasi finansial atas kebijakan-kebijakan yang dilakukan pemerintah.

Menurut Khusnaini (2008:66) menyatakan keleluasaan kepada daerah dalam melaksanakan pembangunan daerah diberikan guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Salah satu cara untuk melihat kemampuan daerah dalam menjalankan otonomi daerah adalah dengan menggunakan konsep *value for money* dalam mengukur kinerja keuangan.

Sistem pengelolaan keuangan daerah dan anggaran daerah yang berorientasi pada kinerja (*performance budget*), memerlukan pengelolaan dana masyarakat yang berdasarkan pada konsep *value for money*. Salah satu sumber dari pendapatan daerah yaitu Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pendapatan asli daerah dapat bersumber dari pemanfaatan potensi sumber daya yang dimiliki oleh daerah. Pemerintah daerah harus mampu menggali sumber-sumber pendapatan yang potensial selain pajak dan retribusi. Maka dari itu pemerintah daerah harus mampu mengoptimalkan sumber-sumber penerimaan tersebut (Ruswandi, 2009).

Pada 1 Januari 2010 berdasarkan UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pajak BPHTB resmi dijadikan sebagai pajak daerah. Dimana dengan adanya pengalihan ini, BPHTB dipercaya sebagai sumber pendapatan asli daerah yang memiliki potensi sangat besar. Dengan ditetapkannya BPHTB menjadi tanggung jawab daerah, mulai dari perumusan kebijakan, pelaksanaan pemungutan, dan pemanfaatan pendapatan BPHTB. Tugas dan tanggung jawab daerah dalam menerima pengalihan BPHTB juga perlu diatur dan ditetapkan dengan suatu peraturan, sehingga setiap daerah terdorong untuk segera mempersiapkan segala sesuatu yang diperlukan untuk pemungutan BPHTB.

Menurut Mariihot (2008: 61) Perolehan hak atas tanah dan bangunan dapat terjadi karena adanya peralihan hak yang meliputi peristiwa hukum atau perbuatan hukum tertentu yang terjadi antara orang atau badan hukum sebagai subjek hukum yang oleh undang-undang dan peraturan hukum diberi kewenangan untuk memiliki hak atas tanah dan bangunan, dan menurut hukum peralihan hak terjadi karena dua hal yaitu hak beralih dan hak dialihkan.

Kota Medan merupakan ibu kota Provinsi Sumatera Utara. Dengan perkembangan Kota Medan maka pemerintah sebagai ujung tombak pelayanan masyarakat perlu melaksanakan penerimaan dan pemungutan pajak secara efektif. Dengan adanya pelaksanaan pemungutan atas Hak dan Perolehan atas Tanah dan Bangunan maka perlu adanya pelayanan yang dilakukan agar sumber pendapatan daerah melalui pendapatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan lebih optimal. Target dan realisasai untuk pajak BPHTB pada Kota Medan di tahun 2012 sampai tahun 2016 yang dapat dilihat dari tabel 1.1 :

**Tabel 1.1**  
**Target, Realisasi Penerimaan Pajak BPHTB**  
**Kota Medan**

<b>Tahun</b>	<b>Target</b>	<b>Realisasi</b>	<b>Efektivitas</b>
2012	Rp. 280.974.000.000	Rp. 259.114.429.583	92,2%
2013	Rp. 330.974.000.000	Rp. 243.748.816.689	73,6%
2014	Rp. 330.974.000.000	Rp. 228.392.967.245	69%
2015	Rp. 335.974.000.000	Rp. 201.806.504.023	60,1%
2016	Rp. 336.974.000.000	Rp. 265.662.050.024	78,8%

*Sumber : Data diolah (2018)*

Dapat dilihat dari tabel 1.1 realisasi untuk BPHTB untuk tahun 2012 sampai tahun 2016 cenderung mengalami penurunan dan masih berada dibawah target yang diinginkan oleh Dinas Pendapatan Daerah, itu berarti bahwa semakin tahun semakin menurun realisasi dari target pemasukan BPHTB, dimana realisasi penerimaan BPHTB lebih kecil dari target yang ditetapkan pemerintah. Kemampuan daerah dalam melaksanakan tugas dikategorikan efektif apabila rasio yang dicapai 100%, sehingga apabila efektivitas semakin tinggi, maka dapat menggambarkan kemampuan daerahnya semakin baik. Halim (2012:129).

**Tabel 1.2**  
**Realisasi Biaya dan Realisasi Penerimaan BPHTB**  
**Kota Medan**

<b>Tahun</b>	<b>Realisasi Biaya BPHTB</b>	<b>Realisasi BPHTB</b>	<b>Efisiensi</b>
2012	Rp. 1.369.622.046	Rp. 259.114.429.583	0,5%
2013	Rp. 32.597.259.211	Rp. 243.748.816.689	13,4%
2014	Rp. 36.725.308.709	Rp. 228.392.967.245	16,1%
2015	Rp. 46.152.248.400	Rp. 201.806.504.023	22,9%
2016	Rp. 48.762.214.107	Rp. 265.662.050.024	18,4%

*Sumber : Data diolah (2018)*

Dapat dilihat dari tabel 1.2 untuk tingkat efisiensi BPHTB tahun 2012 sampai tahun 2015 mengalami peningkatan, hanya ditahun 2016 penghematan biaya BPHTB mengalami penurunan. Dengan menurunnya tingkat efisiensi atas



pemungutan atas BPHTB terjadi dikarenakan terjadinya peningkatan atas biaya pemungutan yang diikuti juga dengan meningkatnya penerimaan atas BPHTB.

Pengukuran efisiensi dilakukan dengan menggunakan perbandingan antar output yang dihasilkan terhadap input yang digunakan. Dengan semakin kecil rasio efisien berarti kinerja pemerintah daerah semakin baik. Sebaliknya bila rasio efisien semakin tinggi menunjukkan bahwa besarnya biaya yang dikeluarkan (Mardiasmo,2009).

Dalam hal ini, peneliti akan melakukan penelitian mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Hal ini dikarenakan kontribusi Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap kelangsungan pelaksanaan pembangunan yang terangkum dalam dana perimbangan cukup besar nilainya dan dianggap dapat menopang pendapatan daerah dan efektifitas penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Penelitian ini pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya, Ridwan (2014) dari hasil penelitian menunjukkan Realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Tanjungpinang tahun 2011 sampai 2013 triwulan I sampai triwulan IV sudah sangat efektif. Kontribusi BPHTB dalam meningkatkan penerimaan Pendapatan Asli Daerah tahun 2011 sampai 2013 masih tergolong kurang.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian tentang pendapatan asli daerah. Adapun judul yang akan diangkat penulis dalam penelitian ini adalah **“Analisis Kinerja Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Medan”**.

## **B. Identifikasi Masalah Penelitian**

Pajak merupakan salah satu unsur terbesar dalam penghasilan pendapatan daerah, salah satu penyumbangan pajak terbesar adalah pajak BPHTB. Adapun identifikasi masalah dari penelitian ini adalah :

1. Untuk tahun 2012 sampai tahun 2016 realisasi BPHTB masih berada dibawah target Pendapatan Asli Daerah
2. Untuk tahun 2012 sampai tahun 2015 biaya pemungutan atas BPHTB mengalami peningkatan

## **C. Batasan dan Rumusan Masalah**

### **Batasan**

Penelitian membahas mengenai Kinerja pemungutan BPHTB Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Medan, BPHTB merupakan salah satu pajak yang terbesar dalam menyumbangkan Pendapatan Asli Daerah Kota Medan.

### **Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah penelitian, maka dapat dirumuskan beberapa masalah penelitian yang akan menjadi fokus penelitian, yaitu

1. Bagaimana kinerja pemungutan pajak BPHTB dalam meningkatkan pendapatan asli daerah Pemerintah Kota Medan?
2. Apakah faktor-faktor penyebab menurunnya penerimaan BPHTB pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan?

## **D. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### **Tujuan Penelitian**

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis kinerja pemungutan pajak BPHTB dalam meningkatkan pendapatan asli daerah Pemerintah Kota Medan.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor penyebab menurunnya penerimaan BPHTB pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan

### **Manfaat Penelitian**

1. Bagi Peneliti

Penulis dapat memperoleh pemahaman wawasan khususnya mengenai kinerja pemungutan BPHTB dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah.

2. Bagi Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan

Penelitian ini dapat digunakan sebagai bahan masukan dalam rangka mempertahankan atau meningkatkan kinerja Pemerintah Kota Medan dan juga memberikan masukan dalam melaksanakan pekerjaannya.

3. Bagi Peneliti Selanjutnya

Hasil penelitian ini diharapkan dapat membantu pihak-pihak lain yang membutuhkan informasi dan sebagai bahan perbandingan dalam penelitian sejenis yaitu mengenai sesuatu yang penulis bahas.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. Uraian Teori**

##### **1. Kinerja**

###### **a. Pengertian Kinerja**

Pengertian kinerja seperti yang dikemukakan oleh Bastian (2010: 329) adalah gambaran mengenai tingkat pencapaian pelaksanaan suatu kegiatan/program/kebijaksanaan dalam mewujudkan sasaran, tujuan, visi, dan misi organisasi terutang dalam perumusan skema strategis suatu organisasi. Secara umum dapat juga dikatakan bahwa kinerja merupakan prestasi yang dapat dicapai oleh organisasi dalam periode tertentu, sedangkan menurut Inpres No. 7 Tahun 1999 tentang akuntabilitas kinerja instansi pemerintah, kinerja adalah gambaran mengenai tingkat pencapaian pelaksanaan suatu kegiatan/program/kebijakan dalam mewujudkan sasaran, tujuan, misi dan visi organisasi.

Menurut Mardiasmo (2009) mendefinisikan “sistem pengukuran kinerja publik adalah suatu sistem yang bertujuan untuk membantu manajer publik menilai pencapaian suatu strategi melalui alat ukur finansial dan non finansial”. Adapun Indikator kinerja seperti yang dikemukakan oleh Mardiasmo (2009) bahwa sekurang-kurangnya ada empat tolak ukur penilaian kinerja keuangan pemerintah daerah yaitu:

- 1) Penyimpangan antara realisasi anggaran dengan yang ditargetkan yang ditetapkan dalam APBD.
- 2) Efisiensi biaya
- 3) Efektivitas program
- 4) Pemerataan dan keadilan



## **b. Keuangan Daerah**

Menurut Mamesah (Halim 2012: 18-19) keuangan daerah dapat diartikan sebagai hak dan kewajiban yang dinilai dengan uang, demikian pula segala sesuatu baik berupa uang maupun barang yang dapat dijadikan kekayaan daerah sepanjang belum dikuasi atau dimiliki negara atau daerah yang lebih tinggi atau pihak-pihak lain sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Moito (2010) menyatakan perspektif kedepan dari sistem keuangan daerah adalah mewujudkan sistem perimbangan antara keuangan pusat dan daerah yang mencerminkan pembagian tugas kewenangan dan tanggungjawab yang jelas antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah yang transparan, memperhatikan aspirasi dan partisipasi masyarakat serta kewajiban untuk mempertanggungjawabkannya kepada masyarakat, mengurangi kesenjangan antar daerah dalam kemampuannya untuk membiayai tanggung jawab otonominya dan memberikan kepastian sumber keuangan daerah yang berasal dari wilayah daerah yang bersangkutan.

Menurut Halim (2012: 25) menyatakan keuangan daerah memiliki ruang lingkup yang terdiri atas keuangan yang dikelola langsung dan kekayaan daerah yang dipisahkan. Yang termasuk keuangan daerah yang dikelola langsung adalah Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) dan barang-barang inventaris milik daerah. Di lain pihak, keuangan daerah yang dipisahkan meliputi Badan Usaha Milik Daerah (BUMD). Keuangan daerah dapat diartikan sebagai hak dan kewajiban yang dapat dinilai dengan uang, demikian pula segala sesuatu baik berupa uang maupun barang yang dapat

dijadikan kekayaan daerah sepanjang belum dimiliki atau dikuasai oleh negara. Keuangan daerah berperan penting dalam otonomi daerah karena dari keuangan daerah menggambarkan cerminan kemampuan daerah untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan berdasarkan azas otonomi.

Salah satu aspek pemerintah daerah yang harus diatur adalah masalah pengelolaan keuangan daerah dan anggaran daerah. Dalam upaya pemberdayaan pemerintah daerah. Pengelolaan keuangan daerah harus bertumpu pada kepentingan publik, hal ini tidak saja terlihat dari besarnya porsi penganggaran untuk kepentingan public, tetapi pada besarnya partisipasi masyarakat dalam perencanaan pelaksanaan dan pengawasan keuangan daerah.

Asas umum pengelolaan keuangan daerah yang ditetapkan dalam peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah sesuai isi pasal 4 yaitu:

- 1) Keuangan daerah dikelola secara tertib, taat pada peraturan perundang-undangan, efisien, efektif, transparan, dan bertanggung jawab dengan memperhatikan asas keadilan, kepatuhan, dan manfaat untuk masyarakat.
- 2) Pengelolaan keuangan daerah dilaksanakan dalam suatu system yang terintegrasi yang diwujudkan dalam APBD yang setiap tahun ditetapkan dengan peraturan daerah.

Untuk bisa menjalankan tugas dan fungsi pemerintah, pemerintah daerah dilengkapi dengan seperangkat kemampuan pembiayaan dimana menurut pasal 55 sumber pembiayaan pemerintah terdiri dari 3 komponen yaitu:

- 1) Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang terdiri dari beberapa pos pendapatan yaitu pajak daerah, retribusi daerah, bagian laba usaha daerah dan pendapatan yang sah lainnya .
- 2) Pendapatan yang berasal dari pusat yang terdiri dari pendapatan hasil pajak, Dana Alokasi Umum dan Dana Alokasi Khusus.
- 3) Pendapatan Daerah yang Sah Lainnya.

Pendapatan yang berasal dari besarnya dana dari pusat merupakan cerminan atau indikator dari ketergantungan pendanaan pemerintah daerah terhadap pemerintah pusat. Dengan demikian ada beberapa proyek pemerintah pusat melalui APBN tetapi dana itu juga masuk dalam anggaran pemerintah Daerah (APBD).

#### **c. Pengertian Kinerja Keuangan Daerah**

Kinerja merupakan pencapaian atas apa yang direncanakan, baik oleh pribadi maupun organisasi. Apabila pencapaian sesuai dengan yang direncanakan, maka kinerja yang dilakukan terlaksana dengan baik. Apabila pencapaian melebihi dari apa yang direncanakan dapat dikatakan kinerjanya sangat bagus. Apabila pencapaian tidak sesuai dengan apa yang direncanakan atau kurang dari apa yang direncanakan, maka kinerjanya jelek. Kinerja keuangan adalah suatu ukuran kinerja yang menggunakan indikator keuangan. Analisis kinerja keuangan pada dasarnya dilakukan untuk menilai kinerja di masa lalu dengan melakukan berbagai analisis sehingga diperoleh posisi keuangan yang mewakili realitas entitas dan potensi-potensi kinerja yang akan berlanjut.

Salah satu alat untuk menganalisis kinerja keuangan pemerintah daerah adalah dengan melaksanakan analisis rasio terhadap APBD yang telah ditetapkan dan dilaksanakannya (Halim, 2012: 230). Penggunaan analisis rasio pada sektor publik khususnya terhadap APBD belum banyak dilakukan, sehingga secara teori belum ada kesepakatan secara bulat mengenai nama dan kaidah pengukurannya. Meskipun demikian dalam rangka pengelolaan keuangan daerah yang transparan, jujur, demokratis, efektif, efisien dan akuntabel, analisis rasio terhadap APBD perlu dilaksanakan meskipun kaidah pengakuntansian dalam APBD berbeda dengan keuangan yang dimiliki oleh perusahaan swasta (Halim, 2012: 231-232).

Analisis rasio keuangan pada APBD dilakukan dengan membandingkan hasil yang dicapai dari satu periode dibandingkan dengan periode sebelumnya sehingga dapat diketahui bagaimana kecenderungan yang terjadi. Selain itu dapat pula dilakukan dengan cara membandingkan dengan rasio keuangan pemerintah daerah tertentu dengan rasio keuangan daerah lain yang terdekat ataupun potensi daerahnya relatif sama untuk dilihat bagaimana posisi keuangan pemerintah daerah tersebut terhadap pemerintah daerah lainnya.

## **2. Pendapatan Asli Daerah**

### **a. Pengertian Pendapatan Asli Daerah**

Sebelum meninjau lebih jauh tentang pajak yang menjadi sumber pendapatan asli daerah (PAD), pada sub bab ini penulis akan menjelaskan terlebih dahulu mengenai pendapatan asli daerah (PAD). Pengertian tersebut telah diatur dalam UU No 25 tahun 1999 tentang perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah yang dikutip oleh Abdul Halim (2012:64), yaitu : “Pengertian

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan semua penerimaan daerah yang berasal dari sumber-sumber ekonomi daerah.”

Menurut Djamu Kertabudi (2007:2), menyatakan bahwa : “Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan penerimaan yang diperoleh daerah dari sumber-sumber dalam wilayahnya sendiri yang dipungut berdasarkan Undang-undang.”

Dari definisi diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa pendapatan asli daerah adalah penerimaan yang dipungut berdasarkan peraturan daerah yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang diperoleh daerah dari wilayahnya sendiri Definisi Pendapatan Asli Daerah menurut Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 adalah: “Pendapatan Asli Daerah, selanjutnya disebut PAD adalah pendapatan yang diperoleh Daerah yang dipungut berdasarkan Peraturan Daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan”.

Sumber Pendapatan Asli Daerah menurut Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 pasal 6 ayat (1) yaitu sebagai berikut:

- 1) Pajak daerah;
- 2) Retribusi daerah;
- 3) Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan; dan
- 4) Lain-lain PAD yang sah.

Lain-lain PAD yang sah sebagaimana dimaksud Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 pasal 6 ayat (2) meliputi:

- 1) Hasil penjualan kekayaan daerah yang tidak dipisahkan;
- 2) Jasa giro;

- 3) Pendapatan bunga;
- 4) Keuntungan selisih nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing;
- 5) Komisi, potongan ataupun bentuk lain sebagai akibat dari penjualan dan/atau pengadaan barang dan/atau jasa oleh daerah.

**b. Sumber-Sumber Pendapatan Asli Daerah**

Menurut Nurlan Darise (2009:67) berdasarkan UU No 25 tahun 1999 diatas sumber-sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) baik itu Kabupaten/Kota terdiri dari :

- 1) Hasil Pajak Daerah
- 2) Hasil Retribusi Daerah
- 3) Hasil perusahaan milik daerah dan hasil pengelolaan kekayaan daerah lainnya.
- 4) Pendapatan Asli Daerah lainnya yang sah

Adapun maksud pengertian dari masing-masing sumber-sumber pendapatan asli daerah adalah

- 1) Hasil Pajak daerah

Yaitu iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang tidak dapat dipaksakan dan digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah, yang terdiri dari :

- a) Pajak Hotel
- b) Pajak Restoran
- c) Pajak Hiburan
- d) Pajak Reklame
- e) Pajak Penerangan Jalan
- f) Pajak Pengambilan dan Pengelolaan Bahan Galian Golongan C

g) Pajak Parkir

2) Hasil Retribusi Daerah

Yaitu iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah dengan imbalan langsung dan tidak dapat dipaksakan dan digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah, yang terdiri dari:

- a) Retribusi Jasa Umum
- b) Retribusi Jasa Usaha
- c) Retribusi Perijinan Tertentu

3) Hasil perusahaan milik daerah dan hasil pengelolaan kekayaan daerah lainnya yang dipisahkan antara lain :

- a) Bagian laba
- b) Deviden
- c) Penjualan saham milik daerah

4) Pendapatan Asli Daerah lainnya yang sah, seperti penjualan aset tetap daerah dan jasa giro.

**c. Pajak Daerah**

Pajak daerah adalah satu dari berbagai sumber penerimaan daerah yang termasuk dalam Pendapatan Asli Daerah yang memungutnya.

Menurut Marihot P. Siahaan (2008:10), menyatakan bahwa :

“Pajak Daerah merupakan pajak yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dengan peraturan daerah (PERDA), yang wewenang pemungutannya dilaksanakan oleh pemerintah Daerah dan hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah daerah dalam melaksanakan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan di daerah.”

Definisi pajak daerah menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009

Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 1 Angka 10 adalah:

“Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut Pajak, 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”.

Dasar Hukum pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah Undang-undang No.28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pajak Daerah dibagi menjadi 2 bagian, yaitu sebagai berikut.

- 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; dan
  - e) Pajak rokok.
- 2) Pajak Kabupaten/Kota, terdiri atas:
  - 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; dan

k) Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

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

#### **d. Fungsi Pajak Daerah**

Menurut Meutia Fatchanie (2007:28) bahwa Pajak Daerah merupakan salah satu faktor dalam pendapatan daerah, berikut fungsi dari pajak daerah antara lain:

- 1) Sebagai tiang utama pelestarian otonomi terhadap penyelenggaraan Pemerintah Daerah.
- 2) Sebagai sumber dana yang sangat berarti dalam rangka pembiayaan pembangunan daerah.

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

#### **a. Pengertian BPHTB**

Menurut Supramono dan Theresia Woro Damayanti (2010:149): “Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan”.

Sementara menurut Waluyo (2007:155), menjelaskan bahwa: “Pemilik atau yang memperoleh Hak atas Tanah dan Bangunan menyerahkan sebagian nilai ekonomis yang diperoleh kepada pemerintah melalui pembayaran pajak yang disebut Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)”.

Berdasarkan uraian yang tercantum maka penulis mengambil simpulan bahwa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan yang harus dibayar kepada pemerintah oleh wajib pajak.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau yang disingkat dengan BPHTB, diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia, yaitu dengan UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas UU No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangun.

#### **b. Hak Atas Tanah dan Bangunan**

Adapun Hak atas Tanah dan atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Hak Atas Tanah Pasal 16 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960 menyebutkan bahwa hak-hak atas tanah yang dimaksud ialah :

- 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 hutan; dan
- 8) Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak atas tanah dan bangunan diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara. Hak-hak yang sifatnya sementara tersebut, merupakan suatu hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang ataupun hak sewa tanah pertanian diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan Undang-undang ini dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya di dalam waktu yang singkat.

**c. Objek , Subjek dan Wajib Pajak BPHTB**

**1) Objek BPHTB**

Dalam Pasal 2 UU BPHTB, yang menjadi objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut meliputi :

1. Pemindahan Hak, karena:
  - a. Jual Beli;
  - b. Tukar Menukar;
  - c. Hibah;
  - d. Hibah Wasiat;
  - e. Waris;
  - f. Pemasukan dalam Perseroan/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; dan
  - m. Hadiah.
2. Pemberian Hak Baru karena :
    - a. Kelanjutan Pelepasan Hak; dan
    - b. Diluar Pelepasan Hak.

Sedangkan jenis-jenis hak atas tanah yang perolehan haknya dikenakan BPHTB sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (3) UU BPHTB meliputi :

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai;
5. Hak Milik atas satuan Rumah Susun; dan
6. Hak Pengelolaan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) terdapat beberapa objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB yaitu :

- a. Objek yang diperoleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasar azas perlakuan timbal balik;
- b. Objek yang diperoleh negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum.

- c. Objek yang diperoleh Badan/Perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha/kegiatan lain diluar fungsi dan tugasnya;
- d. Objek yang diperoleh orang pribadi/Badan karena Konversi Hak atau karena perbuatan Hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- e. Objek yang diperoleh orang pribadi/Badan karena Wakaf; dan
- f. Objek yang diperoleh orang pribadi/Badan karena kepentingan Ibadah.

## **2) Subjek BPHTB**

Yang menjadi subjek BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas Tanah dan atau Bangunan. Subjek pajak BPHTB sesuai dengan ketentuan tersebut diatas menjadi wajib pajak BPHTB apabila dikenakan kewajiban membayar pajak.

## **3) Tarif, Dasar Pengenaan dan Cara Menghitung BPHTB**

Pasal 5 UU BPHTB menyatakan bahwa tarif BPHTB merupakan tarif tunggal sebesar 5%. Penentuan tarif tunggal ini dimaksudkan untuk kesederhanaan dan kemudahan perhitungan.

### **c. Dasar Pengenaan BPHTB**

Yang menjadi dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak atau disingkat NPOP sesuai ketentuan Pasal 6 UU BPHTB. Berdasarkan jenis perolehan haknya, NPOP tersebut adalah sebagai berikut :

- 1) Jual Beli diukur dari Harga Transaksi
- 2) Tukar Menukar diukur dari Nilai Pasar

- 3) Hibah diukur dari Nilai Pasar
- 4) Hibah Wasiat diukur dari Nilai Pasar
- 5) Waris diukur dari Nilai Pasar
- 6) Pemasukan dalam Perseroan / Badan Hukum lainnya diukur dari Nilai Pasar
- 7) Pemisahan Hak diukur dari Nilai Pasar
- 8) Peralihan Hak karena Putusan Hakim diukur dari Nilai Pasar
- 9) Pemberian Hak Baru diukur dari Nilai Pasar
- 10) Penggabungan Usaha diukur dari Nilai Pasar
- 11) Peleburan Usaha diukur dari Nilai Pasar
- 12) Pemekaran Usaha diukur dari Nilai Pasar
- 13) Hadiah diukur dari Nilai Pasar
- 14) Lelang diukur dari yang tercantum dalam Risalah Lelang

Menurut ketentuan Pasal 6 ayat (3), bila NPOP tidak diketahui atau NPOP lebih rendah dari NJOP PBB maka yang menjadi dasar pengenaan adalah NJOP PBB dan apabila NJOP PBB belum ditetapkan maka sesuai dengan ketentuan Pasal 6 ayat (4) besarnya NJOP PBB ditetapkan oleh Menteri Keuangan. Selanjutnya di dalam Pasal 7, pemerintah menentukan suatu batas nilai perolehan tidak kena pajak yang disebut Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Ketentuan Pasal 7 ini dijabarkan lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah dan yang terakhir adalah Peraturan Pemerintah (PP) No. 113 Tahun 2000 tentang Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB.

PP No. 113 Tahun 2000 ditindaklanjuti dengan Keputusan Menteri Keuangan (KMK) No. 516/KMK.04/2000 tanggal 14 Desember 2000 tentang

Tata Cara Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB, yang telah diubah beberapa kali dengan :

1. Peraturan Menteri Keuangan (PMK) No. 86/PMK.03/2006 tentang Perubahan Atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 Tentang Tata Cara Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB;
2. PMK No. 33/PMK.03/2008 Perubahan Kedua Atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 Tentang Tata Cara Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB;
3. PMK No. 14/PMK.03/2009 Perubahan Ketiga Atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/KMK.04/2000 Tentang Tata Cara Penentuan Besarnya NPOPTKP BPHTB.

Peraturan ini berisikan ketentuan sebagai berikut:

- a) Untuk 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, ditetapkan paling banyak Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
- b) Untuk perolehan hak Rumah Sederhana Sehat (RSH) sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 03/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Bersubsidi sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 07/PERMEN/M/2008, dan Rumah

Susun Sederhana sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 7/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Sarusun Bersubsidi, ditetapkan sebesar Rp55.000.000,00 (lima puluh lima juta rupiah);

- c) Untuk perolehan hak baru melalui program pemerintah yang diterima pelaku usaha kecil atau mikro dalam rangka Program Peningkatan Sertifikasi Tanah untuk Memperkuat Penjaminan Kredit bagi Usaha Mikro dan Kecil, ditetapkan sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
- d) Untuk perolehan hak selain perolehan hak sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan huruf c, ditetapkan paling banyak Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah);
- e) Dalam hal Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada huruf d lebih besar daripada Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada huruf b, maka Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak untuk perolehan hak sebagaimana dimaksud pada huruf b ditetapkan sama dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana ditetapkan pada huruf d;
- f) Dalam hal Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada huruf d lebih besar daripada Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada huruf c, maka Nilai Perolehan Objek



Pajak Tidak Kena Pajak untuk perolehan hak sebagaimana dimaksud pada huruf c ditetapkan sama dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak sebagaimana ditetapkan pada huruf d.

#### **d. Cara Menghitung BPHTB**

Untuk menghitung besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) adalah dengan cara mengurangi NPOP dengan NPOPTKP.

Dengan demikian untuk menghitung besarnya BPHTB terutang adalah :

$$\text{BPHTB terutang} = \text{Tarif} \times \text{NPOPKP} \text{ atau } 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP})$$

#### **4. Saat Terutang Pajak**

Pajak terutang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak, dengan kata lain saat terutang pajak BPHTB adalah merupakan saat untuk wajib membayar pajak. Tempat pajak terutang adalah di wilayah Kabupaten, Kota, atau Propinsi yang meliputi letak tanah dan atau bangunan. Ketentuan tata cara pembayaran BPHTB tercantum dalam Pasal 10 UU BPHTB yang dijabarkan lebih lanjut dengan Keputusan Menteri Keuangan Nomor 517/KMK.04/2000 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 168/PMK.03/2007 tentang Perubahan Atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 517/KMK.04/2000 tentang Penunjukan Tempat dan Tata Cara Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Kemudian ditindak lanjuti dengan Keputusan Dirjen Pajak Nomor 269/PJ/2001 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dan Bentuk Serta Fungsi Surat Setoran Bea Perolehan

Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSB) dan Surat Edaran Dirjen Pajak Nomor 09/PJ.6/2001 yang intinya adalah sebagai berikut :

- 1) Pembayaran tidak mendasarkan kepada adanya Surat Ketetapan Pajak;
- 2) Dibayar dengan menggunakan Surat Setoran Bea ( SSB ) ke Kas Negara melalui Bank/Kantor Pos atau Tempat Pembayaran lain yg ditunjuk;
- 3) SSB juga berfungsi sebagai SPOP dan sekaligus digunakan untuk melaporkan data perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

Kewajiban Bayar adalah pada saat :

- a) Dibuat & ditandatanganinya Akta;
- b) Pendaftaran Hak untuk Waris & Hibah Wasiat;
- c) Ditunjuknya pemenang Lelang;
- d) Ditandatanganinya SK Pemberian Hak dalam hal pemberian Hak Baru;
- e) Putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

**a. Tata Cara Penetapan Dan Penagihan**

Tata cara penetapan BPHTB diatur didalam Pasal 11 dan Pasal 12 sebagai berikut :

- 1) Dalam jangka waktu 5 tahun sejak pajak terutang, berdasarkan hasil pemeriksaan terdapat kurang bayar, Direktorat Jenderal Pajak, dalam hal ini Kepala Kantor Pelayanan PBB/KPP Pratama menerbitkan Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar (SKBKB) ditambah denda 2% per bulan maksimum untuk jangka waktu 24 bulan ( 48% ).
- 2) Setelah terbit SKBKB, terdapat data baru lagi sehingga Pajak terutang bertambah, maka Kepala Kantor Pelayanan PBB/KPP Pratama menerbitkan Surat Ketetapan BPHTB Kurang Bayar Tambahan

(SKBKBT) ditambah sanksi administrasi sebesar 100% dari jumlah kenaikan, kecuali wajib pajak melapor sebelum ada pemeriksaan.

Tata cara penagihan BPHTB diatur dalam Pasal 13, Pasal 14 dan Pasal 15 UU BPHTB maka apabila :

- 1) Pajak terutang tidak/kurang bayar;
- 2) Dari pemeriksaan, SSB kurang bayar; dan
- 3) WP kena sanksi administrasi berupa denda/bunga,

maka Direktorat Jenderal Pajak menerbitkan Surat Tagihan BPHTB (STB) ditambah sanksi bunga 2% per bulan maksimum 24 bulan. Surat Tagihan BPHTB setara dengan Surat Ketetapan Pajak (SKP) SKBKB, SKBKBT, STB, SK Pembetulan / SK Pengurangan / SK Keberatan merupakan Dasar Penagihan Pajak. Pajak terutang berdasar Surat-Surat tersebut diatas harus dilunasi paling lambat 1(satu) bulan sejak diterima oleh wajib pajak, lewat batas waktu dapat ditagih dengan Surat Paksa.

#### **b. Pengurangan Yang Dihitung Sendiri Oleh WP**

Terhadap WP yang memenuhi syarat dapat menghitung sendiri besar pengurangan sebelum pembayaran BPHTB. Dalam Surat Setoran Bea diberi tanda “pengurangan dihitung sendiri” dan jumlah setoran setelah pengurangan. Dalam hal ini WP tetap mengajukan permohonan pengurangan sesuai dengan syarat-syarat yang telah ditentukan. Bila permohonannya ditolak/dikabulkan namun BPHTB masih kurang bayar maka terhadap WP tersebut dikenakan sanksi bunga 2% per bulan dari kekurangan bayar tersebut, maksimum 24 bulan. Terhadap BPHTB kurang bayar (SKBKB) tidak dapat diajukan pengurangan kembali.

**c. Restitusi Dan Imbalan Bunga Serta Pembagian Hasil Penerimaan BPHTB**

**1) Restitusi dan Imbalan Bunga**

Restitusi atau pengembalian kelebihan pembayaran BPHTB diatur dalam Pasal 21 dan Pasal 22 yang dapat dirinci sebagai berikut :

1. Sebab-sebab Restitusi :

a. Pajak dibayar > pajak terutang yang disebabkan oleh :

- 1) Permohonan pengurangan dikabulkan;
- 2) Permohonan keberatan dikabulkan;
- 3) Permohonan banding dikabulkan;
- 4) Perubahan peraturan.

b. Pajak dibayar tidak seharusnya terutang.

2. Tata Cara Pengajuan Restitusi dan Imbalan Bunga

a. Permohonan restitusi diajukan oleh WP dalam bahasa Indonesia dengan alasan dan dilampiri :

- 1) Asli Surat Setoran Bea ( SSB );
- 2) Fotokopi SK Keberatan / Banding / Pengurangan;
- 3) Fotokopi Akta / Risalah Lelang / Keputusan Hak Baru / Putusan Hakim;
- 4) Fotokopi identitas Wajib Pajak.

b. Yang tidak memenuhi persyaratan tidak dianggap sebagai surat permohonan dan tidak dipertimbangkan;

c. Berdasarkan pemeriksaan atas permohonan, KPPBB/KPP Pratama menerbitkan :

- 1) SKBLB apabila jumlah pajak yang telah dibayar oleh WP ternyata lebih besar dari jumlah pajak yang terutang;
  - 2) SKBN apabila jumlah pajak yang dibayar oleh WP sama besarnya dengan jumlah pajak yang terutang;
  - 3) SKBKB apabila jumlah pajak yang telah dibayar oleh WP lebih kecil dari jumlah pajak terutang.
- d. Keputusan dalam waktu 12 bulan sejak terima permohonan apabila waktu 12 bulan tersebut terlampaui, maka permohonan tersebut dianggap diterima dan paling lambat 1 bulan setelah 12 bulan harus terbit SKBLB dan apabila penerbitan SKBLB lewat waktu maka WP mendapat bunga 2% per bulan dihitung sejak lewat waktu sampai dengan terbit SKBLB;
  - e. Berdasarkan SKBLB harus diterbitkan Surat Keputusan Pengembalian Kelebihan Pembayaran BPHTB (SKPKPB) yang dikirim ke : WP, BO, KPKN dan Kanwil DJP;
  - f. Dalam waktu 2 bulan setelah SKBLB harus diterbitkan Surat Perintah Membayar Kelebihan Pembayaran BPHTB ( SPMKPB ), lewat dari waktu yang ditentukan tersebut WP dapat bunga 2% per bulan; dan
  - g. Atas imbalan bunga diterbitkan Surat Ketetapan Imbalan Bunga (SKIB) dan Surat Perintah Membayar Imbalan Bunga (SPMIB).
  - h. Pembagian Hasil Penerimaan BPHTB Pembagian hasil penerimaan BPHTB diatur dalam Pasal 23 UU BPHTB dan pelaksanaannya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Menteri Keuangan No. 519/KMK.04/2000 tanggal 14 Desember 2000 sebagai berikut :

- i. Pemerintah Pusat mendapat bagian sebesar 20% dari seluruh penerimaan BPHTB yang kemudian bagian Pemerintah Pusat ini dibagikan secara merata keseluruh daerah Kabupaten/Kota dan dilaksanakan dalam tiga tahap yaitu bulan April, bulan Agustus, dan bulan Nopember tahun anggaran berjalan;
3. Pemerintah Daerah mendapat bagian sebesar 80% yang dibagi sebagai berikut :
  - a. 16% untuk Daerah Propinsi; dan
  - b. 64% untuk Daerah Kabupaten/Kota.

Sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan No. 04/PMK.07/2008 tanggal 28 Januari 2008 tentang Pelaksanaan dan Pertanggungjawaban Anggaran Transfer ke Daerah, atas transfer Dana Bagi Hasil BPHTB untuk daerah Direktur Jenderal Perimbangan Keuangan selaku Kuasa Pengguna Anggaran melimpahkan sebagian kewenangan perintah pemindahbukuan dari Rekening Kas Umum Negara ke Rekening Kas Umum Daerah kepada Kuasa Bendahara Umum Negara.

Pelimpahan kewenangan ini dilakukan dengan menerbitkan Surat Perintah Menerbitkan Surat Kuasa Umum (SPMSKU). Berdasarkan SPMSKU ini maka Kuasa Bendahara Umum Negara menerbitkan Surat Kuasa Umum (SKU) kepada Bank Operasional III untuk melakukan pemindahbukuan Dana Bagi Hasil BPHTB dari Rekening Kas Umum Negara ke Rekening Kas Umum Daerah. Penyaluran Dana Bagi Hasil BPHTB ini berdasarkan realisasi penerimaan BPHTB tahun anggaran berjalan dan dilaksanakan secara mingguan.

## 5. Efektivitas

### a. Pengertian Efektivitas

Definisi efektivitas menurut Abdul Halim (2012:166) yang menyatakan bahwa :

“Suatu keadaan terjadi sebagai akibat yang dikehendaki. Kalau seseorang melakukan sesuatu perbuatan dengan maksud tertentu dan memang dikehendaki, maka orang itu dikatakan efektif bila menimbulkan akibat atau mempunyai maksud sebagaimana yang dikehendakinya.”

Selanjutnya, efektivitas harus dinilai atas tujuan yang bisa dilaksanakan dan bukan atas konsep tujuan maksimum. Jadi efektivitas menurut ukuran seberapa jauh organisasi berhasil mencapai tujuan yang layak dicapai (Abdul Halim, 2012:166)

Sedangkan menurut Sondang P. Siagian (2008:24) mendefinisikan sebagai berikut :

“Efektivitas adalah pemanfaatan sumber daya, sarana dan prasarana dalam jumlah tertentu yang secara sadar ditetapkan sebelumnya untuk menghasilkan sejumlah barang atas jasa kegiatan yang dijalankannya. Efektivitas menunjukkan keberhasilan dari segi tercapai tidaknya sasaran yang telah ditetapkan. Jika hasil kegiatan semakin mendekati sasaran, berarti makin tinggi aktivitasnya.”

Menurut Mardiasmo (2009:134) mendefinisikan efektivitas sebagai ukuran berhasil tidaknya suatu organisasi mencapai tujuan, maka organisasi tersebut dikatakan telah berjalan dengan efektif.

Menurut Hani Handoko (2012) Efektivitas merupakan hubungan antara output dengan tujuan, semakin besar kontribusi (sumbangan) output terhadap pencapaian tujuan, maka semakin efektif organisasi, program atau kegiatan.

Efektivitas berfokus pada outcome (hasil), program, atau kegiatan yang dinilai efektif apabila output yang dihasilkan dapat memenuhi tujuan yang diharapkan.

Beberapa pendapat dan teori efektivitas yang telah diuraikan tersebut, dapat disimpulkan bahwa dalam mengukur efektivitas suatu kegiatan atau aktifitas perlu diperhatikan tentang pemahaman program, tepat sasaran, tepat waktu, tercapainya tujuan dan perubahan nyata.

Berdasarkan definisi-definisi efektivitas di atas menunjukkan bahwa efektivitas merupakan suatu ukuran yang menyatakan seberapa jauh target (kuantitas, kualitas dan waktu) yang telah dicapai oleh manajemen, yang mana target tersebut sudah ditentukan terlebih dahulu.

#### **b. Indikator Efektivitas BPHTB**

Keberadaan BPHTB harus ditentukan dari target yang dapat diperolehnya setiap tahun dan ketercapainnya dapat dilihat dalam realisasi yang diperoleh setiap tahun dari BPHTB tersebut. Dengan demikian untuk menghitung efektivitas penerimaan BPHTB menurut Abdul Halim (2012:93) dapat digunakan rumus sebagai berikut:

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

Indikator untuk mengetahui tingkat efektivitas dari hasil perhitungan menggunakan formula efektivitas adalah klasifikasi pengukuran efektivitas.

**Tabel 2.1**  
**Klasifikasi Pengukuran Efektivitas**

<b>Persentase</b>	<b>Kriteria</b>
>100%	Sangat Efektif
90-100%	Efektif
80-90%	Cukup Efektif
60-80%	Kurang Efektif
<60%	Tidak Efektif

*Sumber: Depdagri, Kepmendagri No. 690.900.327 tahun 1996 (dalam Abdul Halim, 2012)*



Berdasarkan Tabel 2.1 tabel Interpretasi Kriteria Efektivitas, dengan menggunakan persentase dan kriteria sebagai ukurannya. yaitu apabila kurang dari 60% maka termasuk ke dalam kategori Tidak Efektif, 60-80% termasuk ke dalam kategori Kurang Efektif, 80-90% termasuk ke dalam kategori Cukup Efektif, 90-100% termasuk ke dalam kategori Efektif, dan apabila melebihi 100% termasuk ke dalam kategori Sangat Efektif.

## 6. Indikator Efisiensi

Rasio Efisiensi) menggambarkan perbandingan antara besarnya biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh pendapatan dengan realisasi pendapatan yang diterima. Kinerja Keuangan Pemerintahan Daerah dalam melakukan pemungutan pendapatan dikategorikan efisien apabila rasio yang dicapai kurang dari 1 (satu) atau di bawah 100%. Semakin kecil Rasio Efisiensi Keuangan Daerah berarti Kinerja Keuangan Pemerintah Daerah semakin baik.

Rasio efisiensi merupakan rasio yang digunakan untuk menggambarkan tingkat kemampuan pemerintah dalam mengfesiensikan biaya yang dikerluarkan oleh pemerintah. Menurut Mardiasmo (2009:112) yang menyatakan bahwa bila semakin kecil rasio efisien berarti kinerja pemerintah daerah semakin baik.

Rumus yang digunakan untuk menghitung rasio ini adalah sebagai berikut :

$$\text{Rasio Efisiensi} = \frac{\text{Realisasi Belanja Daerah}}{\text{Realisasi Pendapatan Daerah}} \times 100\%$$

**Tabel 2.2**  
**Klasifikasi Pengukuran Efisiensi**

Persentase	Kriteria
(≤ 60%)	Sangat efisien
(60% - 80%)	Efisien
(80% - 90%)	Cukup efisien
(90% - 100%)	Kurang efisien
(> 100%)	Tidak efisien

Sumber: Kepmendagri No. 690.900.327

Berdasarkan Tabel 2.2 tabel Interpretasi Kriteria efisiensi dengan menggunakan persentase dan kriteria sebagai ukurannya. yaitu apabila kurang dari 60% maka termasuk ke dalam kategori Sangat Efisien, 60-80% termasuk ke dalam kategori Efisien, 80-90% termasuk ke dalam kategori Cukup Efisien, 90-100% termasuk ke dalam kategori Kurang Efisien, dan apabila melebihi 100% termasuk ke dalam kategori Tidak Efisien.

## 7. Penelitian Terdahulu

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

**Tabel 2.3**  
**Penelitian Terdahulu**

<b>Nama</b>	<b>Judul</b>	<b>Variabel</b>	<b>Hasil Penelitian</b>
Meilan Agu (2015)	Evaluasi Penerapan Sistem Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Sebagai Pajak Daerah Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa Tenggara	Variabel X: Penerapan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)  Variabel Y : Dinas Pendapatan Daerah	Hasil penelitian menunjukkan bahwa sistem pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB menggunakan Self Assessment System. Dalam penerapan Self Assessment System belum sepenuhnya berjalan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Wajib pajak belum menggunakan NPOP sebagai dasar pengenaan pajak BPHTB. Dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB juga belum

			berjalan dengan baik ini disebabkan adanya prosedur pemungutan yang tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu pada Prosedur Pembayaran BPHTB, serta faktor-faktor penghambat dalam penerapan sistem pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB adalah SDM dan Tingkat Kesadaran Wajib pajak.
Kosasih (2012)	Analisis Sistem Pajak BPHTB Dari Pajak Pusat Menjadi Pajak Daerah Terhadap PAD Kabupaten Karawang	Variabel X: Penerapan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)  Variabel Y : Dinas Pendapatan Daerah	Tercatat selama periode pengamatan dalam Laporan Anggaran dan Realisasi Pendapatan Kabupaten Karawang Tahun 2012 sampai dengan bulan Agustus 2012 Untuk penerimaan Pajak BPHTB mencapai 362,30% Dari yang dianggarkan 45.000.000.000,00 dengan realisasi 163.036.150.027,00. Dengan keseluruhan PAD yang menjadi target Pemerintah Daerah 273.225.186.007,00 dengan nilai realisasi 331.785.375.181,00. Dengan demikian PAD dengan adanya kontribusi BPHTB mencapai 121,43%. BPHTB berhasil menyumbang hampir setengah dari total PAD yaitu 49,13%

Ratih Harinsari, (2013)	Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dalam Rangka Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Kediri (Studi pada Dinas Pendapatan Kabupaten Kediri)	Variabel X: Penerapan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)  Variabel Y : Dinas Pendapatan Daerah	Pemungutan BPHTB di Pemerintah Daerah Kabupaten Kediri, menunjukkan bahwa hasilnya jauh lebih efektif dan melebihi target yang telah ditentukan. Efektivitas pemungutan BPHTB berhasil mencapai tujuannya yaitu meningkatkan PAD. Peneliti berharap selanjutnya Pemerintah Kediri lebih menekankan lagi Peraturan Daerah BPHTB dan membuat kebijakan bagi wajib pajak yang melanggar peraturan yang ada.
-------------------------	---	---	--

## B. Kerangka Berpikir

Kinerja adalah gambaran mengenai tingkat pencapaian pelaksanaan suatu kegiatan/program/kebijakan dalam mewujudkan sasaran, tujuan, misi dan visi organisasi. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB), merupakan salah satu penerimaan negara yang cukup banyak untuk digunakan dalam pembangunan di Indonesia. Selain itu juga BPHTB sampai saat ini mengalami perkembangan yang cukup pesat. Bea perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dalam penyusunannya dilakukan oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan

Setelah BPHTB tersebut disusun dengan baik, selanjutnya dilakukan pemberitahuan sekaligus pemungutan kepada wajib pajak yang terutang untuk menyetorkan pajak terutangnya pada tempat-tempat di wilayah kabupaten, kota,

atau propinsi yang meliputi letak tanah dan/atau bangunan yang telah diatur oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.

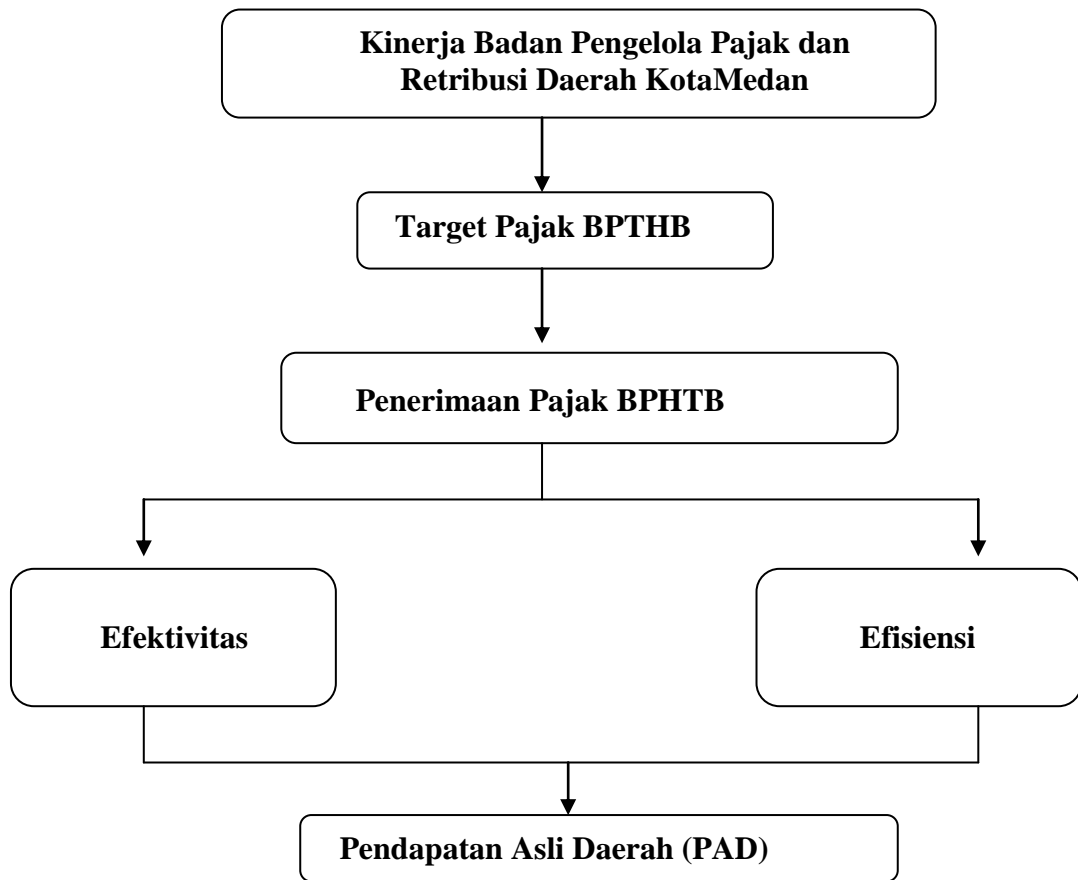
Pelaksanaan pajak yang dilakukan untuk evaluasi apakah anggaran yang harus ditargetkan untuk tahun selanjutnya ditingkatkan atau sebaliknya mengalami penurunan. Begitu juga dengan pelaksanaan pemungutan BPHTB dilakukan evaluasi, kalau hasil yang didapatkan tidak sesuai dengan yang diharapkan, maka harus lebih meningkatkan kinerja yang sudah dilakukan.

Setelah diketahui penerimaan BPHTB, maka perlu diketahui seberapa besar tingkat efektivitas pemungutan BPHTB yang dilakukan oleh petugas Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan, dimana tingkat efektifnya BPHTB dengan melakukan pengukuran terhadap efektivitas.

Sedangkan untuk efisiensi BPHTB dilakukan untuk mengetahui seberapa besar tingkat penghematan atas biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh penerimaan atas BPHTB, dengan semakin kecil efisiensi menunjukkan bahwa Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan mampu menghemat biaya yang akan dikeluarkan.

Hal ini pernah diteliti oleh peneliti sebelumnya, Ridwan (2014) dari hasil penelitian menunjukkan Realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Tanjungpinang tahun 2011 sampai 2013 triwulan I sampai triwulan IV sudah sangat efektif. Kontribusi BPHTB dalam meningkatkan penerimaan PAD tahun 2011 sampai 2013 masih tergolong kurang.

Berdasarkan dengan teori dan penelitu terdahulu, maka dapat dijelaskan dalam kerangka berpikir sebagai berikut:



*Gambar 2.1 Kerangka Berpikir*

## **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 pajak BPHTB, realisasi BPHTB, dan pendapatan daerah kota medan sehingga memberikan gambaran yang cukup jelas untuk penulis menganalisis serta membandingkan dengan teori yang ada.

Menurut Moh. Nazir (2013: 54), Pendekatan deskriptif adalah metode dalam meneliti untuk membuat deskripsi, gambaran atau lukisan secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat dan hubungan antar fenomena yang diselidiki

#### **B. Definisi Operasional**

Analisis kinerja Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan dalam pemungutan BPHTB merupakan pengukuran yang dilakukan untuk mengetahui seberapa efektif pemungutan BPHTB dan seberapa besar sumbangan BPHTB dalam meningkatkan pendapatan asli daerah, definisi dari penelitian tersebut adalah :

1. Kinerja adalah gambaran mengenai tingkat pencapaian pelaksanaan suatu kegiatan/program/kebijakan dalam mewujudkan sasaran, tujuan, misi dan visi organisasi, yang dapat diukur dengan menggunakan efektivitas dan efisiensi, dengan rumus :

- a. Efektivitas BPHTB daerah, dapat diukur dengan perbandingan antara realisasi BPHTB daerah dengan target BPHTB daerah.

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

- b. Efisiensi BPHTB adalah nilai yang dihitung berdasarkan presentase biaya pemungutan pajak BPHTB dibagi realisasi penerimaan pajak BPHTB daerah. Yang dapat diukur dengan rumus :

$$\text{Efisiensi} = \frac{\text{Realisasi Biaya Pemungutan BPHTB Daerah}}{\text{Realisasi Pendapatan BPHTB Daerah}} \times 100\%$$

2. Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan semua penerimaan daerah yang berasal dari sumber-sumber ekonomi daerah
3. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Indikator yang digunakan dalam mengukur pajak BPHTB dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah dapat berupa penilaian terhadap efektifitas dan kontribusinya.

### C. Tempat dan Waktu Penelitian

1. Tempat penelitian

Tempat penelitian yang digunakan dalam penelitian ini Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan yang beralamat Jl. Jend. Abdul Haris Nasution No.32

2. Waktu Penelitian

Waktu penelitian direncanakan Pada bulan November 2017 sampai dengan April 2018.



**Tabel 3.1**  
**Rincian Waktu Penelitian**

No	Kegiatan	Nov				Des				Jan				Feb				Mar				Apr			
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	Pengajuan judul																								
2	Pra Riset																								
3	Penyusunan Proposal																								
4	Seminar Proposal																								
5	Riset																								
6	Penulisan Skripsi																								
7	Bimbingan Skripsi																								
8	Sidang Meja Hijau																								

#### D. Jenis dan Sumber Data

##### 1. Jenis Data

Jenis Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kuantitatif, dimana data ini berupa data yang dihitung berupa data target BPHTB, dan realisasi BPHTB, dan data target dan realisasi dari Pendapatan Pajak Daerah Kota Medan.

##### 2. Sumber Data

Dalam penelitian ini terdapat dua sumber data, yaitu sumber data primer dan sumber data skunder. Penelitian ini menggunakan dua sumber data yaitu data sekunder Data sekunder merupakan data yang diperoleh berupa data dokumentasi yaitu jumlah hasil dari target dan realisasi pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan data target dan realisasi pendapatan daerah kota medan.

#### E. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data dilakukan dengan mengadakan pencatatan yang bersumber dari dokumen, dan laporan hasil dari target dan

realisasi pajak BPHTB dan data target dan realisasi Pendapatan Daerah Kota Medan selama Tahun 2012 sampai tahun 2016 yang diperlukan oleh peneliti.

#### **F. Teknik Analisis Data**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisa deskriptif kuantitatif dimana hanya terbatas pada perhitungan persentase yang selanjutnya menggunakan pemikiran logis untuk menggambarkan, menjelaskan dan menguraikan secara mendalam tentang keadaan yang sebenarnya, kemudian ditarik suatu kesimpulan sehingga dapat diperoleh suatu penyelesaian atas permasalahan yang ada.

Analisis kuantitatif yang digunakan dalam penelitian ini adalah untuk menghitung kinerja dengan tingkat efektifitas dan efisiensi berdasarkan data dan hasil penelitian yang didasarkan antara lain:

1. Menganalisis proses pemungutan BPHTB pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan
2. Pengukuran kinerja Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan dapat dilakukan dengan pengukuran sebagai berikut:
  - a. Dari segi Efektivitas BPHTB

Untuk mengukur efektivitas yang terkait dengan perpajakan, maka digunakan rasio efektivitas yaitu perbandingan antara realisasi pajak dengan target pajak.

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

- b. Dari segi Efisiensi BPHTB

Untuk mengukur efisiensi yang terkait dengan perpajakan, maka digunakan rasio efisiensi yaitu perbandingan antara realisasi biaya pajak dengan realisasi penerimaan pajak.

$$\text{Efisiensi} = \frac{\text{Realisasi biaya pajak BPHTB}}{\text{Realisasi penerimaan pajak BPHTB}} \times 100\%$$

3. Menganalisis tingkat kinerja pemungutan pajak BPHTB dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Medan.
4. Dari hasil analisis data tersebut maka dapat ditarik kesimpulan.

## **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 Dinas Pendapatan Daerah di seluruh Indonesia, maka Pemerintah Daerah Kota Medan berdasarkan PERDA No.12 Tahun 1978 menyesuaikan atau membentuk struktur organisasi Dinas Pendapatan yang baru, yakni seksi-seksi administrasi Dinas Pendapatan 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 pemerintahan daerah dalam mendukung serta memelihara hasil-hasil pembangunan dari peningkatan pendapatan daerah.

Bagian Tata Usaha terdiri dari 3 Kepala Sub Bagian. Peningkatan penerimaan pendapatan daerah melalui sub-sektor perpajakan, retribusi daerah, pendapatan daerah lainnya serta peningkatan pemungutan pajak hiburan 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 Dinas Pendapatan Kota 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 di bidang perpajakan, maka penyempurnaan telah dilaksanakan dan Manual Pendapatan Daerah (MAPATDA) dapat berhasil disusun dengan baik.

## **2. Deskripsi Data**

Data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data deskriptif yang dilakukan untuk menganalisis dan mengetahui proses pemungutan Pajak BPHTB dan penagihan atas pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tahun 2011 sampai dengan tahun 2014 serta pendapatan asli daerah kota medan tahun 2011 sampai dengan 2014, dan analisis yang dilakukan

dapat menggunakan rasio untuk mengetahui tingkat efektivitas penagihan atas pemungutan BPHTB, serta sumbangan yang diberikan BPHTB dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Medan.

Dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, termasuk ini dilakukan secara *self assessment*, dimana wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) dan melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya surat ketetapan pajak.

Dengan metode ini, bertujuan untuk menggambarkan proses pemungutan Pajak BPHTB, serta tingkat efektivitas dan kontribusi Pajak BPHTB dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Medan. Data tersebut kemudian diolah untuk menghitung persentase dari realisasi Pajak BPHTB. Data tersebut dikumpulkan berdasarkan data dari target dan realisasi Pajak BPHTB, serta data Pendapatan Asli Daerah Kota Medan

**a. Proses Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Medan**

Secara umum proses pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Medan sebagai berikut.

1. Setiap wajib pajak harus melakukan pendaftaran melalui pengisian formulir yang disediakan oleh Pemerintah daerah. Setelah pendaftaran dan pendataan wajib pajak harus mengisi SPTPD.
2. SPTPD merupakan sarana yang paling mutlak bagi Wajib Pajak untuk melaporkan dengan benar semua hal tentang Wajib Pajak mulai dari

identitas, penghitungan BPHTB, sampai jumlah setoran yang harus dibayar.

3. Dengan ketentuan PPAT/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak, selain memberikan informasi tentang timbulnya BPHTB tersebut PPAT/Notaris sangat berperan dalam membantu Wajib Pajak untuk melakukan pembayaran BPHTB.
4. Pada saat BPHTB yang seharusnya terutang nihil (nol), maka Wajib Pajak tetap mengisi SPTPD BPHTB dengan memberikan keterangan “NIHIL” pada bagian jumlah setoran. SPTPD BPHTB nihil cukup diketahui oleh PPAT/Notaris dengan menandatangani kolom yang telah disediakan (Wajib Pajak tidak perlu ke Bank Perseri).
5. Selain penandatanganan akta, PPAT/Notaris juga berkewajiban melaporkan dokumen perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dibuat kepada Pemerintah Daerah setempat. Penyampaian laporan ini diperlukan dalam rangka pengawasan terhadap kepatuhan dan kebenaran pemenuhan kewajiban perpajakan di bidang BPHTB.
6. Setelah penelitian SPTPD BPHTB yang dilakukan pemerintah daerah telah valid dan kemudian dikembalikan pada PPAT/Notaris dan dapat dilakukan penandatanganan AKTA.
7. SPTPD valid dan AKTA yang telah di tanda tangani PPAT/Notaris diserahkan pada kantor BPN. Kepala Kantor Pertanahan dapat melakukan pendaftaran Hak atas Tanah dan Bangunan atau peralihan

Hak atas Tanah dan Bangunan setelah diterimanya bukti pembayaran pajak dari Wajib Pajak.

Dalam pelaksanaan pemungutan Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) di Kota Medan dengan *sistem self assessment*, belum sepenuhnya berjalan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Wajib pajak belum menggunakan, dimana nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) yang sebenarnya sebagai dasar penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

#### **b. Efektivitas BPHTB**

Efektivitas pemungutan BPHTB dalam rangka meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD) memerlukan waktu dan biaya selama pemungutan pajak dilakukan. Melalui analisis efektivitas dapat diketahui seberapa besar realisasi penerimaan pajak BPHTB terhadap target yang seharusnya dicapai pada periode tertentu. Dengan adanya penargetan realisasi pajak BPHTB dimaksudkan agar mendorong kinerja pemerintah daerah dalam mencapai penerimaan daerah yang tinggi.

Efektivitas merupakan suatu pengukuran yang dilakukan untuk menilai tingkat pencapaian hasil program dengan target yang ditetapkan. Dengan semakin tinggi rasio efektivitas BPHTB menggambarkan kemampuan pemerintah daerah yang semakin efektif. Perkembangan penerimaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Kota Medan dapat dilihat dalam tabel 4.1 berikut ini :



**Tabel 4.1**  
**Target, Realisasi Penerimaan Pajak BPHTB**  
**Kota Medan**

<b>Tahun</b>	<b>Target</b>	<b>Realisasi</b>	<b>Efektivitas</b>	<b>Standar Kepmendagri</b>
2012	Rp. 280.974.000.000	Rp. 259.114.429.583	92,2%	( x > 100%)
2013	Rp. 330.974.000.000	Rp. 243.748.816.689	73,6%	( x > 100%)
2014	Rp. 330.974.000.000	Rp. 228.392.967.245	69%	( x > 100%)
2015	Rp. 335.974.000.000	Rp. 201.806.504.023	60,1%	( x > 100%)
2016	Rp. 336.974.000.000	Rp. 265.662.050.024	78,8%	( x > 100%)

*Sumber : data PAD yang diolah*

Dapat dilihat dari tabel 4.1 untuk target penerimaan pajak BPHTB Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan setiap tahunnya mengalami peningkatan, sedangkan untuk tingkat realisasi pajak BPHTB cenderung mengalami penurunan, hanya ditahun 2016 realisasi pajak BPHTB mengalami peningkatan. Untuk tahun 2012 sampai tahun 2015 tingkat efektivitas pajak BPHTB yang mengalami penurunan, dan berada dibawah Standar Kepmendagri, sedangkan ditahun 2016 efektivitas pajak BPHTB mengalami peningkatan, walaupun mengalami peningkatan tetapi tetap berada dibawah Standar Kepmendagri yaitu sebesar 100%.

Berdasarkan dari tingkat efektivitas pajak BPHTB yang dilakukan oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan dengan membandingkan realisasi terhadap target pajak BPHTB, untuk tahun 2012 memperoleh nilai yang sangat tinggi sebesar 92,2%, sedangkan untuk tahun 2013 tingkat efektivitas pajak BPHTB mengalami penurunan menjadi 73,6%. Dan untuk tahun 2014 dan tahun 2015 tingkat efektivitas pajak BPHTB juga mengalami penurunan menjadi 69% dan 60,1% sedangkan ditahun 2016 tingkat efektivitas pajak BPHTB mengalami peningkatan menjadi 78,8%.

Melalui analisis efektivitas dapat diketahui seberapa besar realisasi pendapatan daerah terhadap target yang seharusnya dicapai pada periode tertentu. Dengan adanya penargetan realisasi pendapatan daerah dimaksudkan agar mendorong kinerja pemerintah daerah dalam mencapai penerimaan daerah yang tinggi

Untuk target pajak BPHTB setiap tahunnya mengalami peningkatan, sedangkan untuk tingkat realisasi atas pajak BPHTB cenderung mengalami penurunan, hal ini dibuktikan dengan tingkat rasio efektivitas atas pajak BPHTB yang mengalami penurunan. Dengan menurunnya rasio efektivitas atas pendapatan daerah, menunjukkan bahwa bahwa kinerja dari atas pemungutan pajak BPHTB mengalami penurunan pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.

### **c. Efisiensi BPHTB**

Pengukuran efisiensi dilakukan dengan menggunakan perbandingan antar output yang dihasilkan terhadap input yang digunakan. Proses kegiatan operasional dapat dikatakan efisien apabila suatu produk atau hasil kerja tertentu dapat dicapai dengan penggunaan sumber daya dan dana yang seminimum mungkin.

Kinerja pemerintah daerah Kota Medan dikatakan efisien apabila rasio yang dihasilkan atau dicapai adalah  $< 1$  atau tidak lebih dari 100%. Semakin kecil nilai rasio efisiensi maka semakin baik kinerja pemerintah daerah Kota Medan. Perkembangan penerimaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Kota Medan dapat dilihat dalam tabel 4.1 berikut ini :

**Tabel 4.2**  
**Realisasi Biaya dan Realisasi Penerimaan BPHTB**  
**Kota Medan**

<b>Tahun</b>	<b>Realisasi Biaya BPHTB</b>	<b>Realisasi BPHTB</b>	<b>Efisiensi</b>	<b>Standar Kepmendagri</b>
2012	Rp. 1.369.622.046	Rp. 259.114.429.583	0,5%	( x < 100%)
2013	Rp. 32.597.259.211	Rp. 243.748.816.689	13,4%	( x < 100%)
2014	Rp. 36.725.308.709	Rp. 228.392.967.245	16,1%	( x < 100%)
2015	Rp. 46.152.248.400	Rp. 201.806.504.023	22,9%	( x < 100%)
2016	Rp. 48.762.214.107	Rp. 265.662.050.024	18,4%	( x < 100%)

*Sumber : Data diolah (2018)*

Dapat dilihat dari tabel 4.2 untuk realisasi biaya pajak BPHTB Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan setiap tahunnya mengalami peningkatan, yang juga diikuti dengan peningkatan atas realisasi penerimaan pajak BPHTB. Untuk tahun 2012 sampai tahun 2015 tingkat efisiensi pajak BPHTB yang mengalami peningkatan, walaupun mengalami peningkatan tetapi masih berada dibawah Standar Kepmendagri, sedangkan ditahun 2016 efektivitas pajak BPHTB mengalami penurunan dan juga masih berada dibawah Standar Kepmendagri yaitu sebesar 100%.

Untuk tahun 2012 rasio efisiensi sebesar 0,5%, untuk tahun 2013 rasio efisiensi mengalami peningkatan menjadi 13,4%, ditahun 2014 sampai tahun 2015 tingkat efisiensi juga mengalami peningkatan menjadi 16,1% dan 22,9%. Tingkat efisiensi yang mengalami peningkatan terjadi dikarenakan besarnya jumlah biaya yang dikeluarkan atas pemungutan pajak BPHTB. Sedangkan ditahun 2016 tingkat efisiensi mengalami penurunan menjadi 18,4%, hal ini terjadi dikarenakan meningkatnya jumlah biaya yang dikeluarkan atas pemungutan pajak BPHTB atas peningkatan penerimaan pajak BPHTB.

Melalui analisis efisien dapat diketahui seberapa besar tingkat efisiensi atas biaya pemungutan pajak BPHTB dalam meningkatkan penerimaan pajak BPHTB. Dengan perhitungan efisiensi ini dilakukan untuk mengetahui seberapa besar biaya yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota Medan dalam meningkatkan pemungutan pajak BPHTB.

Peningkatan yang terjadi untuk tingkat efisiensi pemerintah daerah Kota Medan terjadi dikarenakan meningkatnya biaya yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Kota Medan. Dari rincian diatas, maka dapat disimpulkan bahwa Pemerintah Daerah Kota Medan untuk biaya pemungutan pajak BPHTB masih dapat dikatakan efisien, walaupun peningkatan atas pengukuran efisiensi tetapi jumlah peningkatannya tidak melebihi dari 100%, yang artinya pemungutan pajak BPHTB tidak melebihi dari jumlah penerimaan yang diperolehnya.

## **B. Pembahasan**

### **1. Kinerja pemungutan pajak BPHTB dalam meningkatkan pendapatan asli daerah Pemerintah Kota Medan**

Pengukuran kinerja dinas Pendapatan Asli Daerah Kota Medan bila dilihat dari tingkat efektivitas dan efisiensinya mengalami penurunan, hal ini dapat dijelaskan bahwa berdasarkan dari jumlah realisasi penerimaan BPHTB untuk tahun 2012 sampai tahun 2016 mengalami penurunan, bahkan tidak mampu dalam mencapai target yang telah ditetapkan oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.

Dimana tingkat persentase terhadap efektivitas pemungutan BPHTB yang dilakukan untuk tahun 2012 sampai tahun 2016 masih berada dibawah

Standar Kepmendagri yaitu 100%, dan untuk tingkat efisiensi dalam pemungutan pajak BPHTB untuk tahun 2012 sampai tahun 2015 mengalami peningkatan, walaupun ditahun 2016 tingkat efisiensi mengalami penurunan, walaupun tingkat efisiensi yang cenderung mengalami peningkatan tetapi masih dibawah Standar Kepmendagri.

Berdasarkan dari hasil wawancara yang dilakukan untuk efektivitas BPHTB Kota Medan, terjadi dikarenakan penurunan atas jumlah transaksi atas jual beli bangunan dan tanah, yang disebabkan karena daya beli masyarakat terhadap properti tanah dan bangunan mengalami penurunan.

Efektivitas sebagai ukuran berhasil tidaknya suatu organisasi mencapai tujuan, maka organisasi tersebut dikatakan telah berjalan dengan efektif. Dengan semakin tinggi efektivitas berarti kinerja pemerintah daerah semakin efektif, (Mardiasmo,2009:134).

Sedangkan untuk tingkat efisiensi yang mengalami peningkatan berdasarkan dari hasil wawancara yang dilakukan dimana Pemerintah Daerah Kota Medan dalam melakukan penghematan atas biaya sudah cukup efisien, dimana biaya yang dikeluarkan dalam pemungutan pajak BPHTB yang digunakan biaya atas pemberian honor dan gaji yang diberikan kepada pegawai yang melakukan pemungutan pajak BPHTB

Pengukuran efisiensi dilakukan dengan menggunakan perbandingan antar output yang dihasilkan terhadap input yang digunakan. Dengan semakin kecil efisien berarti kinerja pemerintah daerah semakin baik. Sebaliknya bila efisien semakin tinggi menunjukkan bahwa besarnya biaya yang dikeluarkan, (Mardiasmo,2009).

Pajak BPHTB merupakan salah satu pajak yang nilainya terbesar, dengan besarnya jumlah pajak BPHTB seharusnya dapat memberikan sumbangan yang besar juga untuk peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Medan, tetapi dilihat dari tingkat kontribusi, pajak BPHTB hanya sedikit dalam memberikan sumbangan untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Medan, terbukti dengan menurunnya jumlah realisasi dari penerimaan pajak BPHTB

## **2. Faktor-faktor penyebab menurunnya penerimaan BPHTB pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan**

Setelah dilihat dari kinerja Dinas Pendapatan Asli Daerah Kota Medan yang mengalami penurunan, yang terlihat dari tingkat efektivitas dan kontribusi BPHTB yang mengalami penurunan, hal ini terjadi dikarenakan ada beberapa faktor yang menghambat Pemungutan BPHTB yang dilihat dari :

### **1. Kurangnya Kesadaran Sebagian Wajib Pajak**

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

### **2. Terbatasnya SDM di Dinas Pendapatan Kota Medan**

Keterbatasan SDM yang dimiliki oleh sebagian aparat di Dinas Pendapatan Kota Medan, membuat pihak Dinas Pendapatan untuk

membuat sebuah inovasi untuk memotivasi para pegawai atau staff Dinas Pendapatan Kota Medan dalam meningkatkan kinerja personal maupun organisasinya.

Penelitian ini pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya, Ridwan (2014) dari hasil penelitian menunjukkan Realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Tanjung pinang tahun 2011 sampai 2013 triwulan I sampai triwulan IV sudah sangat efektif. Kontribusi BPHTB dalam meningkatkan penerimaan Pendapatan Asli Daerah tahun 2011 sampai 2013 masih tergolong kurang.

Dilihat dari penelitian terdahulu yang membedakan dengan penelitian yang dilakukan oleh peneliti terletak dari proses pemungutan BPHTB yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan Asli Daerah Kota Medan, dilihat dari proses pemungutan BPHTB dapat diukur tingkat efektivitas dan kontribusi BPHTB dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Medan.

## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan dari analisis data target maupun realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam meningkatkan Pendapatan Daerah Kota Medan diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Kinerja pemungutan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan yang dilihat dari tingkat efektivitas dan efisiensi mengalami penurunan dan berada dibawah standar kepmendagri, dimana untuk realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Medan masih berada dibawah dari target atas penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Medan.
2. Dalam pelaksanaan pemungutan Bea bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) di Kota Medan dengan *sistem self assessment*, belum sepenuhnya berjalan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Wajib pajak belum menggunakan Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) yang sebenarnya sebagai dasar penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Kinerja Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan yang mengalami penurunan, yang terlihat dari tingkat efektivitas dan efisiensi BPHTB mengalami penurunan, hal ini terjadi dikarenakan kurangnya kesadaran sebagian Wajib Pajak dalam membayar pajaknya, dan Terbatasnya SDM di Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.



## **B. Saran**

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan yaitu pemungutan pajak BPHTB yang tingkat efektivitasnya mengalami penurunan, dan kecilnya jumlah kontribusi yang diberikan pajak BPHTB dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Medan, maka saran yang dapat penulis berikan adalah meningkatkan efektivitas pemungutan pajak BPHTB adalah:

1. Bagi perusahaan diharapkan agar meningkatkan kualitas maupun kuantitas SDM yang ada, agar dalam proses pelaksanaan pemungutan BPHTB dapat berjalan dengan baik dan benar. Dari segi peningkatan kualitas SDM yang ada, harus melakukan pendidikan dan pelatihan mengenai pengenalan BPHTB. Dan juga menambah, menyempurnakan sarana dan prasarana agar memberikan kemudahan, kenyamanan dan kebanggaan kepada wajib pajak dalam membayar pajak.
2. Bagi peneliti selanjutnya yang akan melakukan penelitian dengan topik yang sama, diharapkan untuk menambah variabel dalam pemungutan pajak lainnya yang diluar dari variabel yang ada pada penelitian ini, sehingga hasil penelitian menunjukkan hasil yang lebih baik. Dan sebaiknya penggunaan dalam periode pengamatan dalam penelitian selanjutnya menggunakan periode yang lebih panjang sehingga dapat memberikan kemungkinan yang lebih besar untuk memperoleh kondisi yang sebenarnya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Halim. (2012). *Akuntansi Keuangan Daerah*. Salemba Empat: Jakarta.
- Daries, Nurlan. (2009). *Pengelolaan Keuangan Daerah*. PT. Indeks: Jakarta.
- Djambu Kertabudi. (2007). *Selayang Pandang Dinas Pendapatan Daerah*. Soreang: Bandung.
- Fatchanie, Meutia. (2007). Analisis Efisiensi dan Efektivitas Hasil Pemungutan Pajak Daerah di Kabupaten Sleman. UII: Yogyakarta.
- Handoko, Hani. (2012). *Manajemen Personalia dan Sumber Daya Manusia*. BPFE: Yogyakarta.
- Herman, Danny Z. (2006). Makalah : *Potensi Panas Bumi Dan Pemikiran Konservasinya, Sub Direktorat Konservasi*. DIM: Jakarta
- Indra Bastian. (2010). *Akuntansi Sektor Publik: Suatu Pengantar*. Erlangga: Jakarta
- Kosasih. (2012). *Analisis Sistem Pajak BPHTB Dari Pajak Pusat Menjadi Pajak Daerah Terhadap PAD Kabupaten Karawang*. Jurnal Ilmiah Solusi Unsika ISSN Vol. 11 No. 24 Ed.Sep - Nop 2012.
- Mardiasmo. (2009). *Akuntansi Sektor Publik*. Andi: Yogyakarta.
- Meilan Agu. (2015). *Evaluasi Penerapan Sistem Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Sebagai Pajak Daerah Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa Tenggara*. Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi Volume 15 No. 04 Tahun 2015
- Mohammad Khusaini. (2006). *Ekonomi Publik: Desentralisasi Fiskal dan Pembangunan Daerah*. BPFE Unibraw: Malang.
- Moh Nazir. (2013). *Metode Penelitian*. Bogor : Ghalia Indonesia
- Ratih Harinsari. (2013). *Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dalam Rangka Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Kediri (Studi pada Dinas Pendapatan Kabupaten Kediri)*. Jurusan Administrasi Publik Vol 1, No 2. 2013
- Ridwan, HR. (2014). *Hukum Administrasi Negara*. UII Press Yogyakarta: Yogyakarta.

- Ruswandi, Rina. (2009). *Analisis Pengaruh Pajak Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Sumedang*. Skripsi. Bogor : Institut Pertanian Bogor.
- Siahaan, Marihot .P. (2008). *Pajak Daerah dan Retibusi Daerah Edisi Revisi*. PT. RajaGrafindo Persada: Jakarta.
- Sondang P. Siagian. (2008). *Manajemen Sumber Daya Manusia*, Bumi Aksara: Jakarta
- Suhadak dan Trilaksono Nugroho. (2007). *Paradigma Baru Pengelolaan Keuangan Daerah dalam Penyusunan APBD di Era Otonomi*, Bayumedia Publishing: Malang.
- Supramono dan Theresia Worodamayanti. (2010). *Perpajakan Indonesia "Mekanisme dan Perhitungan"*. ANDI: Yogyakarta
- 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)*. Jakarta.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 *tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. 2011. Visi Media: Jakarta Selatan.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 *tentang Pemerintahan Daerah*: Jakarta Selatan
- Waluyo. (2007). *Perpajakan Indonesia Edisi 10 Buku 1*. Salemba Empat: Jakarta.