

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Pemerintahan Daerah**

##### **1. Desentralisasi**

Dilihat dari asal-usul kata, Desentralisasi berasal dari kata “De” yang berarti lepas dan “sentrum” yang berarti pusat, jadi menurut arti katanya, Desentralisasi berarti lepas dari pusat. Desentralisasi merupakan instrumen untuk mencapai tujuan bernegara dalam kerangka satuan bangsa (national unity) yang demokratis. Dalam konteks UUD 1945, harus selalu memperhatikan keseimbangan antara kebutuhan untuk menyelenggarakan desentralisasi dengan kebutuhan memperkuat kesatuan nasional.

Menurut Undang-Undang No.32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah Pasal 1 ayat 7 dan Undang-Undang No.33 Tahun tentang Perimbangan Keuangan Antara Pusat dan Pemerintahan Daerah Pasal 1 ayat 8 : Desentralisasi adalah penyerahan wewenang pemerintahan oleh Pemerintah kepada daerah otonom untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dalam Sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Definisi lain yang dapat dijadikan acuan adalah menurut Mardiasmo (2002:05), Desentralisasi tidak hanya berarti pelimpahan wewenang dari pemerintah pusat ke pemerintah yang lebih rendah, tetapi juga pelimpahan beberapa wewenang pemerintahan ke pihak swasta dalam bentuk privatisasi

Alasan dianutnya desentralisasi menurut The Liang Gie (dalam Kaho, 1991:07) adalah sebagai berikut:

- a. Dilihat dari sudut politik sebagai permainan kekuasaan, desentralisasi dimaksudkan untuk mencegah penumpukan kekuasaan pada satu pihak saja yang pada akhirnya dapat menimbulkan tirani.
- b. Dalam bidang politik penyelenggaraan desentralisasi dianggap sebagai tindakan pendemonstrasi, untuk menarik rakyat ikut serta dalam pemerintahan dan melatih diri dalam menggunakan hak-hak-hak demokrasi.
- c. Dari sudut teknik organisatoris pemerintah, alasan mengadakan pemerintahan daerah (desentralisasi) adalah semata-mata untuk mencapai suatu pemerintahan yang efisien. Apa yang dianggap lebih utama untuk diurus oleh pemerintha setempat pengurusannya diserahkan kepada Daerah. Hal-hal yang lebih tepat ditangan Pusat tetap diurus oleh Pemerintah Pusat.
- d. Dari sudut kultural, desentralisasi perlu diadakan supaya perhatian dapat sepenuhnya dapat ditumpahkan kepada kekhususan sesuatu daerah, seperti geografi, keadaan penduduk, kegiatan ekonomi, watak budaya atau latar belakang sejarahnya.
- e. Dari sudut kepentingan pembangunan ekonomi, desentralisasi diperlukan karena pemerintah daerah dapat lebih banyak dan secara langsung membantu pembangunan tersebut.

Desentralisasi saat ini telah menjadi azas penyelenggaraan pemerintahan yang diterima secara universal dengan berbagai macam bentuk aplikasi di setiap negara. Hal ini sesuai dengan fakta bahwa tidak semua urusan pemerintahan dapat diselenggarakan secara sentralisasi, mengingat kondisi geografis, kompleksitas perkembangan masyarakat, kemajemukan struktur sosial dan budaya lokal serta adanya tuntutan demokratisasi dalam penyelenggaraan pemerintahan.

Keuntungan yang diperoleh dengan dianutnya sistem desentralisasi (Kaho, 1991:12) antara lain :

- a. Mengurangi bertumpuknya pekerjaan di Pusat Pemerintahan.

- b. Dalam menghadapi masalah yang amat mendesak yang membutuhkan tindakan yang cepat. Daerah tidak perlu menunggu instruksi lagi dari Pemerintah Daerah.
- c. Dapat mengurangi birokrasi dalam arti yang buruk karena setiap keputusan dapat segera dilaksanakan.
- d. Dalam sistem desentralisasi, dapat diadakan pembedaan (differensiasi) dan pengkhususan (spesialisasi) yang berguna bagi kepentingan tertentu. Khususnya desentralisasi teritorial, dapat lebih mudah menyesuaikan diri kepada kebutuhan/keperluan dan keadaan khusus Daerah.
- e. Dengan adanya desentralisasi teritorial, Daerah Otonom dapat merupakan semacam laboratorium dalam hal-hal yang berhubungan dengan pemerintahan, yang dapat bermanfaat bagi seluruh Negara. Hal-hal yang ternyata baik dapat diterapkan diseluruh wilayah Negara, sedangkan yang kurang baik dapat dibatasi pada suatu Daerah tertentu saja dan oleh karena itu dapat lebih mudah untuk ditiadakan.
- f. Mengurangi kemungkinan kesewang-wenangan dari Pemerintah Pusat.
- g. Dari segi psikologis, desentralisasi dapat lebih memberikan kepuasan bagi Daerah-daerah karena sifatnya yang lebih langsung.

Disamping kebaikan tersebut, desentralisasi juga mengandung kelemahan

(Kaho, 1991:14) antara lain :

- a. Karena besarnya organ-organ pemerintahan, maka struktur pemerintahan bertambah kompleks yang mempersulit koordinasi.
- b. Keseimbangan dan keserasian antara bermacam-macam kepentingan dan Daerah dapat lebih mudah terganggu.
- c. Khusus mengenai desentralisasi teritorial, dapat mendorong timbulnya apa yang disebut daerahisme atau provinsialisme.
- d. Keputusan yang diambil memerlukan waktu yang lama, karena memerlukan perundingan yang bertele-tele.
- e. Dalam penyelenggaraan desentralisasi, diperlukan biaya yang lebih banyak dan sulit untuk memperoleh keseragaman/uniformalitas dan kesederhanaan.

Desentralisasi atau otonomi perlu dilakukan karena tidak ada suatu pemerintahan dari suatu negara yang luas mampu secara efektif membuat kebijakan publik disegala bidang ataupun mampu melaksanakan kebijakan tersebut secara efisien di seluruh wilayah tersebut. Dari adanya pelaksanaan

desentralisasi ini, timbullah Daerah-daerah Otonom dan diharapkan juga beban pemerintah pusat dapat berkurang. Menurut Mardiasmo (2002:6) desentralisasi ini akan menghasilkan dua manfaat nyata, yaitu :

- a. Mendorong peningkatan partisipasi, prakarsa dan kreativitas masyarakat dalam pembangunan, serta mendorong pemerataan hasil-hasil pembangunan (keadilan) diseluruh daerah dengan memanfaatkan sumberdaya dan potensi yang tersedia di masing-masing daerah.
- b. Memperbaiki alokasi sumber daya produktif melalui pergeseran peran pengambilan keputusan publik ke tingkat pemerintah yang paling rendah yang memiliki informasi yang paling lengkap.

## **2. Desentralisasi Fiskal**

Derajat desentralisasi fiskal adalah tingkat kemandirian daerah untuk membiayai kebutuhan daerahnya sendiri tanpa menggantungkan diri dengan pemerintah pusat. Sehubungan dengan desentralisasi fiskal, Kadjatmiko, 2005 (Halim dan Thresia, 2007:193-194) berpendapat bahwa:

Desentralisasi mengandung makna bahwa untuk mendukung penyelenggaraan otonomi daerah yang luas, nyata dan bertanggungjawab kepada daerah. Maka daerah diberikan kewenangan untuk mendayagunakan keuangan sendiri dan didukung dengan pertimbangan keuangan antara Pusat dan Daerah. Tujuan utama dalam pelaksanaan desentralisasi fiskal, pada hakekatnya adalah untuk meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran bersama bagi seluruh rakyat Indonesia melalui pelaksanaan kewenangan yang luas, nyata, dan bertanggungjawab dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Sedangkan desentralisasi fiskal menurut Saragih (2003:83) adalah :

Suatu proses pendistribusian anggaran dari tingkat pemerintahan yang lebih tinggi kepada pemerintah yang lebih rendah untuk mendukung fungsi atau tugas pemerintahan dan pelayanan publik sesuai dengan banyaknya kewenangan bidang pemerintahan yang dilimpahkan.

Dalam melaksanakan desentralisasi fiskal, prinsip (*rule*) *money should follow function* merupakan salah satu prinsip yang harus diperhatikan dan dilaksanakan. Artinya, setiap penyerahan atau pelimpahan wewenang pemerintahan membawa konsekuensi pada anggaran yang diperlukan untuk melaksanakan kewenangan tersebut.

Desentralisasi fiskal memang tidak secara jelas dinyatakan dalam UU No.33 Tahun 2004. Namun, komponen dana perimbangan merupakan sumber penerimaan daerah yang sangat penting dalam pelaksanaan desentralisasi. Dalam kebijakan fiskal, dana perimbangan merupakan inti dari desentralisasi fiskal. Kebijakan desentralisasi fiskal selalu berkorelasi dengan persoalan kebijakan fiskal nasional dalam APBN. Pengembangan konsep desentralisasi fiskal banyak tergantung kepada keputusan politik pemerintah terhadap APBN.

### **3. Otonomi Daerah**

#### **a. Pengertian dan Konsep Otonomi Daerah**

Istilah otonomi daerah mengandung dua unsur kata yaitu otonomi dan daerah. Secara etimologis, kata otonomi berasal dari kata “autos” yang berarti sendiri, dan “nomos” yang berarti aturan. Menurut Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah Pasal 1 ayat 5 : Otonomi Daerah adalah hak, wewenang dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Otonomi daerah adalah kewenangan daerah otonom untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan

aspirasi masyarakat, sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Melalui otonomi diharapkan daerah akan lebih mandiri dalam menentukan seluruh kegiatannya dan pemerintah pusat diharapkan tidak terlalu aktif mengatur daerah.

(Wijaya, 2002:7)

Dari pengertian diatas, dapat disimpulkan bahwa pengertian otonomi mengandung beberapa unsur, pertama, adanya perlimpahan hak dan wewenang untuk mengatur dan mengurus rumah tangga sendiri. Kedua, hak dan wewenang tersebut berlaku dalam suatu daerah tersebut. Ketiga, sebagai konsekuensi pelaksanaan hak dan wewenang tersebut merupakan tanggung jawab pemerintahan daerah yang bersangkutan.

Dalam rangka melaksanakan otonomi daerah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah menyatakan pemberian otonomi daerah kepada daerah didasarkan atas asas desentralisasi dalam wujud otonomi yang luas, nyata, dan bertanggungjawab. Salah satu syarat yang diperlukan untuk melaksanakan kewenangan atas dasar desentralisasi adalah tersedianya sumber-sumber pembiayaan sebagaimana yang diatur pada Undang-Undang No.33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah. Undang-Undang tersebut telah memberi angin segar kepada daerah untuk mengelola keuangan sendiri dengan lebih otonom, karena yang lebih mengerti persoalan daerahnya adalah Pemerintah Daerah itu sendiri.

Peran pemerintah pusat di era otonomi daerah ini adalah lebih banyak pada hal-hal yang berkaitan dengan penetapan kebijakan nasional dan

pengendalian serta pelaksanaan terhadap hal-hal yang bersifat teknis dan tidak strategis. Selebihnya sudah harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah.

Konsep otonomi daerah di Indonesia adalah bahwa kewenangan untuk menjalankan fungsi atau mengurus daerah sendiri tidak datang begitu saja, tetapi merupakan keputusan terbaik keputusan politik yang ditempuh guna meningkatkan efektivitas penyelenggaraan pemerintahan, pelayanan publik dan pembangunan. Otonomi daerah yang diwujudkan dalam pemberian atau pembagian wewenang pemerintahan kepada tingkatan pemerintahan yang lebih rendah tidak berarti pemerintah pusat berlepas tangan dan tidak lagi bertanggung jawab terhadap bidang-bidang pemerintahan yang sudah tidak lagi membagi kewenangannya.

Pemberian otonomi luas pada daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat. Disamping itu melalui otonomi luas, daerah diharapkan mampu meningkatkan daya saing dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, keistimewaan dan kekhususan, serta potensi dan keanekaragaman daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

### **b. Tujuan dan Prinsip Otonomi Daerah**

Tujuan utama penyelenggaraan otonomi daerah adalah untuk meningkatkan pelayanan publik dan memajukan perekonomian daerah (Mardiasmo, 2002:59). Tujuan otonomi daerah menurut Undang-Undang No.32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah, pada dasarnya otonomi daerah diarahkan

untuk memacu pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, meningkatkan kesejahteraan rakyat, mengalahkan prakarsa dan peran aktif masyarakat, maupun meningkatkan pendayagunaan potensi daerah secara optimal dan terpadu, serta nyata, dinamis dan bertanggung jawab sehingga memperkuat persatuan dan kesatuan bangsa, serta mengurangi beban Pemerintah Pusat dan campur tangan di daerah yang akan memberikan peluang untuk koordinasi tingkat lokal.

Untuk menciptakan suatu pemerintahan daerah yang baik dan dapat melaksanakan tugas otonominya dengan baik, maka faktor keuangan ini mutlak diperlukan. Keberhasilan penyelenggaraan otonomi daerah tidak dapat dilepaskan dari cukup tidaknya kemampuan daerah dalam bidang keuangan, karena kemampuan keuangan ini merupakan salah satu indikator penting guna mengukur otonomi suatu daerah.

Untuk mencapai tujuan otonomi daerah, maka diperlukan prinsip-prinsip dalam pemberian otonomi daerah antara lain, pelaksanaan otonomi harus didasarkan pada otonomi seluas-luasnya, nyata dan bertanggung jawab. Undang-Undang No.32 tahun 2004 akan menjelaskan mengenai prinsip-prinsip otonomi yang telah dijadikan pedoman dalam undang-undang tersebut, yaitu :

- a. Penyelenggaraan otonomi daerah dilaksanakan dengan memperhatikan aspek demokrasi, keadilan, pemerataan, serta potensi dan keanekaragaman daerah.
- b. Pelaksanaan otonomi daerah didasarkan pada otonomi yang luas, nyata dan bertanggung jawab.



- c. Pelaksanaan otonomi daerah yang luas dan utuh diletakkan pada daerah kabupaten dan daerah kota, sedangkan otonomi daerah Provinsi merupakan otonomi yang terbatas.
- d. Pelaksanaan otonomi daerah harus sesuai dengan konstitusi negara sehingga tetap terjamin hubungan yang seresai antara pemerintah pusat dan daerah serta antardaerah.
- e. Pelaksanaan otonomi daerah harus lebih meningkatkan kemandirian daerah otonom, dan karenanya dalam daerah kabupaten dan daerah kota tidak ada lagi wilayah administrasi. Demikian pula di kawasan-kawasan khusus yang dibina oleh pemerintah atau pihak lain, seperti badan otoritas, kawasan pelabuhan, kawasan perumahan, kawasan industri, kawasan perkebunan, kawasan perkotaan baru, kawasan pariwisata, dan semacamnya berlaku ketentuan “Peraturan Daerah Otonom”.
- f. Pelaksanaan otonomi daerah harus lebih meningkatkan peranan dan fungsi badan legislatif daerah, baik sebagai fungsi legislasi, fungsi pengawas maupun fungsi anggaran atau penyelenggaraan pemerintah daerah.

## **B. Pendapatan Asli Daerah (PAD)**

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan salah satu komponen Sumber Pendapatan Daerah sebagaimana diatur dalam Pasal 157 Undang Undang No.32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, bahwa Sumber Pendapatan Daerah terdiri dari :

a. Pendapatan Asli Daerah, terdiri dari :

1. Hasil Pajak Daerah
2. Hasil Retribusi Daerah
3. Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan
4. Lain-lain pendapatan asli daerah yang sah.

b. Dana Perimbangan

c. Lain-lain pendapatan daerah yang sah.

Pendapatan Asli Daerah (PAD) sebagai sumber penerimaan daerah sendiri perlu terus ditingkatkan agar dapat menanggung sebagian beban belanja diperlukan untuk penyelenggaraan pemerintahan dan kegiatan pembangunan yang setiap tahun meningkatkan sehingga kemandirian otonomi daerah yang luas, nyata dan bertanggungjawab dapat dilaksanakan. Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No.33 Tahun 2004 Pasal 6 ayat 1, sumber-sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang dapat dikembangkan oleh pemerintah daerah terdiri dari :

- a. Pajak daerah;
- b. Retribusi daerah;
- c. Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan; dan
- d. Lain-lain PAD yang sah.

### **1. Pajak Daerah**

#### **a. Pengertian Pajak Daerah**

Dengan diimplementasikan Undang-Undang No.32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah dan Undang-Undang No.33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, maka

penyelenggaraan pemerintahan daerah dilakukan dengan memberikan kewenangan yang seluas-luasnya, disertai dengan pemberian hak dan kewajiban menyelenggarakan otonomi daerah dalam kesatuan sistem penyelenggaraan pemerintahan negara, dengan demikian pajak daerah merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting guna membiayai pelaksanaan pemerintahan daerah.

Dalam rangka meningkatkan pelayanan kepada masyarakat dan kemandirian daerah, perlu dilakukan perluasan objek pajak daerah dan retribusi daerah dan pemberian dikresi dalam penetapan tarif. Dengan demikian kebijakan pajak daerah dan retribusi daerah dilakukan berdasarkan prinsip demokrasi, pemerataan dan keadilan, peran serta masyarakat, dan akuntabilitas dengan memperhatikan potensi daerah. (Domai, 2010:181).

Pajak daerah adalah kontribusi wajib Daerah yang terutama 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. Pajak daerah memiliki beberapa unsur, yaitu :

1. Pajak daerah berasal dari pajak negara yang diserahkan kepada daerah sebagai pajak daerah.
2. Penyerahan dilakukan berdasarkan undang-undang,
3. Pajak daerah dipungut oleh daerah berdasarkan kekuatan undang-undang dan atau peraturan hukum lainnya,

4. Hasil pungutan pajak daerah diperlukan untuk membiayai penyelenggaraan unsur-unsur rumah tangga daerah atau untuk membiayai pengeluaran daerah sebagai badan hukum publik.

Dari pengertian tersebut dapat diikhtisarkan bahwa sifat-sifat dari pajak daerah yaitu :

- a. Memaksa secara kuat, yuridis, dan ekonomis.
- b. Sepanjang memenuhi syarat-syarat formal dan material maka tidak ada alternatif untuk mau tidak membayar.
- c. Peraturan pajak dapat digunakan untuk tujuan hambatan lainnya.
- d. Tidak ada imbalan secara langsung kepada pembayar.

***b. Jenis dan Tarif Pajak Daerah***

Berdasarkan Undang-Undang No.28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pajak daerah terdiri dari :

- a. Pajak yang Dikelola Oleh Pemerintah Provinsi

Wewenang perpajakan berada ditangan pemerintah daerah Provinsi.

- b. Pajak yang dipungut Oleh Kabupaten/Kota

Wewenang perpajakannya berada ditangan pemerintah Kabupaten/Kota.

Tabel 2

**Jenis Pajak Daerah dan Besaran Tarif Maksimalnya**

No.	Pajak Propinsi	Tarif %	Pajak Kota/Kabupaten	Tarif %
1.	Pajak Kendaraan bermotor dan kendaraan diatas air	5%	Pajak Hotel	10%
2.	Pajak bea balik kendaraan bermotor dan kendaraan diatas air.	10%	Pajak Restoran	10%
3.	Pajak bahan bakar bermotor	5%	Pajak Hiburan	35%
4.	Pajak pengambilan dan pemanfaatan air bawah tanah dan air permukaan	20%	Pajak Reklame	25%
5.			Pajak Penerangan Jalan	10%
6.			Pajak Pengembalian dan Pengelolaan Bahan Galian Gol.C	20%
7.			Pajak Parkir	20%
8.			Pajak BPHTB	5%

Sumber : Saragih (2003:63) dan klik-pajak

**2. Retribusi Daerah****a. Pengertian Retribusi Daerah**

Secara umum pengertian retribusi daerah adalah salah satu sumber pada Penerimaan Asli Daerah, berbagai kebijakan telah dilakukan oleh pemerintah untuk dapat mengembangkan dan meningkatkan penerimaan daerah dari sektor ini. Kebijakan pemerintah dalam rangka mengembangkan dan meningkatkan

penerimaan retribusi ini dengan menerbitkan Undang-Undang Pajak dan Retribusi Daerah Nomor 28 Tahun 2009. (Domai, 2010:163).

Dari pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa retribusi daerah adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas pemakaian jasa atau karena mendapatkan jasa pekerjaan, usaha atau milik daerah bagi yang berkepentingan atau karena jasa yang diberikan oleh daerah. retribusi daerah memiliki beberapa unsur, yaitu :

- a. Retribusi dipungut oleh daerah;
- b. Dalam pungutan retribusi terdapat prestasi yang diberikan daerah yang langsung dapat ditunjuk; dan
- c. Retribusi dikenakan kepada siapa saja yang memanfaatkan, atau mengenyam jasa yang disediakan daerah.

Dari pengertian tersebut dapat diikhtisarkan bahwa sifat-sifat dari retribusi daerah yaitu :

- a. Pelaksanaannya bersifat ekonomis,
- b. Ada imbalan langsung kepada pembayar,
- c. Merupakan pungutan yang ada, pada umumnya tidak menonjol, dan
- d. Walaupun sudah memenuhi persyaratan fenomena dan material, tetapi alternatif untuk mau tidak mau membayar.

#### **b. Jenis Retribusi Daerah**

Jenis retribusi daerah berdasarkan Undang-Undang No.28 Tahun 2009 pasal 108, dikelompokkan dalam tiga golongan, yaitu :

1. **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. Adapun jenis Retribusi Jasa Umum, yaitu :

1. Retribusi Pelayanan Kesehatan;
2. Retribusi Pelayanan Persampah/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 Pengelolaan Limbah Cair;
10. Retribusi Pelayanan Pendidikan.

2. **Retribusi Jasa Usaha**, adalah Pelayanan yang disediakan oleh Pemerintah

Daerah dengan menganut prinsip komersial yang meliputi :

- a. Pelayanan dengan menggunakan/memanfaatkan kekayaan Daerah yang belum dimanfaatkan secara optimal;
- b. Pelayanan oleh Pemerintah Daerah sepanjang belum disediakan secara memadai oleh pihak swasta.

Adapun jenis-jenis Retribusi Jasa Usaha yang terdiri dari :

1. Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah;

2. Retribusi Pasar Grosir atau pertokoan;

3. Retribusi Tempat Pelelangan;

4. Retribusi Terminal;

5. Retribusi Tempat Khusus Parkir;

6. Retribusi Tempat Penginapan atau Villa;

7. Retribusi Rumah Potong Hewan;

8. Retribusi Pelayanan Kepelabuhan;

9. Retribusi Tempat Rekreasi dan Olahraga;

10. Retribusi Penyeberangan di Air, dan

11. Retribusi Penjualan Produksi Usaha Daerah.

3. **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, sasaran, atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan. Jenis-jenis Retribusi Perizinan Tertentu :

1. Retribusi Izin Mendirikan Bangunan;

2. Retribusi Izin Tempat Penjualan Minuman Beralkohol;

3. Retribusi Izin Gangguan;

4. Retribusi Izin Trayek; dan

5. Retribusi Izin Usaha Perikanan



### ***c. Jenis Retribusi Daerah Provinsi dan Kabupaten/Kota***

Jenis Retribusi Jasa Umum dan Retribusi Perizinan tertentu, untuk Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota ditetapkan sebagai dengan kewenangan masing-masing daerah sebagaimana diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan jenis Retribusi Jasa Usaha, untuk Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota ditetapkan sesuai dengan jasa/pelayanan yang diberikan oleh masing-masing Daerah (Darise, 2006:77).

Rincian dari masing-masing jenis retribusi diatur dalam Peraturan Daerah. Selain jenis retribusi yang telah disebutkan diatas dengan Peraturan Daerah dapat ditetapkan jenis retribusi lainnya sesuai kriteria yang ditetapkan dalam Undang-Undang.

### ***d. Prinsip dan Sasaran Penetapan Tarif Retribusi Daerah***

Prinsip dan sasaran penetapan tarif Retribusi Daerah (Mardiasmo, 2006:17) adalah :

- a. Retribusi Jasa Umum, berdasarkan kebijakan daerah dengan mempertimbangkan biaya penyediaan jasa yang bersangkutan, kemampuan masyarakat, dan aspek keadilan;
- b. Retribusi Jasa Usaha, berdasarkan pada tujuan untuk memperoleh keuntungan yng layak sebagaimana keuntungan yng pantas diterima oleh penguasa swasta sejenis yang beroperasi secara efisien dan berorientasi pada harga pasar; dan

c. Retribusi Perizinan Tertentu, berdasarkan pada tujuan menutup sebagian atau seluruh biaya penyelenggaraan pemberian izin yang bersangkutan.

Penetapan tarif retribusi dapat ditinjau kembali paling lama 5 (lima) tahun sekali.

### 3. Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang Dipisahkan

Jenis hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan (Darise, 2006:79) yaitu terdiri dari, sebagai berikut :

1. Bagian laba atas penyertaan modal pada perusahaan milik daerah/BUMD;
2. Bagian laba atas penyertaan modal pada perusahaan milik pemerintah/BUMN; dan
3. Bagian laba atas penyertaan modal pada perusahaan milik swasta atau kelompok usaha masyarakat.

Dalam menangani masalah pendapatan daerah pemerintah daerah juga berhak untuk mengelola perusahaan sendiri yang merupakan perusahaan daerah. prinsip dari pengolahannya haruslah berdasarkan ekonomi perusahaan, maka demikian harus mencari keuntungan dan sebagian dari keuangan tersebut wajib disetor ke kas daerah yang bersangkutan.

Menurut pasal 55 Undang-Undang No.5 Tahun 1962 menegaskan sifat perusahaan daerah sebagai berikut :

1. Perusahaan daerah adalah suatu kesatuan produksi yang bersifat:
  - a. Memberi jasa;
  - b. Menyelenggarakan kemanfaatan umum;
  - c. Menumpuk pendapatan; dan

d. Mengembangkan perekonomian daerah.

2. Tujuan perusahaan daerah adalah untuk turut serta melaksanakan pembangunan daerah khususnya dan pembangunan ekonomi nasional umumnya untuk memenuhi kebutuhan rakyat dengan mengutamakan industrialisasi dan ketenraman serta ketenangan kerja dalam perusahaan menuju masyarakat adil dan makmur.

#### 4. Lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang Sah

Lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang sah berasal dari sumber lain selain PAD. Berdasarkan pengertian tersebut maka lain-lain usaha yang sah mempunyai sifat membuka kemungkinan bagi pemerintah untuk melaksanakan usaha dalam rangka meningkatkan pendapatan daerah.

Jenis-jenis Pendapatan Asli Daerah yang sah (Darise, 2006:79) yaitu terdiri dari, sebagai berikut :

1. Hasil penjualan aset daerah yang tidak dipisahkan;
2. Hasil pemanfaatan atau pendayagunaan kekayaan daerah yang tidak dipisahkan;
3. Jasa giro;
4. Bunga deposito;
5. Penerimaan atas tuntutan ganti rugi;
6. Penerimaan komisi, potongan lain ataupun bentuk lain sebagai akibat dari penjualan dan/atau pengadaan barang dan/atau jasa oleh daerah serta keuntungan dari selisih nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing;
7. Pendapatan denda atas keterlambatan pelaksanaan pekerjaan;
8. Pendapatan denda pajak;
9. Pendapatan hasil eksekusi atas jaminan;
10. Pendapatan dari pengembalian;
11. Fasilitas sosial dan fasilitas umum;
12. Pendapatan dari penyelenggaraan pendidikan dan pelatihan.

### C. Keuangan Daerah dalam Otonomi Daerah

Keuangan daerah merupakan semua hak dan kewajiban daerah dalam rangka penyelenggaraan pemerintah daerah yang dapat dinilai dengan uang termasuk didalamnya segala bentuk kekayaan yang berhubungan dengan hak dan kewajiban daerah tersebut, dalam kerangka Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (Yani, 2002:229). Menurut Mamesah, 1995 (Halim, 2002:19) mengemukakan bahwa :

Keuangan daerah dapat diartikan sebagai semua 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/dikuasai oleh Negara atau Daerah yang lebih tinggi serta pihak-pihak lain sesuai ketentuan/peraturan perundangan yang berlaku.

Aldelfer (Kaho, 2007:201) menengaskan bahwa keuangan daerah di negara-negara sedang berkembang pada umumnya mempunyai karakteristik sebagai berikut :

1. Sangat minimnya porsi pendapatan daerah yang dimanfaatkan guna kepentingan umum di daerah;
2. Sebagian besar pendapatan daerah berasal dari sumbangan atau subsidi dari Pemerintah Pusat;
3. Kontribusi pajak daerah dan pendapatan asli daerah lainnya terhadap penerimaan daerah total adalah kecil karena hampir semua pajak di daerah telah dijadikan sentral dan dipungut oleh Pemerintah Pusat;
4. Terdapat kontrol yang luas dari Pemerintah Pusat terhadap keuangan daerah.

Atas dasar pengertian tersebut, maka yang dimaksud dengan keuangan daerah adalah semua hak dan kewajiban yang dapat dinilai dengan uang, demikian pula segala sesuatu (baik uang maupun barang), yang dapat menjadi kekayaan daerah berhubungan dengan pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut dan tentunya

dalam batas-batas wewenang daerah. kebijakan keuangan daerah diarahkan pada tercapainya sasaran pembangunan, terciptanya perekonomian daerah yang mandiri sebagai usaha bersama atas asas kekeluargaan berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 dengan peningkatan kemakmuran rakyat yang merata.

## **D. Konsep Efektivitas**

### **1. Pengertian Efektivitas**

Pada dasarnya pengertian efektifitas yang umum menunjukkan pada taraf tercapainya hasil, sering atau senantiasa dikaitkan dengan pengertian efisiensi, meskipun sebenarnya ada perbedaan diantara keduanya. Efektifitas menekankan pada hasil yang dicapai, sedangkan efisiensi lebih melihat pada bagaimana cara mencapai hasil yang dicapai itu dengan membandingkan antara input dan outputnya. Istilah efektif dan efisien merupakan dua istilah yang saling berkaitan dan patut dihayati dalam upaya untuk mencapai tujuan suatu organisasi.

Efektivitas memiliki beragam jenis, salah satunya adalah efektifitas organisasi. Sama halnya dengan teori efektifitas secara umum, para ahli pun memiliki beragam pandangan terkait dengan konsep efektifitas organisasi. Steers misalnya menyatakan :

Makin rasional suatu organisasi, makin besar upayanya pada kegiatan yang mengarah ke tujuan. Makin besar kemajuan yang diperoleh kearah tujuan, organisasi makin efektif pula. Efektivitas dipandang sebagai tujuan akhir organisasi. (Steers, 1997:2)

Pernyataan Steers menegaskan bahwa, efektifitas adalah tujuan akhir dari suatu organisasi. Organisasi-organisasi yang rasional, akan mengarahkan segala tindakannya untuk mencapai tujuan yang diinginkan dan ditetapkan oleh organisasi. Steers menambahkan juga, bahwa cara yang terbaik untuk meneliti

efektivitas ialah memperhatikan secara serempak tiga buah konsep yang saling berhubungan : (1) faham mengenai optimasi tujuan, (2) perspektif sistematika, dan (3) tekanan pada segi perilaku manusia dalam susunan organisasi (Steers, 1997:4-6).

Steers melihat bahwa, penilaian efektivitas terkait pada tiga hal yaitu pemahaman terhadap optimasi tujuan organisasi, mengetahui perspektif sistematika, dan penekanan pada segi perilaku manusia dalam susunan organisasi.

Ketiga hal ini adalah satu kesatuan yang membangun efektivitas. Agar dapat diukur, target harus dideduksi atau dijabarkan dari tujuan yang paling abstrak atau universal ke tujuan yang paling konkret. Steers berpendapat bahwa :

Tujuan tidak diperlakukan sebagai keadaan akhir yang statis, tetapi sebagai sesuatu yang dapat berubah dalam perjalanan waktu. Lagipula, tercapainya tujuan-tujuan jangka pendek tertentu dapat mempersembahkan masukan-masukan (faktor-faktor produksi) baru demi penentuan tujuan berikutnya. Jadi, tujuan mengikuti suatu daur dalam organisasi bila kita memakai perspektif sistem (Steers, 1997:6).

Pernyataan Steers diatas menunjukkan bahwa, organisasi harus memiliki tujuan utama yang berjangka panjang. Inilah yang dijadikan vis oleh organisasi. Tujuan ini tidak statis, artinya bisa dirubah seiring perkembangan jalannya organisasi. Selain memiliki tujuan jangka panjang, organisasi perlu juga membuat tujuan-tujuan jangka pendek yang disesuaikan dengan pencapaian tujuan jangka panjang. Tujuan jangka pendek ini bisa jadi mempengaruhi tujuan jangka panjang.

Georgepoulus dan Tenenbaum (Steers, 1984:20), berpendapat bahwa konsep efektifitas kadang-kadang disebut sebagai keberhasilan yang biasanya digunakan untuk menunjukkan pencapaian tujuan. Definisi lain yang dapat dijadikan acuan ialah menurut Halim dan Theresia (2007:75) berpendapat bahwa:

Efektivitas berarti tingkat pencapaian hasil program kerja dengan target yang ditetapkan. Efektivitas merupakan perbandingan antara Outcome dengan Output. Outcome seringkali dikaitkan dengan tujuan (objektives) atau target yang hendak dicapai. Jadi dapat dikatakan bahwa efektivitas berkaitan dengan pencapaian tujuan.

Menurut Katz dan Kahn (Steers, 1984:48), berpendapat bahwa efektivitas sebagai usaha untuk mencapai suatu keuntungan dan juga sebagai usaha untuk mencapai suatu usaha maksimal bagi organisasi dengan segala cara.

Dari beberapa pendapat di atas terlihat bahwa efektivitas lebih menekankan pada aspek tujuan dari suatu organisasi. Jadi, jika suatu organisasi telah berhasil mencapai tujuan yang telah ditetapkan, maka dapat dikatakan telah mencapai efektivitas. Dengan demikian efektivitas pada hakekatnya berorientasi pada pencapaian tujuan yang telah ditentukan sebelumnya.

## **2. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Efektivitas**

Berdasarkan pendekatan-pendekatan dalam efektivitas organisasi yang telah dikemukakan sebelumnya maka dapat dikatakan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas organisasi adalah sebagai berikut : (1) Adanya tujuan yang jelas, (2) Struktur Organisasi, (3) Adanya dukungan atau partisipasi masyarakat, dan (4) Adanya sistem nilai yang dianut.

Organisasi akan berjalan terarah jika memiliki tujuan yang jelas. Adanya tujuan akan memberikan motivasi untuk melaksanakan tugas dan

tanggung jawabnya. Selanjutnya tujuan organisasi mencakup beberapa fungsi diantaranya yaitu memberikan pengarahannya dengan cara menggambarkan keadaan yang akan datang yang senantiasa dikejar dan diwujudkan oleh organisasi. Faktor-faktor yang mempengaruhi organisasi harus mendapat perhatian yang serius apabila ingin mewujudkan suatu efektivitas.

## **E. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)**

### **1. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)**

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut Pajak. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada dasarnya dikenakan atas setiap perolehan hak yang diterima oleh orang pribadi atau badan hukum yang terjadi dalam Wilayah Hukum Negara Indonesia.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan merupakan pajak terhutang dan harus dibayar oleh pihak yang memperoleh suatu hak atas tanah dan bangunan agar peralihan hak seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, atau risalah lelang, atau surat keputusan pemberian hak atas tanah dapat dibuat dan ditandatangani oleh Pejabat yang berwenang.

Tujuan pembentukan Undang-Undang tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah perlunya diadakan pemungutan pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana telah pernah dilaksanakan, sebagai upaya kemandirian bangsa Indonesia untuk memenuhi pengeluaran pemerintah berkaitan dengan tugasnya untuk menyelenggarakan Pemerintahan Umum dan Pembangunan Nasional.



## 2. Sejarah Berlakunya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Seperti yang telah diketahui bahwa sebelum berlakunya Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), setiap pemindahan hak atas harta tetap yang ada di wilayah Indonesia, dipungut Bea Balik Nama berdasarkan Ordonansi Bea Balik Nama *Staatblad* 1924 Nomor 291. Obyek Bea Balik Nama (BBN) menurut ordonansi tersebut adalah pemindahan hak yang dilakukan dengan pembuatan akta berdasarkan Ordonansi Bea Balik Nama *Staatblad* 1834 Nomor 27.

Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) membawa konsekuensi, bahwa pungutan Bea Balik Nama (BBN) atas harta tetap berupa tanah tidak dapat dilaksanakan, karena pungutan tersebut melekat pada hukum tanah berdasarkan Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sedangkan Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sepanjang yang mengenai bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya telah dicabut oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dengan demikian sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Bea Balik Nama (BBN) atas tanah tidak dipungut lagi.

Maka dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang merupakan dasar hukum dalam upaya meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria yang bersifat nasional dan memberikan kepastian hukum dalam bidang pertanian bagi

rakyat Indonesia, dan untuk mengantikan pungutan Bea Balik Nama (BBN) atas harta tetap berupa tanah, maka Pemerintah bersama Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) bersepakat untuk memberlakukan Undang-Undang No.21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan (BPHTB). Undang-undang No.21 Tahun 1997 tentang BPHTB disahkan pada tanggal 29 Mei 1997 yang mulai berlaku tanggal 1 Januari 1998 dan mencabut Ordonansi Bea Balik Nama *Staatblad* 1924 Nomor 291.

Pada masa awal berlakunya Undang-Undang No.21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ini, keadaan perekonomian negara Indonesia sedang dalam keadaan yang memerlukan pembenahan secara menyeluruh di segala sektor. Dengan pertimbangan usulan dari berbagai pihak terutama pihak-pihak yang mempunyai kepentingan dengan hal-hal yang berkaitan dengan tanah dan bangunan seperti Real Estate Indonesia ditambah lagi dengan keadaan perekonomian yang sedang kurang kondusif maka Undang-Undang No.21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ditangguhkan pemberlakuannya selama 6(enam) bulan berdasarkan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No.1 Tahun 1997 yang ditetapkan pada tanggal 31 Desember 1997 tentang Penangguhulan mulai berlaku Undang-Undang No.21 Tahun 1997 tentang BPHTB.

Selanjutnya Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang No.1 Tahun 1997 disetujui oleh Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) dan ditetapkan menjadi Undang-Undang No.1 Tahun 1998, dan dengan demikian maka

pemberlakuan terhadap aturan tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berlaku efektif sejak tanggal 1 Juli 1998.

### 3. Obyek dan Subyek BPHTB

Objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan meliputi :

a. Pemindehan hak karena :

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Hibah wasiat
5. Waris
6. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
7. Penunjukan pembeli dalam lelang
8. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
9. Penggabungan Usaha
10. Pemekaran Usaha
11. Hadiah

b. Pemberian hak baru karena :

1. Kelanjutan pelepasan hak
2. Diluar pelepasan hak

Subjek BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Subjek BPHTB yang dikenakan kewajiban

membayar BPHTB menurut perundang-undang perpajakan yang menjadi wajib pajak.

#### 4. Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB)

Berdasarkan pada Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang No.20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang menentukan bahwa :

“Wajib pajak membayar pajak yang terhutang dengan tidak berdasarkan pada adanya Surat Ketetapan Pajak,” artinya bahwa pada pemerintah tidak menetapkan berapa besar pajak yang menjadi kewajiban subyek BPHTB yang harus disetorkan ke Kas Negara.

Sesuai dengan penjelasan Pasal 10 ayat 1 Undang-Undang No.20 Tahun 2000 tentang BPHTB yang menentukan, bahwa “Sistem Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah *Self Assessment*, dimana Wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terhutang dengan menggunakan Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) dan melaporkannya tanpa berdasarkan diterbitkannya Surat Ketetapan Pajak.”

Sistem *Self Assessment* ini umumnya diterapkan pada jenis pajaknya dipandang cukup mampu untuk disertai tanggung jawab untuk menghitung dan menetapkan hutang pajaknya sendiri. Dalam hal ini, subjek pajak/wajib pajaknya relatif terbatas, tidak seperti pajak Bumi dan Bangunan. Sebagai contoh adalah Pajak Penghasilan (PPh), Pajak Pertambahan Nilai Atas Barang dan Jasa (PPN), dan juga Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPNBM).

## Prinsip pemungutan yang dianut dalam Undang-undang Bea Perolehan

Hak Atas Tanah (BPHTB) adalah :

a. Pemenuhan kewajiban BPHTB adalah berdasarkan sistem Self Assessment, yaitu wajib pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya.

b. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% (lima persen) dari Nilai Perolehan

Obyek Pajak Kena Pajak.

c. Agar Pelaksanaan Undang-Undang BPHTB dapat berlaku secara efektif,

maka baik kepada Wajib Pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang

melanggar ketentuan tau tidak melaksanakan kewajibannya, dikenakan

sanksi menurut peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

d. Hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan Negara yang sebagian

besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah, untuk meningkatkan

pendapatan daerah guna membiayai pembangunan daerah dalam rangka

memanfaatkan otonomi daerah.

e. Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan diluar

ketentuan ini tidak diperkenankan.

## 5. Pejabat Yang Berwenang Dalam Pemenuhan Ketentuan BPHTB

Undang-Undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

(BPHTB) menentukan beberapa Pejabat yang berwenang dalam pemenuhan

ketentuan BPHTB atas suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan. Para Pejabat

ini diberi kewenangan untuk memeriksa apakah Bea Perolehan Hak Atas Tanah

dan Banguna (BPHTB) terutang sudah disetorkan ke Kas Negara oleh Pihak yang

memperoleh hak sebelum pejabat yang berwenang menandatangani dokumen yang berkenaan dengan perolehan dimaksud.

Pejabat yang dimaksud tersebut ditunjuk karena kewenangannya dalam pembuatan akta dan pengesahan terjadinya perolehan hak. Pejabat tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Lelang dan Pejabat Pertanahan.

Pejabat yang berwenang sebagaimana yang dimaksud oleh Undang-Undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dalam pelaksanaannya mempunyai tugas pokok dan fungsi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 24 ayat 3 dan Pasal 25 ayat 1 Undang-Undang No.1 Tahun 1997 dan Pasal 24 Undang-Undang No.20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang No.21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan Undang-Undang tentang BPHTB mempunyai tugas pokok dan fungsi membuat serta menanda trangani akta peralihan hak atas tanah dan atau bangunan setelah subyek/wajib pajak BPHTB menyerahkan bukti penyetoran biaya pajak ke Kas Negara. Kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah melaporkan pembuatan akta Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan tersebut kepada Direktorat Jendral Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 bulan berikutnya.

Pejabat Lelang Negara dalam pelaksanaan Undang-Undang tentang BPHTB mempunyai tugas pokok dan fungsisi membuat dan menandatangani Risalah Lelang perolehan hak atas tanah dan atau bangunan setelah subyek Pajak/Wajib Pajak BPHTB menyerahkan bukti penyetoran Biaya pajak ke kas

Negara, dan melaporkan pembuatan Risalah Lelang tersebut kepada Direktorat Jenderal Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 bulan berikutnya.

Pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam bentuk pelaksanaan Undang-Undang tentang BPHTB mempunyai tugas dan fungsi menerbitkan serta menanda tangani surat keputusan pemberian hak atas tanah dan bangunan baik perolehan hak atas tanah dan bangunan, perolehan hak atas tanah dan bangunan akibat pemberian hak maupun akibat pemindahan hak, setelah Subyek Pajak/Wajib Pajak BPHTB menyerahkan bukti setoran pajak ke Kas Negara.

