

**ANALISIS EFEKTIVITAS PENERIMAAN  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN  
BANGUNAN (BPHTB) DAN KONTRIBUSINYA  
TERHADAP PENDAPATAN PAJAK DAERAH**

**(Studi pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang Periode 2011-2014)**

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk Menempuh Ujian Sarjana  
pada Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya**

**IDA NUR ASIAH JAMIL  
NIM. 125030400111112**



**UNIVERSITAS BRAWIJAYA  
FAKULTAS ILMU ADMINISTRASI  
JURUSAN ADMINISTRASI BISNIS  
PROGRAM STUDI PERPAJAKAN  
MALANG  
2016**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Reformasi hubungan pemerintah pusat dan pemerintah daerah di Indonesia telah dimulai sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014, serta Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004. Penetapan undang-undang tersebut membawa dampak perubahan mendasar pada tata pemerintahan dan pengelolaan keuangan daerah. Sejak tanggal 1 Januari 2001 pola pengaturan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah yang semula bersifat sentralistik dimasa orde baru telah berubah menjadi pola yang lebih desentralistik. Implementasi desentralisasi tersebut terwujud dalam pelaksanaan otonomi daerah.

Pelaksanaan otonomi daerah dipandang perlu untuk lebih menekankan pada penyelenggaraan prinsip-prinsip demokrasi, peran serta masyarakat, pemerataan dan keadilan, serta memperhatikan potensi dan keanekaragaman daerah. Tujuan pemerintah dengan adanya otonomi daerah ini adalah untuk memberikan kebebasan kepada pemerintah daerah dalam mengatur dan mengurus rumah tangga pemerintahannya sendiri dengan memberikan kewenangan yang luas, nyata, serta bertanggungjawab terhadap daerahnya secara proporsional. Otonomi yang nyata dipandang sebagai bentuk keleluasaan pemerintah daerah

untuk menyelenggarakan kewenangan pemerintah dibidang tertentu yang hidup dan berkembang di daerah. Otonomi yang bertanggungjawab merupakan perwujudan pertanggungjawaban sebagai konsekuensi pemberian hak dan kewenangan kepada pemerintah daerah, dalam wujud tugas dan kewajiban yang harus dipikul oleh pemerintah daerah dalam mencapai tujuan pemberian otonomi (Sutedi, 2008:2).

Kemampuan daerah dalam menjalankan pemerintahannya sangat berkaitan dengan kemampuan daerah dalam membiayai pengeluaran daerah. Setiap daerah dituntut mampu untuk mengalokasikan penerimaan daerah yang dimilikinya guna membiayai pengeluaran rumah tangga daerahnya. Pendapatan serta pengeluaran daerah harus sudah direncanakan sebelum tahun yang bersangkutan. Rencana pendapatan dan pengeluaran daerah dalam satu tahun tergambar dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).

“APBD dapat didefinisikan sebagai rencana operasional keuangan Pemda, dimana pada satu pihak menggambarkan perkiraan pengeluaran setinggi-tingginya guna membiayai kegiatan-kegiatan dan proyek-proyek daerah selama satu tahun anggaran tertentu, dan dipihak lain menggambarkan perkiraan dan sumber-sumber penerimaan daerah guna menutupi pengeluaran-pengeluaran yang dimaksud” (Mamesah, dalam Halim dan Kusufi, 2012:36).

APBD terdiri dari tiga bagian yaitu, Pendapatan, Belanja, dan Pembiayaan. Sumber-sumber dari pos Pendapatan yang menjadi hak Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota berdasarkan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah yaitu, Pendapatan Asli Daerah (PAD), Transfer Pemerintah Pusat, Transfer Pemerintah Provinsi, serta lain-lain pendapatan daerah yang sah. Keempat sumber Pendapatan

Daerah tersebut harus bisa menutupi seluruh pengeluaran daerah selama satu tahun yang tergambar dalam pos Belanja Daerah.

Pelaksanaan otonomi daerah menuntut pemerintah daerah untuk lebih mandiri dalam memenuhi kebutuhan daerah yang tergambar dalam pos Belanja Daerah. Salah satu kebutuhan yang harus dipenuhi pemerintah daerah adalah Pembangunan. Guna melaksanakan pembangunan daerah, pemerintah daerah membutuhkan dana yang tidak sedikit. Berkenaan dengan hal ini pemerintah daerah dituntut untuk dapat mengoptimalkan potensi yang ada di daerah sebagai sumber pembiayaan pembangunan daerah.

Wujud optimalisasi potensi daerah ini dapat tergambar pada tingkat penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah menyatakan bahwa, "Pendapatan Asli Daerah adalah penerimaan yang diperoleh daerah dari sumber-sumber dalam wilayahnya sendiri yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku". Sumber-sumber PAD berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah antara lain, Pajak Daerah, Retribusi Daerah, Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang dipisahkan, serta lain-lain PAD yang sah. Peningkatan PAD akan tercapai apabila sumber-sumber yang mempengaruhinya mengalami peningkatan. Salah satu sumber penerimaan daerah yang memiliki peran penting dalam meningkatkan PAD adalah Pajak Daerah.

"Pajak Daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang

digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan pembangunan daerah” (Mardiasmo, 2009: 12).

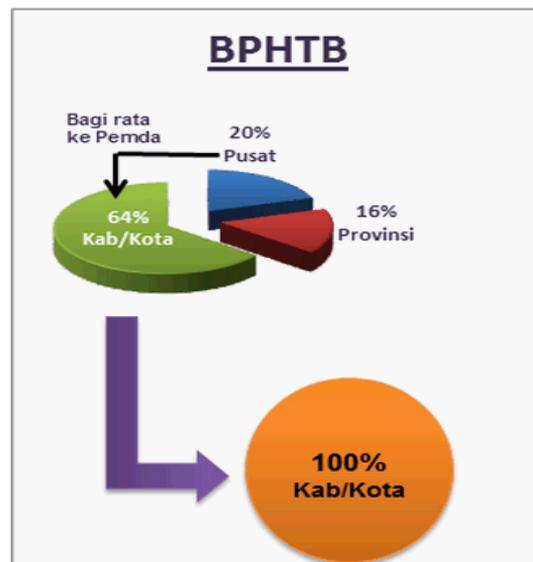
Sumber-sumber Pajak Daerah yang dapat dipungut oleh Kota/Kabupaten antara lain Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan, pajak Parkir, Pajak Air Tanah, Pajak Sarang Burung Walet, Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2), dan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah turut serta dalam meningkatkan Pendapatan Pajak Daerah. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 mengatur terkait dengan penambahan jenis pajak baru, perluasan basis pajak, serta keleluasaan penetapan tarif pajak. Penambahan jenis pajak baru sebagaimana diatur dalam undang-undang tersebut bertujuan untuk memberikan kewenangan yang lebih bagi daerah untuk mengatur dan mengelola potensi pajak daerahnya, serta meningkatkan akuntabilitas pengelolaan keuangan daerah. Adapun salah satu pajak pusat yang dialihkan ke daerah berdasarkan undang-undang tersebut adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 20 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menyatakan bahwa “BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan”. Pengalihan BPHTB ini berimbas pada pengalihan pelaksanaan pemungutan BPHTB mulai dari perumusan kebijakan, pelaksanaan pemungutan, dan pemanfaatan pendapatan BPHTB

menjadi wewenang dari Pemerintah Daerah. Setiap daerah berhak melakukan pemungutan BPHTB setelah memiliki peraturan yang menjadi dasar pemungutannya.

Dampak positif dari adanya pengalihan pajak ini, penerimaan BPHTB yang semula menjadi pajak pusat yang mana pemerintah daerah hanya menerima bagi hasil pajak, saat ini hasil dari penerimaan BPHTB sepenuhnya diterima oleh Pemerintah Kabupaten/Kota. Penerimaan BPHTB sebelum dan sesudah pengalihan ke daerah dapat dilihat pada Gambar 1.1.



Sumber : Direktorat Jenderal Pajak (2012)

**Gambar 1.1. Persentase Penerimaan BPHTB Sebelum dan Setelah Pengalihan**

Berdasarkan ilustrasi persentase penerimaan BPHTB sebelum dan setelah pengalihan pada Gambar 1.1 dapat diketahui bahwa sebelum pengalihan ke daerah, persentase yang diberikan kepada daerah hanya sebesar 64% dari total penerimaan BPHTB. Sisa penerimaan sebesar 20% untuk pemerintah pusat yang nantinya akan dibagi rata ke seluruh Pemerintah Daerah, dan sisanya 16% menjadi kewenangan pemerintah daerah provinsi. Pengalihan BPHTB ke

pemerintah daerah memberikan dampak positif yaitu 100% hasil pemungutan BPHTB merupakan hak dari pemerintah daerah Kota/Kabupaten. Hal tersebut menguntungkan bagi pemerintah daerah Kota dan Kabupaten, tak terkecuali Kota Malang.

Kota Malang merupakan kota terbesar kedua di Jawa Timur setelah Kota Surabaya. Keadaan perekonomian serta kesejahteraan masyarakat merupakan hal besar yang penting untuk diperhatikan oleh Pemerintah Kota Malang. Perkembangan masyarakat Kota Malang yang dinamis menuntut pemerintah kota malang untuk melakukan penyesuaian dan perbaikan di berbagai bidang, antara lain bidang pembangunan, penyelenggaraan pemerintahan umum, peningkatan perekonomian, kualitas pendidikan, fasilitas kesehatan dan sebagainya. Hal tersebut tentu membutuhkan dana yang cukup besar, oleh karena itu sebagai daerah otonom Pemerintah Kota Malang berkewajiban melaksanakan pembangunan daerahnya secara berkesinambungan dan optimal serta meningkatkan kualitas pelayanan terhadap masyarakatnya. Pembangunan daerah serta peningkatan kualitas pelayanan terhadap masyarakat dapat dilakukan Pemerintah Kota Malang dengan cara mengoptimalkan sumber anggaran yang ada, salah satunya adalah dari sektor pajak. Salah satu sumber Pendapatan Pajak Daerah yang baru dialihkan kepada pemerintah daerah adalah BPHTB

Pemerintah Kota Malang mulai mengelola BPHTB pada tahun 2011. Dasar pemungutan BPHTB Kota Malang adalah Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Peraturan Walikota Malang Nomor 55 Tahun 2010 Tentang Tatacara

Pembayaran, Penyetoran, dan Tempat Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Adapun data penerimaan BPHTB Kota Malang tahun 2011-2014 dapat dilihat pada Tabel 1.1.

**Tabel 1.1. Target dan Realisasi Penerimaan BPHTB Kota Malang Tahun 2011-2014**

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Persentase Penerimaan (%)
2011	41.516.900.527,00	58.031.496.633,10	139,78%
2012	59.877.500.269,19	84.711.331.828,10	141,47%
2013	85.673.803.416,00	99.810.126.717,80	116,50%
2014	100.050.000.000,75	101.525.731.993,94	101,47%

Sumber : Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang, 2015

Berdasarkan data pada Tabel 1.1 dapat diketahui bahwa selama tahun 2011-2014 penerimaan BPHTB Kota Malang selalu berhasil mencapai target yang direncanakan. Persentase penerimaan BPHTB dari tahun ke tahun selama tahun 2011-2014 selalu berhasil melampaui 100%, meskipun apabila diamati persentase penerimaan pada tahun 2013, dan 2014 mengalami penurunan dari tahun sebelumnya. Hal tersebut menunjukkan bahwa kinerja Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang dalam mengelola pajak BPHTB sudah sangat baik jika dilihat dari pencapaian targetnya, namun terlepas dari hal tersebut ternyata masih terjadi banyak kecurangan dan pelanggaran yang dilakukan oleh Wajib Pajak BPHTB.

Kecurangan dan pelanggaran Wajib Pajak BPHTB di Kota Malang dilakukan dengan berbagai cara, yang salah satunya dilakukan dengan memanipulasi dan memalsukan data BPHTB. Maraknya kasus manipulasi dan pemalsuan data BPHTB di Kota Malang diungkapkan oleh salah satu PPAT Kota Malang Ibu Siti Nur Indah. Ibu Siti mengakui bahwa tidak sedikit warga yang

meminta nilai transaksi diturunkan ketika mereka melakukan jual beli tanah atau rumah untuk menghindari pajak yang terlalu tinggi (Sukarelawati, 2014). Beberapa kasus kecurangan Wajib Pajak juga berhasil diketahui Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang setelah melakukan Uji Petik Kepatuhan Wajib Pajak BPHTB tahun 2014. Bentuk pelanggaran yang berhasil diketahui oleh tim pemeriksa pajak Dinas Pendapatan Kota Malang berupa pemalsuan data dukung untuk pengurusan BPHTB (Malang Post,2014).

Data dukung berupa Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) merupakan dasar untuk menentukan besarnya BPHTB yang harus dibayarkan oleh Wajib Pajak. Jika NPOP yang dilaporkan oleh masyarakat lebih kecil dari yang seharusnya, tentu BPHTB yang diterima oleh Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang juga lebih kecil. Beberapa kasus tersebut merupakan bentuk kecurangan yang telah berhasil diketahui oleh Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang. Maraknya kasus pelanggaran tersebut mengakibatkan potensi penerimaan BPHTB yang seharusnya bisa lebih dioptimalkan, menjadi tidak optimal.

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

Pendapatan Kota Malang telah sesuai dengan potensi riil dilapangan ataukah belum. Hal lain yang perlu diperhatikan adalah terkait kontribusi.

Kontribusi digunakan untuk mengetahui sejauh mana pajak daerah memberikan sumbangan dalam Pendapatan Pajak Daerah. Guna mengetahui tingkat kontribusi dapat dilakukan dengan membandingkan penerimaan pajak periode tertentu dengan total Pendapatan Pajak Daerah periode tertentu pula. Semakin besar hasilnya berarti semakin besar pula peranan pajak tersebut terhadap Pendapatan Pajak Daerah, dan begitu pula sebaliknya (Mahmudi, 2010:145). Rata-rata kontribusi sumber pajak daerah terhadap Total Pendapatan Pajak Daerah Kota Malang tahun 2011-2014 dapat dilihat pada Tabel 1.2.

**Tabel 1.2. Rata-rata Kontribusi Jenis Pajak Daerah terhadap Pendapatan Pajak Daerah Kota Malang tahun 2011- 2014**

No	Jenis Pajak	Rata-rata Kontribusi
1	Pajak Hotel	6,94%
2	Pajak Restoran	12,19%
3	Pajak Hiburan	1,85%
4	Pajak Reklame	6,30%
5	Pajak Penerangan Jalan	17,10%
6	Pajak Parkir	0,97%
7	Pajak Air Tanah	0,31%
8	Pajak BPHTB	44,49%
9	Pajak PBB	19,69%

Sumber : Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang, 2015 (diolah)

Berdasarkan Tabel 1.2 dapat diketahui bahwa terdapat sembilan sumber pajak daerah Kota Malang yang memberikan kontribusi bervariasi terhadap Pendapatan Pajak Daerah. Rata-rata kontribusi BPHTB selama tahun 2011-2014 sangatlah besar dibandingkan dengan jenis pajak yang lainnya yaitu 44,49%, sedangkan pajak lainnya memberikan kontribusi yang tidak terlalu dominan terhadap Pendapatan Pajak Daerah, bahkan Pajak Air Tanah hanya memberikan

kontribusi sebesar 0,31%. Tingginya kontribusi BPHTB menunjukkan bahwa pertumbuhan ekonomi Kota Malang didominasi oleh sektor properti, namun belum diimbangi dengan perkembangan sektor lainnya, hal tersebut terlihat dari kontribusi sumber pajak daerah yang berbeda jauh dari Pajak BPHTB. Hal tersebut menunjukkan perlunya dilakukan pengkajian guna mengetahui penyebab dan dampak terjadinya dominasi pajak BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah.

Berdasarkan kondisi dan permasalahan yang telah dipaparkan, perlu dilakukan kajian tentang efektivitas dan kontribusi pendapatan BPHTB sebagai upaya untuk meningkatkan perekonomian kota Malang yang sehat serta mendukung adanya pembangunan yang berkelanjutan di Kota Malang. Berdasarkan hal tersebut, penulis tertarik mengambil judul, Analisis Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Kontribusinya terhadap Pendapatan Pajak Daerah (Studi pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang)

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan fenomena yang telah dipaparkan pada latar belakang masalah tersebut, maka pokok permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah efektivitas penerimaan BPHTB Pemerintah Kota Malang tahun 2011-2014 dibandingkan dengan potensi riilnya?
2. Bagaimanakah dampak kontribusi penerimaan BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah Kota Malang tahun 2011-2014 ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis efektivitas penerimaan BPHTB Pemerintah Kota Malang tahun 2011-2014 dibandingkan dengan potensi riil
2. Untuk menganalisis dampak kontribusi penerimaan BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah 2011-2014

### **D. Kontribusi Penelitian**

Hasil penelitian tentang analisis efektivitas penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ini diharapkan dapat memberikan informasi yang bermanfaat bagi pihak-pihak yang berkepentingan. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pihak-pihak, antara lain:

1. Kontribusi Akademis

Secara akademis hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan perbandingan dalam pengembangan penelitian selanjutnya, serta dapat menambah pengetahuan dan wawasan kepada pembaca khususnya terkait dengan efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Hasil penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan tambahan pengetahuan demi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya dibidang perpajakan.

2. Kontribusi Praktis

Secara praktis penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai bahan informasi dan masukan bagi pemerintah, khususnya Pemerintah Daerah dalam membuat kebijakan terkait dengan Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

## **E. Sistematika Pembahasan**

Guna memberikan gambaran mengenai penelitian ini maka sistematika pembahasannya disusun sebagai berikut:

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini menguraikan secara garis besar isi latar belakang yang menguraikan terkait alasan penulisan skripsi. Rumusan masalah yang menjelaskan masalah yang akan diteliti sesuai dengan judul skripsi. Tujuan penelitian menjelaskan tentang tujuan yang ingin dicapai dengan dilakukannya penelitian ini. Kontribusi penelitian menjelaskan manfaat dari penelitian ini baik secara akademis maupun praktis. Sistematika pembahasan yang memperlihatkan apa saja yang ada dalam skripsi ini.

### **BAB II : KAJIAN PUSTAKA**

Bab ini mengemukakan teori-teori yang berhubungan dengan pembahasan yang mencakup kajian empiris yang berupa penelitian terdahulu, dan kajian teoritis yang terdiri dari teori-teori yang mendukung penelitian, antara lain teori desentralisasi, teori otonomi daerah, teori pajak daerah, teori tentang BPHTB, teori efektivitas, serta teori kontribusi.

### **BAB III : METODE PENELITIAN**

Bab ini menjelaskan metode yang digunakan dalam penelitian yang mencakup jenis penelitian, fokus penelitian, lokasi

penelitian, sumber data, teknik pengumpulan data, instrument penelitian, dan analisis data.

#### BAB IV : HASIL DAN PEMBAHASAN

Bab ini menjelaskan gambaran umum Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang, penyajian data serta analisis dan interpretasi data yang diperoleh dari Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang.

#### BAB V : PENUTUP

Bab ini merupakan bagian akhir dalam penyusunan skripsi yang terdiri dari kesimpulan dari hasil pembahasan Bab IV dan saran-saran yang berguna sebagai masukan bagi Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang.

## **BAB II**

### **KAJIAN PUSTAKA**

#### **A. Kajian Empiris**

##### **1. Ridwan (2014)**

Penelitian yang dilakukan oleh Ridwan (2014) berjudul “*Analisis Efektivitas dan Estimasi Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Serta Kontribusinya dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Tanjungpinang*”. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui efektivitas penerimaan BPHTB, kontribusinya dalam meningkatkan penerimaan pajak daerah dan meningkatkan penerimaan Pendapatan Asli Daerah, serta untuk mengetahui estimasi realisasi BPHTB Kota Tanjungpinang dari bulan Januari tahun 2014 sampai bulan Desember tahun 2018. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kuantitatif dengan cara menghitung nilai efektivitas, kontribusi serta menghitung estimasi realisasi penerimaan BPHTB. Hasil penelitian ini menunjukkan realisasi penerimaan BPHTB Kota Tanjungpinang tahun 2011 sampai 2013 triwulan I sampai triwulan IV sudah sangat efektif, namun kontribusi BPHTB dalam meningkatkan penerimaan Pendapatan Asli Daerah tahun 2011-2013 masih tergolong kurang, yaitu hanya sebesar 16%, 17% dan 14%.

##### **2. Fauzan (2012)**

Penelitian yang dilakukan oleh Fauzan (2012) berjudul “*Akuntansi dan Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Kontribusinya terhadap Pendapatan Daerah di Kota Semarang Periode*

*Tahun 2008-2011*". Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektivitas akuntansi dan penerimaan BPHTB dan kontribusinya terhadap pendapatan daerah di Kota Semarang periode 2008-2011. Jenis analisis data yang digunakan adalah deskriptif dengan pendekatan kuantitatif. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa efektivitas penerimaan BPHTB pada tahun 2009-2011 mengalami kenaikan yang fluktuatif dengan rata-rata penerimaan 108% dengan kriteria sangat efektif. Sedangkan laju pertumbuhan BPHTB Kota Semarang tahun 2009-2011 rata-rata 9,17% yang termasuk pada kriteria yang sangat rendah. Kontribusi BPHTB rata-rata 6,81% dengan kriteria kurang.

Secara umum kedua penelitian terdahulu tersebut memiliki persamaan dengan penelitian yang akan dilakukan, yaitu sama-sama memiliki tujuan menganalisis efektivitas dan kontribusi BPHTB. Selain itu ada beberapa perbedaan, diantaranya, tahun dan tempat penelitian, perbandingan kontribusi BPHTB, dan metode penelitian. Kedua penelitian sebelumnya membandingkan kontribusi BPHTB dengan total Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan Pendapatan Daerah, sedangkan pada penelitian ini kontribusi BPHTB dibandingkan dengan total Pendapatan Pajak Daerah karena BPHTB merupakan salah satu sumber Pendapatan Pajak Daerah. Metode Penelitian pada kedua penelitian tersebut menggunakan jenis Deskriptif dengan pendekatan kuantitatif, sedangkan dalam penelitian ini Metode Penelitian yang digunakan adalah deskriptif dengan pendekatan kualitatif.

**Tabel 2.1. Penelitian Terdahulu**

No	Peneliti (Tahun)	Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Ridwan (2014)	<i>Analisis Efektivitas dan Estimasi Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Serta Kontribusinya dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Tanjungpinang.</i>	untuk mengetahui efektivitas penerimaan BPHTB, kontribusinya dalam meningkatkan penerimaan Pajak Daerah dan meningkatkan penerimaan Pendapatan Asli Daerah, serta untuk mengetahui estimasi realisasi BPHTB Kota Tanjungpinang dari bulan Januari tahun 2014 sampai bulan Desember tahun 2018.	penerimaan BPHTB Kota Tanjungpinang tahun 2011 sampai 2013 triwulan I sampai triwulan IV sudah sangat efektif, namun kontribusi BPHTB dalam meningkatkan penerimaan Pendapatan Asli Daerah tahun 2011-2013 masih tergolong kurang, yaitu hanya sebesar 16%, 17% dan 14%.
2	Fauzan (2012)	<i>Akuntansi dan Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Kontribusinya terhadap Pendapatan Daerah di Kota Semarang Periode Tahun 2008-2011</i>	untuk menganalisis akuntansi dan Pemungutan BPHTB dan kontribusinya terhadap pendapatan daerah di Kota Semarang periode 2008-2011	efektivitas penerimaan BPHTB pada tahun 2009-2011 mengalami kenaikan yang fluktuatif dengan rata-rata penerimaan 108% dengan kriteria sangat efektif. Sedangkan laju pertumbuhan BPHTB Kota Semarang tahun 2009-2011 rata-rata 9,17% yang termasuk pada kriteria yang sangat rendah. Kontribusi BPHTB rata-rata 6,81% dengan kriteria kurang.

## **B. Kajian Teori**

### **1. Pajak**

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

Pajak merupakan pungutan yang dilakukan pemerintah yang dikenakan kepada masyarakat, dalam hal ini masyarakat diminta menyerahkan sebagian hartanya untuk membiayai pengeluaran pemerintah dalam menjalankan pemerintahan. Terpenuhiya pembiayaan dalam rangka penyelenggaraan pemerintah diharapkan dapat memberikan kesejahteraan bagi seluruh rakyat.

“Pajak adalah peralihan kekayaan dari sektor swasta ke sektor publik yang dipungut berdasarkan undang-undang yang dapat dipaksakan dengan tidak mendapat imbalan (*tegenprestatie*) yang secara langsung dapat ditunjukkan, yang digunakan untuk membiayai pengeluaran umum dan sebagai alat pendorong, penghambat, atau pencegah untuk mencapai tujuan yang ada diluar bidang keuangan negara” (Sumitro dalam Priantara, 2013:2)

“Pajak merupakan prestasi kepada pemerintah yang terutang melalui norma-norma umum, dan yang dapat dipaksakan, tanpa adanya kontra prestasi yang dapat ditunjukkan dalam hal yang individu” (Smeets dalam Priantara, 2013:2). Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 yang merupakan perubahan ketiga atas Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Ketentuan Umum dan Tata cara Perpajakan,

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

Berdasarkan beberapa definisi yang telah dikemukakan dapat disimpulkan bahwa pajak merupakan kontribusi wajib yang dikenakan

kepada masyarakat yang dipungut pemerintah berdasarkan undang-undang dan tidak mendapatkan imbalan secara langsung yang hasilnya digunakan untuk membiayai kebutuhan negara.

### **b. Unsur-Unsur Pajak**

Unsur-unsur pajak berdasarkan pengertian pajak adalah sebagai berikut:

- 1) Iuran atau pungutan  
Ditinjau dari segi dana pajak, apabila arah datangnya pajak berasal dari wajib pajak maka pajak disebut iuran, sedangkan apabila kegiatan tersebut berasal dari pemerintah maka pajak tersebut disebut sebagai pungutan.
- 2) Pajak dipungut berdasarkan Undang-Undang  
Pada hakekatnya pajak merupakan iuran wajib yang harus dipikul oleh rakyat banyak, sehingga dalam perumusan macam, jenis, dan berat ringannya tarif pajak tersebut, rakyat harus ikut serta menentukan dan menyetujuinya, melalui wakil-wakilnya di parlemen atau Dewan Perwakilan Rakyat (DPR).
- 3) Pajak dapat dipaksakan  
Fiskus mendapat wewenang dari undang-undang untuk memaksa wajib pajak untuk membayar kewajiban pajaknya. Ketentuan sanksi-sanksi administratif maupun sanksi pidana fiskal dalam undang-undang perpajakan merupakan wujud wewenang fiskus untuk memaksa wajib pajak dalam memenuhi kewajibannya.
- 4) Tidak memperoleh kontraprestasi  
Berdasarkan Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 bahwa sistem perpajakan di Indonesia tidak mengenal adanya kontraprestasi langsung, jadi wajib pajak yang membayarkan pajaknya tidak akan secara langsung mendapat balas jasa atas apa yang telah dibayarkannya.
- 5) Untuk membiayai pengeluaran umum pemerintah  
Pajak yang dipungut pemerintah akan digunakan untuk membiayai pengeluaran umum pemerintah dalam menjalankan pemerintahan (Ulum 2012:32).

### **c. Fungsi Pajak**

Secara umum terdapat 2 macam fungsi pajak yaitu:

1) Fungsi *Budgetair* (Pendanaan)

Fungsi utama pemungutan pajak adalah fungsi *Budgetair* atau pendanaan. Fungsi pendanaan disebut juga fungsi fiskal yang mana pajak dipergunakan sebagai alat untuk memasukkan dana ke kas negara secara optimal berdasarkan undang-undang perpajakan yang berlaku. Kebijakan intensifikasi dan ekstensifikasi pajak merupakan salah satu upaya yang digunakan untuk mengoptimalkan penerimaan kas negara dari sektor pajak dengan upaya menggali potensi pajak yang belum atau kurang maksimal pengenaan pajaknya.

2) Fungsi *Regulair* (Mengatur)

Fungsi *regulair* yaitu pajak digunakan sebagai alat untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu yang letaknya di luar bidang keuangan. Fungsi *regulair* disebut sebagai fungsi tambahan karena hanya sebagai fungsi pelengkap dari fungsi utama pajak sebagai sumber pemasukan dan penerimaan dana bagi pemerintah (Priantara, 2013:4). Adapun contoh fungsi *regulair* dari pajak antara lain:

- a) Memberikan insentif pajak (*Tax Holiday*) dalam upaya meningkatkan investasi dalam negeri.
- b) Pengenaan pajak yang tinggi terhadap minuman keras untuk mengurangi konsumsi minuman keras. Pengenaan tarif pajak nol persen atas ekspor untuk mendorong peningkatan ekspor produk dalam negeri (Halim, 2014:4).

**d. Manfaat Pajak**

Pajak merupakan sumber utama penerimaan negara (Fungsi *budgetair*) yang digunakan untuk menjalankan tugas rutin dan pembangunan (Pohan, 2014:4). Penggunaan dana pajak meliputi dari

belanja pegawai, belanja barang, pemeliharaan, sampai dengan pembiayaan berbagai proyek pembangunan. Dana pajak juga digunakan untuk pembiayaan dalam upaya memberikan rasa aman bagi seluruh lapisan masyarakat. Berdasarkan hal tersebut maka jelas bahwa peranan penerimaan pajak bagi suatu negara menjadi sangat dominan dalam menunjang jalannya roda pemerintahan dan pembiayaan pembangunan untuk peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Keberadaan dana pajak selain sebagai fungsi *budgetair* (fungsi penerimaan) juga berperan sebagai salah satu alat pemerataan pendapatan atau redistribusi pendapatan dari masyarakat yang mempunyai kemampuan ekonomi yang lebih tinggi kepada masyarakat yang kemampuan ekonominya lebih rendah (Pohan, 2014:5). Peranan pajak sebagai alat pemerataan ini sangat penting untuk menegakkan keadilan sosial sebagai sila kelima dari Pancasila sebagai Falsafah Negara Republik Indonesia. Berdasarkan hal tersebut maka tingkat kepatuhan Wajib Pajak dalam melaksanakan kewajiban perpajakannya secara baik dan benar merupakan syarat mutlak untuk tercapainya fungsi redistribusi pendapatan. Hal tersebut diharapkan dapat mengurangi kesenjangan ekonomi dan sosial yang ada di masyarakat secara signifikan.

#### **e. Pengklasifikasian Pajak**

Pajak dapat diklasifikasikan dan dikelompokkan menjadi beberapa bagian, yaitu:

- 1) Pajak berdasarkan golongannya
  - a) Pajak Langsung, yaitu pajak tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain melainkan harus dipikul sendiri oleh wajib pajak. Misalnya Pajak Penghasilan.
  - b) Pajak Tidak Langsung, yaitu pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain. Misalnya Pajak Pertambahan Nilai.
- 2) Pajak berdasarkan sifatnya
  - a) Pajak Subyektif, yaitu pajak yang dasar pengenaannya adalah subjeknya. Artinya dalam menetapkan besarnya pajak yang diperhatikan adalah keadaan dari wajib pajaknya. Misalnya Pajak Penghasilan.
  - b) Pajak Obyektif, yaitu pajak yang dasar pengenaannya adalah objeknya. Artinya dalam menetapkan besarnya pajak hanya memperhatikan objeknya tanpa memperhatikan keadaan subjeknya. Misalnya Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.
- 3) Menurut Lembaga Pemungutnya
  - a) Pajak Pusat, yaitu pajak yang kewenangan pemungutannya berada pada pemerintah pusat dan digunakan untuk membayar rumah tangga negara. Misalnya Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai, dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.
  - b) Pajak Daerah, yaitu pajak yang kewenangan pemungutannya berada pada pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah. Pajak Daerah terdiri atas:
    - Pajak Propinsi, misalnya Pajak Kendaraan Bermotor dan Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bemotor.
    - Pajak Kabupaten/Kota, misalnya Pajak Hotel, Pajak Restoran, dan Pajak Hiburan (Mardiasmo, 2006:5).

#### **f. Sistem Pemungutan Pajak**

Secara umum terdapat 3 sistem pemungutan pajak, antara lain:

- 1) *Official Assesment System*, yaitu suatu sistem pemungutan yang memberikan kewenangan kepada fiskus untuk menentukan besarnya pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak.
- 2) *Self Assessment System*, yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan kewenangan kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang harus dibayarkan.
- 3) *With Holding Tax System*, yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan kewenangan pemungutan pajak kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan wajib pajak yang bersangkutan) yang ditunjuk untuk menentukan besarnya pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak (Mardiasmo, 2006:5).

## 2. Desentralisasi

Desentralisasi pada dasarnya berasal dari bahasa latin “*De*” yang berarti lepas, dan “*centrum*” yang berarti pusat. Sehingga desentralisasi adalah penyerahan kekuasaan pemerintah dari pusat kepada daerah-daerah yang mengurus rumah tangganya sendiri (Hendratno, 2013:64). Berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah menyatakan bahwa “Desentralisasi adalah penyerahan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Pusat kepada daerah otonom berdasarkan asas otonomi”. Desentralisasi memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk ikut serta dalam pemerintahan negara.

Mengingat kondisi geografis, kompleksitas perkembangan masyarakat, kemajuan struktur dan budaya lokal serta adanya tuntutan demokratisasi dalam penyelenggaraan pemerintah, dan mempertimbangkan fakta bahwa tidak semua urusan pemerintah dapat diselenggarakan secara sentralistik, maka saat ini desentralisasi telah menjadi azas penyelenggaraan pemerintah yang telah diterima secara universal dengan berbagai macam bentuk aplikasi di setiap negara. Terdapat enam keuntungan dari pelaksanaan desentralisasi, antara lain:

- a. Menyebarkan pusat pengambilan keputusan (*decongestion*)  
Kewenangan pengambilan keputusan yang terpusat kepada satu orang atau sekelompok pengambil keputusan akan berakibat pada terjadinya penumpukan wewenang pada satu pusat pengambil keputusan, hal ini akan berakibat pada keterlambatan pengambilan keputusan.
- b. Kecepatan dalam pengambilan keputusan (*speed*)  
Dengan kewenangan pengambilan keputusan yang diberikan kepada pemerintah daerah, maka secara otomatis proses pengambilan keputusan akan semakin cepat.
- c. Pengambilan keputusan yang realistis (*economic and social realism*)  
Suatu keputusan akan semakin realistis apabila pengambil keputusan adalah pihak yang benar-benar mengenal kondisi tempat suatu persoalan tersebut muncul.

- d. Penghematan (*economic efficiency*)  
Penggunaan *input* local seperti penggunaan tenaga kerja local dapat lebih ekonomis daripada *input* yang didatangkan dari pusat.
- e. Keikutsertaan masyarakat lokal (*Local Participation*)  
Desentralisasi tentu akan membuat kepedulian masyarakat lebih tinggi dibandingkan sentralisasi.
- f. Solidaritas nasional (*National Solidarity*)  
Solidaritas akan dapat lebih dibina dengan memberikan kesempatan kewenangan dalam sistem desentralisasi, sekaligus menghilangkan kediktatoran dan pengambilan keputusan (Sidik dalam Halim, 2009:3).

Kerugian yang dapat muncul dalam penerapan desentralisasi antara lain :

- a. Banyak daerah yang salah mengartikan desentralisasi dengan kewenangan penuh, padahal sebenarnya desentralisasi bukan berarti memberikan kewenangan penuh tanpa batas kepada pemerintah lokal, melainkan pemerintah pusat pada tingkat terakhir, yang bertanggungjawab atas penyediaan pelayanan publik
- b. Adanya kemungkinan implikasi terhadap keadilan antar pemerintah lokal atau daerah yang bervariasi
- c. Penerapan desentralisasi, bukan hanya beresiko terhadap gagalnya pemerintah dalam meningkatkan pelayanan publik, tetapi juga bisa memberikan implikasi ketidakstabilan nasional
- d. Desentralisasi juga dapat berimplikasi pada resiko ekonomi makro dalam bentuk membengkaknya defisit anggaran, karena tidak terkontrolnya pengeluaran sektor publik yang dilakukan pemerintah lokal
- e. Munculnya dilema kemampuan keuangan daerah. Hal ini terjadi apabila kemampuan keuangan daerah ternyata masih rendah, sehingga menimbulkan persoalan baru bagi pemerintah pusat (Halim, 2009:3)

Pelaksanaan azas desentralisasi inilah yang melahirkan pembentukan daerah-daerah otonom, yang merupakan kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas-batas wilayah tertentu yang berhak, berwenang, dan berkewajiban mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri. Hal ini melahirkan konsekuensi daerah otonom tersebut memiliki otonomi daerah, yaitu hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri, sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### 3. Desentralisasi Fiskal

Desentralisasi fiskal mengandung makna bahwa dalam upaya mendukung penyelenggaraan otonomi yang luas, nyata dan bertanggung jawab kepada daerah, maka daerah diberikan kewenangan dan keleluasaan untuk mengatur dan mendayagunakan keuangan daerahnya sendiri serta didukung dengan dana perimbangan dari pemerintah pusat.

“Desentralisasi fiskal adalah suatu proses pendistribusian anggaran dari tingkat pemerintah 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” (Saragih, 2003:83).

Berdasarkan pendapat yang dikemukakan dapat disimpulkan bahwa desentralisasi fiskal merupakan pelimpahan kewenangan pengelolaan keuangan dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah guna membiayai rumah tangga daerah serta peningkatan pelayanan publik.

Tujuan utama dari pelaksanaan desentralisasi fiskal 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 (Halim, 2009:4).

“Desentralisasi fiskal merupakan suatu alat untuk mengubah pengelolaan sektor publik yang semula inefisien menjadi efisien, untuk meningkatkan persaingan antar pemerintah daerah guna meningkatkan pelayanan publik yang lebih efisien, serta untuk membebaskan daerah dari pertumbuhan ekonomi yang rendah” (Hamzah, 2008:11).

Berdasarkan pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa desentralisasi fiskal merupakan langkah yang dilakukan oleh pemerintah pusat dalam upaya

meningkatkan efisiensi pengelolaan sektor publik, meningkatkan pelayanan publik, serta mempercepat pertumbuhan ekonomi di seluruh wilayah Indonesia.

#### **4. Otonomi Daerah**

Otonomi daerah di Indonesia telah dilaksanakan sejak 1 Januari 2001. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah dan Undang-Undang No. 25 Tahun 1999 sebagaimana diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah merupakan beberapa instrumen regulasi yang mendukung penyelenggaraan otonomi daerah. Kedua perundang-undangan tersebut berkaitan erat dengan pelaksanaan otonomi daerah di Indonesia.

“Otonomi sebagai suatu hak mengatur dan memerintah daerah sendiri atas inisiatif dan kemauan sendiri, yang mana hak tersebut diperoleh dari pemerintah pusat” (Saleh dalam Hendratno, 2013:63). “Otonomi sebagai hak atau wewenang untuk mengatur dan mengurus rumah tangga daerahnya” (Istanto dalam Hendratno, 2013:63). Berdasarkan pendapat tersebut dapat disimpulkan bahwa otonomi daerah merupakan suatu hak atau kewenangan yang diberikan oleh pemerintah pusat kepada pemerintah daerah untuk mengatur dan mengurus rumah tangga daerahnya.

Ketersediaan sumber-sumber pembiayaan daerah merupakan salah satu syarat yang diperlukan untuk melaksanakan kewenangan atas dasar desentralisasi. Undang-Undang No. 33 Tahun 2004 telah memberikan peluang bagi daerah untuk mengelola keuangannya sendiri dengan lebih otonom. Karena pada hakikatnya

yang lebih mengetahui kondisi dan keadaan dari suatu daerah adalah Pemerintah Daerah itu sendiri.

Inti dari pelaksanaan otonomi daerah adalah terdapatnya keleluasaan pemerintah daerah untuk menyelenggarakan pemerintah sendiri atas dasar prakarsa, kreatifitas, dan peran aktif masyarakat dalam rangka mengembangkan dan memajukan daerahnya. Otonomi daerah dalam hal ini tidak hanya menuntut partisipasi masyarakat dalam pelaksanaan pemerintah daerah saja, melainkan juga menuntut masyarakat untuk berperan dalam memperbaiki nasibnya sendiri (Hendratno, 2013:64).

Konsep otonomi daerah di Indonesia merupakan keputusan politik yang terbaik yang ditempuh guna meningkatkan efektivitas penyelenggaraan pemerintahan, pelayanan publik dan pembangunan. Otonomi daerah yang diwujudkan dalam pemberian wewenang dan keleluasaan yang bertanggungjawab kepada pemerintah daerah, bukan berarti menghilangkan tanggungjawab pemerintah pusat terhadap bidang-bidang pemerintah yang sudah tidak lagi membagi kewenangannya. Pemberian otonomi yang luas pada daerah diharapkan mampu mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat. Selain itu dengan otonomi yang luas ini harapannya dapat meningkatkan daya saing dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, keistimewaan, dan kekhususan, serta potensi dan keanekaragaman daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Berdasarkan uraian diatas dapat dipahami bahwa otonomi daerah adalah kewenangan daerah untuk mengatur dan mengurus kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat dalam naungan Negara Kesatuan Republik Indonesia dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ciri utama suatu daerah berhasil melaksanakan otonomi daerah adalah terletak pada kemampuan keuangan daerah, serta rendahnya tingkat ketergantungan daerah terhadap pemerintah pusat. Kemampuan keuangan daerah diartikan sebagai bentuk kemampuan suatu daerah untuk menggali sumber-sumber keuangan sendiri, mengelola, dan menggunakan keuangan sendiri yang cukup memadai untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerahnya. sedangkan rendahnya ketergantungan daerah terhadap pemerintah pusat, memiliki makna daerah mampu mengoptimalkan Pendapatan Asli Daerahnya, sehingga Pendapatan Asli Daerah tersebut dapat menjadi sumber penerimaan utama yang porsinya lebih besar dibandingkan dengan dana perimbangan dari pemerintah pusat.

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

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 pasal 1 ayat 18 dijelaskan bahwa, “Pendapatan Asli Daerah adalah penerimaan yang diperoleh daerah dari sumber-sumber dalam wilayahnya sendiri yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. “Pendapatan Asli Daerah adalah penerimaan daerah dari sektor pajak daerah, retribusi daerah, hasil perusahaan milik daerah, hasil kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah” (Mardiasmo,

2004:125). Berdasarkan pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa Pendapatan Asli Daerah bersumber dari pajak daerah, retribusi daerah, hasil perusahaan milik daerah serta hasil kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah yang dipungut berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan pasal 285 Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah, sumber Pendapatan Asli Daerah merupakan sumber keuangan daerah yang digali dari dalam wilayah daerah yang bersangkutan yang terdiri dari:

- a. Pajak daerah, yaitu iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan hasilnya digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan pembangunan daerah,
- b. Retribusi daerah, yaitu pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian jasa atau izin tertentu yang khusus disediakan atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan,
- c. Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, yaitu penerimaan daerah yang berasal dari pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan,
- d. Lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang sah, yaitu pendapatan yang merupakan penerimaan daerah yang berasal dari lain-lain milik pemerintah daerah.

## **6. Pajak Daerah**

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

Pajak Daerah merupakan salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah yang penting guna membiayai pelaksanaan pemerintahan daerah. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pengertian pajak daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Sedangkan Suandi menyatakan, “Pajak daerah adalah pajak yang wewenang pemungutannya ada pada pemerintah daerah yang pelaksanaannya dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah” (Suandy, 2011:37).

Berdasarkan kedua pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa pajak daerah merupakan pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah yang dibebankan kepada Wajib Pajak yang bersifat memaksa berdasarkan perundang-undangan yang berlaku.

### **b. Jenis-Jenis dan Tarif Maksimal Pajak Daerah**

Jenis-jenis pajak daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pasal 2 adalah sebagai berikut:

- 1) Jenis Pajak Provinsi, adapun jenis Pajak Provinsi terdiri atas:
  - 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) Jenis Pajak Kabupaten/Kota
  - a) Pajak Hotel,
  - b) Pajak Restoran,
  - c) Pajak Hiburan,
  - d) Pajak Reklame,
  - e) Pajak Penerangan Jalan,
  - f) Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan,
  - g) Pajak Parkir,
  - h) Pajak Air Tanah,
  - i) Pajak Sarang Burung Walet,
  - j) Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan,
  - k) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Daftar jenis pajak daerah dan besaran tarif maksimalnya berdasarkan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dapat dilihat pada Tabel 2.2.

**Tabel 2.2. Jenis Pajak Daerah dan Besaran Tarif Maksimalnya**

No	Pajak Propinsi	Tarif	Pajak Kota/ Kabupaten	Tarif
1	Pajak kendaraan bermotor	10%	Pajak Hotel	10%
2	Pajak bea balik nama kendaraan bermotor dan kendaraan diatas air	20%	Pajak Restoran	10%
3	Pajak bahan bakar bermotor	10%	Pajak Hiburan	35%
4	Pajak Air Permukaan	10%	Pajak Reklame	25%
5	Pajak Rokok	10%	Pajak Penerangan Jalan	10%
6			Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan	25%
7			Pajak Parkir	30%
8			Pajak Air Tanah	20%
9			Pajak Sarang Burung Walet	10%
10			Pajak BPHTB	5%
11			Pajak PBB	0,3%

Sumber : Undang-Undang No. 28 Tahun 2009

Pemerintah diberikan kewenangan untuk memungut pajak-pajak daerah seperti yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang No. 28 Tahun 2009, namun tidak dibenarkan daerah memungut pajak daerah diluar yang telah ditetapkan dalam undang-undang tersebut. Pemungutan jenis pajak tersebut dapat dilakukan apabila potensi atas pajak tersebut memadai atau layak untuk dilakukan pemungutan. Hal tersebut diatur lebih lanjut dalam peraturan daerah setempat.

#### **c. Karakteristik Pajak Daerah**

Terdapat tiga karakter yang harus dimiliki oleh Pajak Daerah, yaitu:

- 1) Pajak Daerah secara ekonomis dapat dipungut, berarti perbandingan antara penerimaan pajak harus lebih besar dibandingkan ongkos pemungutannya.
- 2) Relatif Stabil, maksudnya penerimaan pajaknya tidak berfluktuatif terlalu besar, kadang-kadang meningkat secara drastis dan ada kalanya menurun secara tajam.
- 3) Landasan Pemungutan Pajaknya harus merupakan perpaduan antara prinsip keuntungan (*Benefit*) dan kemampuan untuk membayar (*ability to pay*) (Prawoto, 2011:432).

#### **d. Prinsip Sistem Pajak Daerah**

Undang-Undang Nomor 18 tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah telah mengamanatkan bahwa kebijakan pemungutan pajak daerah diupayakan untuk tidak berbenturan dengan pemungutan pajak pusat. Hal tersebut dikhawatirkan akan mengakibatkan duplikasi pungutan yang pada akhirnya akan mendistorsikan kegiatan perekonomian. Berdasarkan hal tersebut maka prinsip, kriteria, dan jenis pajak harus jelas. Adapun prinsip-prinsip umum pengenaan pajak daerah adalah sebagai berikut:

- 1) Prinsip memberikan pendapatan yang cukup dan elastis, maksudnya dapat dengan mudah mengikuti naik/turunnya tingkat pendapatan masyarakat;
- 2) Adil dan merata baik secara vertikal, artinya sesuai dengan tingkatan kelompok masyarakat, maupun horizontal yaitu berlaku sama bagi setiap anggota masyarakat.
- 3) Administrasi yang fleksibel, artinya sederhana, mudah dihitung, dan pelayanan memuaskan bagi wajib pajak
- 4) Secara politis dapat diterima oleh masyarakat sehingga timbul motivasi dan kesadaran masyarakat untuk membayar pajak.
- 5) Nondistorsi terhadap perekonomian, maksudnya implikasi pajak atau pungutan yang hanya menimbulkan pengaruh minimal terhadap perekonomian, karena pada dasarnya pajak akan menimbulkan beban baik bagi konsumen maupun produsen. Jangan sampai pajak menimbulkan beban yang berlebihan, sehingga akan merugikan masyarakat secara menyeluruh (Sutedi, 2008:48).

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

### **a. Pengertian BPHTB**

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menyatakan bahwa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. “Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan” (Supramono dan Damayanti, 2010:149).

“Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Adapun yang dimaksud dengan hak atas tanah dan atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang dibidang pertanahan dan bangunan” (Siahaan, 2010:579).

Berdasarkan pengertian tersebut, dapat disimpulkan bahwa BPHTB merupakan pajak yang dikenakan kepada wajib pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dipungut oleh pemerintah berdasarkan perundang-undangan yang berlaku.

**b. Dasar Hukum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**

Setiap pajak yang dipungut baik pajak pusat maupun pajak daerah harus memiliki dasar hukum. Adanya dasar hukum bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi setiap Wajib Pajak. Adapun dasar hukum BPHTB di Kota Malang adalah :

- 1) Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
- 2) Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- 3) Peraturan Daerah Kota Malang No. 15 tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan
- 4) Peraturan Walikota Malang No. 55 Tahun 2010 tentang Tatacara Pembayaran, Penyetoran, dan Tempat Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

**c. Objek Pajak dan Objek Pajak yang Tidak Dikenakan Pajak**

- 1) Objek Pajak

Berdasarkan pasal 85 ayat 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, Objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

“Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan” (Waluyo, 2011:227). Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Malang No. 15 Tahun 2010 tentang BPHTB pasal 3 ayat 1 menyatakan bahwa objek pajak BPHTB adalah perolehan bea perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, menjelaskan bahwa pengertian bangunan merupakan konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan antara lain gedung, rumah, kolam renang, tempat olah raga, silo. Perolehan hak atas tanah dan bangunan dapat berupa pemindahan hak dan pemberian hak baru. Adapun yang termasuk dalam pemindahan hak berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Perda Kota Malang No. 15 Tahun 2010 tentang BPHTB, adalah karena:

- a) Jual beli,
- b) Tukar menukar,
- c) Hibah,
- d) Hibah wasiat, yaitu suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah dan atau bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia,
- e) Waris,
- f) Pemasukan dalam perseroan/badan hukum lain, yaitu pengalihan hak atas badan hukum lain, yaitu pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dari orang pribadi atau badan kepada perseroan terbatas atau badan hukum lainnya sebagai penyertaan modal pada perseroan terbatas atau badan hukum lainnya tersebut,
- g) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, merupakan pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada sesama pemegang hak bersama,

- h) Penunjukan pembelian dan lelang, adalah penetapan pemenang lelang oleh pejabat lelang sebagaimana yang tercantum dalam risalah lelang,
- i) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Sebagai pelaksana dari putusan hakim yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, terjadi peralihan hak dari orang pribadi atau badan sebagai salah satu pihak kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim tersebut,
- j) Penggabungan usaha, merupakan penggabungan 2 (dua) atau lebih badan usaha dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu badan usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang tergabung,
- k) Peleburan usaha, merupakan penggabungan dari 2 (dua) atau lebih badan usaha dengan cara mendirikan badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang tergabung,
- l) pemekaran usaha, adalah pemisahan suatu badan usaha menjadi 2 (dua) badan usaha atau lebih dengan mendirikan badan usaha baru dan mengalihkan sebagian asset dan pasiva kepada badan usaha lama,
- m) Hadiah, merupakan suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah. Akta yang dibuat dapat berupa akta hibah.

Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan akibat pemberian hak baru karena:

- a) Kelanjutan pelepasan hak  
Pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak adalah pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak;
- b) Diluar pelepasan hak  
Pemberian hak baru karena kelanjutan diluar pelepasan hak merupakan pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari negara menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Adapun yang termasuk hak atas tanah dan bangunan meliputi:

- a) Hak milik, yaitu hak turun-tumurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki orang pribadi atau badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah,
- b) Hak guna usaha, yaitu hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku,

- c) Hak pakai, yaitu hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah, yang bukan merupakan perjanjian sewa atau perjanjian pengolahan tanah, sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku,
- d) Hak milik atas suatu rumah susun, yaitu hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah yang meliputi hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan,
- e) Hak pengelolaan, yaitu hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya, antara lain berupa perencanaan peruntukan dan penggunaan tanah, penggunaan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, penyerahan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dan/atau bekerja sama dengan pihak ketiga (Resmi, 2012:259).

## 2) Objek Pajak yang Tidak Dikenakan BPHTB

Berdasarkan Pasal 4 Peraturan Daerah Kota Malang No. 15 Tahun 2010 tentang BPHTB terdapat tujuh objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB, yaitu:

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

**d. Subjek Pajak**

Subjek Pajak atas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Wajib pajak merupakan subjek pajak yang dibebani kewajiban untuk untuk membayar pajak (Waluyo, 2011:230).

**e. Tarif dan Dasar Pengenaan BPHTB**

Berdasarkan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah besarnya tarif yang dikenakan terhadap pajak BPHTB ditetapkan paling tinggi sebesar 5%. Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Malang No. 15 Tahun 2010 tentang BPHTB yang mengacu pada Undang-Undang No. 28 Tahun 2009, Pemerintah Kota Malang menetapkan tarif BPHTB Kota Malang sebesar 5%. Guna menghitung besarnya BPHTB perlu ditetapkan dasar pengenaan pajaknya. Nilai Perolehan Objek Pajak yang menjadi dasar pengenaan Pajak BPHTB berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 adalah sebagai berikut:

- 1) Jual beli adalah harga transaksi,
- 2) Tukar menukar adalah nilai pasar,
- 3) Hibah adalah nilai pasar,
- 4) Hibah wasiat adalah nilai pasar,
- 5) Wasiat adalah nilai pasar,
- 6) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar,
- 7) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak adalah nilai pasar objek pajak tersebut,
- 8) Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar,
- 9) Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar,
- 10) Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar,
- 11) Penggabungan usaha adalah nilai pasar,

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

Apabila nilai perolehan Objek Pajak No. 1 sampai dengan No. 14 tidak diketahui atau lebih rendah jika dibandingkan dengan NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, maka Dasar Pengenaan Pajak yang dipakai yaitu Nilai Jual Objek PBB.

**f. Nilai Perolehan Objek Pajak tidak Kena Pajak (NPOPTKP)**

Kepala Daerah memiliki hak untuk menetapkan peraturan daerah terkait dengan besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak tidak Kena Pajak (NPOPTKP), berdasarkan atas Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi daerah (PDRD). Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Malang No. 15 Tahun 2010 tentang BPHTB pasal 8 bahwa besarnya NPOPTKP paling rendah adalah sebesar Rp 60.000.000 untuk setiap wajib pajak. Namun khusus NPOPTKP waris atau hibah ditetapkan paling rendah Rp 300.000.000. Pengalihan hak karena waris atau hibah merupakan perolehan hak yang diterima oleh orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau kebawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri.

**g. Cara Perhitungan BPHTB**

Besarnya pajak BPHTB yang harus dibayar dapat dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan dasar pengenaan BPHTB. Adapun formula perhitungannya adalah sebagai berikut:

$BPHTB = \text{Tarif BPHTB} \times NPOPKP \text{ (NPOP Kena Pajak)}$

Keterangan:

- 1) Tarif pajak ditetapkan sebesar 5% (lima persen)
- 2)  $NPOPKP = NPOP - NPOPTKP$

Contoh transaksi jual beli dan perhitungannya adalah sebagai berikut:

PT Purnama membeli sebidang tanah dan bangunan dengan nilai transaksi sebesar Rp 960.000.000. Sesuai SPPT PBB, tanah seluas 1000m<sup>2</sup> mempunyai NJOP Rp 537.000 per m<sup>2</sup> dan bangunan seluas 500 m<sup>2</sup> mempunyai NJOP Rp 700.000 per m<sup>2</sup>. NPOPTKP diketahui sebesar Rp 60.000.000. Besarnya BPHTB yang terutang dihitung sebagai berikut:

NJOP tanah : 1.000 m <sup>2</sup> x Rp 537.000	Rp 537.000.000
NJOP bangunan : 500 m <sup>2</sup> x Rp 700.000	<u>Rp 350.000.000 (+)</u>
NJOP PBB	Rp 887.000.000
Harga transaksi/nilai pasar	Rp 960.000.000
Harga transaksi lebih besar daripada NJOP PBB, maka yang dipakai sebagai dasar pengenaan pajak (BPHTB) atau NPOP adalah nilai/harga transaksi	
NPOP	Rp 960.000.000
NPOPTKP	<u>Rp 60.000.000 (-)</u>
NPOPKP	Rp 900.000.000

BPHTB yang terutang:

5% x Rp 900.000.000	Rp 45.000.000
---------------------	---------------

Jadi BPHTB yang terutang yang harus dibayar oleh PT. Purnama adalah Rp 45.000.000.

#### **h. Saat dan Tempat Terutang BPHTB**

Saat terutangnya BPHTB adalah sebagai berikut:

- 1) Jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta,
- 2) Tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta,
- 3) Hibah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta,
- 4) Waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan,
- 5) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta,
- 6) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta,
- 7) Lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang,
- 8) Putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap,
- 9) Hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke kantor pertanahan,
- 10) Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak,
- 11) Pemberian hak baru diluar pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat ketetapan pemberian hak,
- 12) Penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta,
- 13) Peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta,
- 14) Pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta,
- 15) Hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta (Resmi, 2012:285).

Adapun tempat terutangnya BPHTB adalah di wilayah Kabupaten/Kota, atau provinsi yang meliputi letak tanah dan bangunan.

#### **i. Tata Cara Pembayaran BPHTB**

Berdasarkan Peraturan Walikota Malang No. 55 Tahun 2010 tentang Tatacara Pembayaran, Penyetoran, dan Tempat Pembayaran BPHTB Kota Malang adalah sebagai berikut,

- 1) Setiap Wajib Pajak wajib mengisi SSPD BPHTB

- 2) SSPD BPHTB wajib diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditandatangani oleh Wajib Pajak
- 3) SSPD BPHTB Wajib disampaikan kepada Kepala Dinas Pendapatan Daerah
- 4) SSPD BPHTB tersebut digunakan untuk melakukan pembayaran/penyetoran BPHTB yang terutang dan sekaligus berfungsi sebagai SPTPD
- 5) BPHTB yang terutang wajib dibayar oleh Wajib Pajak atau Kuasanya dengan menggunakan SSPD BPHTB.

## **8. Potensi**

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) menyatakan bahwa potensi adalah kemampuan yang mempunyai kemungkinan untuk dikembangkan atau kekuatan, kesanggupan, kesanggupan, daya. “Potensi merupakan sesuatu yang sebenarnya telah ada, namun belum didapat atau diperoleh di tangan. Untuk mendapatkan atau memperolehnya perlu upaya-upaya tertentu, misalnya untuk potensi pajak perlu dilakukan perhitungan daya pajak” (Mahmudi dalam Aprilian, 2014:4).

Setiap daerah memiliki potensi pendapatan yang berbeda-beda, hal tersebut disebabkan oleh berbagai faktor, diantaranya faktor ekonomi, demografi, sosiologi, budaya, geomorfologi, dan lingkungan dari suatu daerah tersebut. Jika dilihat dari kepemilikan potensi dan kemampuan daerah dalam mengelola potensi, suatu daerah dapat dikategorikan sebagai berikut,

- a) Memiliki potensi dan kemampuan mengelola yang tinggi

- b) Memiliki potensi yang tinggi, namun kemampuan pengelolaannya masih rendah
- c) Memiliki potensi yang rendah tetapi memiliki kemampuan mengelola tinggi
- d) Memiliki potensi yang rendah dan kemampuan pengelolaan yang rendah. (Faradilla, 2013)

Potensi riil pendapatan suatu daerah dapat diketahui dengan melakukan identifikasi dan perhitungan potensi. Perhitungan potensi pendapatan dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu : melalui teknik estimasi dengan model regresi ekonometrik yang menggunakan variabel makro ekonomi sebagai proksi, atau dengan melakukan survei dan observasi terhadap objek dan subjek pajak kemudian dilakukan perhitungan potensi pendapatannya (Rahmawati, 2014:46). Penentuan potensi BPHTB dapat dilakukan dengan melakukan survei dan observasi terhadap objek dan subjek pajak, kemudian dilakukan perhitungan potensi terhadap hasil data survei yang diperoleh.

## **9. Efektivitas**

Efektivitas secara umum merupakan suatu ukuran sampai seberapa jauh tercapainya suatu tujuan yang sebelumnya telah ditargetkan. Ukuran efektivitas terkait dengan hubungan antara hasil yang diharapkan dengan hasil yang sesungguhnya telah dicapai. Semakin tinggi tingkat pencapaian maka semakin besar pula tingkat efektivitasnya. Begitu pula sebaliknya semakin kecil tingkat pencapaian maka semakin kecil pula tingkat efektivitasnya. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia efektivitas berasal dari kata dasar efektif yang merupakan

suatu kata sifat. Ulum (2012:31) menyatakan bahwa “Efektivitas adalah ukuran berhasil tidaknya suatu organisasi mencapai tujuannya”. Apabila suatu organisasi berhasil mencapai tujuan, maka organisasi tersebut dikatakan telah berjalan dengan efektif.

Berdasarkan berbagai pengertian diatas maka dapat disimpulkan bahwa Efektivitas merupakan suatu ukuran yang digunakan untuk mengukur tingkat pencapaian suatu organisasi dengan membandingkan antara hasil penerimaan dengan target atau potensi penerimaan itu sendiri. sedangkan efektivitas penerimaan BPHTB mengukur hubungan antara hasil pungutan BPHTB dengan target atau potensi penerimaan BPHTB.

Efektivitas digunakan untuk mengukur keberhasilan realisasi penerimaan dari target yang telah ditetapkan sehingga standar minimal untuk mengukur tingkat efektivitas adalah 100% atau 1 yang artinya realisasi sama dengan target yang ditentukan. Semakin tinggi rasio efektivitas menggambarkan kemampuan daerah yang semakin baik.

## **10. Kontribusi**

Kontribusi digunakan untuk mengetahui sejauh mana pajak daerah memberikan sumbangan dalam Pendapatan Pajak Daerah. Guna mengetahui tingkat kontribusi dapat dilakukan dengan membandingkan penerimaan BPHTB periode tertentu dengan total Pendapatan Pajak Daerah tertentu pula. Semakin besar hasilnya berarti semakin besar pula peranan BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah, begitu pula sebaliknya apabila hasil perbandingannya terlalu kecil

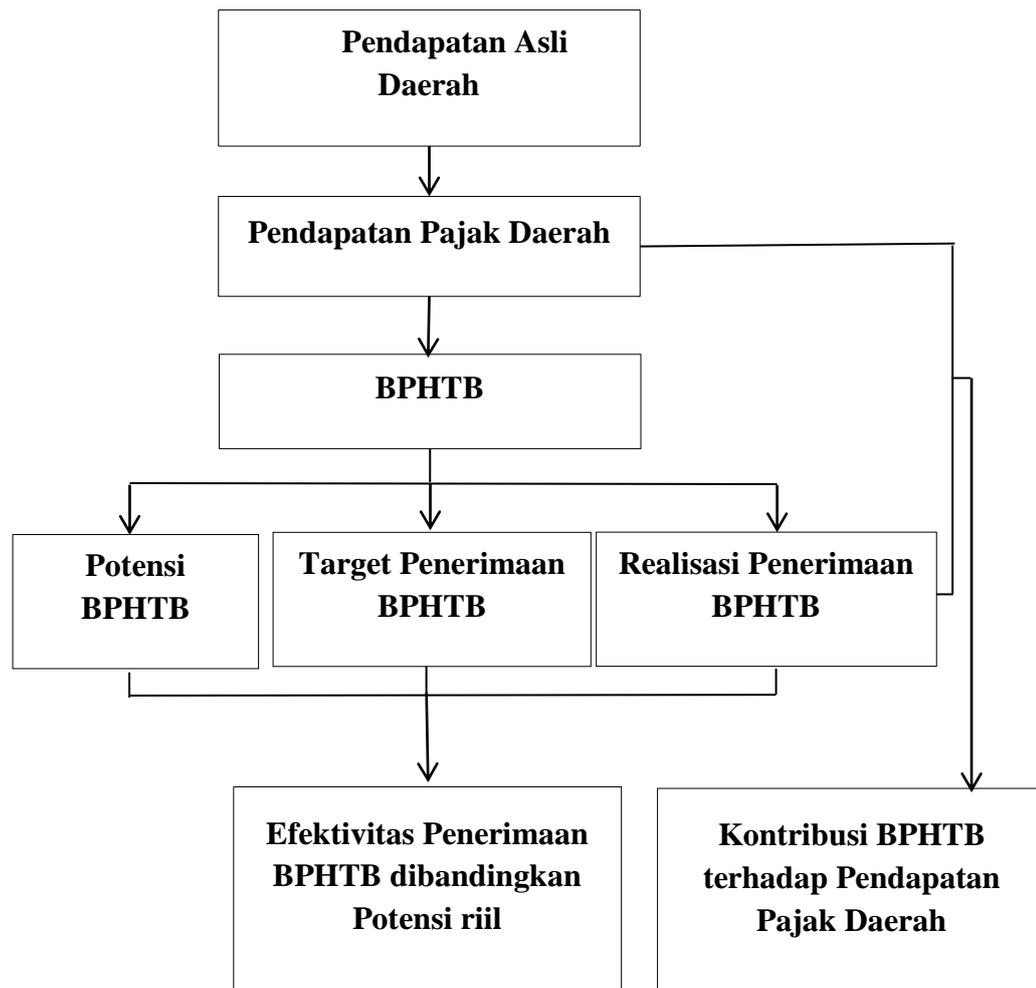
maka peranan BPHTB terhadap pendapatan pajak daerah juga kecil (Mahmudi, 2010:145).

Berdasarkan hasil perhitungan kontribusi penerimaan pajak BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah dapat diketahui seberapa besar BPHTB berperan dalam meningkatkan pendapatan pajak daerah. Semakin tinggi tingkat kontribusi penerimaan BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah, maka semakin tinggi pula kontribusi BPHTB dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang pada akhirnya akan semakin besar pula kontribusinya dalam meningkatkan kemandirian daerah. Namun apabila tingkat kontribusi BPHTB semakin kecil maka perlu diadakan upaya-upaya yang dapat mengoptimalkan penerimaan BPHTB guna meningkatkan Pendapatan Pajak Daerah.

### **C. Kerangka Pemikiran**

Pajak daerah merupakan sumber penerimaan daerah yang sangat potensial dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. Pada era desentralisasi saat ini, daerah dituntut untuk bisa meningkatkan penerimaan dari daerahnya guna membiayai pembangunan daerah. BPHTB merupakan salah satu pajak yang sangat potensial dalam meningkatkan pendapatan pajak daerah di Kota Malang. Hal ini terlihat dari terus berkembangnya usaha properti di Kota Malang. Pada penelitian ini dilakukan kajian efektivitas dan kontribusi penerimaan BPHTB. Analisis data yang digunakan untuk memecahkan permasalahan-permasalahan tersebut yaitu analisis efektivitas dan kontribusi. Hal ini berguna untuk mengetahui efektivitas, dan kontribusi BPHTB terhadap pajak daerah. Analisis tersebut diperjelas dengan data empiris yang terkait dengan perhitungan

efektivitas penerimaan, serta kontribusinya terhadap Pendapatan Pajak Daerah. Adapun kerangka pemikiran dari penelitian yang akan dilakukan ini dapat digambarkan sebagai berikut:



Sumber : Data Olahan Penulis, 2015

**Gambar 2.1. Kerangka Pemikiran Penelitian**

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

#### **A. Jenis Penelitian**

“Penelitian adalah usaha manusia secara sadar dan terencana dengan pentahapan proses secara sistematis untuk memecahkan masalah dan menjawab pertanyaan praktis di lapangan, atau menambah khasanah ilmu pengetahuan” (Sugito, 2009:2). Suatu penelitian perlu menetapkan metode penelitian yang akan digunakan karena metode penelitian merupakan aspek yang penting dalam melakukan penelitian. Metode penelitian akan memberikan arah terhadap permasalahan yang diteliti guna memperoleh data yang relevan.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif. “Penelitian deskriptif adalah penelitian yang bermaksud membuat penyanderaan secara sistematis, faktual, akurat mengenai fakta-fakta dan sifat-sifat populasi tertentu” (Masyuri, 2008: 34).

“Penelitian deskriptif merupakan pemaparan suatu situasi atau peristiwa dan tidak mencari atau menjelaskan hubungan, serta tidak menguji suatu prediksi atau menguji hipotesis. Penelitian ini ditujukan untuk melaporkan keadaan yang terjadi sesuai kenyataan dengan mengukurnya” (Ruslan, 2008:221-222).

Berdasarkan pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa penelitian deskriptif merupakan penelitian yang hanya memberikan gambaran atas objek yang diteliti tanpa memberikan perlakuan apapun, yang tujuannya adalah membuat deskripsi yang sistematis, faktual, dan akurat mengenai fakta-fakta serta hubungan antar fenomena yang diselidiki.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Metodologi kualitatif merupakan prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati (Bogdan dan Taylor dalam Moleong, 2007:4). Peneliti menggunakan penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif karena penelitian ini akan menggambarkan, mendiskripsikan, serta menganalisis hasil olahan data terkait dengan penerimaan pajak BPHTB serta kontribusi penerimaan BPHTB tersebut terhadap Pendapatan Pajak Daerah Kota Malang.

## **B. Fokus Penelitian**

Fokus penelitian merupakan pembatasan ruang lingkup penelitian yang tujuannya adalah agar penelitian yang dilakukan tidak meluas dan lebih terarah. Fungsi dari adanya fokus penelitian adalah untuk membatasi studi dalam penelitian, sehingga objek penelitian akan memberikan informasi yang dibutuhkan sesuai dengan permasalahan yang dibahas. Penetapan fokus yang jelas dan mantap, akan memudahkan seorang peneliti dalam membuat keputusan yang tepat tentang data yang mana yang akan dikumpulkan dan yang mana yang tidak perlu (Basrowi dan Suwandi, 2008:67). Penetapan fokus penelitian sebagai pokok permasalahan yang dibahas memiliki arti yang penting dalam upaya menentukan batas penelitian. Berdasarkan rumusan masalah dan tujuan yang ingin dicapai, maka yang menjadi fokus dalam penelitian ini antara lain:

1. Efektivitas penerimaan BPHTB di Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang tahun 2011-2014 dibandingkan potensi riil.

- a. Target penerimaan dan Potensi BPHTB Kota Malang tahun 2011-2014
  - b. Realisasi penerimaan BPHTB Kota Malang tahun 2011-2014
2. Kontribusi penerimaan BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah Kota Malang 2011-2014
    - a. Pendapatan Pajak Daerah Kota Malang tahun 2011-2014
    - b. Realisasi Penerimaan BPHTB Kota Malang tahun 2011-2014

### **C. Lokasi dan Situs Penelitian**

Lokasi penelitian merupakan tempat peneliti menggambarkan kejadian yang sebenarnya dari objek yang diteliti dan untuk memperoleh data juga informasi yang berkaitan dengan permasalahan yang diangkat peneliti. Lokasi yang dipilih sebagai tempat penelitian adalah Kota Malang. Alasan pemilihan lokasi penelitian adalah karena Kota Malang memiliki potensi penerimaan pajak BPHTB yang besar, hal ini terlihat dari perkembangan usaha perumahan dan usaha yang sejenis yang semakin berkembang di Kota Malang. Berdasarkan perhitungan *Area Analytics*, sejak tahun 2012 hingga 2013 pemasaran properti untuk Kota Malang setiap bulan selalu meningkat, peningkatan pemasaran *property* di Kota Malang mencapai 19% setiap bulannya (Urbanindo, 2013). Seiring dengan semakin berkembangnya usaha perumahan, maka transaksi jual beli tanah dan bangunan akan semakin meningkat. Peningkatan transaksi jual beli perumahan ini secara otomatis akan berpengaruh terhadap meningkatnya penerimaan pajak BPHTB.

Situs penelitian merupakan tempat peneliti dapat memperoleh informasi keadaan dan fakta sebenarnya dilapangan dari objek yang diteliti, dan relevan dengan masalah serta fokus penelitian. Situs penelitian dalam penelitian ini adalah Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang yang berlokasi di Perkantoran Terpadu Gedung B Lt.1, Jl. Mayjen Sungkono Malang Situs Penelitian dipilih sebagai tempat untuk memperoleh data dan informasi yang diperlukan sesuai dengan permasalahan yang telah dikemukakan, sebagaimana diketahui bahwa Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang merupakan unsur pelaksana tugas yang bertanggungjawab terhadap penerimaan pajak daerah Kota Malang.

#### **D. Sumber Data**

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dua sumber, yaitu sumber data primer dan data sekunder.

##### **1. Sumber Data Primer**

Data primer merupakan data yang langsung dikumpulkan peneliti dari obyek yang diteliti melalui kegiatan observasi dan survei. "Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya, dan secara langsung dikumpulkan oleh peneliti" (Ruslan, 2008:138). Data primer dapat berupa opini secara individu/kelompok, dan hasil observasi terhadap benda, kejadian, kegiatan, dan hasil pengujian. Adapun data primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah hasil wawancara dengan pegawai Dinas Pendapatan Kota Malang yang dianggap mengetahui secara mendalam terkait dengan permasalahan penelitian antara lain, Bapak Tri Oky Rudianto selaku Kepala Bidang Pembukuan dan Pengembangan

Potensi Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang, Bapak Yuniarso selaku staf Bidang Pembukuan dan Pengembangan Potensi Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang, serta Bapak Maryono selaku staf pelaksana bagian BPHTB Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang. Peneliti juga memperoleh data primer dari hasil survei beberapa masyarakat yang ada di Kelurahan Bareng, Kecamatan Klojen, Kota Malang. Survei pada masyarakat dilakukan dengan tujuan membandingkan data yang diperoleh dari Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang dengan potensi riil yang ada di masyarakat Kota Malang, salah satunya di Kelurahan Bareng, Kecamatan Klojen.

## 2. Sumber Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang sudah dikumpulkan pihak lain, data yang diperoleh merupakan data yang telah diolah melalui berbagai tulisan berupa hasil penelitian sebelumnya yang membahas laporan sejenis. “Data sekunder adalah data dalam bentuk yang sudah jadi melalui publikasi dan informasi yang dikeluarkan dari berbagai organisasi atau perusahaan, termasuk majalah, jurnal, buku profil perusahaan/badan usaha dan laporan data dokumentasi” (Ruslan, 2008:20). Adapun sumber data sekunder dalam penelitian ini adalah berasal dari sumber buku dan peraturan perundang-undangan serta dokumen dari Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang yang terkait dengan penerimaan BPHTB dan Pendapatan Pajak Daerah

## **E. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data yang penulis gunakan dalam penelitian ini antara lain:

### **1. Dokumentasi**

Teknik dokumentasi merupakan kegiatan mencari data terkait dengan hal-hal atau variabel yang berupa catatan, transkrip, buku, surat kabar, majalah, prasasti, notulen rapat, lengger, agenda, dan sebagainya (Arikunto,2006:231). Dokumentasi merupakan pengumpulan data dengan cara mencari dan mengumpulkan dokumen-dokumen yang terkait dengan permasalahan yang diteliti. Adapun dokumen yang dibutuhkan dalam penelitian ini antara lain:

- a. Gambaran Umum Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang,
- b. Data target dan realisasi penerimaan BPHTB Kota Malang tahun 2011-2014,
- c. Data target dan realisasi pendapatan pajak daerah Kota Malang tahun 2011-2014,
- d. Peraturan Perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian.

### **2. Wawancara**

Terdapat tiga bentuk wawancara yang biasanya dilakukan, yaitu:

- a. Wawancara terstruktur, yaitu wawancara yang dilakukan melalui pertanyaan-pertanyaan yang telah disiapkan sesuai dengan permasalahan yang akan diteliti.

- b. Wawancara tak terstruktur, yaitu wawancara yang dilakukan secara bebas tanpa menggunakan pedoman wawancara yang telah tersusun secara sistematis dan lengkap untuk mengumpulkan data. Teknik wawancara tak terstruktur menggunakan garis-garis besar permasalahan yang akan ditanyakan sebagai pedoman dalam melakukan wawancara.
- c. Wawancara semi terstruktur, yaitu wawancara yang dilakukan menggunakan pertanyaan-pertanyaan yang telah disediakan namun memungkinkan untuk mengembangkan pertanyaan diluar pertanyaan yang telah disediakan, sehingga memungkinkan peneliti untuk mendapatkan data yang lebih mendalam dan akurat (Nasution, 2006:72).

Wawancara yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah bentuk wawancara semi terstruktur. Metode wawancara ini dilakukan dengan cara mempersiapkan pedoman wawancara sebelum melakukan wawancara dengan pegawai Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang. Wawancara terstruktur digunakan dengan tujuan agar wawancara yang dilakukan dapat lebih terarah, namun tidak menutup kemungkinan untuk mengembangkan pertanyaan sesuai dengan kebutuhan penelitian. Adapun rencana narasumber yang akan diwawancarai dalam penelitian ini antara lain:

- a. Bapak Tri Oky Rudianto selaku Kepala Bidang Pembukuan dan Pengembangan Potensi Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang.

Wawancara dengan Bapak Oky dilakukan untuk mengetahui tanggapan Kepala Bidang Pembukuan dan Pengembangan Potensi terkait dengan efektivitas BPHTB di Kota Malang selama tahun 2011-2014, untuk mengetahui tatacara penentuan target pajak BPHTB di Kota Malang, serta untuk mengetahui wujud nyata pengembangan potensi khususnya untuk Pajak BPHTB yang telah dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang.

- b. Bapak Yuniarso selaku staf Bidang Pembukuan dan Pengembangan Potensi Dinas Pendapatan Kota Malang. Wawancara dengan Bapak Yuniarso dilakukan untuk mengetahui kegiatan-kegiatan pengembangan Potensi Khususnya Pajak BPHTB, serta tanggapan terkait efektivitas BPHTB di Kota Malang tahun 2011-2014 berdasarkan pandangan dari pelaksana teknisnya.
- c. Bapak Maryono, selaku Staf pelaksana bagian BPHTB. Wawancara dengan Bapak Maryono dilakukan untuk mengetahui proses pemungutan BPHTB di Kota Malang, untuk mengetahui kendala yang dihadapi selama melaksanakan pemungutan BPHTB, serta untuk mengetahui upaya-upaya yang telah dilakukan Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang dalam mengatasi kendala yang dihadapi.

### 3. Survei

Survei merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan menggunakan pertanyaan terstruktur yang sama pada setiap orang,

kemudian semua jawaban yang diperoleh dicatat, diolah, dan dianalisis. Survei dalam penelitian ini dilakukan di salah satu Kelurahan di Kota Malang sebagai gambaran keadaan potensi rill BPHTB di Kota Malang, yaitu di Kelurahan Bareng, Kecamatan Klojen, Kota Malang.

Survei yang dilakukan pada masyarakat Kota Malang khususnya di Kelurahan Bareng, Kecamatan Klojen dilakukan untuk mengetahui potensi BPHTB rill dilapangan, hal ini bisa diketahui dengan cara melakukan wawancara terhadap beberapa masyarakat yang pernah bertransaksi jual beli tanah dan/atau bangunan Kota Malang, apakah setiap masyarakat yang melakukan transaksi jual beli selalu melakukan pengurusan sertifikat tanah. Pembayaran BPHTB dilakukan ketika masyarakat yang melakukan transaksi peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan mengurus sertifikat tanahnya, jadi masyarakat yang belum mengurus sertifikat berarti belum membayar BPHTB.

#### **F. Instrumen Penelitian**

Insrumen penelitian merupakan alat yang digunakan peneliti dalam mengumpulkan dan menggali data dilapangan. “Instrumen penelitian adalah perangkat untuk menggali data primer dari responden sebagai sumber data terpenting dalam sebuah penelitian” (Suyanto, 2013:59). Instrumen ini berfungsi untuk memperoleh data yang dibutuhkan ketika peneliti berada pada tahap pengumpulan data dan informasi di lapangan. Oleh karena itu instrumen yang digunakan harus tepat dan sesuai dengan penelitian yang dilakukan, sehingga data

yang dikumpulkan benar-benar valid dan dapat dipertanggungjawabkan.

Instrumen penelitian yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:

1. Pedoman Wawancara

Pedoman wawancara merupakan daftar pokok-pokok pertanyaan wawancara yang dipersiapkan peneliti sebelum wawancara dilaksanakan. Pedoman wawancara diperlukan agar wawancara lebih terarah dan sesuai dengan topik yang ingin diketahui peneliti.

2. Pedoman Dokumentasi

Pedoman dokumentasi dalam penelitian ini adalah data yang diperlukan peneliti dari instansi yang menjadi tempat penelitian. Pedoman dokumentasi juga memuat kategori dokumen yang akan dicari datanya, seperti struktur organisasi yang diteliti, divisi organisasi yang diteliti, sejarah organisasi yang diteliti, dan data lainnya yang diperlukan peneliti dalam melakukan penelitian.

3. Pedoman Survei

Pedoman Survei dalam penelitian ini berupa daftar pertanyaan terstruktur yang digunakan dalam melaksanakan survei lapangan. Daftar pertanyaan survei terinci dan setiap orang yang disurvei diberikan pertanyaan yang sama untuk mengetahui suatu hal yang dibutuhkan dalam suatu penelitian.

## **G. Analisis Data**

Analisis data merupakan bagian yang penting dalam suatu penelitian. Melalui proses analisis data inilah data-data yang telah terkumpul akan dapat bermakna yang sangat berguna untuk memecahkan masalah dalam penelitian.

Adapun tahap-tahap analisis data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Melakukan analisis efektivitas penerimaan BPHTB Kota Malang tahun 2011 sampai tahun 2014. Adapun rumus yang digunakan untuk menghitung tingkat Efektivitas BPHTB Kota Malang adalah sebagai berikut:

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

berdasarkan potensi riil

Sumber : Ulum, 2012:32.

Efektivitas Penerimaan BPHTB dapat dinilai dengan kriteria sebagai berikut:

**Tabel 3.1. Nilai kriteria Intrepretasi Efektivitas**

Persentase Efektivitas (%)	Kriteria
$\geq 100$	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 (diolah)

2. Melakukan analisis kontribusi penerimaan BPHTB terhadap Pajak Daerah Kota Malang tahun 2011-2014.

Rumus yang digunakan untuk mengetahui kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah adalah sebagai berikut:

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

Sumber : Halim, 2004:163.

Keterangan :

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

Nilai intepretasi rasio kontribusi penerimaan BPHTB terhadap  
Pendapatan Pajak Daerah adalah sebagai berikut:

**Tabel 3.2. Kriteria Nilai Kontribusi**

Persentase Kinerja Keuangan	Kriteria
Rasio 0 - 10,00	Sangat Kurang
Rasio >10,00 - 20,00	Kurang
Rasio >20,00 - 30,00	Cukup
Rasio >30,00 - 40,00	Sedang
Rasio >40,00 - 50,00	Baik
Rasio >50,00	Sangat Baik

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

### 3. Analisis Data Miles dan Huberman

Penelitian ini menggunakan model interaktif dari Miles dan Huberman untuk menganalisis data hasil wawancara, data hasil survei dan bahan empiris lainnya. Adapun langkah-langkah analisis menurut Miles, Huberman, dan Saldana (2014: 31) adalah sebagai berikut,

#### a) *Data Condensation* (Kondensasi Data)

Kondensasi merupakan proses pemilihan fokus, penyederhanaan, membuat abstrak dari data yang didapat dari catatan lapangan, hasil wawancara, data survei, dan bahan empiris lainnya. Dalam penelitian ini data yang telah terkumpul dipilah, dikategorikan, serta dibuat abstraksi.

b) *Data Display* (Penyajian Data)

Penyajian data dilakukan setelah data selesai dikondensasikan. Penyajian data merupakan tahap pengorganisasian dan pemadatan dari data yang telah dikumpulkan disajikan dalam bentuk catatan wawancara, catatan lapangan, catatan dokumentasi. Data yang telah disajikan tersebut kemudian diberi kode data untuk mengorganisasi data, sehingga dapat dianalisis dengan cepat dan mudah. Masing-masing data yang sudah diberi kode dianalisis dalam bentuk teks.

c) *Drawing and Verifying Conclusions* (Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi)

Langkah analisis data yang terakhir adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan yang didukung dengan bukti yang kuat dibuat berdasarkan data yang telah dikondensasikan dan disajikan sebelumnya. Kesimpulan dalam penelitian ini merupakan jawaban dari rumusan masalah dan pertanyaan yang telah diungkapkan oleh peneliti sejak awal.

## **H. Teknik Pengujian Kredibilitas Data**

Uji kredibilitas data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan cara triangulasi data penelitian. “Triangulasi data adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain diluar data itu untuk keperluan pengecekan atau sebagai pembanding terhadap data itu” (Moleong, 2012:330). Terdapat empat jenis triangulasi data, yaitu:

d) Triangulasi Sumber

Triangulasi dengan sumber dapat dilakukan dengan: (1) membandingkan data hasil pengamatan dengan data hasil wawancara; (2) membandingkan apa yang dikatakan orang didepan umum dengan apa yang dikatakannya secara pribadi; (3) membandingkan apa yang dikatakan orang-orang tentang situasi penelitian dengan apa yang dikatakan sepanjang waktu; (4) membandingkan keadaan dan perspektif seseorang dengan berbagai pendapat dan pandangan orang; (5) membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan.

e) Triangulasi Metode

Terdapat dua strategi dalam triangulasi metode, yaitu: (1) Pengecekan derajat kepercayaan penemuan hasil penelitian beberapa teknik pengumpulan dan (2) pengecekan derajat kepercayaan beberapa sumber data dengan metode yang sama (Patton, dalam moleong, 2012:331)

f) Triangulasi Penyidik

Triangulasi penyidik dilakukan dengan menggunakan peneliti atau pengamat lain untuk mengecek kembali derajat kepercayaan data.

g) Triangulasi teori

Triangulasi teori beranggapan bahwa fakta tertentu tidak dapat diperiksa derajat kepercayaannya dengan satu atau lebih teori (Lincoln dan Guba, dalam moleong, 2012:331). Pendapat lain menyatakan bahwa hal itu dapat dilakukan dan hal tersebut dinamakan penjelasan pembanding (*rival explanations*).

Teknik triangulasi data yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik triangulasi sumber. Teknik triangulasi sumber dalam penelitian ini dilakukan dengan cara membandingkan data hasil wawancara dengan data dokumentasi yang berhubungan, serta membandingkan hasil wawancara dengan hasil survei lapangan.

## **BAB IV**

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian**

##### **1. Gambaran Umum Kota Malang**

###### **a. Keadaan Geografis**

Kota Malang merupakan salah satu daerah otonom yang berada di Jawa Timur yang dikelilingi wilayah Kabupaten Malang dan disebelah barat berbatasan dengan Kota Batu. Kota Malang yang merupakan kota terbesar kedua di Jawa Timur setelah Kota Surabaya, berada pada  $112^{\circ}34'9''$ - $112^{\circ}41'34''$  Bujur Timur dan  $7^{\circ}54'2''$ - $8^{\circ}3'5''$  Lintang Selatan di ketinggian antara 440 - 667 meter di atas permukaan laut. Kota Malang memiliki udara sejuk dengan suhu berkisar antara  $22,0^{\circ}\text{C}$ - $24,8^{\circ}\text{C}$ , dengan kelembaban udara berkisar antara 66%-83% serta curah hujan tertinggi 385 milimeter. Berdasarkan letak dan kondisi alamnya Malang merupakan wilayah dataran tinggi dengan udara yang sejuk dan asri.

Kota Malang berada pada posisi strategis, yang mana Kota Malang dikelilingi oleh Gunung Anjasmoro dan Gunung Welirang di sebelah barat laut, Gunung Semeru dan Gunung Bromo di sebelah timur, Gunung Kawi dan Gunung Kelud di sebelah barat daya, serta Gunung Arjuno dan Gunung Panderman di sebelah barat. Adapun batas-batas wilayah Kota Malang adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Kecamatan Singosari dan Karangploso

Sebelah Selatan : Kecamatan Tajinan dan Pakisaji, dan Wagir

Sebelah Timur : Kecamatan Pakis dan Tumpang

Sebelah Barat : Kecamatan Wagir dan Dau

Pembagian wilayah administratif di Kota Malang adalah:

- 1) Kecamatan Klojen : 11 kelurahan,  
89 RW, 675 RT
- 2) Kecamatan Blimbing : 11 Kelurahan,  
127 RW, 923 RT
- 3) Kecamatan Kedungkandang : 12 Kelurahan  
114 RW, 870 RT
- 4) Kecamatan Sukun : 11 Kelurahan  
94 RW, 869 RT
- 5) Kecamatan Lowokwaru : 12 Kelurahan  
120 RW, 774 RT

#### **b. Keadaan Demografis**

Jumlah penduduk Kota Malang pada akhir tahun 2015 berdasarkan data penduduk yang terdaftar pada Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Kota Malang sebanyak 881.794 Jiwa termasuk penduduk WNA pemegang ijin tinggal tetap. Adapun jumlah penduduk WNI sendiri berjumlah 881,123 jiwa yang tersebar di 5 Kecamatan, 57 Kelurahan, 544 RW dan 4.111 RT.

Masyarakat Kota Malang terdiri dari berbagai etnis yang sebagian besar didominasi oleh suku Jawa dan Madura serta sebagian kecil etnis Arab dan Cina. Masyarakat Malang sebagian besar memeluk agama islam dan

sebagian kecil agama kristen, katolik, hindu, dan budha. Kerukunan antar umat beragama di Kota Malang terjalin sangat erat, secara bersama-sama masyarakat Kota Malang bergotong royong untuk memajukan Kota Malang.

Penduduk yang mendiami Kota Malang bukan hanya berasal dari penduduk asli Kota Malang saja. Tidak sedikit pendatang yang berkunjung ke Kota Malang dengan berbagai tujuan, baik untuk belajar, ataupun untuk bekerja. Kebanyakan pendatang tersebut tidak menetap, dalam kurun waktu tertentu para pendatang kembali ke daerah asalnya. Para Pendatang yang berada di Kota Malang berasal dari berbagai daerah, bahkan dari luar pulau jawa, seperti pulau Sumatera, Kalimantan, Sulawesi, Maluku, Papua.

### **c. Perekonomian Masyarakat**

Perekonomian masyarakat Kota Malang dapat dilihat dari pertumbuhan ekonomi daerahnya, karena pertumbuhan ekonomi menggambarkan tingkat kesejahteraan masyarakat. Pertumbuhan ekonomi Kota Malang tahun 2012 adalah sebesar 7,57%, sedangkan pada tahun 2013 pertumbuhan ekonomi Kota Malang sebesar 7,30% (pemerintah Kota Malang, 2014). Tiga sektor penyumbang terbesar pada pertumbuhan ekonomi Kota Malang tahun 2013 adalah sektor perdagangan, hotel, dan restoran yang mencapai 9,24%. Sektor bangunan berkontribusi 9,15%, serta sektor pengangkutan dan komunikasi berkontribusi sebesar 8,26% (Jawapos Radar Malang, 2015).

Tahun 2014 diperkirakan pertumbuhan Ekonomi Kota Malang mencapai 7,5% hingga 7,6% (Jawapos Radar Malang, 2015). Berdasarkan

hal tersebut dapat diketahui bahwa setiap tahunnya perekonomian Kota Malang terus mengalami pertumbuhan, namun besarnya pertumbuhan perekonomian Kota Malang mengalami perubahan yang fluktuatif. Bapak Candra selaku pakar ekonomi Universitas Brawijaya menilai terjadi perlambatan pertumbuhan Ekonomi di Kota Malang, perlambatan tersebut terjadi akibat belum adanya investasi Baru di Kota Malang yang cukup signifikan. Permasalahan lain yang turut menghambat pertumbuhan ekonomi adalah tingginya inflasi Kota Malang, serta lemahnya serapan anggaran oleh Pemerintah Daerah Kota Malang (Jawapos Radar Malang, 2015).

#### **d. Pertumbuhan Properti Kota Malang**

Kota Malang terletak 90 km di sebelah selatan Kota Surabaya. Kota Malang yang terkenal sebagai kota pelajar memiliki beberapa perguruan tinggi, diantaranya Universitas Brawijaya (UB), Universitas Negeri Malang (UM), Universitas Muhammadiyah Malang (UMM), dan beberapa kampus ternama lainnya. Keberadaan beberapa perguruan tinggi di Kota Malang berdampak pada meningkatnya jumlah pendatang yang ingin menuntut ilmu di Kota Malang, sehingga penduduk yang mendiami Kota Malang semakin bertambah. Tingginya tingkat pendatang di Kota Malang, baik untuk kepentingan pendidikan maupun untuk keperluan lain mendorong perkembangan jual-beli properti di Kota Malang.

Berdasarkan perhitungan *Area Analytics* sejak bulan September 2012 sampai juni 2013 pemasaran properti untuk daerah Malang setiap bulan

selalu meningkat, pada akhir bulan Juni 2013 total properti yang dipasarkan mencapai 601 properti, yang terdiri dari 375 rumah, 159 tanah, 16 komersial, 17 villa dan sisanya berupa ruko dan kost (Urbanindo,2014). Peningkatan pemasaran properti di daerah Malang mencapai 19% setiap bulannya. Harga properti di Kota Malang sejak bulan Oktober 2012 hingga bulan Juni 2013 meningkat dengan rata-rata 24,3%. Peningkatan harga jual properti salah satunya disebabkan oleh tingginya permintaan properti dan meningkatnya jumlah penduduk, baik yang berasal dari Kota Malang maupun penduduk pendatang.

## **2. Gambaran Umum Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang**

### **a. Sejarah Singkat Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang**

Berdasarkan Surat Keputusan Walikota Malang Nomor 4/U tanggal 01 Januari 1970, awalnya Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang disebut sebagai Dinas Pendapatan Daerah Kotapraja Malang. Guna menunjang pelaksanaan tugas dan menyesuaikan kebutuhan akibat meningkatnya volume dan jenis pekerjaan, maka berdasarkan Keputusan Walikota Malang Nomor 45/U Tahun 1973 tentang Struktur Organisasi Dinas Pendapatan, penyebutannya berubah menjadi Dinas Pendapatan Daerah Tingkat II Malang.

Seiring perkembangan zaman, Dinas Pendapatan mengalami beberapa perubahan yang mendasar yang didukung dengan peraturan perundang-undangan antara lain:

- 1) Peraturan Daerah Kotamadya Dati II Malang Nomor 18 Tahun 1989 Tentang Susunan Organisasi Dipenda,
- 2) Peraturan Daerah Kotamadya Dati II Malang Nomor 9 Tahun 1996 dan dikukuhkan dengan Keputusan Gubernur Jawa Timur Nomor 546 Tahun 1996 (Perubahan Dipenda Kotamadya Daerah Tingkat II Malang ditingkatkan klasifikasinya menjadi tipe A).

Memasuki otonomi daerah yang terhitung sejak tanggal 1 Januari 2001 Pemerintah Kota Malang telah mengantisipasi suatu kelembagaan yang menangani Penerimaan Daerah dengan membentuk Dinas Pendapatan Daerah berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2000 tentang Pembentukan, Kedudukan, Tugas Pokok, dan Struktur Organisasi Dinas Sebagai Unsur Pelaksana Pemerintah Daerah dan tugas pokok dan fungsinya dijabarkan dalam Keputusan Walikota Malang Nomor 10 Tahun 2001 Tentang Uraian, Tugas, Fungsi, dan Tata Kerja Dinas Pendapatan Kota Malang.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang No. 32 Tahun 2004, maka terdapat penyesuaian struktur organisasi pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang yang didasarkan pada Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 6 Tahun 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang serta Peraturan Walikota Malang Nomor

58 Tahun 2008 Tentang Uraian Tugas Pokok, Fungsi dan Tata Kerja Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang.

Penerbitan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang didalamnya terdapat amanah pelimpahan kewenangan penanganan Pajak Bumi dan Bangunan kepada daerah maka pemerintah Kota Malang menindaklanjuti dengan menyusun Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan. Perubahan tersebut menuntut adanya penyesuaian struktur organisasi pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang yang dituangkan dengan Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang serta Peraturan Walikota Malang Nomor 54 Tahun 2012 tentang Uraian Tugas Pokok, Fungsi dan Tata Kerja Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang.

**b. Visi dan Misi Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang**

Visi adalah gambaran jauh kedepan kemana instansi hendak dibawa. Gambaran ke depan tersebut dibangun melalui proses refleksi dan proyeksi yang digali dari nilai-nilai luhur yang dianut oleh seluruh komponen *stakeholders*. Adapun Visi dan Misi Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang adalah sebagai berikut:

1) Visi

Meningkatkan penerimaan pajak daerah untuk kesejahteraan masyarakat kota.

2) Misi

Meningkatkan pendapatan daerah melalui intensifikasi dan ekstensifikasi pajak daerah.

**c. Tujuan dan Sasaran Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang**

Sejalan dengan visi dan misi Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang, maka tujuan yang ingin dicapai adalah sebagai berikut:

- 1) Meningkatkan penerimaan pajak daerah
- 2) Meningkatkan pelayanan publik yang berkualitas
- 3) Mewujudkan pengelolaan Keuangan Daerah yang efektif dan efisien dengan prinsip transparan dan akuntabel

Bentuk upaya dalam mencapai tujuan tersebut maka Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang memiliki sasaran sesuai dengan tujuan tersebut. Adapun sasaran tersebut yaitu:

- 1) Meningkatnya penerimaan pajak daerah
- 2) Meningkatnya pelayanan publik yang berkualitas
- 3) Terwujudnya pengelolaan keuangan daerah yang efektif dan efisien dengan prinsip transparan dan akuntabel

**d. Strategi dan Kebijakan Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang**

Strategi dipandang sebagai pola tindakan yang dipilih untuk mewujudkan visi dan misi. Strategi membentuk suatu pola pengambilan keputusan dalam mewujudkan visi dan misi organisasi. Strategi mengarahkan seluruh sumberdaya secara efektif dalam mencapai tujuan dan sasaran yang ditetapkan. Berdasarkan visi, misi, tujuan, dan sasaran yang telah ditetapkan

dan mencermati isu-isu strategis, permasalahan-permasalahan yang dihadapi, peluang, ancaman, maka dirumuskan strategi dan arah kebijakan pembangunan.

Analisis terhadap lingkungan baik internal maupun eksternal diperlukan untuk dapat menentukan faktor-faktor penentu keberhasilan (*Critical success factors*) bagi suatu organisasi sehingga organisasi tersebut dapat selalu merespon setiap perubahan yang terjadi. Lingkungan internal adalah kondisi internal dalam suatu organisasi yang dapat berpengaruh terhadap capaian kinerja suatu organisasi, sementara lingkungan eksternal adalah situasi dan kondisi di sekitar organisasi yang secara langsung berpengaruh pada organisasi. Strategi yang tepat merupakan syarat utama mencapai tujuan dan sasaran organisasi. Guna menyusun strategi yang tepat diperlukan dukungan data yang relevan, analisis lingkungan internal, dan eksternal yang jujur dan kejelian dalam menentukan faktor-faktor kunci keberhasilan.

Adapun strategi yang diterapkan Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang adalah sebagai berikut:

- 1) Diversifikasi pola pemungutan pajak daerah
- 2) Meningkatkan kualitas database potensi pajak daerah
- 3) Meningkatkan kesadaran Wajib Pajak Daerah dalam membayar pajak
- 4) Penguatan SDM
- 5) Perbaikan manajemen kelembagaan
- 6) Pengelolaan keuangan daerah sesuai program dan kegiatan.

Arah kebijakan adalah pedoman untuk mengarahkan rumusan strategi yang dipilih agar lebih terarah dalam mencapai tujuan dan sasaran dari waktu ke waktu selama 5 (lima) tahun. Rumusan arah kebijakan merasionalkan pilihan strategi agar memiliki fokus dan sesuai dengan pengaturan pelaksanaan. Pelaksanaan arah kebijakan mempunyai fokus waktu dan capaian tersendiri. Setiap arah kebijakan terdapat strategi-strategi yang dilaksanakan pada waktu tertentu, sehingga fokus tersebut diharapkan dapat mencapai tujuan dan sasaran yang telah ditetapkan.

**e. Kedudukan, Tugas Pokok dan Fungsi**

Dinas Pendapatan Daerah merupakan pelaksana otonomi daerah di bidang pemungutan Pajak Daerah. Dinas Pendapatan Daerah dipimpin oleh Kepala Dinas yang dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya berada di bawah dan bertanggungjawab kepada Walikota melalui Sekretaris Daerah. Berdasarkan Peraturan Walikota Malang Nomor 54 tahun 2012 tentang Uraian Tugas Pokok, Fungsi dan Tata Kerja Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang, Tugas Pokok Dinas Pendapatan Daerah adalah melaksanakan penyusunan dan pelaksanaan kebijakan daerah dibidang pemungutan pajak daerah. Adapun fungsi Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang adalah sebagai berikut:

- 1) Perumusan pelaksanaan kebijakan teknis di bidang pemungutan pajak daerah,
- 2) Penyusunan perencanaan dan pelaksanaan program di bidang pemungutan PBB Perkotaan, BPHTB dan pajak daerah lainnya,

- 3) Pelaksanaan dan pengawasan pendataan, pendaftaran, penetapan PBB Perkotaan, BPHTB dan pajak daerah lainnya,
- 4) Penyusunan dan pelaksanaan pengembangan potensi PBB Perkotaan, BPHTB dan pajak daerah lainnya,
- 5) Penyusunan rencana intensifikasi dan ekstensifikasi PBB Perkotaan, BPHTB dan pajak daerah lainnya,
- 6) Pelaksanaan pemungutan PBB perkotaan, BPHTB dan pajak daerah lainnya,
- 7) Pelaksanaan penyelesaian keberatan PBB Perkotaan, BPHTB dan pajak daerah lainnya,
- 8) Pelaksanaan penyelesaian permohonan pembetulan, pembatalan, pengurangan ketetapan, penghapusan, pengurangan sanksi, dan kelebihan pembayaran atas PBB Perkotaan, BPHTB dan pajak daerah lainnya,
- 9) Pembinaan dan pembukuan serta pelaporan atas pemungutan dan penyetoran PBB perkotaan, BPHTB dan pajak daerah lainnya,
- 10) Pengendalian benda-benda berharga PBB Perkotaan, BPHTB dan Pajak daerah lainnya,
- 11) Pembinaan dan pengendalian terhadap sistem pemungutan PBB Perkotaan dan pajak daerah lainnya,
- 12) Pelaksanaan penerbitan Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah (NPWPD),
- 13) Pelaksanaan pemungutan penerimaan bukan pajak,

- 14) Pelaksanaan penyidikan tindak pidana pelanggaran di bidang pemungutan PBB Perkotaan, dan pajak daerah lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan,
- 15) Pelaksanaan pembelian/pengadaan atau pembangunan aset tetap berwujud yang akan digunakan dalam rangka penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi,
- 16) Pelaksanaan pemeliharaan barang milik daerah yang digunakan dalam rangka penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi,
- 17) Pelaksanaan kebijakan pengelolaan barang milik daerah yang berada dalam penguasaannya,
- 18) Pengelolaan administrasi umum meliputi penyusunan program, ketatalaksanaan, ketatausahaan, keuangan, kepegawaian, rumah tangga, perlengkapan, kehumasan dan kearsipan,
- 19) Pelaksanaan Standar Pelayanan Minimal (SPM),
- 20) Penyusunan dan Pelaksanaan Standar Pelayanan Publik (SPP) dan Standar Operasional dan Prosedur (SOP),
- 21) Pelaksanaan pengukuran Indeks Kepuasan Masyarakat (IKM) dan/atau pelaksanaan pengumpulan pendapat pelanggan secara periodik yang bertujuan untuk memperbaiki kualitas layanan,
- 22) Pengelolaan pengaduan masyarakat dibidang pemungutan pajak daerah,
- 23) Penyampaian data hasil pembangunan dan informasi lainnya terkait layanan publik secara berkala melalui *website* pemerintah daerah,

- 24) Pemberdayaan dan pembinaan jabatan fungsional,
- 25) Penyelenggaraan UPT dan jabatan fungsional,
- 26) Pengevaluasian dan pelaporan pelaksanaan tugas pokok dan fungsi,
- 27) Pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh Walikota sesuai dengan tugas pokoknya.

**f. Struktur Organisasi Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang**

Struktur organisasi merupakan suatu kerangka yang dapat memperlihatkan adanya pembagian tugas, alur pendelegasian dan alur pelaporan/ pertanggungjawaban atas tugas/ kewajiban yang dilaksanakan pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang. Adapun struktur organisasi Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang berdasarkan Peraturan Walikota Malang Nomor 54 Tahun 2012 terdiri dari:

- 1) Kepala Dinas
- 2) Sekretaris, terdiri dari:
  - a) Sub Bagian Penyusunan Program
  - b) Sub Bagian Keuangan
  - c) Sub Bagian Umum
- 3) Bidang Pajak Bumi dan Bangunan, terdiri dari:
  - a) Seksi Pelayanan, Pengawasan dan Penyelesaian Sengketa
  - b) Seksi Pendataan, Penilaian, dan Penetapan
  - c) Seksi Pengolahan Data
- 4) Bidang Pajak Daerah Lainnya, terdiri dari:
  - a) Seksi Pendataan

- b) Seksi Pendaftaran
  - c) Seksi Penetapan
- 5) Bidang Pembukuan dan Pengembangan Potensi, terdiri dari:
- a) Seksi Pembukuan dan Pelaporan
  - b) Seksi Pengolahan Benda Berharga
  - c) Seksi Pengembangan Potensi
- 6) Bidang Penagihan, terdiri dari:
- a) Seksi Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan
  - b) Seksi Penagihan Pajak Daerah lainnya
  - c) Seksi Penyelesaian Keberatan Pajak Daerah lainnya
- 7) Unit Pelaksana Teknis (UPT)
- 8) Kelompok Jabatan fungsional

**g. Tugas Pokok Dinas Pendapatan Daerah**

Berdasarkan Peraturan Walikota Malang Nomor 54 tahun 2012, Tugas Pokok dan Fungsi Pegawai Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang adalah sebagai berikut:

1) Kepala Dinas

Kepala Dinas mempunyai tugas menyelenggarakan tugas pokok dan fungsi mengkoordinasikan dan melakukan pengawasan yang melekat terhadap unit kerja di bawahnya serta melaksanakan tugas lain yang diberikan oleh Walikota sesuai dengan tugas dan fungsinya.

## 2) Sekretaris

Sekretaris memiliki tugas melaksanakan administrasi umum meliputi penyusunan program, ketatalaksanaan, ketatausahaan, keuangan, kepegawaian, urusan rumahtangga, perlengkapan, kehumasan, dan keperpustakaan serta kearsipan. Sekretaris membawahi 3 sub bagian yaitu :

- a) Sub bagian penyusunan program, sub bagian ini memiliki tugas pokok menyusun program, evaluasi serta pelaporan
- b) Sub bagian keuangan, bertugas untuk melaksanakan pengelolaan anggaran dan administrasi
- c) Sub bagian umum, bertugas untuk melaksanakan pengelolaan administrasi umum meliputi ketatalaksanaan, ketatausahaan, kepegawaian, urusan rumah tangga, perlengkapan, kehumasan dan kepustakaan serta kearsipan.

## 3) Bidang Pajak Bumi dan Bangunan

Bidang Pajak Bumi dan Bangunan bertugas dalam pelayanan, penilaian dan penetapan serta pengawasan PBB.

Bidang PBB membawahi 3 seksi yaitu:

- a) Seksi Pelayanan, pengawasan dan penyelesaian sengketa, bertugas menyelenggarakan pelayanan, pengawasan serta penyelesaian yang berkaitan dengan sengketa PBB Perkotaan di Kota Malang

- b) Seksi Pendataan, penilaian dan penetapan, mempunyai tugas pokok yaitu penyelenggaraan pendataan, penilaian, dan penetapan objek dan wajib PBB Perkotaan di Kota Malang
- c) Seksi Pengolahan Data, bertugas melakukan pengolahan data dalam rangka perencanaan teknis pendataan, pendaftaran dan pendataan objek, subjek dan wajib PBB perkotaan, dan sistem pengarsipan serta pendokumentasian.

4) Bidang Pajak Daerah Lainnya

Bidang Pajak Daerah Lainnya mempunyai tugas pokok pelayanan, pendataan, pendaftaran, penilaian dan penetapan serta pengawasan BPHTB dan pajak daerah lainnya. Bidang pajak daerah lainnya membawahi 3 seksi yaitu :

- a) Seksi Pendataan, memiliki tugas mendata objek dan wajib BPHTB dan pajak daerah lainnya
- b) Seksi Pendaftaran, melaksanakan tugas pokok pendaftaran objek dan wajib BPHTB dan pajak daerah lainnya
- c) Seksi penetapan melaksanakan tugas pokok perhitungan dan penetapan BPHTB dan pajak daerah lainnya.

5) Bidang Pembukuan dan Pengembangan Potensi

Bidang pembukuan dan pengembangan potensi bertugas melakukan pembukuan dan pelaporan pengelolaan benda berharga dan pengembangan potensi PBB perkotaan, BPHTB dan pajak daerah

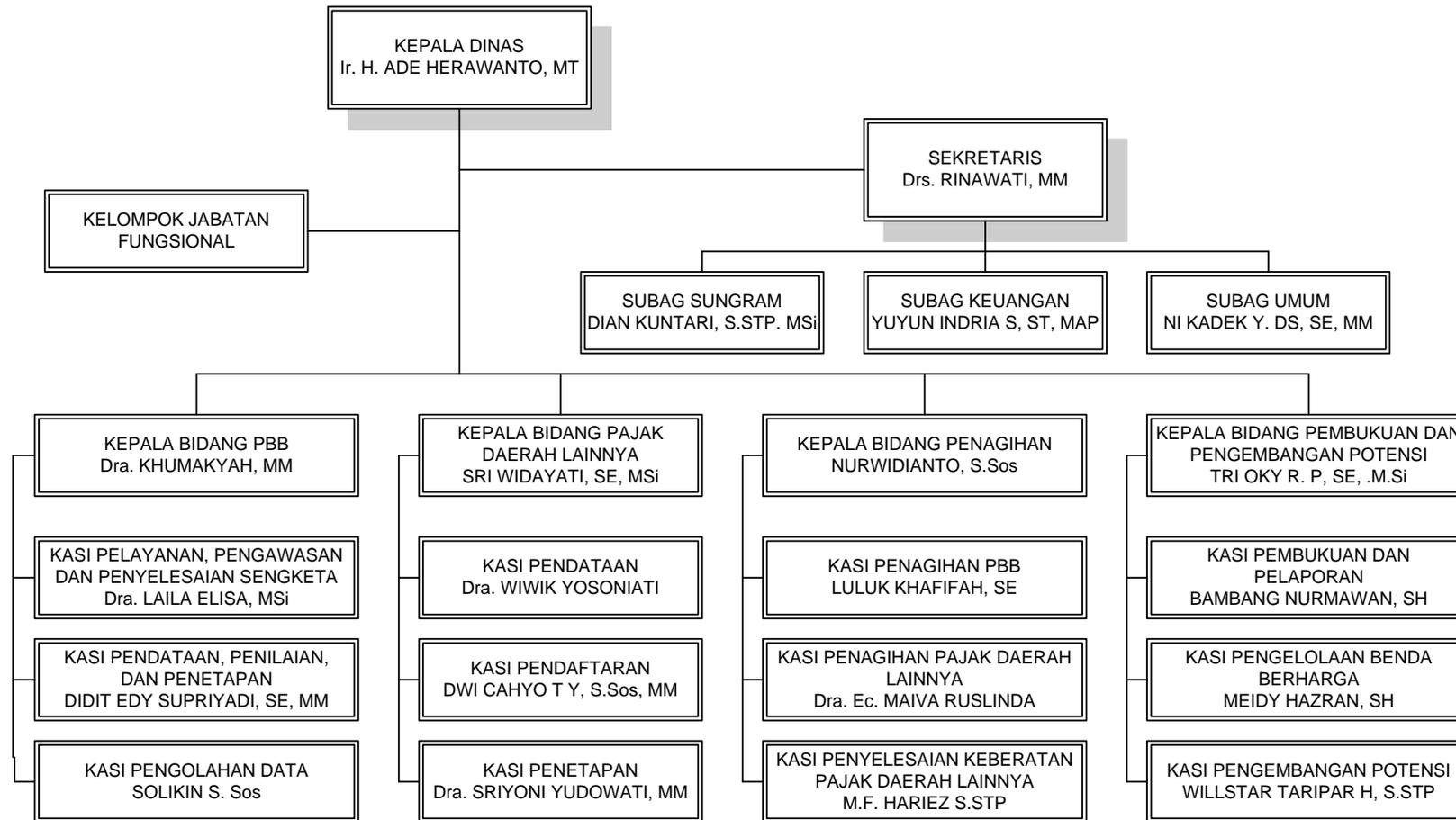
lainnya. Bidang pembukuan dan pengembangan potensi membawahi 3 seksi yaitu:

- a) Seksi Pembukuan dan Pelaporan, memiliki tugas membuat pembukuan dan pelaporan target dan realisasi penerimaan PBB Perkotaan, BPHTB dan pajak daerah lainnya, serta pendapatan lain-lain yang sah yang dipungut.
  - b) Seksi pengelolaan benda berharga, memiliki tugas dalam pengelolaan benda-benda berharga PBB Perkotaan, BPHTB dan pajak daerah lainnya
  - c) Seksi pengembangan potensi melakukan tugas pokok pengembangan potensi dan peningkatan penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) melalui pemungutan PBB Perkotaan, BPHTB dan pajak daerah lainnya.
- 6) Bidang Penagihan

Bidang penagihan memiliki tugas pokok yaitu melakukan penagihan PBB Perkotaan dan pajak daerah lainnya di kota malang. Bidang penagihan dibagi menjadi 3 seksi yaitu:

- a) Seksi Penagihan Pajak Bumi dan Bangunan bertugas melakukan penagihan atas tunggakan pajak bumi dan bangunan perkotaan
- b) Seksi Penagihan Pajak Daerah Lainnya mempunyai tugas melakukan penagihan atas tunggakan BPHTB dan pajak daerah lainnya

- c) Seksi Penyelesaian Keberatan Pajak Daerah Lainnya mempunyai tugas pokok yaitu menyelesaikan keberatan atas BPHTB dan pajak daerah lainnya.



Sumber: Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang, 2015

**Gambar 4.1. Struktur Organisasi Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang**

#### **h. Data Kepegawaian Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang**

Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang saat ini memiliki pegawai berjumlah 115 orang. Daftar Pegawai Negeri di Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang dapat dilihat pada Tabel 4.1.

**Tabel 4.1. Data Pegawai Negeri di Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang**

<b>No</b>	<b>Golongan</b>	<b>Jumlah</b>
1	Golongan IV	10
2	Golongan III	54
3	Golongan II	44
4	Golongan I	4
5	Fungsional	1
6	Honorer	1
<b>Jumlah</b>		<b>115</b>

Sumber : Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang, 2015

Berdasarkan data pada Tabel 4.1 diketahui bahwa mayoritas pegawai Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang merupakan Golongan III yaitu berjumlah 54 orang. Jumlah golongan yang paling sedikit adalah golongan jabatan fungsional dan tenaga honorer dengan jumlah pegawai masing-masing satu orang. Adapun data tingkat pendidikan pegawai Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang dapat dilihat pada Tabel 4.2.

**Tabel 4.2. Data Pegawai Negeri di Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang Berdasarkan Tingkat Pendidikan**

<b>No</b>	<b>Golongan</b>	<b>Jumlah</b>
1	Pasca Sarjana (S2)	14
2	Sarjana	34
3	Diploma III	2
4	SMA	53
5	SMP	8
6	SD	4
<b>Jumlah</b>		<b>115</b>

Sumber : Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang, 2015

Berdasarkan Tabel 4.2 diketahui bahwa mayoritas tingkat pendidikan dari pegawai Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang adalah sarjana dengan jumlah tiga puluh empat orang. Pegawai Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang dengan tingkat pendidikan SD memiliki jumlah paling sedikit yaitu sejumlah empat orang.

## **B. Penyajian Data**

### **1. Efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dibandingkan Potensi Riil.**

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu sumber pendapatan suatu daerah. Sejak diterbitkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, BPHTB dialihkan menjadi pajak daerah. BPHTB merupakan salah satu pajak daerah di Kota Malang yang sangat potensial. Hal ini sesuai dengan pernyataan Bapak Yuniarso (Staf Pembukuan dan Pengembangan Potensi Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang) sebagai berikut,

“Kota Malang ini kan merupakan daerah yang berkembang, dimana banyak wilayah-wilayah yang menjadi sebuah lokasi atau titik pengembangan, dilihat dari sudut pandang pemukiman entah itu kos pelajar maupun pemukiman warga dan perumahan-perumahan di kota malang, ini melihat keadaan seperti ini Malang menjadi kota yang cukup potensial untuk meningkatkan atau katakanlah untuk menarik pajak BPHTB. Karena BPHTB terkait dengan masalah adanya transaksi jual beli bangunan, sehingga dengan banyaknya transaksi yang seperti itu pemerintah daerah berdasarkan peraturan yang ada, peraturan Undang-Undangnya, Peraturan Daerah, Peraturan Walikota itu melakukan sebuah inovasi untuk menarik BPHTB pada semua pelaku transaksi jual beli, sehingga dengan seperti itu akhirnya pendapatan BPHTB itu menjadi salah satu sektor jenis pajak yang sangat potensial” (Hasil Wawancara tanggal 15 Februari 2016 pukul 10.30 di ruang staf Bidang Pembukuan dan Pengembangan Potensi Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang).

Efektivitas merupakan salah satu ukuran yang dapat digunakan untuk mengukur kinerja suatu organisasi. Semakin besar tingkat efektivitas penerimaan suatu organisasi maka semakin baik pula kinerja organisasi tersebut, begitu pula sebaliknya semakin kecil tingkat efektivitas penerimaan organisasi maka kinerja organisasi perlu ditingkatkan. Berdasarkan hal tersebut, maka untuk mengetahui kinerja Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang dalam mengelola BPHTB perlu dilakukan perhitungan rasio efektivitas penerimaan BPHTB Kota Malang. Efektivitas dapat diukur dengan membandingkan target yang telah ditetapkan organisasi dengan realisasi penerimaan yang dicapai oleh organisasi.

Rasio efektivitas yang sesungguhnya dapat diketahui jika target yang ditetapkan sudah sesuai dengan potensi riil, sehingga dalam mengetahui efektivitas penerimaan BPHTB Kota Malang penting untuk mencari tahu apakah yang menjadi dasar Pemerintah Kota Malang dalam menetapkan target BPHTB Kota Malang. Penentuan target BPHTB di Kota Malang merupakan hasil diskusi dari Pemerintah Eksekutif dan Pemerintah Legislatif, hal ini sesuai dengan penjelasan Bapak Yuniarso (Staf Pembukuan dan Pengembangan Potensi) yang menyatakan,

“Penentuan target itu juga dibicarakan antara pemerintah eksekutif dengan legislatif, jadi tidak bisa serta merta Pemerintah menentukan sekian kemudian diputuskan langsung itu tidak bisa, jadi harus ada persetujuan dewan karena ini menyangkut dana masyarakat, dana dari masyarakat kemudian diolah oleh Pemerintah Daerah untuk dijadikan biaya pembangunan untuk masyarakat juga, dalam hal ini masyarakat terwakili dengan adanya Anggota Dewan” (Hasil wawancara tanggal 20 Januari 2016, pukul 10.30 di ruang staf Bidang Pembukuan dan Pengembangan Potensi Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang).

Penentuan target BPHTB Kota Malang ditentukan berdasarkan berbagai pertimbangan diantaranya, berdasarkan kajian akademis, kajian praktis, kajian ilmiah, memperhatikan keadaan ekonomi Kota Malang, kondisi masyarakat, daya beli masyarakat, serta berbagai hal lain yang berhubungan. Hal tersebut sesuai dengan pernyataan Bapak Oki (Kepala Bidang Pembukuan dan Pengembangan Potensi Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang) sebagai berikut,

“Ya penetapan target itu kita punya kajian ilmiah terkait dengan penetapan target, terkait dengan keadaan ekonomi Kota Malang, ya kan kondisi masyarakat seperti apa, daya beli masyarakat seperti apa, banyak hal yang dipertimbangkan sehingga kita bisa menetapkan seperti itu. Kita menetapkannya secara optimal, bukan maksimal berdasarkan kajian akademis, kajian praktis, kajian ilmiah, nah itu ada dasar pertimbangannya” (hasil wawancara tanggal 15 Februari pukul 11.00 di ruang Bidang Pembukuan dan Pengembangan Potensi Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang).

Wewenang Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang dalam menetapkan besarnya target BPHTB adalah sebatas mengusulkan berdasarkan nilai perolehan tahun sebelumnya, namun yang berhak memutuskan besarnya target BPHTB secara kebijakan adalah Walikota. Hal ini diungkapkan oleh Bapak Yuniarso sebagai berikut,

“Yang berhak memutuskan Walikota, hanya di Dispenda ini hanya memberi masukan berdasarkan nilai-nilai yang sudah diperoleh, secara teknisnya, teknis pelaksanaannya itu asalnya dari Dispenda, tapi secara kebijakan itu bukan wewenang Dispenda, melainkan Pemerintah Daerah” (Hasil Wawancara tanggal 21 Januari 2016 pukul 10.30 di Ruang Staf Bidang Pembukuan dan Pengembangan Potensi Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang).

BPHTB merupakan pajak yang baru dikelola oleh Pemerintah Kota Malang pada tahun 2011. Pengalihan BPHTB menambah satu sumber Pendapatan

Pajak Daerah Kota Malang. Adapun target dan realisasi penerimaan BPHTB Kota Malang tahun 2011-2014 dapat dilihat pada tabel 4.3.

**Tabel 4.3. Target dan Realisasi BPHTB Kota Malang Tahun 2011-2014**

<b>Tahun</b>	<b>Target (Rp)</b>	<b>Realisasi (Rp)</b>
2011	41.516.900.527	58.031.496.633
2012	59.877.500.269	84.711.331.828
2013	85.673.803.416	99.810.126.717
2014	100.050.000.000	101.525.731.993

Sumber : Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang, 2015

Realisasi BPHTB Kota Malang diukur berdasarkan target yang telah ditentukan pemerintah Kota Malang, untuk mengetahui apakah penentuan target Pajak BPHTB Kota Malang telah sesuai dengan potensi riil maka perlu dilakukan survei lapangan. Survei pada penelitian ini dilakukan disalah satu Kelurahan di Kota Malang yaitu Kelurahan Bareng, Kecamatan Klojen sebagai gambaran keadaan potensi riil BPHTB di Kota Malang. Survei dilakukan dengan tujuan mengetahui apakah masyarakat yang melakukan transaksi peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan telah melakukan pengurusan sertifikat tanah. Status pengurusan sertifikat tanah perlu diketahui karena pembayaran BPHTB baru dilakukan ketika masyarakat yang melakukan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan mengurus sertifikat. Data hasil survei lapangan Kelurahan Bareng, Kecamatan Klojen, Kota Malang dapat dilihat pada tabel 4.4.

**Tabel 4.4. Data Hasil Survei Lapangan Kelurahan Bareng Kecamatan Klojen**

No	Alamat	Status Sertifikat
1	Jl. Bareng Kulon Gg. 3 No. 847	Ada
2	Jl. Bareng Kulon Gg. 3 No. 806	Belum
3	Jl. Bareng Kulon Gg. 6 No. 892	Belum
4	Jl. Bareng Kulon Gg. 6, No. 891	Belum
5	Jl. Bareng Kulon Gg. 6, No. 881	Belum
6	Jl. Bareng Tengah 5F No. 829	Ada
7	Jl. Bareng Tengah 5K No. 675D	Belum
8	Jl. Bareng Tengah 5K No. 19	Belum
9	Jl. Bareng Kartini 93D No.250	Belum
10	Jl. Bareng Kartini 3B No. 165	Belum
11	Jl. Bareng Kartini 3G No. 35	Belum
12	Jl. Bareng Kartini 3H No. 38	Ada
13	Jl. Bareng Kartini 3H No. 46	Belum
14	Jl. Bareng Kartini No. 36	Ada

Sumber : Data hasil survei Kelurahan Bareng, 2016

## 2. Kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah

Kontribusi digunakan untuk mengetahui sejauh mana BPHTB memberikan sumbangan dalam Pendapatan Pajak Daerah. Kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah adalah besar kontribusi yang disumbangkan dari realisasi penerimaan BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah. Kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah sangat penting untuk diketahui sebagai bahan evaluasi Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang serta Pemerintah Kota Malang untuk menentukan kebijakan dan tindakan dalam melaksanakan pemungutan BPHTB pada tahun selanjutnya.

Pendapatan Pajak Daerah merupakan salah satu penyumbang terbesar Pendapatan Asli Daerah di Kota Malang. Hasil Pendapatan Pajak Daerah memberikan peranan yang sangat penting dalam pelaksanaan pembangunan

Daerah Kota Malang. Adapun data target dan realisasi penerimaan pajak daerah Kota Malang pada tahun anggaran 2011-2014 dapat dilihat pada Tabel 4.5.

**Tabel 4.5. Target dan Realisasi Pendapatan Pajak Daerah Kota Malang Tahun 2011-2014**

<b>Tahun</b>	<b>Target Pendapatan Pajak Daerah (Rp)</b>	<b>Realisasi Pendapatan Pajak Daerah (Rp)</b>
2011	104.644.701.181	125.332.979.878
2012	125.828.676.757	159,124,119,793
2013	210.287.899.778	217.893.063.888
2014	260.000.000.000	278.885.189.549

Sumber : Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang, 2015

Pemerintah Daerah sebagai daerah otonom memiliki kewenangan yang luas untuk menggali sumber-sumber pendapatan daerah yang salah satu sumbernya adalah dari pajak daerah. Jenis-jenis pajak daerah yang berhak dipungut oleh Pemerintah Kota Malang yaitu, Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Reklame, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Parkir, Pajak Air Tanah, Pajak BPHTB, PBB Perkotaan. Adapun target dan realisasi sumber Pendapatan Pajak Daerah Kota Malang tahun 2011-2014 dapat dilihat pada Tabel 4.6.

**Tabel 4.6. Target dan Realisasi Sumber-sumber Pendapatan Pajak Daerah Kota Malang Tahun 2011-2014**

<b>Tahun</b>	<b>Jenis Pajak Daerah</b>	<b>Target Pendapatan Pajak Daerah (Rp)</b>	<b>Realisasi Pendapatan Pajak Daerah (Rp)</b>
2011	Pajak Hotel	7.937.911.592,30	8.485.718.854,76
	Pajak Restoran	16.551.035.303,41	17.993.011.260,13
	Pajak Hiburan	1.897.988.600,00	2.343.425.910,80
	Pajak Reklame	10.556.778.935,00	9.944.155.284,00
	Pajak Penerangan Jalan	24.611.826.223,00	26.899.525.956,00
	Pajak Parkir	1.146.528.000,00	1.242.283.000,00
	Pajak Air Tanah	375.732.000,00	393.903.242,04
	Pajak BPHTB	41.516.900.527,00	58.031.496.633,10
	<b>Total Pajak Daerah</b>	<b>104.644.701.180,71</b>	<b>125.333.520.140,83</b>

Lanjutan Tabel 4.6

Tahun	Jenis Pajak Daerah	Target Pendapatan Pajak Daerah (Rp)	Realisasi Pendapatan Pajak Daerah (Rp)
2012	Pajak Hotel	8.913.290.057,77	9.787.551.997,94
	Pajak Restoran	18.006.103.686,81	20.302.610.876,34
	Pajak Hiburan	1.972.989.350,00	3.134.172.824,60
	Pajak Reklame	8.556.778.935,00	9.256.619.495,45
	Pajak Penerangan Jalan	26.828.633.250,00	29.144.310.755,76
	Pajak Parkir	1.272.609.127,00	1.796.786.915,00
	Pajak Air Tanah	400.772.081,00	509.265.868,70
	Pajak BPHTB	59.877.500.269,19	84.711.331.828,10
	<b>Total Pajak Daerah</b>	<b>125.828.676.756,77</b>	<b>158.642.650.561,89</b>
2013	Pajak Hotel	11.115.346.405,15	13.934.800.659,87
	Pajak Restoran	21.437.718.910,80	25.479.671.734,31
	Pajak Hiburan	3.451.736.261,10	4.083.522.176,70
	Pajak Reklame	9.037.246.651,74	10.716.211.079,75
	Pajak Penerangan Jalan	31.585.084.634,92	33.996.908.886,90
	Pajak Parkir	1.693.911.094,77	1.939.867.733,00
	Pajak Air Tanah	641.130.420,40	694.747.885,20
	Pajak BPHTB	85.673.803.416,00	99.810.126.717,80
	PBB Perkotaan	45.651.921.983,30	47.843.891.288,04
	<b>Total Pajak Daerah</b>	<b>210.287.899.778,18</b>	<b>238.499.748.161,57</b>
2014	Pajak Hotel	17.169.937.868,68	25.069.057.562,87
	Pajak Restoran	28.476.534.584,04	30.473.435.484,90
	Pajak Hiburan	4.542.595.922,35	5.140.722.135,41
	Pajak Reklame	15.640.433.942,58	19.390.018.667,52
	Pajak Penerangan Jalan	37.602.101.561,92	39.941.959.559,27
	Pajak Parkir	1.947.997.758,99	2.643.529.810,00
	Pajak Air Tanah	701.130.420,40	819.219.964,44
	Pajak BPHTB	100.050.000.000,75	101.525.731.993,94
	PBB Perkotaan	53.869.267.940,29	53.881.514.370,87
<b>Total Pajak Daerah</b>	<b>260.000.000.000,00</b>	<b>278.885.189.548,87</b>	

Sumber : Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang, 2015

### C. Analisis dan Interpretasi Data

#### 1. Analisis Efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Malang Dibandingkan Potensi Riil

BPHTB merupakan salah satu sumber penerimaan yang sangat potensial bagi pemerintah Kota Malang. BPHTB mulai dikelola dan dipungut oleh Pemerintah Kota Malang pada tahun 2011. Penambahan BPHTB sebagai salah satu sumber Pendapatan Pajak Daerah memberikan dampak yang sangat positif terhadap peningkatan Pendapatan Pajak Daerah.

Berdasarkan pernyataan dari Bapak Yuniarso selaku staf Bidang Pembukuan dan Pengembangan Potensi Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang bahwa salah satu faktor tingginya potensi BPHTB di Kota Malang adalah karena Kota Malang memiliki wilayah pemukiman yang terus berkembang, baik pemukiman untuk kos pelajar, maupun pemukiman warga, serta perumahan-perumahan. BPHTB merupakan pajak yang dikenakan terhadap transaksi pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan, sehingga dengan banyaknya transaksi pemindahan hak yang terjadi maka penerimaan BPHTB pun juga akan tinggi. Mengingat tingginya potensi BPHTB di Kota Malang maka perlu dilakukan pengukuran tingkat efektivitas penerimaannya setiap tahun. Pengukuran efektivitas tersebut diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi untuk pemungutan BPHTB pada tahun berikutnya. Berdasarkan target yang telah ditentukan, tingkat efektivitas penerimaan BPHTB Kota Malang pada tahun 2011-2014 dapat dihitung sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{Efektivitas BPHTB tahun 2011} &= \frac{58.031.496.633}{41.516.900.527} \times 100\% \\ &= 139,78\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Efektivitas BPHTB tahun 2012} &= \frac{84.711.331.828}{59.877.500.269} \times 100\% \\ &= 141,47\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Efektivitas BPHTB tahun 2013} &= \frac{99.810.126.718}{85.673.803.416} \times 100\% \\ &= 116,50\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Efektivitas BPHTB tahun 2014} &= \frac{101.525.731.994}{100.050.000.000} \times 100\% \\ &= 101,51\% \end{aligned}$$

**Tabel 4.7. Tingkat Efektivitas Penerimaan BPHTB Kota Malang Tahun 2011-2014**

<b>Tahun</b>	<b>Target (Rp)</b>	<b>Realisasi (Rp)</b>	<b>Persentase</b>	<b>Kategori</b>
2011	41.516.900.527	58.031.496.633	139,78%	Sangat Efektif
2012	59.877.500.269	84.711.331.828	141,47%	Sangat Efektif
2013	85.673.803.416	99.810.126.718	116,50%	Sangat Efektif
2014	100.050.000.000	101.525.731.994	101,51%	Sangat Efektif
Rata-rata			121,94%	Sangat Efektif

Sumber : Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang 2015 (diolah)

Berdasarkan Tabel 4.7 dapat diketahui bahwa tingkat efektivitas penerimaan BPHTB Kota Malang tahun 2011-2014 mengalami perubahan yang fluktuatif. Rata-rata tingkat efektivitas penerimaan BPHTB Kota Malang tahun 2011-2014 sebesar 121,94% dengan kriteria sangat efektif. Tahun 2011 yang merupakan tahun pertama pemungutan efektivitas penerimaan BPHTB sebesar 139,78% dengan kriteria sangat efektif. Hal tersebut merupakan langkah awal yang baik bagi Dinas Pendapatan Kota Malang dalam melaksanakan pemungutan BPHTB. Tahun 2012 persentase tingkat efektifitas penerimaan BPHTB naik dari tahun 2011 menjadi 141,47% dengan kriteria sangat efektif. Tingkat efektivitas

penerimaan BPHTB Tahun 2012 merupakan pencapaian tingkat efektivitas terbesar selama kurun waktu 2011-2014, hal ini menunjukkan bahwa perkembangan BPHTB di kota malang sangat baik. Persentase tingkat efektifitas BPHTB pada tahun 2013 menurun menjadi 116,50% dengan kriteria sangat efektif. Tahun 2014 persentase tingkat efektifitas BPHTB menurun lagi menjadi 101,51% namun masih masuk dalam kategori sangat efektif.

Bapak Maryono selaku staf bagian BPHTB menyatakan bahwa salah satu penyebab menurunnya persentase penerimaan BPHTB pada tahun 2014 karena tahun 2014 merupakan tahun pemilihan presiden, sehingga banyak investor bidang properti yang masih menahan untuk tidak berinvestasi pada tahun tersebut. Para investor memilih menahan investasinya dikarenakan mereka menunggu kebijakan baru yang akan dikeluarkan oleh Presiden terpilih sehingga dapat memastikan bahwa investasi yang dilakukan sudah tepat.

Pada kurun waktu empat tahun dari tahun 2011 hingga 2014 persentase tingkat efektivitas penerimaan BPHTB Kota Malang selalu melebihi 100% yang masuk dalam kategori sangat efektif, hal tersebut menandakan bahwa jika dilihat dari pencapaian targetnya kinerja Dinas Pendapatan Kota Malang dalam melaksanakan pemungutan BPHTB sudah sangat baik, meskipun untuk jumlah persentase efektivitasnya mengalami perubahan yang fluktuatif.

Rasio efektivitas yang sesungguhnya dapat diketahui dengan mengetahui mekanisme penentuan targetnya, apakah sudah sesuai dengan potensi riil apakah belum. Bapak Yuniarso selaku staf Pembukuan dan Pengembangan Potensi Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang mengemukakan bahwa penentuan target BPHTB

di Kota Malang merupakan wewenang Pemerintah Daerah, dalam hal tersebut Dinas Pendapatan Daerah hanya berwenang untuk mengusulkan, sedangkan yang berhak memutuskan adalah Walikota atas persetujuan DPRD Kota Malang sebagai perwakilan dari masyarakat. Berdasarkan penjelasan dari Bapak Oky selaku Kepala Bidang Pembukuan dan Pengembangan Potensi Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang menyatakan bahwa penentuan target BPHTB mengacu pada realisasi penerimaan tahun lalu, dan mempertimbangkan berbagai aspek lain, seperti keadaan ekonomi Kota Malang, prediksi daya beli masyarakat, serta beberapa kajian. Berdasarkan keterangan tersebut dapat diketahui bahwa dalam menentukan target BPHTB Pemerintah Kota Malang belum mempertimbangkan potensi riil yang ada di lapangan, sedangkan berdasarkan teori bahwa efektivitas dapat diketahui dengan membandingkan Realisasi BPHTB dengan Target BPHTB yang berdasarkan Potensi riil (Ulum, 2012:32).

Potensi riil yang ada di masyarakat dapat diketahui dengan melakukan survei ke lapangan. Survei dilakukan dengan tujuan mengetahui apakah masyarakat yang melakukan transaksi peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan telah melakukan pengurusan sertifikat tanah. Status pengurusan sertifikat tanah perlu diketahui karena pembayaran BPHTB baru dilakukan masyarakat ketika mengurus sertifikat tanah dan bangunan mereka.

Peraturan Daerah Kota Malang No. 15 Tahun 2010 tentang BPHTB pasal 12 ayat 1 menyatakan bahwa saat terutangnya BPHTB pada transaksi jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta. Berdasarkan hal tersebut maka seharusnya setiap orang yang melakukan transaksi pengalihan hak atas

tanah dan bangunan seharusnya sudah terutang BPHTB sejak ditandatanganinya akta pengalihan hak, meskipun belum mengurus sertifikat tanah. Namun pada kenyataannya Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang kesulitan dalam memungut BPHTB bagi wajib pajak yang belum mengurus sertifikatnya. Hal tersebut karena bukti pembayaran BPHTB baru diperlukan ketika masyarakat mengurus sertifikat pengalihan hak atas tanah dan bangunan mereka.

Survei dalam penelitian ini dilakukan di Kelurahan Bareng Kecamatan Klojen, Kota Malang. Kecamatan Klojen merupakan kecamatan di Kota Malang yang memiliki kepadatan penduduk tertinggi dibandingkan dengan kecamatan lain di Kota Malang, yaitu 11.845 Jiwa/Km<sup>2</sup> (Malangkota.go.id, 2015). Kelurahan Bareng merupakan daerah perkampungan dengan jumlah penduduk 18.465 orang yang tersebar di 74 RT, dan 8 RW (<http://kelbareng.malangkota.go.id>). Data hasil survei lapangan Kelurahan Bareng, Kecamatan Klojen, Kota Malang dapat dilihat pada tabel 4.8.

Berdasarkan Tabel 4.8 dapat diketahui bahwa di Kelurahan Bareng, ternyata masih banyak masyarakat yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang belum melakukan pengurusan sertifikat tanah dan belum membayar BPHTBnya. Hal tersebut terbukti dari 14 warga yang disurvei baru 4 orang yang telah mengurus sertifikat dan membayar BPHTB, sisanya sebanyak 10 orang belum mengurus sertifikat tanah dan bangunannya. Diantara 10 orang yang belum mengurus sertifikat dan membayar BPHTB, terdapat 8 orang yang tanah dan bangunannya memiliki Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) diatas Rp 60.000.000.

**Tabel 4.8. Data Hasil Survei Lapang Kelurahan Bareng Kecamatan Klojen**

No	Alamat	Status Sertifikat	NJOP (Rp)
1	Jl. Bareng Kulon Gg. 3 No. 847	Ada	100.000.000
2	Jl. Bareng Kulon Gg. 3 No. 806	Belum	102.727.273
3	Jl. Bareng Kulon Gg. 6 No. 892	Belum	62.727.273
4	Jl. Bareng Kulon Gg. 6, No. 891	Belum	171.818.182
5	Jl. Bareng Kulon Gg. 6, No. 881	Belum	71.818.182
6	Jl. Bareng Tengah 5F No. 829	Ada	53.000.000
7	Jl. Bareng Tengah 5K No. 675D	Belum	82.727.273
8	Jl. Bareng Tengah 5K No. 19	Belum	282.727.273
9	Jl. Bareng Kartini 93D No.250	Belum	55.454.545
10	Jl. Bareng Kartini 3B No. 165	Belum	529.563.636
11	Jl. Bareng Kartini 3G No. 35	Belum	31.818.182
12	Jl. Bareng Kartini 3H No. 38	Ada	155.454.545
13	Jl. Bareng Kartini 3H No. 46	Belum	191.818.182
14	Jl. Bareng Kartini No. 36	Ada	191.818.182

Sumber : Data Olahan Penulis, 2016

Peraturan Daerah Kota Malang No. 15 tahun 2010 tentang BPHTB pasal 7 menyatakan bahwa dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). NPOP diperoleh dari nilai transaksi atau nilai pasar dari objek yang dialihkan, namun apabila nilai transaksinya tidak diketahui atau lebih kecil dari NJOP PBB nya maka yang digunakan sebagai dasar perhitungan besarnya BPHTB adalah NJOP PBB pada tahun terjadinya transaksi. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) BPHTB ditetapkan sebesar Rp 60.000.000 untuk setiap Wajib Pajak, sehingga transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang memiliki NJOP diatas 60.000.000 berkewajiban untuk membayar BPHTB. Namun pada kenyataannya masih terdapat masyarakat yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan bangunan tetapi belum melaksanakan pembayaran BPHTBnya.

Kelurahan Bareng memiliki kepadatan penduduk yang tinggi, namun ternyata peralihan hak atas tanah dan bangunan di kelurahan tersebut masih cukup tinggi. Sebagaimana diketahui bahwa berdasarkan hasil survei masih banyak masyarakat Kelurahan Bareng yang belum mengurus sertifikat dan membayar BPHTB atas objek pajak yang dialihkannya. Jika dalam suatu kelurahan padat penduduk saja masih banyak masyarakat yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan bangunannya maka kemungkinan besar masih banyak kelurahan lain yang kepadatan penduduknya tidak sebesar kelurahan bareng yang masyarakatnya melakukan transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan. Jika masih banyak masyarakat yang melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan di Kota Malang dan masih banyak yang belum sadar untuk mengurus sertifikat dan membayar BPHTB maka berarti potensi BPHTB di Kota Malang masih sangat besar. Potensi tersebutlah yang perlu menjadi pertimbangan Pemerintah Kota Malang dalam menentukan target penerimaan BPHTB, dalam hal ini Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang selaku pelaksana pemungut pajak daerah Kota Malang perlu menyusun strategi dan upaya guna mengoptimalkan potensi yang ada.

Berdasarkan penemuan tersebut berarti perlu dilakukan penyesuaian penentuan target khususnya untuk pajak BPHTB, yang semula hanya berdasarkan data realisasi penerimaan BPHTB tahun lalu disesuaikan dengan pertumbuhan ekonomi Kota Malang serta beberapa kajian, akan lebih akurat jika mempertimbangkan potensi riil pajak BPHTB yang ada di masyarakat. Potensi riil bisa diketahui oleh Pemerintah Kota Malang dengan cara melakukan survei ke

masyarakat setiap tahun sebelum target BPHTB ditentukan, atau bisa juga dilakukan dengan cara bekerjasama dengan RT dan RW disetiap kelurahan di Kota Malang untuk membuat laporan rutin terkait dengan pengalihan hak atas tanah dan bangun yang terjadi di lingkungannya. Hasil survei serta hasil laporan dari RT dan RW tersebut nantinya bisa menjadi salah satu pertimbangan dalam penentuan target BPHTB. Penentuan target yang disesuaikan dengan potensi riil dapat menggambarkan pencapaian tingkat efektivitas penerimaan yang sesungguhnya, sehingga evaluasi dan tindakan perbaikan bisa dilakukan sesuai dengan kenyataan sesungguhnya.

Hasil survei juga menunjukkan bahwa ada beberapa alasan kenapa masyarakat yang mengalihkan hak atas tanah dan bangunannya tidak langsung mengurus sertifikat tanah dan membayar BPHTBnya. Beberapa masyarakat yang disurvei beralasan bahwa pengurusan sertifikat tanah dan bangunan rumit dan lama. Masyarakat juga mengungkapkan bahwa banyak biaya yang dikeluarkan untuk mengurus sertifikat (hasil survei tanggal 20 maret 2016 pukul 10.00 di Kelurahan Bareng, Kecamatan Klojen, Kota Malang).

Berdasarkan penjelasan tersebut maka penting bagi Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang bekerjasama dengan Badan Pertanahan Nasional Kota Malang untuk melakukan evaluasi terhadap lamanya proses pengurusan sertifikat tanah, sehingga dengan mengetahui penyebab lamanya pengurusan sertifikat tanah maka bisa dicarikan solusi yang setidaknya mampu mengurangi jangka waktu pengurusan sertifikat tanah, bahkan juga bisa meminimalisir biaya yang harus dikeluarkan masyarakat yang mengurus sertifikat.

## 2. Analisis Dampak Kontribusi BPHTB Kota Malang

BPHTB merupakan salah satu sumber Pendapatan Pajak Daerah yang sangat potensial. Perkembangan usaha properti di Kota Malang yang terus menunjukkan peningkatan setiap tahunnya merupakan salah satu peluang Pemerintah Daerah dalam meningkatkan penerimaan BPHTB Kota Malang. Berdasarkan perhitungan *Area Analytics* sejak bulan September 2012 sampai juni 2013 pemasaran properti untuk daerah malang setiap bulan selalu meningkat, pada akhir bulan Juni 2013 total properti yang dipasarkan mencapai 601 properti, yang terdiri dari 375 rumah, 159 tanah, 16 komersial, 17 villa dan sisanya berupa ruko dan kost (Urbanindo,2014). Meningkatnya penerimaan sumber-sumber pendapatan daerah tentu akan berdampak pada meningkatnya Pendapatan Pajak Daerah, terlebih apabila sumber pendapatan tersebut merupakan sumber yang potensial. Pendapatan Pajak Daerah merupakan salah satu komponen penyumbang Pendapatan Asli Daerah yang sangat penting, hal ini berarti bahwa meningkatnya sumber Pendapatan Pajak Daerah dalam hal ini BPHTB akan berpengaruh terhadap meningkatnya Pendapatan Asli Daerah. Semakin meningkatnya Pendapatan Asli Daerah, maka akan mengurangi tingkat ketergantungan Pemerintah Daerah terhadap Pemerintah Pusat. Adapun kontribusi penerimaan BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah dihitung sebagai berikut,

$$\begin{aligned} \text{Kontribusi BPHTB tahun 2011} &= \frac{58.031.496.633}{125.333.520.141} \times 100\% \\ &= 46,30\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Kontribusi BPHTB tahun 2012} &= \frac{84.711.331.828}{158.642.650.562} \times 100\% \\ &= 53,40\% \end{aligned}$$

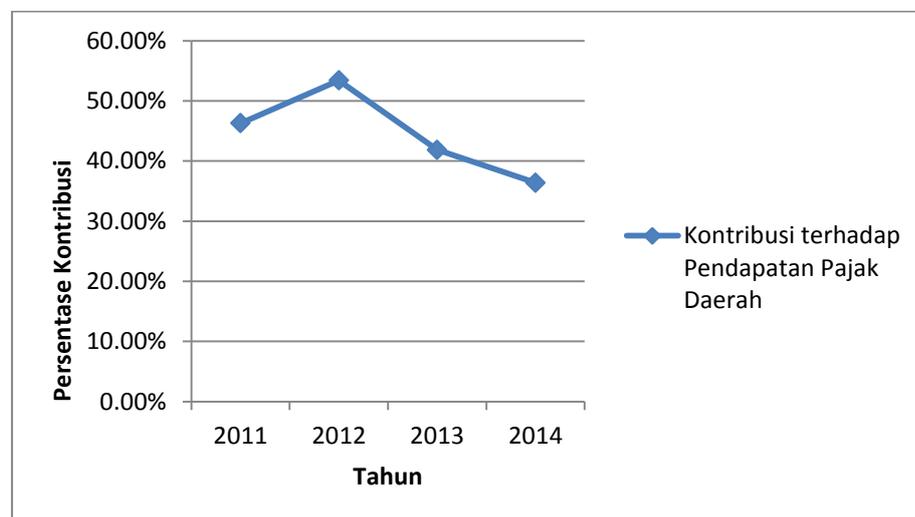
$$\begin{aligned} \text{Kontribusi BPHTB tahun 2013} &= \frac{99.810.126.718}{238.499.748.162} \times 100\% \\ &= 41,85\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Kontribusi BPHTB tahun 2014} &= \frac{101.525.731.994}{278.885.189.549} \times 100\% \\ &= 36,40\% \end{aligned}$$

**Tabel 4.9. Kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah Kota Malang Tahun 2011-2014**

Tahun	Penerimaan BPHTB (Rp)	Pendapatan Pajak Daerah (Rp)	Persentase Kontribusi	Kategori
2011	58.031.496.633	125.333.520.141	46,30%	Baik
2012	84.711.331.828	158.642.650.562	53,40%	Sangat Baik
2013	99.810.126.718	238.499.748.162	41,85%	Baik
2014	101.525.731.994	278.885.189.549	36,40%	Sedang
Rata-rata			44,49%	Baik

Sumber : Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang 2015 (diolah)



Sumber : Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang 2015 (diolah)

**Gambar 4.2. Kontribusi Penerimaan BPHTB Terhadap Pendapatan Pajak Daerah**

Berdasarkan Tabel 4.9 dan Gambar 4.2 dapat diketahui bahwa kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah Kota Malang memiliki rata-rata

44,49% dan tergolong dalam kategori baik. Persentase kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah tahun 2012 naik dari tahun 2011 yaitu menjadi 53,40% dengan kriteria sangat baik. Tahun 2013 persentase kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah menurun dari tahun 2012 menjadi 41,85% dengan kriteria baik. Tahun 2014 persentase kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah menurun lagi menjadi 36,40% dengan kriteria sedang.

Tahun 2011 yang merupakan tahun pertama pemungutan, BPHTB telah memberikan kontribusi yang besar terhadap total pendapatan pajak daerah kota Malang. Sebesar 46,30% dari total Pendapatan Pajak Daerah merupakan hasil dari BPHTB sedangkan sisanya dari seluruh sumber pajak lainnya. Hal ini menunjukkan bahwa BPHTB berperan besar dalam menyumbang Pendapatan Pajak Daerah. Tahun 2012 persentase penerimaan BPHTB bahkan mencapai lebih dari 50% dari seluruh total pendapatan pajak daerah yaitu sebesar 53,40%, tahun 2012 merupakan tahun BPHTB memberikan kontribusi yang paling besar pada periode tahun 2011-2014. Berbanding lurus dengan persentase efektivitas penerimaan BPHTB tahun 2014 yang merupakan tingkat efektivitas terkecil, kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah pada tahun 2014 juga merupakan kontribusi yang paling rendah selama tahun 2011-2014.

Berdasarkan penjelasan tersebut dapat diketahui bahwa terlepas dari naik turunnya kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah, BPHTB telah memberikan kontribusi yang sangat besar terhadap Pendapatan Pajak Daerah. Rata-rata persentase BPHTB Kota Malang selama tahun 2011-2014 sebesar 44,49%, sedangkan sisanya sebesar 55,51% berasal dari delapan pajak daerah

lainnya. Hal tersebut menunjukkan bahwa BPHTB memberikan kontribusi yang sangat besar, sedangkan pajak lainnya tidak terlalu dominan dalam menyumbang Pendapatan Pajak Daerah. Kontribusi penerimaan jenis-jenis pajak daerah Kota Malang dapat dilihat pada Tabel 4.10.

**Tabel 4.10. Kontribusi Jenis-Jenis Pajak Daerah pada Pendapatan Pajak Daerah Kota Malang Tahun 2011-2014**

Tahun	Jenis Pajak Daerah	Realisasi Pendapatan Jenis Pajak Daerah (Rp)	Kontribusi (%)
2011	Pajak Hotel	8.485.718.854,76	6,77
	Pajak Restoran	17.993.011.260,13	14,36
	Pajak Hiburan	2.343.425.910,80	1,87
	Pajak Reklame	9.944.155.284,00	7,93
	Pajak Penerangan Jalan	26.899.525.956,00	21,46
	Pajak Parkir	1.242.283.000,00	0,99
	Pajak Air Tanah	393.903.242,04	0,31
	BPHTB	58.031.496.633,10	46,30
	<b>Total Pajak Daerah</b>	<b>125.333.520.140,83</b>	<b>100</b>
2012	Pajak Hotel	9.787.551.997,94	6,17
	Pajak Restoran	20.302.610.876,34	12,80
	Pajak Hiburan	3.134.172.824,60	1,98
	Pajak Reklame	9.256.619.495,45	5,83
	Pajak Penerangan Jalan	29.144.310.755,76	18,37
	Pajak Parkir	1.796.786.915,00	1,13
	Pajak Air Tanah	509.265.868,70	0,32
	BPHTB	84.711.331.828,10	53,40
	<b>Total Pajak Daerah</b>	<b>158.642.650.561,89</b>	<b>100</b>
2013	Pajak Hotel	13.934.800.659,87	5,84
	Pajak Restoran	25.479.671.734,31	10,68
	Pajak Hiburan	4.083.522.176,70	1,71
	Pajak Reklame	10.716.211.079,75	4,49
	Pajak Penerangan Jalan	33.996.908.886,90	14,25
	Pajak Parkir	1.939.867.733,00	0,81
	Pajak Air Tanah	694.747.885,20	0,29
	BPHTB	99.810.126.717,80	41,85
	PBB	47.843.891.288,04	20,06
	<b>Total Pajak Daerah</b>	<b>238.499.748.161,57</b>	<b>100</b>

Lanjutan Tabel 4.10

Tahun	Jenis Pajak Daerah	Realisasi Pendapatan Jenis Pajak Daerah (Rp)	Kontribusi (%)
2014	Pajak Hotel	25.069.057.562,87	8,99
	Pajak Restoran	30.473.435.484,90	10,93
	Pajak Hiburan	5.140.722.135,41	1,84
	Pajak Reklame	19.390.018.667,52	6,95
	Pajak Penerangan	39.941.959.559,27	14,32
	Pajak Parkir	2.643.529.810,00	0,95
	Pajak Air Tanah	819.219.964,44	0,29
	BPHTB	101.525.731.993,94	36,40
	PBB	53.881.514.370,87	19,32
	<b>Total Pajak Daerah</b>	<b>278.885.189.548,87</b>	<b>100</b>

Sumber : Data Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang, 2015 (Diolah)

Berdasarkan Tabel 4.10 dapat diketahui bahwa pada tahun 2011 Total Pendapatan Pajak Daerah Kota Malang sebesar Rp 125.333.520.140,83. Jenis pajak daerah yang memberikan kontribusi terbesar adalah pajak BPHTB dengan persentase 46,30%. Jenis pajak yang memberikan kontribusi terendah terhadap Pendapatan Pajak Daerah pada tahun 2011 adalah Pajak Air Tanah dengan persentase 0,31%. Tahun 2011 yang merupakan tahun pertama Dinas Pendapatan Kota Malang melakukan pemungutan, BPHTB telah memberikan kontribusi yang sangat besar, hal tersebut menandakan bahwa potensi BPHTB Kota Malang sangat besar.

Tahun 2012 total Pendapatan Pajak Daerah naik menjadi sebesar Rp 158.642.650.561,89. Pada tahun 2012 ini kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah masih tetap mendominasi, bahkan kontribusi BPHTB naik dari tahun 2011 menjadi 53,40%. Lebih dari setengah Pendapatan Pajak Daerah berasal dari BPHTB, sedangkan sisanya berasal dari jenis pajak lainnya. Kontribusi jenis pajak terkecil yaitu Pajak Air Tanah dengan persentase 0,32%.

Pada tahun 2013 total Pendapatan Pajak Daerah naik dari tahun 2012 menjadi Rp 238.499.748.161,57. Pajak BPHTB pada tahun 2013 masih menjadi kontributor yang paling besar yaitu sebesar 41,85, namun kontribusinya lebih kecil dibandingkan tahun 2012. Pajak PBB yang baru dipungut Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang pada tahun 2013 memberikan kontribusi terbesar kedua setelah BPHTB yaitu 20,06%. Adapun Pajak Air Tanah masih memberikan kontribusi paling kecil terhadap Pendapatan Pajak Daerah yaitu sebesar 0,29%.

Tahun 2014 total Pendapatan Pajak naik dari tahun 2013 yaitu sebesar Rp 278.885.189.548,87. Pajak BPHTB pada tahun 2014 yaitu Rp 101.525.731.993,94 masih menjadi kontributor terbesar terhadap Pendapatan Pajak Daerah Kota Malang, namun persentasenya menurun menjadi 36,40%. PBB pada tahun 2014 memberikan kontribusi terbesar kedua terhadap Pendapatan Pajak Daerah sebesar 19,32%. Kontribusi Pajak Air Tanah terhadap Pendapatan Pajak Daerah pada tahun 2014 masih menjadi yang paling rendah yaitu sebesar 0,29%.

Berdasarkan penjelasan tersebut dapat diketahui bahwa selama tahun 2011-2014 BPHTB selalu menjadi jenis pajak yang memberikan kontribusi paling besar terhadap Pendapatan Pajak Daerah. Berdasarkan pernyataan dari Bapak Yuniarso (Staf Pembukuan dan Pengembangan Potensi Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang), salah satu faktor tingginya penerimaan BPHTB Kota Malang adalah karena potensi BPHTB di Kota Malang sangat tinggi. Potensi BPHTB Kota Malang tinggi karena Kota Malang memiliki wilayah pemukiman yang terus berkembang, baik pemukiman untuk kos pelajar, maupun pemukiman warga, serta

perumahan-perumahan. Keadaan tersebut mengakibatkan tingginya transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan di Kota Malang. Salah satunya penyebab tingginya transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan di Kota Malang adalah banyaknya pendatang dari luar kota Malang yang ingin tinggal di Kota Malang. Dikutip dari okezone.com bahwa mayoritas peminat properti di Kota Malang berasal dari luar Malang, lebih dari 50% pembeli di beberapa perumahan berasal dari Surabaya, Sidoarjo, maupun Mojokerto (Okezone.com, 2013). Hal tersebut membuat kebutuhan tanah dan bangunan di Kota Malang terus meningkat. Peningkatan kebutuhan tanah dan bangunan di Kota Malang mengakibatkan harga tanah dan bangunan di Kota Malang terus meningkat. Terus meningkatnya harga tanah dan bangunan di Kota Malang yang tidak diimbangi dengan meningkatnya perekonomian masyarakat Kota Malang dikhawatirkan akan mengakibatkan masyarakat asli Kota Malang semakin tidak mampu untuk membeli properti di kotanya sendiri.

Pemerintah Kota Malang harus segera mengambil tindakan guna menanggulangi keadaan tersebut. Mengingat salah satu jargon yang diusung oleh Bapak Anton selaku Wali Kota Malang adalah “Peduli Wong Cilik” maka sudah selayaknya Pemerintah Kota Malang mampu membuat kebijakan-kebijakan yang dapat mensejahterakan masyarakat asli Kota Malang, terutama kalangan menengah kebawah. salah satu tindakan yang bisa dilakukan adalah dengan menerapkan *earmarking* untuk BPHTB. *Earmarking tax* merupakan kebijakan dalam hal pengalokasian sejumlah hasil penerimaan pajak daerah untuk mendanai pembangunan sektor pajak tertentu.

Dana penerimaan pajak selain memiliki peran sebagai sumber utama penerimaan (Fungsi *budgetair*) yang digunakan untuk menjalankan tugas rutin dan pembangunan, juga memiliki peran lain yaitu sebagai salah satu alat pemerataan pendapatan atau redistribusi pendapatan dari masyarakat yang mempunyai kemampuan ekonomi lebih tinggi kepada masyarakat yang kemampuan ekonominya lebih rendah (Pohan, 2014:5). Berdasarkan penjelasan tersebut, maka penting bagi setiap daerah untuk menjalankan seluruh peran pajak, bukan hanya sebagai fungsi *budgetair*, tapi juga menjalankan fungsi yang lain yaitu fungsi redistribusi.

Melihat kontribusi penerimaan BPHTB yang sangat besar terhadap Pendapatan Pajak Daerah di Kota Malang, maka memungkinkan bagi Pemerintah Daerah Kota Malang untuk menerapkan *earmarking tax*. *Earmarking* untuk BPHTB dapat dilakukan dengan cara mengalokasikan beberapa persen hasil penerimaan BPHTB untuk mensubsidi masyarakat Kota Malang dari kalangan kurang mampu yang ingin membeli properti di Kota Malang. Penerapan *earmarking* tersebut diharapkan mampu menjadi solusi bagi Pemerintah Kota Malang dalam mengatasi permasalahan properti di Kota Malang, disatu sisi Pemerintah Kota Malang dapat mengoptimalkan pemungutan BPHTB dari potensi yang ada, dan disisi lain pemerintah dapat membantu mensubsidi masyarakat Kota Malang dari golongan menengah kebawah yang ingin membeli rumah di Kota Malang.

Berdasarkan penjelasan tersebut sudah selayaknya Pemerintah Kota Malang bersinergi dengan Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang selaku dinas

yang bertanggungjawab terhadap pemungutan pajak daerah di Kota Malang untuk menerapkan kebijakan yang mendukung pengoptimalan potensi BPHTB di Kota Malang serta penerapan fungsi pajak yang seutuhnya, bukan hanya sebagai fungsi *budgetair*, tapi juga fungsi redistribusi. Penerapan kebijakan tersebut hendaknya juga mempertimbangkan permasalahan dan kendala yang selama ini dihadapi oleh Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang. Adapun kendala-kendala yang dihadapi Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang dalam melaksanakan pemungutan BPHTB antara lain :

1) Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Masih Jauh di Bawah Harga Pasar Wajar

BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang mana dasar pengenaan pajaknya adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Apabila NPOP dari suatu tanah atau bangunan lebih kecil dari Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB) maka yang digunakan adalah NJOP PBB. Saat ini NJOP Kota Malang sudah relatif tinggi namun masih dibawah nilai pasar. Pemerintah Kota Malang berharap masyarakat melaporkan Nilai perolehannya dengan sebenar-benarnya, tanpa melakukan manipulasi data. Hal ini sesuai diungkapkan oleh Bapak Oki (Kepala Bidang Pembukuan dan Pengembangan Potensi Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang) sebagai berikut,

“Pada saat bicara transaksi jual beli, itu berdasarkan nilai transaksi, selain itu berdasarkan harga pasar, nah sekarang kita lihat, harga transaksi di kota malang kan tinggi sekali, kita bisa melihat harga pasar, harga pasarnya kan juga tinggi, ya harapannya masyarakat juga jujur. Nah NJOP Kita juga relatif tinggi mendekati nilai pasar, tapi masih dibawah nilai pasar kita kan melihatnya ini hanya NJOP itu kan

sebagai panduan saja, tapi tetap melihat kepada harga transaksi. ini kembali lagi kepada masyarakat, kalau memang transaksinya sebesar itu, ya laporkan aja nilai transaksi sesuai dengan harga aslinya. Harapannya kembali kepada masyarakat untuk menyampaikan kebenaran kejujuran atas transaksi” (Hasil Wawancara tanggal 15 Februari 2016 pukul 11.00 di Ruang Kerja Kepala Bidang Pembukuan dan Pengembangan Potensi Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang).

Setiap tahun NJOP selalu dikaji ulang dan disesuaikan dengan nilai pasar wajarnya, namun selama ini penetapan Nilai NJOP selalu dibawah Nilai pasar wajarnya. Bapak Ade selaku Ketua Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang mengungkapkan bahwa NJOP tidak 100% mengacu kondisi riil dengan harapan tidak terlalu memberatkan masyarakat dalam membayar pajak PBBnya. Bapak Ade juga mengungkapkan bahwa hanya daerah tertentu yang NJOPnya dinaikkan melainkan hanya kawasan tertentu saja, misalkan untuk kawasan Jl. Soekarno-Hatta dan sekitarnya, NJOP sebesar Rp 2.500.000 per meter, sedangkan berdasarkan nilai riil mencapai Rp 10.000.000 (Kabar24.bisnis,2015).

Berdasarkan hal tersebut diketahui bahwa kesenjangan antara Nilai NJOP dengan nilai pasar wajar masih tinggi. Hal tersebut dilakukan agar tidak memberatkan masyarakat dalam membayar pajak PBB. secara tidak langsung hal tersebut akan berpengaruh terhadap pemungutan BPHTB Kota Malang, karena NJOP merupakan salah satu dasar dalam menentukan besarnya BPHTB yang harus dibayarkan.

NJOP PBB berbeda jauh dari nilai pasar wajar memang akan sangat meringankan beban masyarakat kecil dalam membayar pajak PBBnya, namun disisi lain hal tersebut membuat Wajib Pajak BPHTB yang tidak

bertanggungjawab melakukan kecurangan. NJOP PBB yang jauh berbeda dari nilai pasar wajar membuka celah bagi Wajib pajak BPHTB untuk memanipulasi nilai transaksi objek pajak mereka mendekati NJOP PBBnya, meskipun sebenarnya nilai jual objek pajak mereka jauh lebih tinggi. Hal tersebut dilakukan untuk memperkecil pajak BPHTB yang harus dibayarkan.

Keadaan tersebut harus segera ditindaklanjuti sehingga kebijakan pemerintah yang maksudnya untuk meringankan beban masyarakat tidak salah sasaran. Salah satu cara yang bisa dilakukan pemerintah Kota Malang adalah dengan cara segera melakukan tinjauan NJOP PBB sehingga mendekati nilai pasar wajar, khususnya di daerah-daerah berkembang di kota Malang, seperti daerah perumahan elit, daerah jalan besar, dan daerah-daerah yang dirasa merupakan kawasan untuk kalangan menengah keatas. Serta memberikan kesempatan kepada masyarakat kecil yang tidak mampu membayar pajak terutangnya untuk mengajukan keringanan. Berbagai saran tindakan tersebut diharapkan mampu memberikan keuntungan bagi semua pihak baik Pemerintah Kota Malang serta masyarakat Kota Malang, dan dapat mengantisipasi terjadinya pelanggaran dan kecurangan Wajib Pajak.

2) Wajib Pajak Sering Memanipulasi Data Nilai Perolehan Objek Pajak

Banyaknya Wajib Pajak yang memanipulasi Nilai Perolehan Objek Pajaknya dituturkan salah satu staf pelaksana pemungutan BPHTB Bapak Maryono (Staf Bagian BPHTB Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang) sebagai berikut,

“Wajib pajak itu suka melaporkan tidak sesuai dengan nilai transaksi Dia, kan masyarakat itu pengennya membayar pajak yang seminimal mungkin, prinsipnya kan kita menggunakan sistem self assesmen jadi kan wajib pajak yang menghitung sendiri” (Hasil wawancara pada tanggal 20 Januari 2016 pukul 11.00 WIB di Ruang kerja Bagian BPHTB Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang).

Berdasarkan pernyataan Bapak Maryono dapat diketahui bahwa banyaknya masyarakat yang melaporkan nilai perolehan tidak sesuai dengan nilai perolehan yang sebenarnya adalah karena masyarakat ingin membayar pajak lebih kecil daripada yang seharusnya mereka bayarkan. Sistem *Self Assessment* yang memberikan kewenangan kepada Wajib Pajak dalam menghitung sendiri kewajiban perpajakannya juga memberikan peluang bagi masyarakat untuk melakukan kecurangan dalam melaporkan Nilai Perolehan Objek Pajaknya.

Kasus kecurangan Wajib Pajak BPHTB juga diungkapkan oleh salah seorang PPAT di Kota Malang yaitu Ibu Siti yang menyatakan, “Banyak warga yang bertransaksi terkait perpajakan, terutama pajak BPHTB yang dipalsukan, artinya nilai transaksinya tidak sesuai dengan yang sebenarnya, hanya karena menghindari pajak saja”(Antara, 2014).

Guna mengantisipasi kecurangan wajib pajak dalam memanipulasi nilai transaksi, hal ini telah dilindungi oleh perundang-undang serta peraturan daerah yang berlaku. Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang telah bekerjasama dengan Kejaksaan Negeri Kota Malang untuk menangani Wajib Pajak yang melakukan kecurangan, hal tersebut diungkapkan oleh Bapak Yuniarso (staf Bidang Pembukuan dan Pengembangan Potensi Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang) sebagai berikut,

“Kalau mengantisipasi sebuah transaksi yang harus dibayar sekian kemudian mereka berbuat nakal ini juga sudah dilindungi, sudah ada payung hukum, dalam hal ini pemerintah daerah sudah ada kesepakatan dengan Kejaksaan Negeri Kota Malang apabila ada yang nakal Wajib Pajak itu memang ditangani secara persuasif yang pertama kalau memang sudah bandel harus ditahan di Kejaksaan” (Hasil Wawancara tanggal 21 Januari 2016 pukul 10.30 di ruang staf Bidang Pembukuan dan Pengembangan Potensi Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang).

Berdasarkan penjelasan dari Bapak Yuniarso dapat diketahui bahwa Dinas Pendapatan Daerah akan memberikan tindakan persuasif terhadap Wajib Pajak yang melakukan tindakan kecurangan, namun apabila dengan tindakan persuasif masih tidak bisa, Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang telah bekerjasama dengan Kejaksaan Kota Malang untuk menindak Wajib Pajak yang melakukan kecurangan. Tindakan yang dilakukan Dinas Pendapatan Daerah ini diharapkan mampu menekan kecurangan yang dilakukan oleh Wajib Pajak.

3) Iklim Investasi Properti senantiasa berubah

Investor merupakan pihak yang memiliki modal untuk diinvestasikan, maka semakin banyak investor yang berinvestasi khususnya pada bidang properti semakin besar pula potensi penerimaan BPHTB, begitu pula sebaliknya semakin kecil investor yang berinvestasi pada properti, maka semakin sedikit transaksi peralihan tanah, sehingga berdampak pada penerimaan BPHTB.

Investasi pada tahun 2014 diakui pihak Dinas Pendapatan Kota Malang mengalami penurunan. Penurunan investasi yang terjadi sebagai akibat dari adanya penyelenggaraan Pemilihan Presiden pada tahun 2014,

sehingga para investor lebih memilih menahan untuk tidak berinvestasi dulu. Penurunan investasi tersebut berakibat pada kecilnya transaksi peralihan tanah sehingga berdampak pada menurunnya efektivitas penerimaan BPHTB pada tahun 2014. Hal ini diungkapkan oleh Bapak Maryono selaku salah satu staf bagian BPHTB yang menyatakan,

“Tahun 2014 kan merupakan tahun Pilkada, tahun pemilihan Presiden jadi makanya mungkin untuk inves-invesnya tahun 2014 agak ngerem dikit, jadi untuk usaha properti agak sepi, pengaruhnya besar, bahkan untuk tahun 2015 juga agak banyak yang ngeluh masih sepi” (Hasil wawancara tanggal 20 Januari 2016 pukul 11.00 di Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang)

Ketidakpastian iklim investasi khususnya di bidang properti berakibat pada sulitnya menetapkan target BPHTB. Target BPHTB Kota Malang ditetapkan berdasarkan realisasi BPHTB tahun sebelumnya dengan mempertimbangkan prediksi pertumbuhan ekonomi serta beberapa kajian, sehingga ketika realisasi BPHTB tahun sebelumnya tinggi dan prediksi pertumbuhan ekonomi tahun tersebut tinggi, maka target yang ditentukanpun akan tinggi. Berdasarkan tingginya target yang ditentukan tersebut, apabila ternyata investasi dari transaksi jual beli tanah pada tahun tersebut rendah, maka berakibat pada sulitnya Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang dalam merealisasikan BPHTBnya.

Hal tersebut terjadi pada tahun 2014, melihat Penerimaan BPHTB tahun 2012, dan tahun 2013 yang terus mengalami peningkatan maka tahun 2014 target juga ditingkatkan melebihi 100 Miliar, namun ternyata investasi pada tahun 2014 menurun, yang berakibat pada berkurangnya transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan. Berdasarkan permasalahan

tersebut kiranya perlu dilakukan pengkajian ulang terkait dengan penentuan target BPHTB di Kota Malang, sehingga tidak terjadi permasalahan yang sama di tahun selanjutnya.

BPHTB merupakan pajak yang bersifat pasif yang mana Wajib Pajak hanya akan melaksanakan pembayaran pajak ketika melakukan transaksi perpindahan hak atas tanah dan/atau bangunan, jadi apabila seseorang melakukan transaksi jual beli tanah namun tidak melakukan perpindahan hak atau tidak melakukan pengurusan sertifikat tanah, maka Dinas Pendapatan Belum bisa menarik pajak BPHTBnya . Hal tersebut menimbulkan konsekuensi bahwa dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB Wajib Pajak harus lebih bersifat aktif dibandingkan dengan dengan petugas pemungut pajaknya. Sifat pasif dari BPHTB tersebut menuntut Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang untuk memiliki strategi khusus dalam upaya mengoptimalkan penerimaan BPHTB Kota Malang.

Upaya merupakan usaha (suatu cara/kegiatan) yang dilakukan secara terencana dan terarah untuk menjaga suatu hal tidak meluas atau timbul. Mengingat berbagai kendala yang dihadapi Dinas Pendapata Daerah Kota Malang dalam melaksanakan Pemungutan BPHTB maka perlu dilakukan berbagai upaya guna mengatasi permasalahan yang ada, serta untuk mengoptimalkan penerimaan BPHTB Kota Malang. Adapun upaya yang telah dilakukan Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang yaitu:

- 1) Bekerjasama dengan Berbagai Pihak yang Terkait

Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang bekerjasama dengan berbagai pihak dalam melaksanakan pemungutan pajak, khususnya untuk

pajak BPHTB. BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, oleh karena itu dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang melakukan kerjasama dengan pihak-pihak yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pihak-pihak yang terkait dengan pengalihan tanah antara lain, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta Notaris. Hal ini sesuai dengan pernyataan Bapak Maryono (Staf Bagian BPHTB Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang) sebagai berikut,

“Kerjasama pasti ada, misalnya PPAT itu kan partner kita, kalau masalah kerjasama dengan PPAT ya itu tadi, biasanya menyiapkan data seakurat mungkin, sehingga sangat membantu dispenda. kalau misal ada pelanggaran misal ada kurang bayar kan PPAT pasti tahu jadi langsung dilaporkan ke Dispenda” (Hasil wawancara tanggal 20 Januari 2016 pukul 11.00 di ruang kerja Bagian BPHTB Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang)

PPAT dan Notaris merupakan pihak yang berwenang menerbitkan akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik, serta kewenangan lainnya. Berdasarkan kewenangan yang dimilikinya tersebut maka PPAT dan Notaris merupakan pihak yang paling dekat dengan Wajib Pajak, karena wajib pajak yang hendak membuat akta tanah pasti datang kepada PPAT atau Notaris. Keberadaan kerjasama ini diharapkan mampu mencegah Wajib Pajak yang ingin berbuat curang dengan memperkecil nilai perolehan tanahnya atau memalsukan SPPT PBBnya demi memperkecil BPHTB yang harus dibayarkan.

Kerjasama juga dilakukan dengan pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Malang. Setiap Wajib Pajak yang ingin mengurus sertifikat

tanahnya di BPN Kota Malang, maka diwajibkan melaksanakan pembayaran BPHTB terlebih dahulu. Bagi Wajib Pajak yang mengurus sertifikat tanah yang tidak termasuk dalam objek BPHTB maka dapat meminta Surat Keterangan Bebas dari Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang sebelum melaksanakan pengurusan sertifikat tanah. Hal tersebut sesuai dengan pernyataan Bapak Maryono (Staf bagian BPHTB Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang) yang menyatakan, “Kalau di pertanahan juga bisa, kalau dipertanahan kita kan disana pasang stan yang ditempatkan disana, sehingga ketika ada yang belum dibayar atau apa, disana kan dicek” (Hasil wawancara tanggal 20 Januari 2016 pukul 11.00 di ruang kerja Bagian BPHTB Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang).

Guna memberikan kemudahan pelayanan bagi Wajib Pajak yang ingin bertanya terkait prosedur pelaporan hingga pembayaran BPHTB, serta sebagai sarana kontrol bagi Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang dalam mengecek pembayaran BPHTB masyarakat yang ingin melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan maka Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang juga membuka Stand pelayanan pembayaran BPHTB di BPN Kota Malang. Hal ini diharapkan mampu mempermudah Wajib Pajak dalam berkonsultasi atau bertanya terkait prosedur pelaporan hingga pembayaran BPHTB, mengingat lokasi Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang yang cukup jauh dari pusat Kota Malang. Keberadaan Stan Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang juga diharapkan mampu memberikan

kemudahan bagi Pegawai Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang dalam mengontrol kepatuhan Wajib Pajak BPHTB Kota Malang.

2) Mengadakan Sosialisasi Kepada Wajib Pajak yang Belum Terdata

Kesadaran Wajib Pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakannya merupakan hal yang sangat penting untuk diperhatikan. Tanpa adanya kesadaran dan kepatuhan wajib pajak maka kemungkinan besar pelanggaran dan penunggakan pajak akan semakin besar, oleh karena itu penting bagi Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang untuk melakukan upaya-upaya guna meningkatkan kesadaran dan kepatuhan Wajib Pajak. Salah satu cara yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang adalah dengan mengadakan sosialisasi kepada para Wajib Pajak. Wujud sosialisasi yang diadakan oleh Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang disesuaikan dengan kebutuhannya. Salah satu usaha yang dilakukan Dinas Pendapata Daerah dalam mengoptimalkan penerimaan BPHTB adalah dengan cara turun langsung ke pengusaha tanah dan bangunan, kepada RT, RW, serta kepada masyarakat untuk memberikan pemahaman dan menghimbau agar setiap melakukan transaksi Jual beli segera diurus juga peralihan tanahnya dan melaksanakan kewajiban pajaknya, termasuk membayar pajak BPHTB.

Bentuk upaya lain yang dilakukan Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang selain dengan terjun langsung kepada masyarakat, juga dilakukan dengan mengadakan sosiaisasi kepada para Wajib Pajak dalam bentuk yang semenarik mungkin yaitu dengan diselenggarakannya acara Jalan Sehat

Sadar Pajak serta bentuk kegiatan yang lain. Sosialisasi dengan mendatangi langsung masyarakat serta membuat acara sosialisasi yang menarik diharapkan mampu memupuk kesadaran Wajib Pajak dalam melaksanakan kewajiban perpajakannya. Sosialisasi dengan cara Jalan Sehat Sadar Pajak yang boleh diikuti oleh seluruh Wajib Pajak yang telah melaksanakan pembayaran pajak selain mensosialisasikan pentingnya membayar pajak bagi pembangunan daerah, juga memberikan *reward* kepada wajib pajak yang telah memenuhi kewajiban perpajakannya. Hal ini diharapkan mampu mendorong Para Wajib Pajak yang belum membayar pajak untuk segera membayar pajaknya sehingga berkesempatan untuk mendapatkan hadiah.

- 3) Mengadakan sosialisasi kepada Pegawai dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Notaris, dan Pihak-pihak yang Terkait

PPAT dan Notaris merupakan pihak yang berwenang menerbitkan akta tanah. PPAT dan Notaris juga merupakan pihak yang paling dekat dengan Wajib Pajak BPHTB. Guna mensosialisasikan peraturan-peraturan baru, serta ketetapan-ketetapan baru kepada PPAT maka Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang mengadakan sosialisasi kepada para PPAT dan Notaris yang ada di Kota Malang.

Kegiatan sosialisasi dilaksanakan dalam berbagai bentuk, diantaranya adalah dalam bentuk silaturahmi bersama pihak-pihak yang berkaitan dengan Pemugutan BPHTB. Tahun 2015 Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang menggelar silaturahmi bersama IPPAT (Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah), APERSI (Asosiasi Pengembang Perumahan dan

Pemukiman Seluruh Indonesia), dan REI (Real Estate Indonesia) Kota Malang. Tujuan diselenggarakan acara tersebut adalah sebagai sarana komunikasi dan koordinasi untuk membahas hal-hal yang berkaitan dengan pemungutan pajak BPHTB dan PBB baik dari segi hambatan maupun tantangan dalam pelaksanaan tugas sehari-hari.

Kegiatan lain yang dilakukan Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang dalam upaya mengantisipasi adanya PPAT yang membantu Wajib Pajak dalam memanipulasi Nilai Jual Objek Pajak adalah dengan cara mengundang atau mengadakan pertemuan dengan PPAT yang terindikasi membantu Wajib Pajak dalam memanipulasi kelengkapan data-data BPHTBnya, hal ini sesuai dengan penjelasan Bapak Oki (Kepala Bidang Pembukuan dan Pengembangan Potensi Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang) sebagai berikut,

“Ya kita undang, ada Notaris, PPAT, misalnya kok penetapan Nilai transaksinya kok rendah sekali, ya kita panggil Wajib Pajaknya, apakah benar nilai transaksinya seperti ini, ya kita tahu nilai transaksinya disitu tinggi, kok dilaporkan rendah, atas dasar apa, ya uji petik seperti itu” (Hasil Wawancara tanggal 15 Februari 2016 pukul 11.00 di Ruang Kerja Kepala Bidang Pembukuan dan Pengembangan Potensi Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang).

Berdasarkan keterangan dari Bapak Oki dapat diketahui bahwa tujuan Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang mengundang PPAT dan Notaris yang terindikasi membantu Wajib Pajak melakukan kecurangan adalah untuk mengklarifikasi kepada pihak PPAT. Jika terbukti melakukan kesalahan maka akan dilakukan tindakan selanjutnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Harapannya dengan adanya sosialisasi tersebut

maka tidak ada lagi pejabat PPAT yang tidak mengetahui adanya peraturan-peraturan serta ketetapan baru terkait dengan BPHTB, sehingga informasi yang disampaikan kepada Wajib Pajak dapat akurat. Sosialisasi dan pemanggilan juga diharapkan dapat memberikan kesadaran kepada pihak PPAT untuk tidak membantu Wajib Pajak yang ingin melakukan kecurangan dengan merendahkan nilai transaksinya. Pengetahuan yang mumpuni dari PPAT diharapkan mampu membantu Wajib Pajak dalam melaksanakan kewajiban perpajakannya sesuai dengan peraturan yang berlaku, sehingga mampu mengoptimalkan pemungutan BPHTB.

#### 4) Penyederhanaan Proses Pengurusan BPHTB

Kemudahan proses pembayaran dan penyederhanaan proses administrasi perlu dilakukan guna mengefisiensikan waktu dan tenaga. Proses pelayanan yang mudah juga akan menarik minat para Wajib Pajak untuk lebih taat dalam melaksanakan pembayaran pajaknya. Wujud penyederhanaan proses pengurusan BPHTB dilakukan dengan cara melakukan penyelesaian berkas BPHTB lebih cepat dan kepastian nilai NPOP diperoleh dengan perbandingan data harga transaksi, ZNT dan data lainnya. Hal tersebut diungkapkan oleh Bapak Ade selaku Kepala Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang sebagai berikut, “Penyelesaian berkas BPHTB lebih cepat dan kepastian nilai NPOP diperoleh dengan perbandingan data pada harga transaksi, ZNT dan data lainnya”.

Penyederhanaan proses pengurusan pembayaran BPHTB di Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang juga dilakukan dengan mengurangi

pelaksanaan verifikasi lapangan. Semula proses verifikasi lapangan dilakukan rutin setiap minggu untuk mencocokkan data objek pajak di lapangan dengan data yang dilaporkan oleh wajib pajak. Saat ini sebagai langkah efisiensi, dan penyederhanaan administrasi pembayaran BPHTB maka saat ini proses verifikasi hanya dilakukan terhadap objek-objek pajak tertentu yang memang Dinas Pendapatan Belum memiliki peta lokasinya. Sedangkan untuk Objek Pajak yang terdapat dalam peta lokasi maka tidak perlu dilakukan verifikasi.

Kemudahan proses pembayaran dan penyederhanaan proses administrasi perlu dilakukan guna mengefisiensikan waktu dan tenaga. Proses pelayanan yang mudah juga akan menarik minat para Wajib Pajak untuk lebih taat dalam melaksanakan pembayaran pajaknya. Meningkatnya kepatuhan Wajib Pajak dalam membayar pajak tentu akan berpengaruh pada meningkatnya penerimaan BPHTB di Kota Malang. Wujud nyata penyederhanaan proses pengurusan pembayaran BPHTB di Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang adalah dengan mengurangi pelaksanaan verifikasi lapangan.

Proses verifikasi lapangan merupakan proses peninjauan keadaan objek pajak dilapangan dicocokkan dengan data yang dilaporkan Wajib Pajak. Semula proses verifikasi lapangan dilakukan rutin setiap minggu untuk mencocokkan data objek pajak di lapangan dengan data yang dilaporkan oleh seluruh wajib pajak. Saat ini sebagai langkah efisiensi, dan penyederhanaan administrasi pembayaran BPHTB maka saat ini proses

verifikasi hanya dilakukan terhadap objek-objek pajak tertentu yang memang Dinas Pendapatan Belum memiliki peta lokasinya, sedangkan untuk Objek Pajak yang terdapat dalam peta lokasi maka tidak perlu dilakukan verifikasi lapangan.

Hal ini dirasa efektif, disatu sisi pegawai Dispenda dapat mengefisienkan waktu, disisi lain Para Wajib Pajak BPHTB dimudahkan proses pembayarannya. Kemudahan Proses Administrasi Pembayaran BPHTB tersebut diharapkan mampu meningkatkan kepatuhan Wajib Pajak dalam melaksanakan kewajiban perpajakannya.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan pada penerimaan BPHTB Kota Malang dan Pendapatan Pajak Daerah Kota Malang periode 2011-2014, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Persentase efektivitas penerimaan BPHTB Kota Malang tahun 2011-2014 memiliki rata-rata 121,94% dengan kriteria sangat efektif. Berdasarkan pencapaian targetnya, kinerja Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang dalam melaksanakan pemungutan BPHTB sudah sangat baik. Meskipun efektivitas BPHTB Kota Malang sudah sangat efektif, berdasarkan hasil survei masih terdapat potensi BPHTB yang belum dioptimalkan. Hal tersebut karena penentuan target BPHTB Kota Malang belum mempertimbangkan potensi riil BPHTB dilapangan.
2. Persentase kontribusi penerimaan BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah Kota Malang tahun 2011-2014 memiliki rata-rata 44,49% dengan kriteria baik. Penerimaan BPHTB yang tinggi diakibatkan oleh tingginya transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan di Kota Malang yang berakibat pada harga tanah dan bangunan di Kota Malang yang semakin meningkat, jika tidak diimbangi dengan meningkatnya perekonomian Kota Malang dikhawatirkan akan mengakibatkan masyarakat asli Kota Malang semakin tidak mampu untuk membeli rumah di Kotanya sendiri.

## B. Saran

Berdasarkan penjelasan yang telah dipaparkan maka peneliti memberikan saran yang membangun untuk mengoptimalkan kinerja Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang dalam mengelola BPHTB, sebagai berikut:

1. Peninjauan kembali terhadap penentuan target khusus untuk pajak BPHTB. Guna menentukan target BPHTB yang mendekati potensi sesungguhnya, maka selain berdasarkan realisasi penerimaan lalu dan prediksi pertumbuhan ekonomi, hendaknya Pemerintah Kota Malang juga mempertimbangkan potensi riil dengan melakukan survei di masyarakat Kota Malang.
2. Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang perlu untuk segera menyesuaikan besarnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB dengan nilai pasar wajar saat ini sebagai salah satu patokan bagi Wajib Pajak dalam menghitung besarnya BPHTB yang harus dibayarkan. NJOP yang telah disesuaikan dengan nilai pasar wajar diharapkan mampu meminimalisir kecurangan yang dilakukan oleh Wajib Pajak.
3. Melihat kontribusi penerimaan BPHTB yang sangat besar terhadap Pendapatan Pajak Daerah, maka untuk melindungi masyarakat kecil dari lonjakan harga properti, Pemerintah Kota Malang dapat menerapkan *earmarking tax* untuk BPHTB. *Earmarking* BPHTB dapat dilakukan dengan cara mengalokasikan beberapa persen hasil penerimaan BPHTB untuk mensubsidi masyarakat Kota Malang dari kalangan kurang mampu yang ingin membeli properti di Kota Malang.

## DAFTAR PUSTAKA

- Afandi, Achmad Syaiful. 2014. “*BPHTB Tahun 2015 Dipastikan Naik*”. Diakses pada tanggal 1 Oktober 2015 dari <http://mediacenter.malangkota.go.id/2014/11/bphtb-tahun-2015-dipastikan-naik/>.
- Anam, Choirul. 2014. *NJOP PBB Kota Malang Akan Naik Hingga 150%*. Diakses pada tanggal 24 Desember 2015 dari <http://kabar24.bisnis.com/read/20141030/78/269160/njop-pbb-kota-malang-bakal-naik-hingga-150>
- Aprilian, Yudha Alief. 2014. *Analisis Potensi Penerimaan dan Efektivitas PPN atas Penyerahan Kendaraan Bermotor Bekas terhadap Penerimaan PPN*. Skripsi. Universitas Brawijaya.
- Arikunto. 2006. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*. Jakarta : PT. Rineka Cipta.
- Basrowi dan Suwandi. 2008. *Memahami Penelitian Ilmiah*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Faradila, Putri. 2013. *Analisis Potensi Pendapatan Asli Daerah terhadap Perekonomian Wilayah Bagian Aceh Timur (Kota Langsa, Kabupaten Aceh Timur dan Kabupaten Aceh Tamiang)*. Tesis. Universitas Sumatera Utara.
- Fauzan, Muhammad. 2012. *Akuntansi dan Efektivitas pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Kontribusinya terhadap Pendapatan Daerah di Kota Semarang Periode Tahun 2008-2011*. Jurnal Akuntansi, Vol. 1, No. 2, pp. 1-11. Diakses pada tanggal 10 Oktober 2015 dari <http://ejournal-s1.undip.ac.id/index.php/accounting>.
- Ghony, Djunaidi dan Almanshur, Fauzan. 2014. *Metode Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta: Ar-Ruzz Media.
- Halim, Abdul dan Mujib, Ibnu. 2009. *Problem Desentralisasi dan Perimbangan Keuangan Pemerintahan Pusat-Daerah*. Yogyakarta: Sekolah Pasca Sarjana UGM.
- Halim, Abdul, dkk. 2014. *Perpajakan: Konsep, Aplikasi, Contoh, dan Studi Kasus*. Jakarta: Salemba Empat.
- Halim, Abdul. 2004. *Manajemen Keuangan Daerah*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.

- Hamzah, Muhammad Zilal. 2008. *Kajian Teori Desentralisasi Fiskal*. Jakarta: STIEBI.
- Hendratno, Edie Toet. 2013. *Negara kesatuan, Desentralisasi, dan Federalisme*. Jakarta: Graha Ilmu.
- Ilyas, Wirawan .B, dan Suhartono, Rudi. 2014. *Perpajakan (Pembahasan Lengkap Berdasarkan Perundang-Undangan dan Aturan Pelaksanaan Terbaru)*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Istiawan, Hari. 2013. Properti di Kota Malang diborong oleh investor luar Kota. Diakses pada tanggal 20 Desember 2015 dari <http://economy.okezone.com/read/2013/03/13/471/775061/properti-di-malang-diborong-investor-dari-luar-kota>
- Kuncoro, Mudrajat. 2005. *Otonomi Daerah, (Reformasi, Perencanaan, Strategi dan Peluang)*. Jogjakarta: BPFE UGM.
- Lia.2015.*Pertumbuhan Ekonomi diproyeksikan 7,6%*. Diakses pada tanggal 5 Januari 2016 dari <http://radarmalang.co.id/lama/Pertumbuhan-Ekonomi-Diproyeksi-7,6-Persen-11034.htm>.
- Mardiasmo. 2006. *Perpajakan*. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Masyuri dan Zainuddin. 2008. *Metodologi Penelitian: Pendekatan Praktis dan Aplikatif*. Bandung: Refika Aditama.
- Miles, Matthew B, Huberman A. Michael dan Saldana Johnny. 2014. *Qualitative Data Analysis*. USA: Sage.
- Moleong, Lexy J. 2012. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Muluk, Khoirul.2006. *Desentralisasi Pemerintahan dan Daerah*. Malang: Bayumedia Publishing.
- Munir, Dasril, Henry Arys Djuanda dan Hessel Nogi S. Tangkilisan. 2004. *Kebijakan dan Manajemen Keuangan Daerah*. Yogyakarta: YPAPI.
- Nasution,S. 2009. *Metode Research (Penelitian Ilmiah)*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Nazir, Moh. 2003. *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Pemerintahan Malang Kota. 2014. *LKPJ tahun anggaran 2014*. Diakses pada tanggal 2 Januari 2016 dari <http://pemerintahan.malangkota.go.id/2015/05/21/penyusunan-lkpj-tahun-anggaran-2014/>

- Peraturan Daerah Kota Malang No. 15 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan
- Pohan, Chairil Anwar. 2014. *Perpajakan Indonesia Teori dan Kasus*. Jakarta: Citra Wacana Media.
- Priantara, Diaz. 2013. *Perpajakan Indonesia Edisi 2*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Rahmawati Indah. 2014. *Analisis Potensi Penerimaan Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Gresik*. Skripsi. Universitas Brawijaya.
- Republik Indonesia. 1994. *Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor: 690.900-327 tahun 1994 tentang Pedoman Penilaian dan Kinerja Keuangan*.
- \_\_\_\_\_. 2000. *Undang-Undang Nomor Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah*. Lembaran Negara RI Tahun 2000, No. 3988. Sekretariat Negara. Jakarta.
- \_\_\_\_\_. 2014. *Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah*. Lembaran Negara RI Tahun 2004, No. 125. Sekretariat Negara. Jakarta.
- \_\_\_\_\_. 2004. *Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah*. Lembaran Negara RI Tahun 2004, No. 4438. Sekretariat Negara. Jakarta.
- \_\_\_\_\_. 2009. *Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Lembaran Negara RI Tahun 2009, No. 5049. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Resmi, Siti. 2012. *Perpajakan: Teori dan Kasus*. Jakarta: Salemba Empat.
- Ridwan, Mohammad. 2012. "Transaksi capai 7600, BPHTB Kota Malang Lampau Target", Diakses pada tanggal 5 Oktober 2015 dari <http://www.lensaIndonesia.com/2012/12/11/transaksi-capai-7600bphtbkota-malang-lampau-target.html>
- Ruslan, Rosady. 2008. *Metode Penelitian Publik Relation dan Komunikasi*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Siahaan, MARIHOT PAHALA. 2010. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah berdasarkan Undang-Undang No. 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta: Rajawali Press.

- Sugito, Yogi. 2009. *Metodologi Penelitian: Metode Percobaan dan Penulisan Karya Ilmiah*. Malang: UB Press.
- Suhadak dan Nugroho. 2007. *Paradigma Baru Pengelolaan Keuangan Daerah dalam Penyusunan APBD di Era Otonomi*. Malang: Bayumedia.
- Sukarelawati. 2012. *PAD "Terbesar Kota Malang Ditopang BPHTB"*. Diakses pada tanggal 28 Oktober 2015 dari <http://www.antarajatim.com/lihat/berita/101703/pad-terbesar-kota-malang-ditopang-bphtb>
- \_\_\_\_\_.2014. *PPAT Minta Dispenda Kota Malang Tetapkan NJOP*. Diakses pada 10 Desember 2015 dari <https://www.google.co.id/search?q=PPAT+Minta+Dispenda+Malang+Tetap+kan+NJOP&oq=PPAT+Minta+Dispenda+Malang+Tetapkan+NJOP>
- Sutedi, Adrian. 2008. *Hukum Pajak dan Retribusi Daerah*. Bogor Selatan: Ghalia Indonesia.
- Suyanto, Bagong dan Sutinah. 2013. *Metode Penelitian Sosial: Berbagai Alternatif Pendekatan*. Jakarta : Kencana.
- Ulum, Ihyaul. 2012. *Audit Sektor Publik*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Van dan Nug, 2014. *Temukan Pemalsuan Data BPHTB*. Diakses pada 10 Desember 2015 dari <http://www.malang-post.com/kota-malang/91724-temukan-pemalsuan-data-bphtb>
- Waluyo. 2011. *Perpajakan Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.