

MOTTO

*Sesungguhnya Allah tidak akan merubah keadaan suatu kaum
sebelum mereka merubah keadaan mereka sendiri*

(Q.S Ar Ra'd: 11)

*Sesuatu akan menjadi kebanggaan, jika sesuatu itu dikerjakan, dan
bukan hanya dipikirkan. Sebuah cita-cita akan menjadi kesuksesan,
jika kita awali dengan berdoa dan bekerja untuk mencapainya*

(Anonim)

*Skripsi ini Kupersembahkan untuk Ayahanda dan
Ibundaku tercinta, yang Melafalkan Namaku dalam
Doanya Setiap Waktu....*

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

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 periode 2011-2014)

Disusun Oleh : Ida Nur Asiah Jamil

NIM : 125030400111112

Fakultas : Ilmu Administrasi

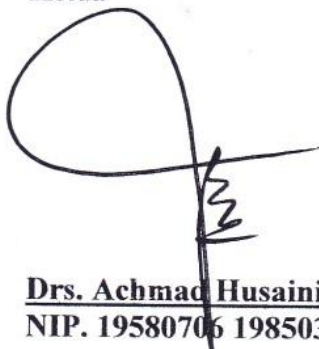
Jurusan : Administrasi Bisnis

Prodi : Perpajakan

Malang, April 2016

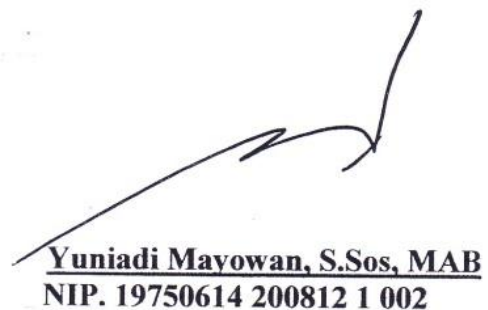
Komisi Pembimbing

Ketua



Drs. Achmad Husaini, MAB
NIP. 19580706 198503 1 004

Anggota



Yuniadi Mayowan, S.Sos, MAB
NIP. 19750614 200812 1 002

TANDA PENGESAHAN

Telah dipertahankan di depan majelis penguji skripsi, Fakultas Ilmu Administrasi
Universitas Brawijaya, pada :

Hari : Rabu

Tanggal : 25 Mei 2016

Jam : 12.00 WIB

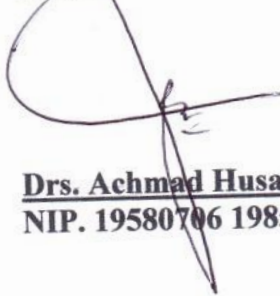
Skripsi Atas Nama : Ida Nur Asiah Jamil

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 Periode 2011-2014)

DAN DINYATAKAN LULUS

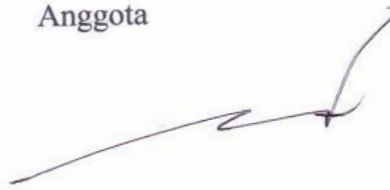
MAJELIS PENGUJI

Ketua



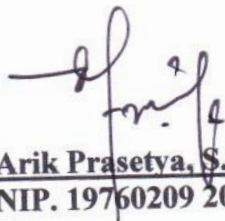
Drs. Achmad Husaini, MAB
NIP. 19580706 198503 1 004

Anggota



Yuniadi Mayowan, S.Sos, MAB
NIP. 19750614 200812 1 002

Anggota



Arik Prasetya, S.Sos, M.Si, Ph.D
NIP. 19760209 200604 1 001

Anggota



Nurlita Sukma Alfandia, SE, M.A
NIK. 2013048811112001

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya, didalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh pihak lain untuk mendapatkan karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebut dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur jiplakan, saya bersedia skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (S-1) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (UU No. 20 Tahun 2003, Pasal 25 ayat 2 dan Pasal 70).

Malang, April 2016



Nama : Ida Nur Asiah Jamil

NIM : 125030400111112

RINGKASAN

Ida Nur Asiah Jamil, 2016, **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)**, Drs. Achmad Husaini, MAB, Yuniadi Mayowan, S.Sos, MAB. 135 Hal + xvii

BPHTB merupakan pajak daerah yang sangat potensial di Kota Malang. Realisasi penerimaan BPHTB Kota Malang selama tahun 2011-2014 selalu mengalami peningkatan dan selalu berhasil melampaui target yang direncanakan, namun disisi lain masih banyak terjadi permasalahan yang membuat pemungutan BPHTB belum optimal. Persentase kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah sangat baik, penerimaan BPHTB menjadi pajak yang mendominasi Total Pendapatan Pajak Daerah.

Tujuan Penelitian ini adalah untuk menganalisis efektivitas BPHTB, dan menganalisis kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah Kota Malang.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara, dokumentasi, dan survei. Wawancara dilakukan dengan tiga pegawai Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang yang bersangkutan. Data dokumentasi yang digunakan berupa laporan target dan realisasi pendapatan pajak BPHTB dan Pendapatan Pajak Daerah Kota Malang tahun 2011-2014. Survei dilakukan pada masyarakat Kelurahan Bareng, Kecamatan Klojen, Kota Malang yang pernah melakukan pengalihan hak atas tanah dan bangunan di Kota Malang.

Hasil Penelitian ini yaitu tingkat efektivitas penerimaan BPHTB Kota Malang selama tahun 2011 sampai tahun 2014 sudah sangat baik dengan rata-rata persentase 121,94%. Berdasarkan wawancara diketahui bahwa penentuan target BPHTB Kota Malang belum mempertimbangkan potensi riil, dari hasil survei diketahui bahwa meskipun penerimaan BPHTB tahun 2011-2014 sudah sangat efektif namun masih banyak potensi BPHTB yang belum dioptimalkan Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang. Kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah Kota Malang tahun 2011-2014 sudah baik dengan persentase rata-rata 44,49%, namun terjadi kesenjangan yang sangat jauh antara kontribusi BPHTB dengan jenis pajak lainnya. Hal tersebut terjadi karena transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan di Kota Malang tinggi, yang mengakibatkan terus meningkatnya harga properti di Kota Malang. Keadaan tersebut dikhawatirkan berdampak pada masyarakat kecil kota malang semakin tidak mampu membeli hunian di Kota Malang.

Berdasarkan hal tersebut sudah seharusnya segera dilakukan tindak lanjut dari Pemerintah Kota Malang untuk menyesuaikan penentuan target pajak BPHTB, dan untuk menanggulangi dampak pesatnya pertumbuhan properti maka perlu segera dibuat kebijakan untuk membantu masyarakat kecil Kota Malang.

Kata Kunci : Efektivitas, Kontribusi, BPHTB, Pendapatan Pajak Daerah

SUMMARY

Ida Nur Asiah Jamil, 2016, **The Analysis of The Effectiveness of Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) and It's Contribution to Local Tax Revenue (Study at Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang)**, Drs. Ahmad Husaini, MAB, Yuniadi Mayowan, S.Sos, MAB. 124 Page + xv

BPHTB (Duty on Land and Building Right Acquisition [DLBRA]) is a potential local tax in Malang. Realization of BPHTB in Malang in 2011-2014 are always increasing and always exceed the planned target, on the other still a lot of problems that make collecting BPHTB not optimal. Percentage contributions of BPHTB to Local Tax Revenues was great, BPHTB become a tax that dominates Total Local Tax Revenues.

The purpose of this study was to analyze the effectiveness of BPHTB, and its contribution to the Local Tax Revenues in Malang.

This research used descriptive research with a qualitative approach. Data collection techniques were used interviews, documentations, and surveys. Interviews were conducted with three employees of Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang. Data that used in this research are the reports of the target and the realization of BPHTB and Local Income Tax of Malang in 2011-2014. The survey was conducted in Kelurahan Bareng, Kecamatan Klojen, Kota Malang who ever did on acquisition of land and buildings in Malang.

The results of this study is the level of effectiveness BPHTB Malang in 2011 to 2014 has been very good with the average percentage of 121.94%. Based on interviews known that BPHTB of Malang city has not considered the real potential, the results of the survey in mind that although BPHTB in 2011-2014 has been very effective but there are still a lot of potential that has not been optimized. Contribution of BPHTB to the Local Tax Revenue Malang in 2011-2014 has been good with an average percentage of 44.49%, but the gaps are very far between contributions BPHTB with other tax. This happens because the transaction on acquisition of land and buildings in Malang was high, it caused continued increase in property prices in Malang. The situation is feared impact on poor people increasingly cannot afford to buy housing in Malang.

Based on the above it should be immediately carried out a follow-up of the City Government of Malang to adjust the determination of target BPHTB, and to mitigate the impact of the rapid growth of the property it needs to be created policies to help low economic communities Malang.

Keywords: Effectiveness, Contribution, BPHTB, Local Tax Revenue

KATA PENGANTAR

Puji syukur peneliti panjatkan atas kehadiran Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayahNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **Analisis Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) (Studi pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang periode 2011-2014).**

Skripsi ini merupakan tugas akhir yang diajukan untuk memenuhi syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Perpajakan jurusan Ilmu Administrasi Bisnis pada Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya Malang.

Peneliti menyadari sepenuhnya bahwa tanpa adanya bekal ilmu pengetahuan, dorongan, dan bimbingan serta bantuan dari berbagai pihak, peneliti tidak mungkin dapat menyelesaikan skripsi dengan baik. Pada kesempatan ini peneliti menyampaikan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat:

1. Bapak Prof. Dr. Bambang Supriyono M.S., selaku Dekan Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya Malang.
2. Ibu Prof. Dr. Endang Siti Astuti, M.Si selaku Ketua Jurusan Administrasi Bisnis Universitas Brawijaya Malang.
3. Bapak Mohammad Iqbal, S.Sos, MIB, DBA, selaku Sekretaris Jurusan Administrasi Bisnis Universitas Brawijaya.
4. Bapak Dr. Kadarisman Hidayat, M.Si., selaku Ketua Program Studi Perpajakan Jurusan Administrasi Bisnis Universitas Brawijaya Malang.
5. Bapak Yuniadi Mayowan, S.Sos, MAB selaku Sekretaris Program Studi Perpajakan, serta sebagai Dosen Pembimbing kedua yang telah membimbing, dan memberikan masukan yang bermanfaat dalam penyusunan skripsi ini.
6. Bapak Drs. Achmad Husaini, MAB, selaku dosen pembimbing pertama yang telah membimbing, dan memberikan masukan yang bermanfaat dalam penyusunan skripsi ini.

7. Ibu Dr. Srikandi Kumadji, MS (Alm) selaku dosen pembimbing pertama yang telah memberikan bimbingan, dan memberikan masukan yang bermanfaat dalam penyusunan skripsi ini.
8. Bapak Ibu Dosen serta staf Pengajar Fakultas Ilmu Administrasi Universitas Brawijaya Malang yang telah memberikan ilmunya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
9. Seluruh pegawai Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang, khususnya Ibu Kadek selaku Kasubbag Umum, Bapak Maryono selaku staf bagian BPHTB, Bapak Tri Oky selaku Kepala Bidang, serta Bapak Yuniarso selaku staf Bidang Pembukuan dan Pengembangan Potensi yang telah meluangkan waktu untuk membantu peneliti dalam pelaksanaan penelitian.
10. Keluarga tercinta Bapak dan Ibuku tercinta dan semua keluargaku yang selalu memberi dukungan dan doa sehingga skripsi ini dapat selesai tepat pada waktunya.
11. Keluarga keduaku Kontrakan Nahdiatul Khoir Nia, Matul, Iin, Krisma, Ulya, Cece, MbK Ulfa, MbK Monick, Yuni, Riska, Firda, Rulli, Gema yang selalu memberikan dukungan dan motivasi pada penulisan skripsi ini.
12. Sahabat-sahabatku Ulya, Dinda, Nadia, Tiffany, Diar, dan Nahdliah, yang selalu membantu dan memberikan semangat ketika peneliti mulai jenuh dalam proses pengerjaan skripsi.
13. Keluarga Forkat FORKIM 2012 yang selalu memberikan motivasi, dan dukungan, serta bantuan kepada peneliti.
14. Seluruh pihak yang telah membantu dalam penyelesaian penulisan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Demi kesempurnaan skripsi ini, saran dan kritik yang sifatnya membangun sangat peneliti harapkan. Semoga karya skripsi ini bermanfaat dan dapat memberikan sumbangsan yang berarti bagi pihak yang membutuhkan.

Malang, April 2016

Peneliti

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
MOTTO	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iii
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI	iv
TANDA PENGESAHAN	v
PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI	vi
RINGKASAN	vii
SUMMARY	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	11
D. Kontribusi Penelitian	11
E. Sistematika Pembahasan.....	12
BAB II KAJIAN PUSTAKA	14
A. Kajian Empiris	14
B. Kajian Teori	17
1. Pajak	17
a. Pengertian Pajak	17
b. Unsur-Unsur Pajak	18
c. Fungsi Pajak	18
d. Manfaat Pajak.....	19
e. Pengklasifikasian Pajak.....	20
f. Sistem Pemungutan Pajak	21
2. Desentralisasi	22
3. Desentralisasi Fiskal	24
4. Otonomi Daerah.....	25
5. Pendapatan Asli Daerah.....	27
6. Pajak Daerah	29
a. Pengertian Pajak Daerah.....	29
b. Jenis-Jenis dan Tarif Pajak Daerah.....	29
c. Karakteristik Pajak Daerah	31
d. Prinsip dan Sistem Pajak Daerah	31
7. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	32
a. Pengertian BPHTB	32

b.	Dasar Hukum BPHTB	33
c.	Objek Pajak dan Objek Pajak Tidak dikenakan Pajak	33
d.	Subjek Pajak	37
e.	Tarif dan Pengenaan BPHTB	37
f.	Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	38
g.	Cara Perhitungan BPHTB.....	38
h.	Saat dan Tempat Terutang BPHTB	40
i.	Tata Cara Pembayaran BPHTB	40
8.	Potensi.....	41
9.	Efektivitas	42
10.	Kontribusi	43
C.	Kerangka Pemikiran	44
BAB III	METODE PENELITIAN	46
A.	Jenis Penelitian	46
B.	Fokus Penelitian.....	47
C.	Lokasi dan Situs Penelitian.....	48
D.	Sumber Data	49
E.	Teknik Pengumpulan Data	51
F.	Instrumen Penelitian	54
G.	Analisis Data.....	55
H.	Teknik Pengujian Kredibilitas Data.....	58
BAB IV	HASIL DAN PEMBAHASAN	61
A.	Gambaran Umum Lokasi Penelitian	61
B.	Penyajian Data.....	81
1.	Efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dibandingkan Potensi Riil	81
2.	Kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah ...	85
C.	Analisis dan Interpretasi Data	88
1.	Analisis Efektivitas BPHTB Kota Malang dibandingkan Potensi Rill	88
2.	Analisis Dampak Kontribusi BPHTB Kota Malang	96
BAB V	PENUTUP.....	119
A.	Kesimpulan	119
B.	Saran.....	120
	DAFTAR PUSTAKA	121
	LAMPIRAN.....	125

DAFTAR TABEL

No	Judul	Halaman
1.1.	Target dan Realisasi Penerimaan BPHTB Kota Malang Tahun 2011-2014	7
1.2.	Rata-rata Kontribusi Jenis Pajak Daerah terhadap Pendapatan Pajak Daerah Kota Malang tahun 2011-2014	9
2.1.	Penelitian Terdahulu	16
2.2.	Jenis Pajak Daerah dan Besaran Tarif Maksimal	30
3.1.	Kriteria Pengukuran Tingkat Efektivitas	56
3.2.	Kriteria Nilai Kontribusi	57
4.1.	Data Kepegawaian Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang	80
4.2.	Data Pegawai Negeri di Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang Berdasarkan Tingkat Pendidikan	80
4.3.	Target dan Realisasi BPHTB Kota Malang Tahun 2011-2014	84
4.4.	Data Hasil Survei lapangan Kelurahan Bareng	85
4.5.	Target dan Realisasi Pendapatan Pajak Daerah Kota Malang Tahun 2011-2014	86
4.6.	Target dan Realisasi Sumber-sumber Pendapatan Pajak Daerah Kota Malang Tahun 2011-2014	86
4.7.	Tingkat Efektivitas Penerimaan BPHTB Kota Malang tahun 2011-2014	89
4.8.	Data Hasil Survei lapang Kelurahan Bareng	93
4.9.	Kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah Kota Malang Tahun 2011-2014.....	97
4.10.	Kontribusi Jenis-jenis Pajak Daerah pada Pendapatan Pajak Daerah Kota Malang tahun 2011-2014	99

DAFTAR GAMBAR

No	Judul	Halaman
1.1.	Prosentase Penerimaan BPHTB Sebelum dan Setelah Pengalihan	5
2.1.	Kerangka Pemikiran Penelitian.....	45
4.1.	Struktur Organisasi Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang	79
4.2.	Kontribusi Penerimaan BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah	97

DAFTAR LAMPIRAN

No	Judul	Halaman
1.	Pedoman Wawancara.....	125
2.	Pedoman Dokumentasi	127
3.	Pedoman Survei	128
4.	Laporan Target dan Realisasi Pendapatan Pajak Daerah Kota Malang tahun 2011-2014	129
5.	Surat Rekomendasi Riset/Survei.....	137
6.	Curriculum Vitae	138