

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Didalam kehidupan sehari-hari orang memerlukan kebutuhan hidup yang berbeda-beda. Maka untuk memenuhi kebutuhan hidup tersebut setiap orang harus memiliki penghasilan agar dapat memenuhi dan membiayai kebutuhan hidupnya. Negara tidak jauh berbeda dengan keadaan diatas, dimana negara juga memiliki kebutuhan serta memerlukan kebutuhan itu untuk membiayai semua pembangunan sarana dan prasarana untuk kepentingan warga masyarakatnya. Sebagai upaya untuk memenuhi kebutuhan tersebut, negara melalui pemerintah sebagai penyelenggara pemerintah harus memperoleh kebutuhan tersebut. Dengan itu pemerintah harus lebih giat lagi menggali potensi sumber daya manusia.

Perpajakan merupakan salah satu sumber pemerintah negara guna pelaksanaan pembangunan nasional. Pajak merupakan iuran kepada kas negara berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapat jasa timbal-balik yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum. Seiring dengan diberlakukannya otonomi daerah di Indonesia maka pembiayaan daerah dalam melaksanakan tugas pemerintahan dan pembangunan senantiasa memerlukan sumber penerimaan yang dapat diandalkan. Oleh karena itu, daerah dipacu untuk dapat berkreasi mencari sumber penerimaan daerah yang dapat mendukung pembiayaan pengeluaran daerah. Dasar dilakukannya pemungutan pajak oleh pemerintah daerah sesuai dengan undang-undang nomor 32 tahun 2004 tentang Otonomi Daerah dikatakan bahwa "Otonomi Daerah adalah hak, wewenang dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan

peraturan perundang-undangan”. Adanya otonomi daerah pemerintah daerah mengurus sendiri rumah tangga daerahnya. Dengan demikian apabila suatu daerah ingin mendapatkan hasil penerimaan yang maksimal untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran daerahnya maka dapat mengoptimalkan kemampuannya dalam menggali potensi pendapatan asli daerah (PAD). Salah satu sumber penerimaan daerah terbesar yang berasal dari dalam wilayahnya sendiri adalah Pendapatan Asli Daerah (PAD), yang mana Pendapatan Asli Daerah menjadi tolak ukur dalam menilai tingkat kemandirian Pemerintah Daerah. Hasil pemungutan pajak sangat positif untuk masyarakat khususnya dibagian perekonomian masyarakat dan dapat meningkatkan taraf hidup masyarakat. Dengan demikian pembiayaan pembangunan yang diperoleh dari hasil pemungutan pajak daerah dapat mensejahterahkan kehidupan masyarakat.

Sumber pendapatan asli daerah menurut Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 adalah

1. Pendapatan Asli Daerah (PAD) bersumber dari :
 - a. Pajak daerah;
 - b. Retribusi daerah;
 - c. Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan; dan
 - d. Lain-lain PAD yang sah.
2. Lain-lain PAD yang sah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi:
 - a. Hasil Penjualan kekayaan Daerah yang tidak dipisahkan;
 - b. Jasa Giro;
 - c. Pendapatan bunga;
 - d. Keuntungan selisih nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing; dan
 - e. Komisi, potongan, ataupun bentuk lain sebagai akibat dari penjualan dan/atau pengadaan barang dan/atau jasa oleh Daerah.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Pajak Daerah Retribusi Daerah mempunyai tujuan sebagai berikut:

1. Memberikan kewenangan yang lebih besar kepada daerah dalam perpajakan dan retribusi sejalan dengan semakin besarnya tanggungjawab daerah dalam penyelenggaraan pemerintah dan pelayanan kepada masyarakat.
2. Meningkatkan akuntabilitas daerah dalam penyediaan layanan dan penyelenggaraan pemerintah dan sekaligus memperkuat otonomi daerah.
3. Memberikan kepastian bagi dunia usaha mengenal jenis-jenis pemungutan daerah dan sekaligus memperkuat dasar hukum pemungutan pajak daerah dan retribusi daerah.

Dalam hal itu, salah satu lembaga pemerintah yang berperan aktif dalam mengelola Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan. Adapun sumber pendapatan asli daerah yang dikelola oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan yaitu Pajak Parkir, Pajak Hotel, Pajak Reklame, Pajak Hiburan, Pajak Restoran, Pajak Penerangan Jalan, BPHTB, Pajak Air Tanah, Pajak Sarang Burung Walet, Pajak Bumi dan Bangunan.

Berdasarkan pada Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dapat diklasifikasikan mana yang merupakan pajak provinsi dan pajak kabupaten kota. Jenis pajak provinsi seperti Pajak Kedaruaan Bermotor, Air permukaan dan Pajak Rokok. Salah satu sumber pajak penerimaan daerah yang cukup potensial adalah BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan), diharapkan sumber pembiayaan daerah dalam penyelenggaraan pembangunan daerah, sehingga akan meningkatkan dan pemeratakan perekonomian serta kesejahteraan masyarakat didaerahnya.

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa memiliki fungsi sosial dalam memenuhi kebutuhan dasar untuk papan lahan usaha bahwa alat investasi yang menguntungkan.

Sesuai dengan undang-undang dasar 1945 disebutkan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Disamping tanah, bangunan juga memberikan manfaat ekonomi yang sama bagi pemiliknya. Oleh karena itu, bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan dianggap wajar apabila memberikan kontribusi kepada negara melalui pembayaran pajak dalam hal ini Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan salah satu bagian dari jenis pajak daerah. BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Yang dimaksud perolehan hak atas tanah dan bangunan disini adalah segala kejadian atau perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya atau dimilikinya hak atas tanah dan bangunan oleh perseorangan pribadi atau badan. Yang menjadi objek BPHTB yaitu perolehan hak atas tanah dan bangunan sedangkan yang menjadi subjek BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang mempunyai atau memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Dilihat dari Realisasi PAD Kota Medan disetiap tahun nya mengalami perubahan dari tahun sebelumnya dari target yang sudah ditetapkan.

Tabel 1.1

Laporan Target dan Realisasi BPHTB Tahun 2012-2016 Kota Medan

Tahun	Target	Realisasi	Persentase
2012	280.974.000.000,00	259.114.429.583,50	92,22%
2013	330.974.000.000,00	243.748.816.689,00	73,65%
2014	330.974.000.000,00	228.392.967.245,00	69,01%
2015	335.974.000.000,00	201.806.504.023,00	60,07%
2016	336.974.000.000,00	264.722.907.298,00	78,56%

Sumber: Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan

Pada tabel 1.1 menunjukkan yang terjadi pada BPHTB. Dimana masih banyak target yang belum tercapai yang menduga penerimaan pendapatan asli daerah berkurang. Pada Tahun 2012 mengalami penurunan dari target yang sudah ditetapkan yaitu Rp. 280.974.000.000,00 dan perolehan BPHTB hanya terkumpul Rp.259.114.429.583,50 Sementara pada tahun 2013 mengalami penurunan dari target yang sudah ditetapkan yaitu Rp. 330.974.000.000,00 dan diperoleh BPHTB hanya terkumpul sekitar Rp. 243.748.816.689,00 Sementara pada tahun 2014 mengalami penurunan dari target yang sudah ditetapkan yaitu Rp. 330.974.000.000,00 dan perolehan BPHTB hanya terkumpul Rp. 228.392.967.245,00 Sementara pada tahun 2015 mengalami penurunan dari target yang sudah ditetapkan yaitu Rp.335.974.000.000,00 dan perolehan BPHTB hanya terkumpul Rp.201.806.504.023,00 dan pada tahun 2016 mengalami penurunan dari target yang sudah ditetapkan yaitu Rp.336.974.000.000,00 dan perolehan BPHTB hanya terkumpul sekitar Rp.264.722.907.298,00. Dapat dilihat bahwasanya realisasi tidak pernah mencapai target yang ditentukan. Bahkan target nya semakin tahun semakin meningkat sementara realisasinya semakin tahun semakin menurun itu disebabkan karena target yang ditentukan terlalu tinggi sehingga realisasi tidak mencapai target yang ditentukan.

Dikota Medan memutuskan untuk meningkatkan kenaikan Pendapatan Asli Daerah (PAD) melalui pajak daerahnya yang merupakan unsur utama dalam pembangunan daerah. Contohnya saja mengenai pajak BPHTB sebagai pajak daerah. Di Kota Medan memiliki banyak tanah yang dapat menjadi sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) Medan yang cukup memadai, banyak transaksi jual beli tanah dan diduga wajib pajak tidak melaporkan besarnya NPOP sesuai dengan nilai transaksinya. Berdasarkan kondisi tersebut diperlukan suatu penelitian untuk mengukur dan menganalisis rasio/perbandingan antara NPOP yang digunakan sebagai dasar

pengenaan BPHTB terhadap nilai pasar properti, serta menghitung estimasi kehilangan pajak apabila akurasi NPOP terhadap nilai pasar properti adalah rendah.

Dasar pengenaan BPHTB menurut ketentuan dalam Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 14 Tahun 2010 Pasal 7 ayat (1) adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Apabila NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) maka dasar pengenaan BPHTB menggunakan NJOP PBB. Ketentuan di atas merupakan celah hukum yang dimanfaatkan oleh PPAT dan wajib pajak untuk tidak melaporkan besarnya NPOP sesuai dengan nilai transaksinya. Jika NPOP yang dilaporkan tidak sesuai dengan nilai transaksi maupun nilai pasar propertinya, akan menimbulkan adanya kehilangan penerimaan daerah dari BPHTB.

Menurut penelitian terdahulu oleh Windy (2015) melakukan penelitian yang berjudul **“Analisis Dasar Pengenaan dan Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Ternate”¹**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana dasar dan pelaksanaan pengenaan BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah di kota Ternate dan untuk mengetahui kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kota Ternate. Adapun hasil penelitian menunjukkan Dasar-dasar dan pelaksanaan BPHTB di Kota Ternate sudah sesuai dengan Peraturan Daerah. Namun masyarakat masih belum mandiri dalam perhitungan BPHTB terutangnya dan Kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah masih sangat kurang, namun kontribusi BPHTB terhadap PAD terus mengalami Peningkatan. Untuk lebih mengefektifkan penerimaan BPHTB, sebaiknya dasar pengenaan BPHTB didasarkan pada Nilai Zona Tanah.

¹Windy, “Analisis Dasar Pengenaan dan Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Ternate”. (Skripsi Akuntansi, Universitas Sam Raturangi Manado, 2015)

Julianti (2016) melakukan penelitian dengan judul **”Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Kotamobagu”**²

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis Efektivitas penerimaan BPHTB serta kontribusinya dalam meningkatkan pendapatan asli daerah di Kota Kotamobagu pada tahun 2012 hingga 2015. Adapun hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penerimaan BPHTB 2012-2015 sudah sangat baik atau efektif. Secara keseluruhan kontribusi BPHTB tahun anggaran 2012-2015 memberikan kontribusi yang baik terhadap PAD.

Berdasarkan latar belakang penelitian maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui besarnya tingkat penerimaan BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kota Medan dan menganalisis penyimpangan atau variance yang terjadi pada laporan target dan realisasi BPHTB tahun 2012-2016. Maka penulis ingin membahas dalam skripsi dan tertarik mengambil judul **“ANALISIS PENERIMAAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH PADA BADAN PENGELOLA PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH KOTA MEDAN.**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis merumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana pertumbuhan penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan di Kota Medan dari tahun 2012-2016?

² Julianti, **”Analisis Efektivitas dan kontribusi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Kotamobagu”**. (Skripsi Jurusan Akuntansi, Universitas Brawajiya, 2016)

2. Bagaimana efektifitas dan efisiensi penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan di kota Medan dari tahun 2012-2016?
3. Berapa besar kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah di kota Medan dari tahun 2012-2016?
4. Apakah yang menjadi faktor penyebab penyimpangan laporan target dan realisasi BPHTB tahun 2012-2016?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan diadakannya penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui pertumbuhan penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan di Kota Medan dari tahun 2012-2016.
2. Untuk mengetahui efektifitas dan efisiensi penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan di Kota Medan dari tahun 2012-2016.
3. Untuk mengetahui kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kota Medan dari tahun 2012-2016.
4. Untuk mengetahui dan menganalisis penyimpangan atau variance yang terjadi pada laporan target dan realisasi BPHTB tahun 2012-2016.

1.4 Manfaat Penelitian

1. Bagi Peneliti

Sebagai sarana untuk memperdalam dan menerapkan teori yang diperoleh kedalam praktek yang sesungguhnya.

2. Bagi Universitas

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi tambahan informasi dan referensi perpustakaan yang dapat digunakan untuk penelitian selanjutnya.

3. Bagi Pemerintah

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat membantu Pemerintah Daerah sebagai acuan dalam mengambil kebijakan sekaligus sebagai evaluasi terhadap kinerjanya.

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Otonomi Daerah

Menurut Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, otonomi daerah adalah Hak, wewenang dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintah dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Daerah otonom menurut Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, adalah Kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas-batas wilayah yang berwenang mengatur dan mengurus urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Tujuan otonomi daerah menurut Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 adalah otonomi daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan dan peran serta masyarakat, serta peningkatan daya saing daerah dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, keistimewaan dan kekhususan suatu daerah dalam sistem Kesatuan Negara Republik Indonesia. Sasaran otonomi daerah adalah daerah tingkat II yang lebih mengetahui perasaan, aspirasi, potensi dan masalah-masalah yang dihadapi oleh masyarakat.

2.1.1 Prinsip-prinsip Pemberian Otonomi Daerah

Prinsip-prinsip Pemberian Otonomi Daerah menurut Undang-undang nomor 32 tahun 2004 adalah :

- a. Otonomi seluas-luasnya, nyata, dan bertanggung jawabSeluas-luasnya berarti daerah diberikan kewenangan mengurus dan mengatur semua urusan pemerintahan diluar yang menjadi urusan pemerintah yang ditetapkan dalam undang-undang yaitu bidang politik luar negri, pertahanan dan keamanan, peradilan, fiscal nasional, moneter dan agama. Nyata berarti daerah telah memiliki potensi untuk merealisasikan isi dan jenis otonomi yang dilimpahkan. Bertanggung jawab berarti otonomi yang dalam penyelenggaraannya harus benar-benar sejalan dengan tujuan dan maksud pemberian otonomi.
- b. Penyelenggaraan otonomi yang berorientasi kepada peningkatan kesejahteraan rakyat, menjamin hubungan serasi antar daerah dan menjamin hubungan serasi daerah dengan pemerintah.

2.1.2 Tolak Ukur Otonomi Daerah

Menurut Nota Keuangan RAPBN/1991/1992 yang menjadi tolak ukur pelaksanaan otonomi daerah adalah Pendapatan Asli Daerah (PAD).Dimana kemampuan otonomi daerah diukur dari kemampuan untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

2.1.3 Indiaktor Keberhasilan Otonomi Daerah

- a. Masing-masing daerah tingkat II mampu mengurus rumah tangganya sendiri.
- b. Semua urusan pemerintah yang berdasarkan kriteria yang ditetapkan dan layak untuk diserahkan kepada daerah tingkat II telah dilaksanakan.

- c. Perangkat peraturan berupa peraturan Pemerintah tentang penyerahan urusan telah ditinjau kembali dan diselaraskan dengan nuansa pembangunan yang diarahkan GBHN.
- d. Pendapatan Asli Daerah yang meningkat memungkinkan untuk mendukung secara seimbang sesuai dengan kebutuhan dan dapat memungkinkan terjadinya pertumbuhan perekonomian daerah.

2.2 Pendapatan Daerah

Pendapatan Daerah berdasarkan Undang-undang Nomor 33 tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah adalah uang yang masuk ke kas daerah. Sumber Penerimaan Daerah berdasarkan Undang-undang No. 32 tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah dan Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang perimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan daerah, sumber-sumber pendapatan daerah terdiri dari :

1. Pendapatan Asli Daerah

Pendapatan Asli Daerah adalah penerimaan yang diperoleh daerah dari sumber-sumber dalam wilayahnya sendiri yang dapat dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. PAD terdiri dari:

- a. Hasil Pajak Daerah
- b. Hasil Retribusi Daerah
- c. Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang dipisahkan
- d. Lain-lain PAD yang Sah

2. Dana Perimbangan

Menurut Nurlan Darise(2008:137)“**Dana Perimbangan adalah dana yang bersumber dari pendapatan APBN yang dialokasikan kepada daerah untuk mendanai**

kebutuhan daerah dalam rangka pelaksanaan desentralisasi bertujuan untuk menciptakan keseimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah dan antar pemerintah daerah”.³

Dana Perimbangan terdiri dari :

a. Dana Bagi Hasil

Dana Bagi Hasil adalah dana yang bersumber dari pendapatan APBN yang dialokasikan kepada Daerah berdasarkan angka persentase untuk mendanai kebutuhan Daerah dalam rangka pelaksanaan Desentralisasi. Dana Bagi Hasil terdiri dari:

1) Dana Bagi Hasil dari Pajak yaitu:

- a. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
- b. Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
- c. Pajak Penghasilan pasal 21, pasal 25, dan pasal 29 wajib pajak orang pribadi dalam negeri.

2) Dana Bagi Hasil dari bukan Pajak yaitu:

- a. 90% atas tiap-tiap hasil penerimaan Negara di sektor kehutanan, sektor pertambangan umum dan sektor perikanan.
- b. 15% dari sektor pertambangan minyak bumi yang berasal dari wilayah daerah setelah dikurangi komponen pajak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- c. 30% dari pertambangan gas alam yang berasal dari wilayah setelah dikurangi komponen pajak sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

³Nurlen Darise, **Akuntansi Keuangan Daerah**, Gorontalo, Indeks, 2008, hal.137

Bagian daerah dari penerimaan PBB sektor Pedesaan, perkotaan, dan perkebunan, serta penerimaan dari BPHTB diterima langsung oleh daerah penghasil, sedangkan bagian daerah dari sektor pertambangan dan perhutanan serta penerimaan SDA diterima oleh daerah penghasil dan daerah lainnya untuk penerimaan.

b. Dana Alokasi Umum (DAU)

Dana Alokasi Umum adalah dana yang bersumber dari pendapatan APBN yang dialokasikan kepada Daerah dengan tujuan pemerataan kemampuan keuangan antar daerah untuk mendanai kebutuhan daerah dalam rangka pelaksanaan Desentralisasi

c. Dana Alokasi Khusus (DAK)

Dana Alokasi Khusus adalah dana yang bersumber dari pendapatan APBN yang dialokasikan kepada daerah tertentu dengan tujuan untuk membantu mendanai kegiatan khusus yang merupakan urusan daerah sesuai dengan Prioritas Nasional.

3. Lain-lain Pendapatan Daerah yang Sah

Yang termasuk dalam kelompok lain-lain Pendapatan Daerah yang Sah adalah pendapatan hibah dan pendapatan dana darurat. Pendapatan hibah adalah penerimaan daerah yang berasal dari pemerintah negara asing, badan/lembaga asing, badan/lembaga internasional, pemerintah, badan/lembaga dalam negeri atau perseorangan, baik dalam bentuk devisa, rupiah maupun barang/jasa, termasuk tenaga ahli dan pelatihan yang tidak perlu dibayar kembali. Pendapatan Dana Darurat adalah

dana yang berasal dari APBN yang dialokasikan kepada daerah yang mengalami bencana nasional, peristiwa luar biasa, dan krisis solvabilitas.

2.3 Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Pendapatan Asli Daerah (PAD) menurut Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah adalah Penerimaan yang berasal dari sumber-sumber pendapatan daerah yang terdiri dari pajak daerah, retribusi daerah, bagian laba BUMD, penerimaan dari dinas-dinas dan penerimaan lain-lain serta penerimaan pembangunan (pinjaman daerah). Pendapatan Asli Daerah diharapkan dapat menjadi sumber utama dalam membiayai urusan rumah tangga daerah. Semakin banyak kegiatan daerah yang dibiayai oleh Pendapatan Asli Daerah, berarti semakin tinggi kualitas otonomi daerah sehingga akan memperkuat posisi keuangan daerah.

Menurut Mahmudi (2009:18) **“semakin tinggi kemampuan daerah dalam menghasilkan PAD, maka semakin besar pula diskresi daerah untuk menggunakan PAD tersebut sesuai dengan aspirasi, kebutuhan, prioritas pembangunan daerah”**⁴

Adapun sumber-sumber PAD yaitu :

a. Hasil Pajak Daerah

Pungutan daerah menurut peraturan yang ditetapkan oleh daerah untuk pembiayaan rumah tangganya sebagai badan hukum publik. Pajak daerah sebagai pungutan yang dilakukan pemerintah daerah yang hasilnya digunakan untuk pengeluaran umum yang balas jasanya tidak langsung diberikan sedang pelaksanaannya bisa dapat dipaksakan.

b. Hasil Retribusi Daerah

⁴Mahmudi, **Manajemen Keuangan Daerah**, Penerbit Erlangga, Jakarta, 2009, hal 18

Pungutan yang telah secara sah menjadi pungutan daerah sebagai pungutan daerah sebagai pembayaran pemakaian atau karena memperoleh jasa pekerjaan, usaha atau milik pemerintah daerah bersangkutan.

c. Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang Dipisahkan

Jenis Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang dipisahkan terdiri dari : Bagian laba atas penyertaan modal BUMD, bagian laba atas penyertaan modal BUMN, bagian laba atas penyertaan modal pada perusahaan milik swasta atau kelompok usaha masyarakat.

d. Lain-lain PAD yang Sah

Yang termasuk dalam lain-lain PAD yang Sah antara lain hasil penjualan aset daerah, jasa giro, pendapatan bunga, keuntungan selisih nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing, komisi, potongan, ataupun bentuk lain sebagai akibat dari penjualan barang dan jasa oleh daerah.

2.4 Pajak

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang sehingga dapat dipaksakan dengan tiada mendapat balas jasa secara langsung. Pajak dipungut penguasa berdasarkan norma-norma hukum untuk menutup biaya produksi barang-barang dan jasa kolektif untuk mencapai kesejahteraan umum.

Menurut Siti Resmi (2009:1)

“Pajak sebagai suatu kewajiban menyerahkan sebagian dari kekayaan ke kas Negara yang disebabkan suatu keadaan, kejadian, dan perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu, tetapi bukan sebagai hukuman, menurut peraturan yang ditetapkan pemerintah serta dapat dipaksakan, tetapi tidak ada jasa timbal balik dari negara secara langsung untuk memelihara kesejahteraan secara umum”⁵

Menurut Diaz Priantara (2016:2)

⁵ Siti Resmi, **Perpajakan**, Edisi Kelima : Salemba Empat, Jakarta, 2014, hal.1

“Pajak merupakan iuran rakyat kepada kas Negara berdasarkan Undang-undang sehingga dapat dipaksakan dengan tiada mendapat balas jasa secara langsung. Pajak dipungut berdasarkan norma-norma hukum untuk menutup biaya produksi barang-barang dan jasa kolektif untuk mencapai kesejahteraan umum ”⁶

Ciri-ciri yang melekat pada pengertian pajak adalah sebagai berikut :

- a. Pajak dipungut berdasarkan undang-undang.
- b. Jasa timbal tidak dapat ditunjukkan secara langsung.
- c. Pajak dipungut oleh pemerintah, baik pemerintah pusat ataupun pemerintah daerah.
- d. Pajak dipergunakan untuk membiayai pengeluaran umum pemerintah.
- e. Dapat dipaksakan (bersifat yuridis)

Kenaikan kapasitas dalam jangka panjang dari Negara yang bersangkutan untuk menyediakan berbagai barang ekonomi.

Adapun pengelompokan pajak menurut Diaz Priantara (2016:6) sebagai berikut :

1. Menurut Golongannya

- a. Pajak Langsung adalah pajak yang pembebanannya langsung kepada WP yang berkewajiban membayar pajaknya atau WP yang bersangkutan yang harus memikul beban pajak dan beban pajak ini tidak dapat dialihkan kepada pihak lain. Contoh : PPh.**
- b. Pajak Tidak Langsung adalah pajak yang pembebanannya dapat dialihkan kepada pihak lain. Contoh : Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak Penjualan.⁷**

2. Menurut Sifatnya

- a. Pajak Subjektif

⁶ Diaz Priantara, **Perpajakan Indonesia**, Edisi ketiga : Mitra Wacana Media, Jakarta, 2016, hal.2

⁷ **Op.Cit**, hal.6

Pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya, dalam arti memperhatikan keadaan diri wajib pajak. Contoh : Pajak Penghasilan.

b. Pajak Objektif

Pajak yang berpangkal pada objeknya, tanpa memperhatikan keadaan diri wajib pajak. Contoh : Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Penjualan Atas Barang Mewah.

3. Menurut Lembaga Pemungutannya

a. Pajak Pusat

Pajak yang dipungut oleh pemerintah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara. Contoh : Pajak Penghasilan, Pajak Pertambahan Nilai, Pajak Penjualan Atas Barang Mewah, dan bea materai.

b. Pajak Daerah

Pajak yang dipungut oleh pemerintah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah terdiri atas: Pajak Propinsi terdiri dari Pajak Kendaraan Bermotor, Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor, Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB), Pajak Air Permukaan, Pajak Rokok.

1. Pajak Kabupaten/Kota terdiri dari Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Hiburan, Pajak Parkir, Pajak Air Tanah, BPHTB, Pajak Sarang Burung Walet, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan, dan PBB Perdesaan dan Perkotaan.

2.5 Fungsi Pajak

Menurut Diaz Priantara (2016:3) ada 2 fungsi pajak yaitu : **“Fungsi *Budgetair*(Fungsi Pendanaan) untuk memasukkan dana ke kas Negara secara optimal berdasarkan undang-**

undang dan Fungsi *Regulerend* (Fungsi Mengatur) Pajak sebagai alat mencapai tujuan-tujuan tertentu yang letaknya diluar bidang keuangan ”⁸

2.6 Pajak Daerah

Pengertian Pajak Daerah berdasarkan Undang-undang Nomor 34 Tahun 2000 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.

Menurut Diaz Priantara (2016:555) **“Pajak Daerah secara umum 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”⁹**

Menurut Darwin (2010:68) **“Seperti juga pajak pada umumnya Pajak Daerah juga mempunyai peranan ganda yaitu sebagai sumber pendapatan daerah (berfungsi budgetair) dan sebagai alat pengatur perekonomian daerah (*regulerend*)”¹⁰**

2.7 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Menurut Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 1 Tahun 2011 BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Dan selanjutnya di sebut pajak. Perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Menurut Marihot Siahaan (2011:30)

“Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan”¹¹

⁸**Ibid**, hal.3

⁹**Ibid**, hal 555

¹⁰Darwin, **Pajak Daerah dan Retribusi Daerah**, Mitra Wacana Media, 2010, hal.68

Menurut Diaz Priantara (2016:611)

“Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang dikenakan atas Perolehan atas tanah dan bangunan. Hak atas Tanah dan Bangunan adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan beserta bangunan di atasnya”¹²

2.7.1 Objek Pajak BPHTB

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 85 ayat (1) menyatakan yang menjadi objek pajak BPHTB adalah Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau bangunan. Menurut Peraturan Daerah dan Peraturan bupati/walikota tentang BPHTB, Menurut Waluyo (2011:230) perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang menjadi objek pajak meliputi :

A. Pemindahan hak karena:

- a. Jual beli;
- b. Tukar-menukar;
- c. Hibah;
- d. Hibah wasiat, yaitu suatu penetapan wasiat yang khusus mengenai pemberian hak atas tanah dan bangunan kepada orang pribadi atau badan hukum tertentu, yang berlaku setelah pemberi hibah wasiat meninggal dunia;
- e. Waris
- f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, yaitu pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dari orang pribadi atau badan kepada Perseroan Terbatas atau badan hukum lainnya tersebut;

¹¹ Marihot Siahaan, **Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan**, Jakarta : CV Sagung Seto, 2011, hal.30

¹²**Ibid**, hal.611

- g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, yaitu pemindahan sebagian hak bersama atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan kepada semua pemegang hak bersama;
- h. Penunjukan pembeli dalam lelang, yaitu penetapan pemenang lelang oleh pejabat lelang sebagaimana tercantum dalam Risalah Lelang;
- i. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap yaitu adanya peralihan hak dari orang pribadi atau badan hukum sebagai salah satu pihak kepada pihak yang ditentukan dalam putusan hakim tersebut;
- j. Penggabungan usaha, yaitu penggabungan dari dua badan usaha atau lebih dengan cara tetap mempertahankan berdirinya salah satu badan usaha dan melikuidasi badan usaha lainnya yang menggabung;
- k. Peleburan usaha, yaitu penggabungan dari dua badan usaha atau lebih badan usaha baru dan melikuidasi badan-badan usaha yang bergabung tersebut;
- l. Pemekaran usaha, yaitu pemisahan suatu badan usaha menjadi dua badan usaha atau lebih dengan cara mendirikan badan usaha baru dan mengalihkan sebagai aktiva dan passive kepada badan usaha baru tersebut yang dilakukan tanpa melikuidasi badan usaha yang lama;
- m. Hadia, yaitu suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah dan atau bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum kepada penerima hadiah.

B. Objek Pajak yang tidak dikenakan BPHTB

- a. Objek pajak yang diperoleh perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan atas perlakuan timbale balik;
- b. Objek pajak yang diperoleh Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c. Objek pajak yang diperoleh badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan Keputusan Menteri dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
- d. Objek pajak yang diperoleh orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- e. Objek pajak yang di peroleh orang pribadi atau badan karena wakaf;
- f. Objek pajak yang diperoleh orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

2.7.2 Subjek Pajak dan Wajib Pajak BPHTB

Menurut Waluyo (2011:230) **“Subjek pajak atas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Oleh karena itu Wajib Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh Hak Atas Tanah dan Bangunan”**¹³

2.a.1 Sistem Pemungutan Pajak BPHTB

¹³Waluyo, **Perpajakan Indonesia**, Jakarta : Salemba Empat, 2011, hal. 230

Sesuai dengan Peraturan Walikota Medan Nomor 24 Tahun 2011 tentang sistem pemungutan BPHTB adalah dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dikenal dengan sistem pemungutan pajak *Self Assesment System*. Menurut Marihot Siahaan (2011:154) **“Self Assesment System adalah suatu sistem pemungutan pajak dimana wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan surat setoran pajak daerah dan melaporkannya tanpa mendasarkan diterbitkannya surat ketetapan pajak daerah”**¹⁴Sistem ini diberlakukan untuk memberikan kepercayaan yang sebesar-besarnya bagi masyarakat dalam menyetorkan pajaknya dengan menggunakan surat setoran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (SSB) dibayar kepada kas Negara melalui kantor pos atau bank BUMN atau tempat pembayaran yang ditunjuk Menteri Keuangan. Negara hanya bertindak sebagai pengawas atas pelaksanaan undang-undang pajak. Sistem ini digunakan di Indonesia pada Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

2.7.4 Tarif, Dasar Pengenaan dan Cara Perhitungan BPHTB

Sesuai dengan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, tarif pajak ditetapkan sebesar 5% (lima persen) Dasar Pengenaan Pajak BPHTB adalah nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). NPOP dapat berupa harga transaksi (termasuk harga transaksi dalam Risalah Lelang) dan nilai pasar. Harga transaksi adalah harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak yang bersangkutan (misalnya penjual dan pembeli) merupakan harga rill. Nilai pasar adalah harga rata-rata dari transaksi jual secara wajar yang terjadi disekitar letak tanah dan bangunan.

Rumusan penghitungan besarnya BPHTB adalah :

$$\text{BPHTB} = (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \times 5\%$$

¹⁴Ibid, hal.154

2.8 Analisis Pertumbuhan

Menurut Amran dan Halomoan (2017:189)“**Analisis Pertumbuhan Pendapatan bermanfaat untuk mengetahui apakah pemerintah daerah dalam tahun anggaran bersangkutan atau selama beberapa periode anggaran, kinerja anggarannya mengalami pertumbuhan pendapatan secara positif ataukah secara negative**”¹⁵

Untuk menghitung pertumbuhan digunakan rumus :

$$Gx = \frac{X_t - X_{(t-1)}}{X_{(t-1)}} \times 100 \%$$

Dimana :

Gx : Pertumbuhan Penerimaan BPHTB pertahun.

Xt : Realisasi Penerimaan BPHTB tahun tertentu.

X_(t-1) :Realisasi Penerimaan BPHTB pada tahun sebelumnya.

2.9 Efektifitas dan Efisiensi

2.9.1 Efektifitas

Efektivitas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan terhadap pendapatan asli daerah dikatakan efektif apabila realisasi minimal memenuhi target yang ditetapkan setiap tahunnya dan memenuhi kriteria keefektifan BPHTB. Maka tingkat efektifitas dapat di rumuskan sebagai berikut :

¹⁵ Amran Manurung dan Halomoan Sihombing, **Analisis Laporan Keuangan**, Universitas HKBP Nommensen, Medan, 2017, hal.189

$$\text{Rasio Efektifitas} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan PAD}}{\text{Target Penerimaan PAD}} \times 100\%$$

(Sumber : Amran Manurung, 2017:193)

Berdasarkan pengertian atas efektivitas Pendapatan Asli Daerah (PAD), maka yang dimaksud dengan efektivitas BPHTB yaitu menggambarkan kemampuan pemerintah daerah dalam merealisasikan BPHTB yang direncanakan dibandingkan dengan target BPHTB yang telah ditetapkan.

$$\text{Rasio Efektifitas} = \frac{\text{Realisasi Pemungutan BPHTB}}{\text{Target BPHTB}} \times 100\%$$

Adapun kriteria penerimaan BPHTB adalah sebagai berikut:

Tabel 2.2
Interprestasi Nilai Efektivitas

Persentase	Kriteria
>100%	Sangat Efektif
100%	Efektif
90% - 99%	Cukup Efektif
75% - 89%	Kurang Efektif

<75%	Tidak Efektif
------	---------------

(Sumber : Amran Manurung, 2017:193)

Kemampuan daerah dalam menjalankan tugas dikategorikan efektif apabila rasio yang dicapai minimal 1 atau 100%, sehingga semakin tinggi rasio efektivitas berarti menggambarkan kemampuan daerah yang semakin baik.

2.9.2 Efisiensi

Efisiensi merupakan hubungan antara masukan sumber daya oleh suatu unit organisasi dengan keluaran yang dihasilkan. Atau dengan kata lain merupakan perbandingan antara input dengan output. Semakin kecil input dibanding output, maka semakin efisien proses kerja suatu unit organisasi.

Efisiensi Pendapatan Asli Daerah (PAD) yaitu menggambarkan perbandingan antara besarnya biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh pendapatan dengan realisasi pendapatan yang diterima.

$$\text{Rasio Efisiensi PAD} = \frac{\text{Biaya Pemungutan PAD}}{\text{Retribusi Pendapatan PAD}} \times 100 \%$$

(Sumber : Amran Manurung, 2017:194)

Berdasarkan pengertian efisiensi Pendapatan Asli Daerah, maka yang dimaksud dengan efisiensi BPHTB yaitu menggambarkan perbandingan antara besarnya biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh penerimaan BPHTB dengan realisasi penerimaan BPHTB yang diterima.

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

Tabel 2.3
Interprestasi Nilai Efisiensi

Persentase	Kriteria
<10%	Sangat Efisien
10% - 20%	Efisien
21% - 30%	Cukup Efisien
31% - 40%	Kurang Efisien
> 40%	Tidak Efisien

(Sumber : Amran Manurung, 2017:194)

Dikatakan efisiensi apabila rasio yang dicapai kurang dari 1 atau di bawah 10%, sehingga semakin kecil rasio efisiensi berarti kinerjanya semakin baik.

2.10 Analisis Kontribusi

Analisis Kontribusi BPHTB digunakan untuk mengetahui kontribusi dari penerimaan BPHTB dalam mendukung pendapatan daerah. Kontribusi digunakan untuk mengetahui sejauh mana pajak daerah memberikan sumbangan dalam penerimaan PAD. Dalam mengetahui kontribusi dilakukan dengan membandingkan penerimaan pajak daerah (khususnya bphtb) periode tertentu dengan penerimaan PAD periode tertentu. Analisis ini dihitung dengan cara menandingkan antara realisasi penerimaan BPHTB dengan realisasi penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Kontribusi BPHTB terhadap PAD, dapat dihitung dengan menggunakan rumus:

$$\text{Kontribusi} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan Pajak BPHTB}}{\text{Realisasi PAD}} \times 100 \%$$

(Sumber : Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan)

Dengan asumsi sebagai berikut:

Tabel 2.4
Klasifikasi Kriteria Kontribusi

Persentase	Kriteria
0% – 10%	Sangat Kurang
10% - 20%	Kurang
20% - 30%	Sedang
30% - 40%	Cukup Baik
40% - 50%	Baik
Diatas 50%	Sangat Baik

Sumber : H. Dasril Manajemen Keuangan Daerah 2008

2.11 Analisis Penyimpangan atau Variance

Dalam mekanisme penerapan anggaran maupun dalam konsep Manajemen By Objektif (MBO) maka salah satu teknis yang selalu diterapkan adalah analisis variance atau analisis penyimpangan. Analisis ini dilakukan dengan cara membandingkan antara anggaran dan realisasi. Perbedaan antara angka anggaran dengan realisasi ini disebut penyimpangan atau variance.

Analisis Variance Laporan Target dan Realisasi BPHTB Tahun 2012-2016 Kota Medan

Tahun	Target	Realisasi	Selisih
2012	280.974.000.000,00	259.114.429.583,50	21.859.570.415,5
2013	330.974.000.000,00	243.748.816.689,00	87.225.183.311
2014	330.974.000.000,00	228.392.967.245,00	102.581.032.755
2015	335.974.000.000,00	201.806.504.023,00	134.167.495.977
2016	336.974.000.000,00	264.722.907.298,00	72.251.092.702

Sumber: Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan

Dari analisis ini dapat kita lihat dari segi target dan realisasi BPHTB Tahun 2012-2016 mengalami keadaan yang tidak baik. Karena target yang ditentukan lebih besar dari realisasi

yang terjadi. Di tahun 2012 target lebih besar dari realisasi yaitu target Rp.280.974.000.000,00 dan realisasi nya Rp.259.114.429.583,50 mengalami penyimpangan sebesar Rp.21.859.570.415,5. Di tahun 2013 target lebih besar dari realisasi yaitu target Rp.330.974.000.000,00 dan realisasi nya Rp.243.748.816.689,00 mengalami penyimpangan sebesar Rp.87.225.183.311. Di tahun 2014 target lebih besar dari realisasi yaitu target Rp.330.974.000.000,00 dan realisasinya Rp.228.392.967.245,00 mengalami penyimpangan sebesar Rp.102.581.032.755. Di tahun 2015 target lebih besar dari realisasi yaitu target Rp.335.974.000.000,00 dan realisasi Rp.201.806.504.023,00 mengalami penyimpangan sebesar Rp.134.167.495.977. Di tahun 2016 target lebih besar dari realisasi yaitu target Rp.336.974.000.000,00 dan realisasi Rp.264.722.907.298,00 mengalami penyimpangan sebesar Rp.72.251.092.702. Dari tabel analisis itu dapat dilihat bahwa yang menimbulkan penyimpangan yang tidak menguntungkan karena di setiap tahunnya realisasi semakin menurun dan tidak mencapai target yang sudah di tetapkan.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Objek dan Subjek Penelitian

3.1.1 Objek Penelitian

Objek Penelitian adalah sesuatu yang menjadi pokok penelitian. Adapun yang menjadi objek dalam penelitian ini adalah Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pendapatan Asli Daerah Pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.

3.1.2 Subjek Penelitian

Subjek Penelitian adalah orang-orang atau badan yang berhubungan dengan objek penelitian atau mereka yang memberikan informasi tentang objek penelitian. Sehubungan dengan hal itu maka subjek dalam penelitian ini yaitu Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan.

3.2 Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Menurut Mudrajad Kuncoro (2013:148) **“Data sekunder biasanya telah dikumpulkan oleh lembaga pengumpul data dan dipublikasikan kepada masyarakat pengguna data”**¹⁶. Sumber data berasal dari Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan. Adapun data yang diperlukan adalah sebagai berikut:

¹⁶Mudrajad Kuncoro, **Metode Riset untuk Bisnis dan Ekonomi**, PT. Gelora Aksara Pratama, Jakarta, 2013, hal 148

1. Data target penerimaan BPHTB Pemerintah Kota Medan 2012-2016
2. Data realisasi penerimaan BPHTB Pemerintah Kota Medan tahun 2012-2016

3.3 Jenis Penelitian

Jenis Penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Menurut Elvis F Purba (2011:19) **“Penelitian deskriptif adalah suatu jenis penelitian yang bertujuan untuk memberikan gambaran (deskriptif) dari suatu fenomena tertentu secara obyektif. Studi-studi deskriptif menyajikan pada penelitian sejumlah informasi mengenai keadaan sosial, misalnya untuk menggambarkan ciri-ciri tertentu dari sample atau populasi dari suatu penelitian”**¹⁷

3.4 Teknik Pengumpulan Data

Menurut Sugiyono (2010:137) **“Teknik pengumpulan data dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu observasi, wawancara, dokumentasi dan triangulasi/gabungan”**¹⁸.

Teknik pengumpulan data pada penelitian ini menggunakan studi dokumentasi. Cara dokumentasi biasanya dilakukan dengan mempelajari buku-buku catatan dan arsip pemerintah daerah yang dibuat pada masa lalu dan berkaitan dengan masalah yang ditelaah.

3.5 Teknik Analisis Data

Teknik analisis data digunakan dalam penelitian ini untuk menganalisis data yang didapatkan. Menurut Sugiyono (2010:244) berpendapat bahwa **“analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan dan dokumentasi, dan bahan-bahan lain, sehingga dapat mudah dipahami dan temuannya dapat diinformasikan kepada orang lain. Analisis data dilakukan dengan cara mengorganisasikan data, menjabarkannya kedalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun kedalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari dan membuat kesimpulan yang dapat diceritakan kepada orang lain”**¹⁹

Penelitian ini menggunakan teknis analisis data kuantitatif dan teknik analisis deskriptif. Analisis data kuantitatif digunakan untuk menguji dan menilai setiap data dengan menggunakan

¹⁷ Elvis F Purba, **Metode Penelitian**, Edisi Kedua: Universitas HKBP Nommensen, Medan, 2011, hal.19

¹⁸ **Ibid**, hal 225

¹⁹ **Ibid**, hal 244

rumusan-rumusan dan perhitungan secara sistematis sehingga hasil yang diperoleh dapat dipertanggungjawabkan. Sedangkan analisis data deskriptif digunakan untuk memberikan gambaran (deskriptif) dari suatu fenomena secara obyektif.

3.6 Metode Analisis Data

Data yang digunakan dalam analisis adalah data penerimaan pajak BPHTB, analisis pertumbuhan BPHTB, analisis efektivitas BPHTB, analisis efisiensi BPHTB dan analisis kontribusi BPHTB. Data hasil penelitian tersebut akan dianalisis menggunakan alat analisis yang terdiri dari :

1. Analisis Pertumbuhan

Untuk menghitung pertumbuhan dari penerimaan pajak BPHTB digunakan rumusan sebagai berikut :

$$Gx = \frac{X_t - X_{(t-1)}}{X_{(t-1)}} \times 100\%$$

Dimana:

Gx : Pertumbuhan Penerimaan BPHTB pertahun.

X_t : Realisasi Penerimaan BPHTB pada tahun tertentu.

$X_{(t-1)}$: Realisasi Penerimaan BPHTB pada tahun sebelumnya.

2. Analisis Efektivitas

Untuk menjawab permasalahan kedua digunakan analisis efektivitas dan efisiensi. Analisis yang digunakan untuk mengetahui efektivitas dan efisiensi dari penerimaan BPHTB di Kota Medan dari tahun 2012-2016, dengan menggunakan langkah-langkah :

a. Efektivitas

- 1) Mengambil data target penerimaan pajak BPHTB dari tahun 2012-2016.
- 2) Mengambil data realisasi penerimaan pajak BPHTB dari tahun 2012-2016.
- 3) Memasukkan kedua data tersebut kedalam rumus.

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

- 4) Mengelompokkan data efektifitas penerimaan BPHTB ke dalam tabel.

Tabel 3.1
Efektivitas Penerimaan Pajak BPHTB di Kota Medan

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

b. Efisien

- (1) Mengambil data biaya pemungutan BPHTB dari tahun 2012-2016.
- (2) Mengambil data realisasi penerimaan BPHTB dari tahun 2012-2016.
- (3) Memasukkan kedua data tersebut kedalam rumus.

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

(4) Mengelompokkan data efisiensi penerimaan BPHTB kedalam tabel.

Tabel 3.2
Interprestasi Nilai Efisiensi

Persentase	Kriteria
<10%	Sangat Efisien
10% - 20%	Efisien
21% - 30%	Cukup Efisien
31% - 40%	Kurang Efisien
> 40%	Tidak Efisien

3. Kontribusi

1) Mengambil data realisasi penerimaan BPHTB dari tahun 2012-2016.

2) Mengambil data realisasi penerimaan PAD dari tahun 2012-2016.

3) Memasukkan kedua data tersebut kedalam rumus :

$$\text{Kontribusi} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan BPHTB}}{\text{Realisasi Penerimaan PAD}} \times 100\%$$

4) Mengelompokkan kontribusi penerimaan BPHTB kedalam tabel. Memasukkan hasil perhitungan kedalam tabel.

Tabel 3.3
Klasifikasi Kriteria Kontribusi

Persentase	Kriteria
0% – 10%	Sangat Kurang
10% - 20%	Kurang
20% - 30%	Sedang
30% - 40%	Cukup Baik
40% - 50%	Baik
Diatas 50%	Sangat Baik

Jika penerimaan BPHTB selalu meningkat tiap tahunnya berarti kontribusi kepada Pendapatan Asli Daerah selalu meningkat. Tetapi jika pertumbuhan penerimaan BPHTB menurun maka kontribusi yang diberikan kepada Pendapatan Asli Daerah juga mengalami penurunan.