

**ANALISIS EFEKTIVITAS DAN EFISIENSI PENERIMAAN PAJAK BEA  
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DAN  
PAJAK BUMI DAN BANGUNAN SEKTOR PERDESAAN DAN  
PERKOTAAN (PBB P2) SERTA KONTRIBUSINYA TERHADAP  
PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD) KOTA METRO  
PROVINSI LAMPUNG**

**OLEH  
I.Nyoman Gede Yasa  
NPM. 18710001**

Penelitian ini bertujuan untuk menguji secara empiris : 1. Seberapa besar tingkat efektivitas dan efisiensi dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) pada pemerintah kota Metro Provinsi Lampung tahun 2014-2018. 2. Seberapa besar tingkat efektivitas dan efisiensi dari PBB PP pada pemerintah kota Metro Provinsi Lampung tahun 2014-2018. 3. Seberapa besar kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) kota Metro Provinsi Lampung. 4. Seberapa besar kontribusi PBB PP terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) kota Metro Provinsi Lampung.

Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian kuantitatif. Penelitian ini menggunakan data sekunder yaitu BPHTB, PBB-PP, dan PAD selama th 2013-2018. Teknik pengumpulan data menggunakan Observasi, Wawancara (*interview*), dan Dokumentasi. Sedangkan Teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan rumus efektifitas, efisiensi dan kontribusi.

Hasil Penelitian menunjukkan bahwa Efektifitas penerimaan BPHTB kota Metro masuk dalam kriteria sangat efektif dengan presentase 117,7% sampai 164,7%, hanya pada tahun 2016 yang masuk kriteria cukup efektif yaitu sebesar 85.8%. Efektivitas penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) kota Metro pada tahun 2013 masuk kriteria efektif, sedangkan tahun 2014 sampai 2018, masuk kriteria cukup efektif. Efisiensi BPHTB kota Metro, pada periode 2013-2018, mengalami perubahan yang fluktuatif, dan menunjukkan kriteria sangat efisien. Efisiensi Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-PP) selama tahun 2013-2018 masuk pada kriteria sangat efisien dengan nilai efisiensi 5%-6%. Rata-rata kontribusi BPHTB terhadap pendapatan asli daerah selama kurun waktu 6 tahun (2013-2018) kurang dari 5%. Hal ini mengindikasikan bahwa BPHTB sangat kurang berkontribusi terhadap Pendapatan Asli Daerah. PBB-PP sangat kurang berkontribusi terhadap pendapatan asli daerah selama kurun waktu 6 tahun (2013-2018) kurang dari 5%.

Kunci: BPHTB, PBB-PP, PAD

### Latar Belakang Masalah

PBB dan BPHTB selama ini merupakan Pajak Pemerintah Pusat, namun dengan diterbitkannya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD), PBB Sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) dan BPHTB dilimpahkan menjadi Pajak Daerah. Hal ini berarti kewenangan untuk memungut PBB P2 dan BPHTB menurut UU PDRD beralih dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah. Dengan demikian yang selama ini Pemerintah Daerah hanya menerima dana bagi hasil dari pemungutan pajak tersebut, maka dengan adanya UU PDRB hasil pemungutan PBB P2 dan BPHTB sepenuhnya menjadi hak Pemerintah Daerah.

Hak atas tanah dan/atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan beserta bangunan di atasnya. Yang termasuk objek pajak BPHTB adalah: 1) pemindahan hak karena: jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukkan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah. 2) pemberian hak baru

karena: kelanjutan pelepasan hak dan diluar pelepasan hak.

Kota Metro merupakan salah satu daerah yang menerapkan kebijakan Otonomi Daerah, sehingga secara langsung juga mengelola PBB dan BPHTB untuk kesejahteraan masyarakat. Subjek pajak Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan. Wajib pajak Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.

Efektif dan efisien atau tidaknya penerimaan BPHTB dan PBB P2 dapat diketahui dengan cara membandingkan realisasi penerimaan dengan target yang telah ditetapkan, yang mana targetnya berdasarkan potensi riil. Berikut adalah data perbandingan Anggaran dan Realisasi BPHTB dan PBB P2 yang diperoleh dari hasil pra survey pada tanggal 24 juni 2019.

Tabel 1. Ringkasan Anggaran dan Realisasi BPHTB dan PBB P2

No	Tahun	Anggaran BPHTB	Realisasi BPHTB	Anggaran PBB-P2	Realisasi PBB-P2
1	2013	2.000.000.000	2.442.935.312	3.000.000.000	2.714.028.465
2	2014	2.100.000.000	2.806.281.235	3.000.000.000	2.519.750.222
3	2015	2.400.000.000	3.182.431.625	3.254.000.000	2.610.237.677
4	2016	2.850.000.000	2.446.334.342	3.232.431.310	2.635.621.775

No	Tahun	Anggaran BPHTB	Realisasi BPHTB	Anggaran PBB-P2	Realisasi PBB-P2
5	2017	2.850.000.000	3.356.221.332	3.232.431.310	2.629.263.244
6	2018	3.150.000.000	4.215.205.756	3.232.431.310	2.653.359.821

Sumber: Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) tahun 2019

Berdasarkan data diatas, diketahui bahwa realisasi BPHTB setiap tahunnya melebihi target, hanya sekali tidak mencapai target yakni pada tahun 2016. Akan tetapi hal ini berbeda dengan realisasi penerimaan PBB P2 yang justru tidak pernah mencapai target sejak tahun 2013 hingga tahun 2018.

Sedangkan efektivitas dan efisiensi penerimaan Pendapatan Asli Daerah dapat diketahui dengan cara membandingkan realisasi penerimaan dengan target yang telah ditetapkan, yang mana targetnya berdasarkan potensi riil. Penerimaan Pendapatan Asli Daerah mengalami fluktuasi, beberapa tahun memenuhi

target dan juga ada beberapa tahun yang tidak memenuhi target, pada sisi yang lain penerimaan Pendapatan Asli Daerah masih belum bisa optimal akibat terjadinya pelanggaran dari Wajib Pajak. Hal tersebut menimbulkan pertanyaan apakah target Pendapatan Asli Daerah yang ditetapkan Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Metro telah sesuai dengan potensi riil dilapangan ataukah belum. Hal lain yang perlu diperhatikan adalah terkait kontribusi. Berikut adalah ringkasan anggaran dan realisasi Pendapatan Asli Daerah.

Tabel 2. Ringkasan Anggaran dan Realisasi Pendapatan Asli Daerah Kota Metro

No	Tahun	Anggaran Pendapatan Asli Daerah (PAD)	Realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD)	Persentase (%)
1	2013	62.343.732.295,09	73.762.880.226,69	118,3 %
2	2014	87.539.079.103,00	97.421.477.067,36	111,2 %
3	2015	105.835.700.554,09	127.566.680.290,11	120,5 %
4	2016	117.010.000.000,00	113.980.279.167,58	97,4 %
5	2017	143.283.658.021,00	138.766.022.894,45	96,8 %
6	2018	140.252.887.543,00	117.353.199.872,65	83,6 %

Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) tahun 2019.

Pada tabel diatas terlihat bahwa diatas merupakan tabel ringkasan Anggaran dan Realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Metro, pada tahun 2013 tingkat realisasinya sebesar 118,3 %. Pada tahun 2014 tingkat realisasinya sebesar 111,2 %. Pada tahun 2015 tingkat realisasinya sebesar 121,0%. Pada tahun 2016 tingkat realisasinya

sebesar 120,5 %. Pada tahun 2017 tingkat realisasinya sebesar 97,4 %. Pada tahun 2017 tingkat realisasinya sebesar 96,8 %, dan pada tahun 2018 tingkat realisasinya sebesar 83,6 %.

Realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Metro mengalami fluktuasi dan bahkan cenderung tidak mencapai target, pada tahun 2014 terjadi penurunan

realisasi secara persentase meskipun secara angka riil terjadi penambahan dari tahun sebelumnya yakni tahun 2013. Tetapi mulai dari tahun 2016 hingga tahun 2018 justru realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Metro semakin menurun, dan penurunan terbanyak terjadi pada tahun 2018 yakni hanya terealisasi sebesar 83,6 % saja dari sebelumnya 96,8 %, padahal target yang ditetapkan pada tahun 2018 sudah mengalami penurunan. Pencapaian tersebut sangat jauh dari target yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kota Metro.

Melihat fenomena tersebut, maka perlu ditinjau lagi seberapa besar kontribusi yang telah diberikan oleh BPHTB dan PBB P2 terhadap

#### **Tujuan Penelitian**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui :

- 1) Seberapa besar tingkat efektivitas dan efisiensi dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) pada pemerintah Kota Metro Provinsi Lampung tahun 2014-2019.
- 2) Seberapa besar tingkat efektivitas dan efisiensi dari PBB PP pada pemerintah

Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Metro. Karena besar dan kecilnya perolehan BPHTB dan PBB P2 akan berdampak langsung terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Metro.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dalam penelitian ini penulis tertarik untuk mengambil judul “Analisis Efektivitas dan Efisiensi Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dan Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Perdesaan Dan Perkotaan (PBB P2) Serta Kontribusinya Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Metro Provinsi Lampung”.

Kota Metro Provinsi Lampung tahun 2014-2019.

- 3) Seberapa besar kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Metro Provinsi Lampung.
- 4) Seberapa besar kontribusi PBB PP terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Metro Provinsi Lampung.

## **KAJIAN TEORITIK**

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

Sesuai dengan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Mardiasmo (2016: 23) menyatakan “Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

adalah pajak yang dikenakan atas 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.” Hak atas tanah dan/atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan

beserta bangunan di atasnya. Yang termasuk objek pajak BPHTB adalah:

- 1) Pemindahan hak karena: jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukkan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah.
- 2) Pemberian hak baru karena: kelanjutan pelepasan hak dan diluar pelepasan hak.

BPHTB merupakan pajak yang dikenakan terhadap perolehan hak atas tanah dan atau bangunan (Damayanti dan Supramono, 2010:149). Berdasarkan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009, objek BPHTB adalah 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.

Berdasarkan undang-undang dan pendapat ahli diatas dapat disimpulkan bahwa BPHTB merupakan pajak yang dikenakan terhadap perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.

### **Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2)**

Sejak berlakunya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tanggal 15 September 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, wewenang untuk memungut Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) diserahkan ke Pemerintah Kabupaten / Kota mulai tanggal 1 Januari 2011 dan paling lambat 1 Januari 2014. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) adalah bumi dan /atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan (Mardiasmo, 2016).

Pajak Bumi dan Bangunan merupakan pajak yang dikenakan terhadap hampir seluruh lapisan masyarakat dan merupakan salah satu sumber utama penerimaan

daerah. Pengertian Pajak Bumi dan Bangunan menurut Diana dan Setiawati (2010: 749) adalah:

Sebelum Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) diberlakukan sebagai Pajak Daerah (sebelum 1 Januari 2011) dan sebelum adanya Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, PBB diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan sebagai berikut:

- 1) Undang-Undang No. 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (yang selanjutnya disebut sebagai Undang-Undang PBB).
- 2) KMK No. 201/KMK.04/2000 tentang penyesuaian besarnya Nilai Jual Objek Pajak Tidak

- Kena Pajak (NJOPTKP) sebagai dasar perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan.
- 3) Keputusan Menteri Keuangan Nomor: 523/KMK.04/1998 tentang Penentuan Klasifikasi dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.
  - 4) Keputusan Menteri Keuangan No. 1004/KMK.04/1985 tentang penentuan Badan atau Perwakilan Organisasi Internasional yang menggunakan Objek Pajak Bumi dan Bangunan yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan.
  - 5) Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor: KEP-251/PJ./2000 tentang Tata Cara Penetapan Besarnya Nilai Jual Kena Pajak Tidak Kena Pajak sebagai Dasar Penghitungan Pajak Bumi dan Bangunan.
  - 6) Keputusan Direktur Jenderal Pajak Nomor: KEP-16/PJ.6/1998 tentang pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan.
  - 7) Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak Nomor: SE-57/PJ.6/1994 tentang penegasan dan penjelasan pembebasan Pajak Bumi dan Bangunan atas Fasilitas Umum dan Sarana Sosial untuk Kawasan Industri dan Real Estate.

#### **b. Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan**

Menurut Peraturan Daerah Kota Metro Nomor 02 Tahun 2012 Sebagaimana dirubah dalam Peraturan Daerah Kota Metro Nomor 01 Tahun 2017 disebutkan pada pasal 45 bahwa Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan/atau pertambangan.

(1) Termasuk dalam pengertian bangunan adalah:

- a. jalan lingkungan yang terletak dalam satu kompleks bangunan seperti hotel, pabrik, dan emplasemennya, yang merupakan suatu kesatuan

dengan kompleks bangunan tersebut.

- b. jalan tol.
  - c. kolam renang.
  - d. pagar mewah.
  - e. tempat olah raga.
  - f. galangan kapal, dermaga.
  - g. taman mewah.
  - h. tempat penampungan/kilang minyak, air dan gas, pipa minyak, dan
  - i. menara.
- (2) Objek Pajak yang tidak dikenakan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah objek pajak yang:
- a. digunakan oleh Pemerintah Daerah untuk penyelenggaraan pemerintahan.
  - b. digunakan semata-mata untuk melayani

- kepentingan umum di bidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional, yang tidak dimaksudkan untuk memperoleh keuntungan.
- c. digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala, atau yang sejenis dengan itu.
  - d. merupakan hutan lindung, hutan suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah penggembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah negara yang belum dibebani suatu hak.
  - e. digunakan oleh perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik.
  - f. dan digunakan oleh badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan.

### c. Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan

Menurut Peraturan Daerah Kota Metro Nomor 02 Tahun 2012 Sebagaimana dirubah dalam Peraturan Daerah Kota Metro Nomor 01 Tahun 2017 tentang Pajak Daerah disebutkan pada pasal 47 disebutkan:

- (1) Subjek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki,

menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.

- (2) Wajib Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah orang pribadi atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.

### Pendapatan Asli Daerah ( PAD )

Pendapatan Asli Daerah adalah pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pendapatan Asli Daerah sebagai sumber penerimaan daerah perlu terus ditingkatkan agar dapat menanggung sebagian belanja yang diperlukan untuk penyelenggaraan pemerintah dan kegiatan pembangunan yang setiap tahun meningkat sehingga kemandirian Otonomi Daerah yang luas, nyata

dan bertanggung jawab dapat dilaksanakan (Darise, 2006:43).

Menurut Undang-undang No.32 Tahun 2004, Pendapatan Asli Daerah merupakan sumber penerimaan Pemerintah Daerah yang berasal dari daerah itu sendiri berdasarkan kemampuan yang dimiliki. Pendapatan Asli Daerah terdiri dari Pajak Daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan lain-lain pendapatan yang sah (Kawedar, 2008). Dengan adanya peningkatan PAD diharapkan dapat

meningkatkan investasi belanja modal Pemerintah Daerah sehingga pemerintah memberikan kualitas pelayanan publik yang baik.

Kemudian menurut Samsubar (2003) menyebutkan bahwa : "pendapatan daerah merupakan suatu komponen yang sangat menentukan berhasil tidaknya kemandirian pemerintah Kabupaten/Kota dalam rangka Otonomi Daerah saat ini. Salah satu komponen yang sangat diperhatikan dalam menentukan tingkat kemandirian daerah dalam rangka Otonomi Daerah adalah sektor Pendapatan Asli Daerah".

Menurut Halim (2004) "Pendapatan Asli Daerah merupakan semua penerimaan daerah yang berasal dari sumber ekonomi asli daerah. Menurut pasal 6 UU No. 32 Tahun 2004 ayat 1

dan 2 menyatakan bahwa sumber pendapatan daerah terdiri dari Pendapatan Asli Daerah, Bagi Hasil Pajak dan Bukan Pajak. Pendapatan Asli Daerah sendiri terdiri atas : Pajak Daerah, retribusi daerah, hasil pengolahan kekayaan daerah yang dipisahkan, serta lain-lain PAD yang sah".

Berdasarkan beberapa pendapat di atas maka penulis dapat menyimpulkan bahwa Pendapatan Asli Daerah adalah semua penerimaan keuangan suatu daerah, dimana penerimaan keuangan itu bersumber dari potensi-potensi yang ada di daerah tersebut misalnya Pajak Daerah, retribusi daerah dan lain-lain, serta penerimaan keuangan tersebut diatur oleh peraturan daerah.

### **Sumber-sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD)**

Menurut Halim (2007: 96), kelompok Pendapatan Asli Daerah (PAD) dipisahkan menjadi empat jenis pendapatan, yaitu:

- 1) Pajak Daerah
  - a. Pajak Provinsi
  - b. Pajak Kabupaten/ Kota
- 2) Retribusi Daerah, terdiri dari: Retribusi Jasa Umum, Retribusi Jasa Usaha, dan Retribusi Perijinan Tertentu.
- 3) Hasil Perusahaan milik daerah dan hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan.

- 4) Lain-lain Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang sah, yaitu: Hasil penjualan kekayaan daerah yang tidak dipisahkan, hasil pemanfaatan atau pendayagunaan kekayaan daerah yang tidak dipisahkan, jasa giro, pendapatan bunga, tuntutan ganti rugi, keuntungan selisih nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing, dan komisi, potongan, ataupun bentuk lain sebagai akibat dari penjualan dan/ atau pengadaan barang dan atau jasa oleh daerah.

### **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini adalah jenis penelitian kuantitatif. Penelitian kuantitatif adalah suatu penelitian yang pada dasarnya menggunakan

pendekatan deduktif-induktif. Pendekatan kuantitatif bertujuan untuk menguji teori, membangun fakta, menunjukkan hubungan antar

variabel, memberikan deskripsi statistik, menaksir dan meramalkan hasilnya. Desain penelitian yang menggunakan pendekatan kuantitatif

harus terstruktur, baku, formal dan dirancang sematang mungkin sebelumnya.

### Populasi dan Sampel

**Populasi** pada penelitian ini adalah keseluruhan laporan keuangan Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Metro, yaitu data BPHTB, PBB PP, dan PAD selama th 2014-2018.

**Sampel** yang digunakan dalam penelitian ini adalah Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Metro yaitu data BPHTB, PBB PP, dan PAD tahun 2014-2018.

### Teknik Analisis Data

Teknik analisis data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

(2) Menyusun tabel perbandingan anggaran dan realisasi penerimaan BPHTB tahun 2013-2018. Rumus yang digunakan sebagai berikut:

#### Teknik Analisis Efektifitas

##### a. Efektivitas BPHTB

(1) Menyusun tabel penerimaan BPHTB tahun 2013-2018.

(3)

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

berdasarkan potensi riil

Sumber : Ulum, (2012: 32)

##### b. Teknik Analisis Efektifitas PBB P2

(1) Menyusun tabel penerimaan PBB P2 tahun 2013-2018.

(2) Menyusun tabel perbandingan anggaran

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

Sumber : Ulum, (2012: 32)

dan realisasi penerimaan PBB P2 tahun 2013-2018. Rumus yang digunakan sebagai berikut:

Tabel 4. Nilai kriteria Interpretasi Efektivitas

Persentase Efektivitas (%)	Kriteria
≥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. Teknik Analisis Efisiensi

- a. Analisis Efisiensi BPHTB dan realisasi penerimaan BPHTB tahun 2013-2018. Rumus yang digunakan sebagai berikut:
- (1) Menyusun tabel penerimaan BPHTB tahun 2013-2018.
- (2) Menyusun tabel perbandingan anggaran

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

Sumber : Mardiasmo (2002: 231)

- b. Analisis Efisiensi PBB P2 dan realisasi penerimaan PBB P2 tahun 2013-2018. Rumus yang digunakan sebagai berikut:
- (1) Menyusun tabel penerimaan PBB P2 tahun 2013-2018.
- (2) Menyusun tabel perbandingan anggaran
- (3)

$$\text{Efisiensi} = \frac{\text{Biaya Pemungutan PBB P2}}{\text{Realisasi Penerimaan PBB P2}} \times 100 \%$$

Tabel 5. Nilai kriteria Interpretasi Efisiensi

Persentase Efisiensi (%)	Kriteria
0 - 20 %	Sangat Efisien
21 - 40 %	Efisien
41 - 60 %	Cukup Efisien
61 - 80 %	Tidak Efisien
> 81 %	Sangat Tidak Efisien

Sumber: Depdagri, Kepmendagri No. 690.900.327 Tahun 1996 (diolah)

## 3. Teknik Analisis Kontribusi

- a. Kontribusi penerimaan BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah
- b. Analisis kontribusi penerimaan PBB-PP terhadap Pendapatan Asli Daerah

$$P_s = \frac{X_n}{Y_n} \times 100\%$$

Sumber : Halim (2004:163)

Keterangan :

Ps : Kontribusi penerimaan BPHTB terhadap PAD

X : Jumlah Realisasi penerimaan BPHTB

Y : Jumlah realisasi PAD

N : Tahun (periode) tertentu

$$P_s = \frac{X_n}{Y_n} \times 100\%$$

Sumber : Halim, 2004:163

Keterangan :

Ps : Kontribusi penerimaan PBB-PP terhadap PAD

X : Jumlah Realisasi penerimaan PBB-PP

Y : Jumlah realisasi PAD

N : Tahun (periode) tertentu

Tabel 6. Kriteria Nilai Kontribusi

<b>Persentase Keuangan</b>	<b>Kinerja</b>	<b>Kriteria</b>
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)

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### **Efektifitas Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

Setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan, warga negara diwajibkan membayar BPHTB. Dalam bahasa sehari-hari BPHTB juga dikenal sebagai bea pembeli, jika perolehan berdasarkan proses jual beli. Tetapi dalam UU BPHTB, BPHTB dikenakan tidak hanya dalam perolehan berupa jual beli. Semua jenis perolehan hak tanah dan bangunan dikenakan BPHTB. Efektivitas merupakan sebagian besar tingkat kelekatan output yang dicapai dengan ouput yang diharapkan dari sejumlah input.

Efektivitas penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menunjukkan kemampuan pemerintah daerah

dalam mengumpulkan BPHTB sesuai dengan jumlah penerimaan BPHTB yang ditargetkan. Berdasarkan hasil penelitian ternyata penerimaan BPHTB Kota Metro rata-rata sangat efektif, dengan presentase 117,7% sampai 164,7%, hanya pada tahun 2016 yang masuk kriteria cukup efektif dengan presentase sebesar 85,8%. Semakin besar kontribusi ouput terhadap pencapaian tujuan, maka semakin efektif organisasi, program, atau kegiatan. Untuk mengukur tingkat efektivitas penerimaan BPHTB dengan membandingkan antara realisasi penerimaan BPHTB. Semakin tinggi tingkat efektivitas berarti semakin efektif kinerjanya.

### **Efektifitas Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Kota Metro**

Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBBP2) adalah pajak atas bumi dan/ atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau Badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan

usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

Efektivitas menurut Mardiasmo (2004:134) adalah “ukuran berhasil tidaknya suatu organisasi mencapai tujuannya. Apabila suatu organisasi berhasil

mencapai tujuan, maka organisasi tersebut dikatakan berjalan dengan efektif.” Tingkat efektivitas penerimaan PBB P2 dihitung berdasarkan hasil yang dicapai dengan target yang ditentukan. Semakin besar tingkat efektivitas penerimaan PBB P2, dapat dikatakan kinerja aparatur penegak pajak telah maksimal atau efektif dalam upaya mengoptimalkan penerimaan PBB P2 tersebut. Demikian pula sebaliknya, semakin kecil tingkat efektivitas yang dicapai maka kinerja aparatur penegak pajak kurang maksimal.

Efektivitas penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Kota Metro pada tahun 2013 masuk kriteria efektif dengan persentase 90,5%, artinya antara target PBB-P2 dengan realisasi Kinerja baik. Kemudian pada tahun 2014 sampai 2018, masuk kriteria cukup efektif dengan persentase 81,4% hingga 83,9%, ini artinya masih lebih besar target PBB-P2 daripada realisasi PBB-P2, dengan kriteria nilai interpretasi cukup baik.

#### **Efisiensi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

Efisiensi merupakan perbandingan yang terbaik antara input (masukan) dan output (hasil antara keuntungan dengan sumber-sumber yang dipergunakan), seperti halnya juga hasil optimal yang dicapai dengan penggunaan sumber yang terbatas. Dengan kata lain hubungan antara apa yang telah diselesaikan. Efisiensi juga merupakan perbandingan antara output dan input. Output yang dimaksud yaitu biaya yang dikeluarkan dalam upaya pemungutan pajak daerah. Dalam hal ini yang termasuk dalam biaya yaitu

belanja langsung bagian urusan pajak yaitu terdiri dari belanja pegawai dan belanja barang dan jasa (Oktaviana, 2013).

Efisiensi BPHTB Kota Metro, pada periode 2013-2018, mengalami perubahan yang fluktuatif, dan menunjukkan kriteria sangat efisien. Prosentase nilai efisiensi dari tahun ke tahun hampir sama yaitu 3%-5%. Semakin sedikit nilai efisiensi menunjukkan bahwa kinerja Kota Metro baik. Dengan adanya pemungutan BPHTB yang efisien dapat menambah pendapatan asli daerah.

#### **Efisiensi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Kota Metro**

Efisiensi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) mengukur besarnya biaya perolehan yang digunakan terhadap realisasi penerimaan PBB-P2 itu sendiri. Efisiensi Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-PP) Kota Metro selama tahun

2013-2018 masuk pada kriteria sangat efisien dengan nilai efisiensi 5%-6%. Semakin sedikit nilai efisiensi menunjukkan bahwa kinerja Kota Metro baik. telah melaksanakan kegiatan pengelolaan dengan cukup efisien, berarti manfaat yang didapatkan lebih besar daripada jumlah biaya yang

dikeluarkan. Walaupun rata-rata pengelolaan pajak daerah efisien, tetapi tingkat efisiensi pajak daerah masih mengalami naik turun. Hal ini

dipengaruhi oleh belum stabilnya besar peningkatan realisasi dengan besarnya biaya yang dikeluarkan.

### **Kontribusi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD)**

Kontribusi sesuatu yang diberikan bersama – sama dengan pihak lain untuk tujuan biaya atau kerugian tertentu atau bersama . sehingga kontribusi yang di maksud dapat di artikan sebagai sumbangan yang di berikan oleh penerimaan BPHTB terhadap PAD.

Zainuddin Besarnya kontribusi menunjukkan bahwa penerimaan pajak daerah memiliki peran besar dalam penerimaan PAD setiap tahunnya dibandingkan dengan sumber penerimaan PAD yang lain, sehingga perlu dikelola dengan baik guna menunjang PAD di Kota Metro.

Kontribusi BPHTB Kota Metro terhadap PAD setiap tahunnya

secara umum dipengaruhi oleh keleluasaan pemerintah daerah dalam menggali potensi masing-masing sektor untuk merealisasikan target yang telah ditetapkan. Rata-rata kontribusi BPHTB terhadap pendapatan asli daerah selama kurun waktu 6 tahun (2013-2018) kurang dari 5%. Hal ini mengindikasikan bahawa BPHTB sangat kurang berkontribusi terhadap Pendapatan Asli Daerah. Hal ini bisa saja disebabkan oleh banyak faktor, salah satunya adalah karena Pendapatan Asli Daerah tidak hanya diperoleh dari BPHTB, tetapi masih banyak lagi sumber-sumber pendapatan asli daerah, seperti pajak penerangan jalan dan sebagainya.

### **Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Kota Metro.**

Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) merupakan salah satu sumber dana yang penting bagi pembiayaan pembangunan daerah. Penerimaan PBB-P2 yang baik dapat dilihat dari keberhasilan daerah dalam pemungutan pajak daerahnya. Faktor kesadaran

masyarakat untuk membayar pajak dan faktor kemampuan aparat pemerintah dalam melakukan tugas. Sama seperti BPHTB, ternyata PBB-PP sangat kurang berkontribusi terhadap pendapatan asli daerah selama kurun waktu 6 tahun (2013-2018) presentase kontribusinya kurang dari 5%.

## SIMPULAN DAN SARAN

### SIMPULAN

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

- 1) Efektifitas penerimaan BPHTB Kota Metro masuk dalam kriteria sangat efektif dengan presentase 117,7% sampai 164,7%, hanya pada tahun 2016 yang masuk kriteria cukup efektif yaitu sebesar 85.8%
- 2) Efektivitas penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Kota Metro pada tahun 2013 masuk kriteria efektif, sedangkan tahun 2014 sampai 2018, masuk kriteria cukup efektif.
- 3) Efisiensi BPHTB Kota Metro, pada periode 2013-2018, mengalami perubahan yang fluktuati, dan menunjukkan kriteria sangat efisien.
- 4) Efisiensi Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-PP) selama tahun 2013-2018 masuk pada kriteria sangat efisien dengan nilai efisiensi 5%-6%.
- 5) Kontribusi BPHTB terhadap pendapatan asli daerah selama kurun waktu 6 tahun (2013-2018) kurang dari 5%. Hal ini mengindikasikan bahawa BPHTB sangat kurang berkontribusi terhadap Pendapatan Asli Daerah.
- 6) PBB-PP sangat kurang berkontribusi terhadap pendapatan asli daerah selama kurun waktu 6 tahun (2013-2018) kurang dari 5%.

### SARAN

1. Efektivitas, efisiensi serta kontribusi dari BPHTB dan PBB-PP kiranya dapat ditingkatkan untuk mendukung kemandirian pemerintah daerah dalam hal finansial. Khusus efisiensi, merujuk pada transparansi keuangan instansi pemerintah.
2. Kontribusi penerimaan BPHTB dan PBB-P2 perlu dilakukan pendataan ulang untuk setiap wajib pajak yang memiliki kepemilikan tanah/bangunan. Setiap wajib pajak baru juga dibutuhkan sosialisasi pajak BPHTB dan PBB-P2 secara menyeluruh dan jelas berdasarkan perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat memberikan wawasan kepada wajib pajak baru dan mengurangi resiko kelalaian pembayaran pajak.
3. Pemerintah Kota Metro dapat lebih menggali potensi unsur pajak daerah lainnya, dan unsur pendapatan asli daerah lainnya seperti hasil retribusi daerah, dan hasil pengelolaan kekayaan daerah lainnya yang dipisahkan, hal ini akan memberikan pengaruh dalam

meningkatkan pendapatan asli daerah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi, 1991. *Metodologi Penelitian*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Dan Keuangan Republik Indonesia. 2012. *Pengalihan Pbb Perdesaan Dan Perkotaan*.
- Damayanti, Theresia Woro Dan Supramono. 2010. *Perpajakan Indonesia, Mekanisme Dan Perhitungan*. Yogyakarta: Andi .
- Darise, Nurlan. 2007. *Pengelolaan Keuangan Daerah*. Jakarta: Pt Indeks Kelompok Gramedia.
- Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Dan Keuangan Republik Indonesia. 2012. *Pengalihan Pbb Perdesaan Dan Perkotaan*.
- Halim, Abdul. 2004. *Akuntansi Keuangan Daerah*. Jakarta: Salemba Empat. Ulum 2012.
- Ida Nur Asiah Jamil Achmad Husaini Yuniadi Mayowan, 2016, Analisis Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dan Kontribusinya Terhadap Pendapatan Pajak Daerah (Studi Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang Periode 2011-2014). *Jurnal Perpajakan (Jejak)* Vol. 10 No. 1.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan. 2014. *Pedoman Umum Pengelolaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan*.
- Keputusan Menteri Keuangan (Kmk) No. 516/Kmk.04/2000 Tanggal 14 Desember 2000 Tentang Tata Cara Penentuan Besarnya Npoptkp Bphtb.
- Kawedar, Warsito, Dkk. 2008. *Akuntansi Sektor Publik (Pendekatan Penganggaran Daerah Dan Akuntansi Keuangan Daerah/ Buku 1*. Semarang: Salemba Empat.
- Mahmudi, 2010. *Analisis Laporan Keuangan Pemerintah Daerah*. Yogyakarta. UPP STIM YKPN.
- Mardiasmo. 2016. *Perpajakan Edisi 2016*. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Miles, Matthew B, Huberman A. Michael Dan Saldana Johnny. 2014. *Qualitative Data Analysis*. Usa: Sage.
- Peraturan Pemerintah (Pp) No. 113 Tahun 2000 Tentang Penentuan Besarnya Npoptkp Bphtb.
- Peraturan Menteri Keuangan (Pmk) No. 86/Pmk.03/2006 Tentang Perubahan Atas Keputusan

- Menteri Keuangan Nomor 516/Kmk.04/2000.
- Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 03/Permen/M/2007 Tentang Pengadaan Perumahan Dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui Kpr Bersubsidi.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 91/Pmk.03/2006 Tanggal 13 Oktober 2006 Tentang Perubahan Kedua Atas Kmk No. 561/Kmk.04/2004 Tentang Pemberian Pengurangan BPHTB.
- Peraturan Menteri Keuangan (Pmk) No. 86/Pmk.03/2006 Tentang Perubahan Atas Keputusan Menteri Keuangan Nomor 516/Kmk.04/2000.
- Rm. Kisbiyantoro, 2017, Pengaruh Biaya Pajak Pada Pendapatan Asli Daerah Kota Yogyakarta (Studi Pada Bphtb Dan Pbb), Upajiwa Vol. 1 No. 1 April 2017
- Samsubar, Saleh. 2003. "Kemampuan Pinjam Daerah Kabupaten Dan Kota Di Indonesia", Vol. XIV No. 2 Desember 2003, Semarang : Media Ekonomi & Bisnis
- Sugiyono ,2011, Sugiono. Metodologi Penelitian Dan Pengembangan Research And Development. Bandung: Alfabeta.
- Undang-Undang No. 34 Tahun 2000 Tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah.
- Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2009 Tanggal 15 September 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retibusi Daerah.
- Wuku Astuti, Kristiana, Yuliana, Pengaruh Desentralisasi Bphtb Terhadap Penerimaan Asli Daerah Dan Dampaknya Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Di Daerah Istimewa Yogyakarta, E B B A N K Vol. 8, No. 2, Desember 2017.
- Zulkifli1, Lintje Kalangi2, Hendrik Manossoh3, Analisis Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (Pbb-P2) Terhadap Kontribusi Pendapatan Asli Daerah (Pad) Di Kota Gorontalo, Program Magister Akuntansi, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Universitas Sam Ratulangi.