

**ANALISIS EFEKTIVITAS DAN KONTRIBUSI BEA  
PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN  
TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH  
KOTA MEDAN**

*Oleh : Risuhendi*

**Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk (1) mengetahui dan menganalisis besarnya kontribusi pajak BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kota Medan dan (2) mengetahui dan menganalisis efektivitas penerimaan pajak BPHTB di Kota Medan. Penelitian ini dilakukan pada Dinas Pendapatan Kota Medan yang beralamat di Jalan Abdul Haris Nasution No. 32 Medan Johor. Penelitian ini direncanakan mulai bulan April 2016 sampai dengan bulan Juli 2016. Variabel dalam penelitian ini adalah pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan PAD Kota Medan. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis deskriptif. Hasil analisis menunjukkan bahwa tingkat efektivitas pemungutan BPHTB masih kurang efektif. Laju pertumbuhan penerimaan BPHTB tertinggi terjadi pada tahun 2011 sebesar 22,54 % dan laju pertumbuhan penerimaan BPHTB terendah terjadi pada tahun 2014 sebesar 16,50%. Rata-rata kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Daerah tahun 2011-2015 sebesar 21,02 %. Terjadi penurunan kontribusi pajak BPHTB terhadap PAD Kota Medan hal ini disebabkan masih kurangnya kesadaran wajib pajak dalam membayar pajak yang terutang kepada pemerintah Kota Medan dan masih ada dari sebagian wajib pajak yang menyalahgunakan sistem self assement yang digunakan oleh pemerintah Kota Medan.

**Kata kunci :** efektivitas, kontribusi, pajak BPHTB dan PAD

## **1. Pendahuluan**

### **1.1. Latar Belakang**

Tujuan dari otonom daerah agar daerah dapat berkembang tidak bergantung kepada pemerintahan pusat namun lebih kepada pengembangan kemampuan sendiri dalam mengurus dan mengatur pemerintahannya sendiri melalui sumber-sumber pendapatan yang ada. Pemerintah daerah yang memiliki sumber kekayaan alam yang besar menyambut otonom daerah dengan penuh harapan, sebaliknya daerah yang miskin sumber daya alamnya dengan sedikit rasa khawatir dan was-was. Pemerintah daerah juga harus menggali potensi untuk meningkatkan pendapatan asli daerah dalam memenuhi kebutuhan pembiayaan pemerintahan dan pembangunan. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disebut BPHTB merupakan salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah yaitu pajak yang dikenakan atas Hak dan Perolehan atas Tanah dan Bangunan. Dengan adanya penerimaan Pajak Bea perolehan Hak atas tanah dan bangunan dari masyarakat akan meningkatkan pembangunan dan menunjang percepatan ekonomi, serta mendorong pemerataan hasil-hasil pembangunan. Sehingga kesejahteraan masyarakatnya juga semakin baik.

Menurut Ridwan (2014) Pembiayaan pemerintah daerah dalam melaksanakan tugas pemerintahan dan pembangunan senantiasa memerlukan sumber penerimaan yang dapat di andalkan. Pembangunan daerah didasarkan atas otonomi daerah dengan mengacu pada kondisi di mana suatu daerah mampu menggali sumber keuangannya sendiri dan seminimal mungkin tergantung pada bantuan pemerintah, sehingga pendapatan asli daerah harus menjadi bagian keuangan terbesar yang di dukung untuk kebijakan perimbangan keuangan pusat dan daerah sesuai dalam UU No.32 Tahun 2004.

Medan sebagai ibu kota provinsi Sumatera Utara. Dengan perkembangan Kota Medan maka pemerintah sebagai ujung tombak pelayanan masyarakat perlu melaksanakan penerimaan

dan pemungutan pajak secara efektif. Dengan adanya pelaksanaan pemungutan Pajak atas Hak dan Perolehan atas Tanah dan Bangunan maka perlu adanya pelayanan yang dilakukan agar sumber pendapatan daerah melalui pendapatan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan lebih optimal.

Penerimaan daerah paling besar bersumber dari pajak maka dari itu penerimaan dari sektor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan haruslah bisa terlaksana dengan baik. Karena sistem perpajakan di Indonesia menganut *self assessment system*, maka pemerintah daerah bersifat pasif, namun harus proaktif memberikan penyuluhan dan pengawasan pajak kepada masyarakat. Mengingat pentingnya sumbangan yang diberikan oleh penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bagi pembiayaan pembangunan maka pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan harus dilakukan secara efektif, sehingga nanti bisa memberikan kontribusi yang besar terhadap penerimaan asli daerah. Semakin besar kontribusi output yang dihasilkan terhadap pencapaian tujuan atau sasaran yang ditentukan, makin semakin efektif proses kerja suatu unit organisasi (Mardiasmo, 2009:132).

Seiring dengan semangat otonomi daerah dan sesuai dengan Undang- Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang memberi wewenang pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan kepada pemerintah daerah jadi segala transaksi yang dilakukan akan langsung ditangani pemerintah setempat. dan merupakan kesempatan besar bagi daerah untuk meningkatkan penerimaan dari sektor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena semua hasilnya akan dinikmati oleh pemerintah daerah itu sendiri. Dengan pengalihan ini diharapkan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan akan menjadi salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah yang potensial dan diharapkan juga dengan pengelolaan sendiri hasilnya akan lebih maksimal sehingga target yang telah ditentukan bisa tercapai bahkan bisa melebihi target itu sendiri.

Selain itu pemerintah daerah harus bisa menentukan estimasi-estimasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditahun mendatang. Apalagi realisasi penerimaan Bera Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan susah diprediksi karena karena kita tidak tahu kapan wajib pajak akan melakukan transaksi dan perolehan BPHTB tergantung dari transaksi yang berjalan.

Alasan peneliti meneliti masalah ini adalah untuk mengetahui tingkat efektifitas pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan beserta kontribusinya dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di kota Medan, dimana perkembangan pembangunan yang cukup pesat di kota medan diikuti pula dengan meningkatnya penerimaan pajak daerah, yang terlihat pada laporan pertumbuhan penerimaan pajak daerah, laporan realisasi penerimaan pajak daerah 2011-2015 dan kontribusinya yang terdaftar paada Dinas Pendapatan Daerah Kota Medan. Penerimaan pajak daerah Kota Medan Tahun 2011 - 2015 dapat dilihat pada Tabel 1.

Tabel 1. Pertumbuhan Penerimaan Pajak dan Kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Medan Tahun 2011 - 2015 (000 Rupiah)

Jenis Pajak	Tahun Anggaran					Pertumbuhan (%)
	2011	2012	2013	2014	2015	
P.Hotel	54.668.966	64.574.093	76.053.892	81.642.581	82.304.995	50,55
P.Restoran	70.475.458	83.182.567	91.590.223	106.429.552	124.409.617	76,53
P.Hiburan	15.612.200	21.262.060	26.404.053	29.504.654	31.162.476	99,60
P.Reklame	26.757.363	25.954.919	23.348.044	16.619.317	12.834.133	-52,04
P.Jalan	172.666.073	146.304.763	167.031.678	1.089.424	222.310.180	28,75
P.Parkir	5.884.401	6.838.441	7.340.782	190.552.925	12.411.895	110,93
P.Air Tanah	3.067.489	4.838.435	8.133.193	8.903.934	10.791.040	251,79
BPHTB	254.217.144	259.114.429	243.748.816	228.392.967	201.806.504	-20,62

Sumber data: Dinas Pendapatan Kota Medan

Berdasarkan Tabel 1. di atas dapat diketahui fenomena yang terjadi adalah adanya penurunan tingkat pertumbuhan pajak BPHTB hingga mencapai -20,62% dari pajak lainnya. Penurunan tingkat pertumbuhan pajak BPHTB harusnya menjadi perhatian khusus bagi Pemerintah Daerah Kota Medan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah kota medan.

Adapun target dan realisasi pajak BPHTB kota Medan tahun 2011-2015 di uraikan dalam tabel berikut ini :

Tabel 2. Realisasi dan Target Penerimaan Pajak BPHTB Kota Medan Tahun 2011-2015

Tahun	Target Pajak BPHTB	Realisasi Pajak BPHTB	(%)	Kriteria
2011	175.000.000.000,00	254.217.144.362.71	145,26	Sangat Efektif
2012	280.974.000.000,00	259.114.429.583.50	92,22	Efektif
2013	330.974.000.000,00	243.748.816.689.00	73,64	Kurang Efektif
2014	330.974.000.000,00	228.392.967.245.00	69,00	Kurang Efektif
2015	335.974.000.000,00	201.806.504.023.00	60,06	Kurang Efektif

Sumber data: Dinas Pendapatan Kota Medan

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa dalam tahun 2011 pajak BPHTB kota medan dapat mencapai target yang telah ditetapkan. Namun di tahun berikutnya terjadi penurunan target terus menerus. Ini bisa dilihat dari penetapan target yang semakin tinggi dari tahun sebelumnya. Seperti tahun 2012-2015 belum mencapai target yang telah ditetapkan. Dari tabel di atas juga bisa dilihat tingkat efektivitas pajak BPHTB kurang begitu efektif karna terus mengalami penurunan.

Seperti yang di ungkapkan Mahmudi (2010:143) dimana ia menyatakan efektivitas merupakan hubungan antara keluaran dengan tujuan atau sasaran yang harus di capai. Dikatakan efektifitas apabila proses kegiatan mencapai tujuan dan sasaran akhir kebijakan (*spending wisely*). Semakin besar output yang di hasilkan terhadap pencapaian tujuan dan sasaran yang di tentukan ,maka semakin efektif proses kerja suatu unit organisasi.

Berdasarkan penelitian Garry A.G.dkk. (2014) menyatakan bahwa efektivitas bertujuan untuk mengukur rasio keberhasilan, semakin besar rasio maka semakin efektif, standar minimal rasio keberhasilan adalah 100% atau 1 (satu) dimana realisasi sama dengan target yang telah ditentukan. Rasio dibawah standar minimal keberhasilan dapat dikatakan tidak efektif. Selama ini belum ada ukuran baku mengenai kategori efektifitas, ukuran efektivitas biasanya dinyatakan secara kualitatif dalam bentuk pernyataan saja (judgement).

Pertumbuhan pajak BPHTB sangat mempengaruhi pertumbuhan dari besarnya realisasi pajak yang diterima dibandingkan dengan target yang telah ditetapkan oleh Dinas Pendapatan kota Medan untuk setiap bulannya, karena jika semakin besar realisasi yang dapat diperoleh maka semakin meningkat pula pertumbuhan penerimaan pajak pada daerah dan sebaliknya jika realisasi tidak mencapai target maka dapat di indikasi akan bahwa kurang maksimal proses pemungutan pajak yang dilakukan.

Adapun kontribusi pajak BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Medan mulai tahun 2011 - 2015 dapat dilihat pada Tabel 3 sebagai berikut :

Tabel 3. Kontribusi Pajak BPHTB Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Medan Tahun 2011 - 2015 (Rupiah)

Tahun Anggaran	Realisasi Penerimaan Pajak BPHTB (Rp)	Pendapatan Asli Daerah (PAD) (Rp)	Kontribusi Pajak BPHTB terhadap PAD (%)
2011	254.217.144.362.71	995.072.572.141	25,54
2012	259.114.429.583.50	1.147.901.461.607	22,57
2013	243.748.816.689.00	1.206.169.709.148	20,21
2014	228.392.967.245.00	1.384.246.114.730	16,50
2015	201.806.504.023.00	1.002.344.427.216	20,13

---

---

Rata-rata Kontribusi Pajak BPHTB	21,02
----------------------------------	-------

*Sumber data: Dinas Pendapatan Kota Medan*

Setelah menghitung kontribusi pajak BPHTB dari tahun 2011-2015 dapat di ketahui bahwa presentase kontribusi terbesar berada di tahun 2011 sebesar 25,54% dan persentase terendah tahun 2014 sebesar 16,60% dengan rata-rata kontribusi 21,02%.

Berdasarkan teori yang di ungkapkan oleh Mahmudi (2010, hal.145) yaitu "Kontribusi digunakan untuk mengetahui sejauh mana pajak daerah memberikan sumbangan dalam penerimaan PAD. Dalam mengetahui kontribusi dilakukan dengan mem-bandingkan penerimaan pajak daerah (khususnya pajak hotel dan pajak restoran) periode tertentu dengan penerimaan PAD periode tertentu pula. Semakin besar hasilnya berarti semakin besar pula peranan pajak daerah terhadap PAD, begitu pula sebaliknya jika hasil perbandingan nya terlalu kecil berarti peranan pajak daerah terhadap PAD juga kecil."

Dapat disimpulkan bahwa masalah yang terjadi adalah begitu besarnya potensi pajak yang diterima BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah maka perlu dianalisis bagaimana realisasi pajak BPHTB di Kota Medan, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul "Analisis Efektivitas dan Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Medan".

### 1.2. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui besarnya kontribusi dan efektivitas penerimaan pajak BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kota Medan.

### 1.3. Metode Penelitian

Penelitian ini dilakukan pada Dinas Pendapatan Kota Medan yang beralamat di Jalan Abdul Haris Nasution No. 32 Medan Johor. Penelitian ini dilaksanakan bulan Oktober 2016 sampai dengan bulan Desember 2016. Variabel dalam penelitian

ini adalah pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan PAD Kota Medan. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis deskriptif.

## 2. Uraian Teoritis

### 2.1. Pajak

Pembangunan nasional adalah kegiatan yang berlangsung terus menerus dan berkesinambungan yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat baik materiil maupun spritual. Untuk dapat merealisasikan tujuan tersebut perlu banyak memperhatikan masalah pembiayaan pembangunan. Dalam suatu negara pastilah terdapat pemerintahan yang berperan mengatur seluruh kepentingan masyarakat dan dalam menjalankan roda pemerintahan diperlukan biaya yang jumlahnya sangat besar untuk memperlancar jalannya pemerintahan tersebut. Biaya itu berasal dari pendapatan-pendapatan pemerintah, yang salah satunya bersumber dari pajak.

Ilyas *dalam* Suhendi, (2008, hal. 33) menjelaskan bahwa penerimaan pemerintah yang digunakan dalam membiayai pembangunan berasal dari beberapa sumber yang dapat dibedakan antara penerimaan pajak dan bukan pajak. Penerimaan bukan pajak salah satunya adalah penerimaan pemerintah yang berasal dari pinjaman pemerintah, baik pinjaman dalam negeri maupun luar negeri dan penerimaan dari badan usaha milik pemerintah sedangkan sumber penerimaan yang lainnya adalah berasal dari pajak. Masalah pajak adalah masalah masyarakat dan Negara. Dengan demikian setiap orang yang hidup dalam suatu Negara pasti dan harus berurusan dengan pajak baik mengenai pengertiannya, kegunaan dan manfaat serta mengetahui hak dan kewajibannya sebagai wajib pajak.

Pengertian atau definisi perpajakan sangat berbeda-beda namun perbedaan tersebut pada prinsipnya mempunyai inti atau



tujuan yang sama. Beberapa pengertian mengenai pajak menurut para ahli perpajakan antara lain:

Pajak adalah prestasi yang dipaksakan sepihak oleh dan terutang kepada penguasa (menurut norma-norma yang ditetapkannya secara umum), tanpa adanya kontraprestasi, dan semata-mata digunakan untuk menutup pengeluaran-pengeluaran umum (Fieldmann *dalam* Resmi, 2004, hal.1).

Menurut Bambang pengertian Pajak adalah iuran wajib anggota masyarakat kepada negara karena Undang-Undang, dan atas pembayaran tersebut pemerintah tidak memberikan balas jasa yang langsung dapat ditunjuk (Bambang *dalam* Rahmanto, 2007, hal.22).

Menurut Resmi (2004, hal. 2), mengatakan pajak dipungut oleh negara baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah berdasarkan atau dengan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya, dimana diperuntukkan bagi pengeluaran-pengeluaran pemerintah, yang bila dari pemasukannya masih terdapat surplus, dipergunakan untuk membiayai *public investment*.

Sedangkan pengertian pajak menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia menyebutkan bahwa Pajak adalah pungutan wajib, biasanya berupa uang yang harus dibayar oleh penduduk sebagai sumbangan wajib kepada negara atau pemerintah sehubungan dengan pendapatan, pemilikan, harga beli barang dan sebagainya (Kamus besar Bahasa Indonesia, 2008, hal. 658).

Pajak sebagai suatu kewajiban menyerahkan sebagian daripada kekayaan ke kas negara 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 umum (Djajadiningrat dalam Tjahjono dan Husein, 2009, hal.2).

Soemitro (2004, hal.7) mengatakan pajak adalah iuran rakyat kepada kas Negara (peralihan kekayaan dari sektor partikelir kepada sektor pemerintahan) berdasarkan undang-undang (dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal balik yang langsung dan dapat ditunjuk untuk membiayai pengeluaran umum.

## **2.2. Pajak dan Retribusi Daerah**

Pengertian pajak daerah berdasarkan Undang-undang No. 34 Tahun 2000 yang di kutip oleh Kesit Bambang Prakoso, dalam bukunya Pajak da Retribusi Daerah, adalah sebagai berikut:

Pajak Daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana hasilnya digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan pembangunan daerah (2003:2).

Sedangkan pengertian Pajak Daerah menurut Prof. Dr. Raharjo Adisasmita, M.Ec. dalam bukunya Pembiayaan Pembangunan Daerah, mengemukakan bahwa, Pajak Daerah yaitu kewajiban penduduk masyarakat menyerahkan sebagian dari kekayaan kepada daerah disebabkan suatu keadaan, kejadian atau perbuatan yang memberikan kedudukan tertentu, tetapi bukan sebagai ssuatu sanksi atau hukum (2009:72).

## **2.3. Definisi Retribusi Daerah**

Retribusi daerah sebagaimana halnya pajak daerah merupakan salah satu Pendapatan Asli Daerah yang diharapkan menjadi salah satu sumber pembiayaan penyelenggaraan pemerintah dan pembangunan daerah untuk meningkatkan dan pemeratakan kesejahteraan masyarakat. Daerah kabupaten/kota diberi peluang dalam menggali potensi sumber-sumber keuangannya dengan menetapkan jenis retribusi selain yang telah

ditetapkan, sepanjang memenuhi kriteria yang telah ditetapkan dan sesuai dengan aspirasi masyarakat.

Menurut Marihot P. Siahaan, S.E. dalam bukunya Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Sesuai dengan ketentuan Undang-undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pasal 1 angka 26, adalah sebagai berikut, Retribusi Daerah adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan. (2003:372)

Sedangkan Retribusi Daerah menurut Prof. Dr. Raharjo Adisasmita, M.Ec. dalam bukunya Pembiayaan Pembangunan Daerah, mengemukakan bahwa, Retribusi Daerah yaitu pungutan sebagai pembayaran atau karena memperoleh jasa pekerja usaha atau milik daerah bagi yang berkepentingan atau karena jasa yang diberikan oleh daerah. (2009:112).

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

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Dan selanjutnya disebut pajak. 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. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau yang disingkat dengan BPHTB, di atur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia, yaitu dengan UU No. 28 Pasal 85 Tahun 2009 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Filosofi utama yang melandasi adanya pajak karena peran serta masyarakat dalam pembangunan dan meningkatkan kesejahteraan serta kemakmuran rakyat melalui peningkatan penerimaan Negara dengan cara pengenaan pajak. Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan termasuk dalam pengenaan pajak.

Ada beberapa ciri khusus yang membuat BPHTB dinamai bea bukannya pajak, karena:

1. Bea materai tidak diperlukan nomor identitas baik untuk objek pajak maupun objek pajak
2. Saat pembayaran pajak terjadi lebih dahulu daripada saat hutang

Frekuensi pembayaran bea terutang dapat dilakukan secara insedentil dan tidak terikat dengan waktu. Misalnya, ketika membeli (membayar) materai temple dapat dilakukan kapan saja, demikian pula membayar BPHTB terutang. Hal ini berbeda dengan pengenaan pajak yang harus dibayar sesuai dengan waktu yang sudah ditentukan.

## 2.5. Efektivitas dan Kontribusi

Mahmudi (2010:143) menyatakan bahwa efektivitas merupakan hubungan antara keluaran dengan tujuan atau sasaran yang harus dicapai . dikatakan efektif apabila proses kegiatan mencapai tujuan dan sasaran akhir kebijakan (*spending wisely*). Semakin besar output yang dihasilkan terhadap pencapaian tujuan dan sasaran yang ditentukan , maka semakin efektif proses kerja suatu unit organisasi.

Kontribusi digunakan untuk mengetahui sejauh mana pajak daerah memberikan sumbangan dalam penerimaan PAD. Dalam mengetahui kontribusi dilakukan dengan membandingkan penerimaan pajak daerah (khususnya pajak hotel dan pajak restoran) periode tertentu dengan penerimaan PAD periode tertentu pula. Semakin besar hasilnya berarti semakin besar pula peranan pajak daerah terhadap PAD, begitu pula sebaliknya jika hasil perbandingannya terlalu kecil berarti peranan pajak daerah terhadap PAD juga kecil (Mahmudi, 2010:145).

Dalam penelitian ini, konteks kontribusi merupakan seberapa besar sumbangan penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam pos Pendapatan Asli

Daerah Kota Medan. Diharapkan semakin tinggi kontribusi penerimaan BPHTB maka akan besar pula PAD kota Medan.

### **3. Hasil dan Pembahasan**

#### **3.1. Efektivitas dan Kontribusi Pajak BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Medan**

Kontribusi pajak BPHTB terhadap PAD kota Medan mulai tahun 2011 hingga 2015 berkisar antara 15,50 % - 25,54 % dan secara umum mengalami penurunan. Kontribusi pajak BPHTB yang rendah dan tren penurunan penerimaan pajak BPHTB setiap tahunnya merupakan indikasi tidak efektifnya penerimaan pajak BPHTB di Kota Medan.

Rasio pertumbuhan kontribusi pajak BPHTB terhadap PAD terus mengalami penurunan mulai tahun 2011 hingga 2014. Penurunan tersebut terjadi disebabkan menurunnya penerimaan pajak dari berbagai sektor terutama dari sektor pajak BPHTB dan pajak reklame. Meskipun realisasi pemungutan pajak BPHTB di Kota Medan terus mengalami peningkatan dari target yang sudah ditetapkan, pemerintah daerah Kota Medan terus melakukan upaya-upaya untuk lebih meningkatkan hasil pemungutan pajak khususnya pajak BPHTB. Upaya yang dilakukan yaitu: (1) ekstensifikasi pajak, dilakukan dengan menambah wajib pajak baru yang berpotensi untuk dipungut pajaknya, memperluas objek pajak, dan menciptakan pajak-pajak baru. (2) intensifikasi pajak, dilakukan dengan meningkatkan pengelolaan daerah dengan menerapkan efisiensi dan efektivitas pemungutan pajak, serta memperbaiki sistem perpajakan daerah.

Perhitungan efektivitas dilakukan dengan cara membandingkan realisasi pemungutan pajak BPHTB dengan target pajak BPHTB. Koefisien efektivitas merupakan hasil rasio antara realisasi pajak BPHTB dengan target pajak BPHTB yang telah ditentukan.

Hasil penghitungan efektivitas pemungutan pajak BPHTB di Kota Medan dari tahun 2011 sampai tahun 2015 dapat dilihat pada Tabel 4 di bawah ini.

Tabel 4. Efektivitas Pemungutan Pajak BPHTB Kota Medan Tahun 2011-2015

Tahun	Target Pajak BPHTB	Realisasi Pajak BPHTB	(%)	Kriteria
2011	175.000.000.000,00	254.217.144.362,71	145,26	Sangat Efektif
2012	280.974.000.000,00	259.114.429.583,50	92,22	Efektif
2013	330.974.000.000,00	243.748.816.689,00	73,64	Kurang Efektif
2014	330.974.000.000,00	228.392.967.245,00	69,00	Kurang Efektif
2015	335.974.000.000,00	201.806.504.023,00	60,06	Kurang Efektif

Sumber data: Dinas Pendapatan Kota Medan

Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa realisasi penerimaan pajak BPHTB Kota Medan selama lima tahun terakhir dari tahun 2011 - 2015 menunjukkan hasil yang menurun. Pada tahun 2011 dan 2012 tingkat efektivitas pemungutan pajak BPHTB masih dalam kriteria sangat efektif dan efektif, tetapi mulai tahun 2013 - 2015 efektivitas pemungutan pajak berada pada kriteria kurang efektif. Tingkat efektivitas tertinggi terjadi pada tahun 2011 sebesar 145,26 %, sedangkan tingkat efektivitas terkecil terjadi pada tahun 2015 sebesar 60,06 %. Penurunan efektivitas tersebut terjadi karena penetapan target BPHTB pada tahun 2011 masih tergolong rendah, sedangkan pada tahun-tahun berikutnya mengalami peningkatan yang cukup tinggi. Penetapan target yang tinggi terhadap penerimaan pajak BPHTB tidak diikuti oleh peningkatan realisasi pajak BPHTB, sehingga menyebabkan terjadinya penurunan efektivitas pemungutan pajak BPHTB.

Secara keseluruhan jumlah PAD tidak hanya dipengaruhi oleh pajak BPHTB saja, tetapi masih terdapat jenis penerimaan lainnya yang dapat mempengaruhi jumlah PAD secara keseluruhan. Aliran pembayaran pajak oleh rumah tangga-rumah tangga dan perusahaan kepada pemerintah akan mempengaruhi

pendapatan kepada pihak pemerintah dan merupakan sumber pendapatan yang utama. Artinya, dengan bertambahnya jumlah objek pajak yang ada maka akan mampu meningkatkan jumlah pendapatan.

Selama periode 2013 - 2015 realisasi pajak BPHTB belum mencapai target yang diinginkan. Hasil capaian efektivitas pemungutan pajak BPHTB di 3 (tiga) tahun terakhir yang hanya mencapai presentasi di bawah dari 100 %. Hal ini menunjukkan bahwa pemerintah belum tegas dalam pemungutan pajak terhadap wajib pajak sehingga pajak BPHTB yang ada di Kota Medan belum memberikan Kontribusi yang baik terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Medan. Untuk mewujudkan tugasnya tersebut maka pemerintah daerah harus memiliki sumber keuangan yang cukup dan memadai karena untuk pelaksanaan pembangunan daerah untuk itu diperlukan biaya yang tidak sedikit. Karena pemerintah daerah harus bertanggung jawab untuk melaksanakan pembangunan dan pelayanan terhadap masyarakat di daerahnya yaitu dengan membangun sarana dan prasarana dengan tujuan agar masyarakat dapat menikmati fasilitas yang diberikan oleh pemerintah tersebut.

### **3.2. Penyebab Penurunan Kontribusi Pajak BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Medan**

Hasil penelitian menunjukkan bahwa terjadi penurunan kontribusi pajak BPHTB terhadap PAD Kota Medan. Hal ini disebabkan menurunnya penerimaan pajak BPHTB Kota Medan setiap tahunnya. Sedangkan PAD Kota Medan terus mengalami peningkatan yang disebabkan oleh bertambahnya penerimaan pajak dari sektor-sektor lain. Terjadinya penurunan pajak BPHTB disebabkan karena kurang efektifnya pemungutan pajak BPHTB, dimana masih kurangnya kesadaran wajib pajak dalam membayar pajak yang terutang kepada pemerintah Kota Medan dan masih ada dari sebagian wajib pajak yang menyalahgunakan sistem *self assesment* yang digunakan oleh pemerintah Kota Medan.

Ada beberapa faktor yang menyebabkan penurunan penerimaan pajak BPHTB yakni:

1. Kurang optimalnya pengawasan di lapangan.
2. Kurangnya fasilitas yang memadai dalam pemungutan pajak BPHTB, seperti sistem administrasi rumit.
3. Belum optimalnya sistem pemeriksaan pajak akibat pergantian sistem menjadi Menghitung Pajak Sendiri (MPS) sejak tahun 2011. Hal itu karena kurangnya pegawai dalam melakukan pemeriksaan pajak.

#### **4. Kesimpulan dan Saran**

##### **4.1. Kesimpulan**

1. Tingkat efektivitas pemungutan BPHTB yang dilakukan pada tahun 2011-2015 didapatkan nilai tertinggi pada tahun 2011 dengan kriteria sangat efektif. Efektivitas terendah terjadi pada tahun 2015 dengan kriteria kurang efektif. Mulai tahun 2013 - 2015 efektivitas pemungutan BPHTB kurang efektif.
2. Laju pertumbuhan penerimaan BPHTB tertinggi terjadi pada tahun 2011 sebesar 22,54% dan laju pertumbuhan penerimaan BPHTB terendah terjadi pada tahun 2014 sebesar 16,50%.
3. Rata-rata kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Daerah tahun 2011-2015 sebesar 21,02 %. Dengan demikian sumbangan atau manfaat yang diberikan oleh penerimaan BPHTB terhadap pendapatan daerah Kota Medan pada tahun 2001 - 2015 sudah tergolong sedang.
4. Terjadi penurunan kontribusi pajak BPHTB terhadap PAD Kota Medan hal ini disebabkan masih kurangnya kesadaran wajib pajak dalam membayar pajak yang terutang kepada pemerintah Kota Medan dan masih ada dari sebagian wajib pajak yang menyalahgunakan sistem *self assesment* yang digunakan oleh pemerintah Kota Medan.



#### 4.2. Saran

1. Perolehan pendapatan BPHTB secara nominal sudah tergolong cukup, akan tetapi perlu diadakan upaya untuk melakukan peningkatan penerimaan BPHTB dengan mengadakan program sosialisai kepada masyarakat serta peningkatan kesadaran masyarakat atas kewajiban wajib pajak yang diharapkan dapat meningkatkan penerimaan BPHTB terhadap perolehan pendapatan daerah di kota Medan.
2. Pemerintah Kota Medan hendaknya meningkatkan kinerjanya, dengan cara memberikan pelayanan yang ramah kepada masyarakat atau wajib pajak agar wajib pajak nyaman dalam melakukan transaksi pembayaran pajak BPHTB yang dapat meningkatkan perolehan pendapatan daerah.
3. Bagi peneliti selanjutnya diharapkan dapat melakukan penelitian yang lebih spesifik tentang data-data yang akan diperoleh dan lingkup yang lebih luas seperti lingkup Kota Medan.

#### Daftar Pustaka

- Harun, H. 2003. *Menghitung Potensi Pajak dan Retribusi Daerah*. Yogyakarta: BPFE.
- Kuncoro Mudrajad. 2003. *Metode Riset Untuk Bisnis dan Ekonomi*. Jakarta: Erlangga.
- Mardalis. 2007. *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Nuryono, Raharjo. 2005. *Potensi Pencapaian Pajak Restoran dan Pajak Hotel Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Bengkulu Nomor 20 Tahun 2002 Tentang Pajak Restoran dan Nomor 21 Tahun 2002 Tentang Pajak Hotel*. Majalah Keadilan, Vol 4, No 2.
- Rahmanto Agus. 2007. *Efektivitas Pajak Hotel dan Kontribusinya terhadap Pajak Daerah di Kabupaten Semarang Tahun 2000-2004*. Skripsi. Semarang : UNS.

- Resmi Siti. 2004 *Perpajakan Teori dan Kasus*. Edisi 3. Jakarta : Salemba Empat.
- Rosdiana, Haula dan Rasin Tarigan. 2005. *Perpajakan: Teori dan Aplikasi*. Jakarta: PT.Grasindo Persada.
- Siahaan, Marihot P. 2005. *Pajak Daerah dan Restribusi Daerah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Soemitro Rachmat. 2004. *Azaz dan Dasar Perpajakan II*. Bandung : PT. Rafika Adi Tama.
- Suhendi, Eno. 2008. *Analisis Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penerimaan Pajak Hotel dan Restoran di Kota Yogyakarta Tahun 1991-2005*. Skripsi. Yogyakarta : FE UII.

