

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Landasan Teori**

##### **2.1.1 Perpajakan**

###### **2.1.1.1 Pengertian Pajak**

Pajak adalah iuran langsung kepada negara (dapat dipaksakan) yang terhutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapat kontra prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, yang gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan (Hidayat dan Purwana, 2017:2).

Darise (2018:135) menyatakan bahwa pemungutan pajak dan retribusi berdasarkan Undang-Undang Nomor 34 daerah tahun 2000 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Aturan pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 65 tahun 2001 tentang Pajak Daerah dan Peraturan Pemerintah Nomor 66 Tahun 2001 tentang Retribusi Daerah. Dasar hukum pemungutan pajak dan retribusi pada teknis Kabupaten/kota diatur dengan Peraturan Daerah/Perda.

Pajak adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang yang dapat dilaksanakan berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah (Darise, 2018:135).

Menurut Mardiasmo (2019:1), pajak memiliki unsur-unsur sebagai berikut:

1. Iuran dari rakyat kepada negara  
Yang berhak memungut pajak hanyalah negara, iuran tersebut berupa uang (bukan barang).
2. Berdasarkan undang-undang  
Pajak dipungut berdasarkan atau dengan kekuatan undang-undang serta aturan pelaksanaannya.
3. Tanpa jasa timbal atau kontraprestasi dari negara yang secara langsung dapat ditunjuk. Dalam pembayaran pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi individual oleh pemerintah.
4. Digunakan untuk membiayai rumah tangga negara, yakni pengeluaran-pengeluaran yang bermanfaat bagi masyarakat luas.

#### **2.1.1.2 Fungsi Pajak**

Hidayat dan Purwana (2017:3) menyatakan bahwa pajak dalam implementasinya memiliki beberapa fungsi. Fungsi ini berkaitan dengan kepentingan masyarakat. Adapun fungsi pajak di antaranya:

1. Anggaran (*budgetair*)  
Fungsi ini berkaitan dengan pembiayaan dalam rangka penyelenggaraan negara. Pembiayaan ini dapat dilihat dalam Anggaran Pendapatan dan Biaya Negara (APBN) dan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBN), baik yang bersifat pembiayaan rutin seperti gaji maupun pembiayaan tidak rutin.

## 2. Mengatur (*regulator*)

Fungsi ini menitikberatkan kepada pengeluaran yang diperuntukkan pada kebijakan-kebijakan baik di bidang ekonomi maupun sosial yang dibuat pemerintah untuk kepentingan masyarakat. Beberapa contoh fungsi mengatur yang telah dibuat oleh pemerintah seperti:

- a. Menarik minat pengusaha agar mau melakukan ekspor ke luar negeri melalui pengenaan pajak ekspor rendah dan mengimpor barang ke Indonesia melalui pengenaan pajak impor rendah.
- b. Menarik minat pengusaha agar mau memproduksi suatu barang di Indonesia melalui pengenaan pajak impor tinggi dan pemberian subsidi pajak PPN dan PPnBM.
- c. Menarik minat investor untuk menanamkan modal di Indonesia melalui kebijakan pajak yang menguntungkan investor khususnya pemberian fasilitas pajak dan pajak usaha yang rendah.
- d. PPh yang membuat kebijakan bahwa koperasi dikenakan pajak penghasilan hanya atas transaksi dengan pihak luar anggota koperasi yang bersangkutan. Ini dibuat untuk memberikan dorongan sehingga koperasi dapat berkembang terutama sebagai akibat bahwa koperasi memiliki asas gotong royong.
- e. Adanya fasilitas perpajakan terhadap PMA dan PMDN sehingga ada penanaman modal dari luar negeri dan dalam negeri.

- f. PPn BM yang cukup tinggi. Ini dilakukan dengan tujuan agar dapat mengurangi gaya hidup tinggi dan seseorang yang memiliki barang mewah dapat dikenakan PPn BM.
- g. Pajak yang tinggi terhadap minuman keras dan cukai rokok untuk mengurangi konsumsi masyarakat atas produk tertentu.

3. Pendistribusian pendapatan (redistribusi)

Fungsi ini menekankan pada tujuan untuk membuat masyarakat sejahtera. Fungsi ini dilakukan dengan memuat berbagai kegiatan yang dapat membuat masyarakat memiliki penghasilan atas pekerjaannya. Secara ekonomi, pendistribusian pendapatan dapat membuat inflasi maupun deflasi menjadi rendah maupun tinggi.

4. Stabilitas

Fungsi ini lebih menitikberatkan pada upaya untuk membuat kestabilan suatu negara. Kestabilan ini berkaitan dengan mengurangi keresahan yang dialami oleh masyarakat. Salah satu cara untuk kestabilan negara dapat dilakukan dengan pengalokasian pembiayaan kepada daerah melalui alokasi khusus daerah. Adapun pendapatan negara yang diterima oleh pemerintah pusat maupun daerah selain pajak, pemerintah dapat melakukan pungutan lain seperti distribusi dan sumbangan.

Ada dua fungsi pajak, yaitu (Mardiasmo, 2019:4) :

1. Fungsi Anggaran (*Budgetair*)

Pajak berfungsi sebagai salah satu sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya.

## 2. Fungsi Mengatur (*Regulered*)

Pajak berfungsi sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi.

## 3. Fungsi Stabilitas

Dengan adanya pajak, pemerintah memiliki dana untuk menjalankan kebijakan yang berhubungan dengan stabilitas harga sehingga inflasi dapat dikendalikan dan ini bisa dilakukan antara lain dengan jalan mengatur peredaran uang di masyarakat pemungutan pajak, penggunaan pajak yang efektif dan efisien.

## 4. Fungsi Retridistribusi Pendapatan

Pajak yang sudah dipungut oleh negara akan digunakan untuk membiayai semua kepentingan umum, termasuk juga untuk membiaya pembangunan sehingga dapat membuka kesempatan kerja yang pada akhirnya akan dapat meningkatkan pendapatan masyarakat.

### **2.1.1.3 Hambatan Pemungutan Pajak**

Menurut Brotodihardjo (2015:13), bahwa terlepas dari kesadaran sebagai warga negara, solidaritas nasional, dan kewajiban terhadap negara, pada sebagian besar masyarakat tidak akan pernah meresap kewajiban membayar pajak sedemikian rupa sehingga memenuhinya tanpa menggerutu. Bahkan, apabila terdapat sedikit celah, mereka pada umumnya cenderung meloloskan diri dari setiap pajak. Hal ini terjadi di setiap negara dan sepanjang masa. Upaya meloloskan diri dari kewajiban pajak, dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu :

1. Perlawanan pasif, merupakan bentuk hambatan yang mempersulit pemungutan pajak dimana hambatan ini memiliki hubungan yang erat dengan struktur ekonomi suatu negara, dengan perkembangan intelektual dan moral penduduk, dan dengan teknik pemungutan pajak itu sendiri. Perlawanan pasif terjadi apabila sistem kontrol tidak dilakukan dengan efektif.
2. Perlawanan aktif, merupakan sesuatu yang dapat dilihat secara nyata, yaitu dalam bentuk perbuatan secara langsung yang ditujukan kepada aparat pajak dengan tujuan untuk mengurangi pajak. Perlawanan aktif dapat melalui cara tertentu tanpa melanggar Undang-Undang, yang biasa disebut *tax avoidance* atau dengan melanggar Undang-Undang yang biasa disebut *tax evasion*.

Hambatan pemungutan pajak juga dapat berasal dari Pemungut Pajak atau dari Wajib Pajak. Hambatan dari Pemungut Pajak dalam kaitannya dengan pengiriman Surat Pemberitahuan Tahunan, pemeriksaan besaran pajak dan dalam memberikan penyuluhan/sosialisasi kepada wajib pajak. Hambatan dari Wajib Pajak dalam bentuk kurangnya informasi atau pemahaman dari wajib pajak terkait dengan pelaksanaan pemungutan pajak.

#### **2.1.1.4 Syarat Pemungutan Pajak**

Syarat pemungutan pajak menurut Mardiasmo (2016:5), agar pemungutan pajak tidak menimbulkan hambatan atau perlawanan, maka pemungutan pajak harus memenuhi syarat sebagai berikut :

1. Pemungutan pajak harus adil (Syarat Keadilan)

Sesuai dengan tujuan hukum, yakni mencapai keadilan, undang-undang, dan pelaksanaan pemungutan harus adil. Adil dalam perundang-undangan diantaranya mengenakan pajak secara umum dan merata, serta disesuaikan dengan kemampuan masing-masing. Sedang adil dalam pelaksanaannya yakni dengan memberikan hak bagi Wajib Pajak untuk mengajukan keberatan, penundaan dalam pembayaran dan mengajukan banding kepada Majelis Pertimbangan Pajak.

2. Pemungutan pajak harus berdasarkan undang-undang (Syarat Yuridis) di Indonesia, pajak diatur dalam UUD 1945 pasal 23 ayat 2. Hal ini memberikan jaminan hukum untuk menyatakan keadilan, baik bagi negara maupun warganya.

3. Tidak mengganggu perekonomian (Syarat Ekonomis)

Pemungutan tidak boleh mengganggu kelancaran kegiatan produksi maupun perdagangan, sehingga tidak menimbulkan kelesuan perekonomian masyarakat.

4. Pemungutan pajak harus efisien (Syarat Finansial)

Sesuai fungsi budgeter, biaya pemungutan pajak harus dapat ditekan sehingga lebih rendah dari hasil pemungutannya.

5. Sistem pemungutan pajak harus sederhana

Sistem pemungutan yang sederhana akan memudahkan dan mendorong masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya. Syarat ini telah dipenuhi oleh undang-undang perpajakan yang baru.”

#### **2.1.1.5 Pajak yang dipungut Pemerintah**

Darise (2018:135) menjelaskan bahwa pajak yang dikelola atau dipungut oleh pemerintah daerah teknis sebanyak empat jenis pajak terdiri dari:

1. Pajak kendaraan bermotor dan kendaraan di atas air,
2. Pajak bea balik nama kendaraan bermotor dan kendaraan di atas air,
3. Pajak bahan bakar bermotor
4. Pajak pengambilan dan pemanfaatan air di bawah tanah dan air permukaan.

Sedangkan pajak yang dikelola /dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota terdiri dari:

1. Pajak hotel
2. Pajak restoran
3. Pajak hiburan
4. Pajak reklame
5. Pajak penerangan jalan
6. Pajak pengambilan dan pengelolaan bahan galian
7. Pajak parkir

Khusus pajak yang dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota dengan peraturan daerah dapat ditetapkan jenis pajak lainnya sesuai dengan kriteria yang



ditetapkan dalam undang-undang harus benar-benar spesifik dan potensial di daerah.

## **2.1.2 Pendapatan Asli Daerah**

### **2.1.2.1 Pengertian PAD**

Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah menetapkan bahwa penerimaan daerah dalam pelaksanaan desentralisasi terdiri atas pendapatan daerah dan pembiayaan.

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan salah satu komponen sumber penerimaan daerah selain penerimaan dan transfer, dan lain-lain pendapatan yang sah. Keseluruhannya merupakan sumber pendanaan penyelenggaraan pemerintahan di daerah. Dalam upaya penggalan sumber-sumber pendapatan daerah, bukan tanpa masalah. Analisis terhadap objek-objek pendapatan sering tidak berjalan seperti yang diharapkan karena alasan keterbatasan kemampuan sumber daya yang dimiliki dan seringnya rotasi atau mutasi para pejabat-pejabat pemerintah yang berakibat pada banyaknya program-program strategis pemerintah yang tidak berjalan sebagaimana mestinya (Halim, 2014: 169).

Pendapatan Asli Daerah (PAD) yaitu pendapatan diperoleh daerah dan dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang meliputi pajak daerah, restribusi daerah termasuk hasil pelayanan badan layanan umum daerah, hasil pengelolaan kekayaan yang dipisahkan, antara lain bagian laba dari Badan Umum Milik Daerah (BUMD), hasil kerja sama dengan pihak ketiga dan lain-lain PAD yang sah (Siahaan, 2013:15).

### **2.1.2.2 Sumber PAD**

Menurut Darise (2018:135) Pendapatan Asli Daerah adalah pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan pendapatan daerah. Sumber-sumber PAD terdiri dari:

1. Pajak daerah

Pemungutan pajak dan retribusi berdasarkan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Aturan pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 65 tahun 2001 tentang Pajak Daerah dari Peraturan Pemerintah Nomor 60 tahun 2001 tentang Retribusi Daerah. Dasar hukum pemungutan pajak dan retribusi pada teknis kabupaten/kota diatur dengan Peraturan Daerah (Perda).

Pajak ialah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang yang dapat dilaksanakan berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah. Khusus pajak yang dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota dengan peraturan daerah dapat ditetapkan jenis pajak lainnya sesuai dengan kriteria yang ditetapkan dalam undang-undang harus benar-benar spesifik.

Dalam Undang-Undang nomor 28 Tahun 2009 yang mengatur jenis pendapatan daerah yang bersumber dari pajak dan retribusi daerah. Hal ini dapat dirinci menjadi :

a. Pajak provinsi

Pajak provinsi merupakan pemasukan provinsi dari pajak kendaraan di atas air maupun pajak kendaraan bermotor. Juga dalam hal ini termasuk biaya balik nama suatu kendaraan di atas air maupun kendaraan bermotor lainnya. Pajak pemanfaatan atas air dibawah tanah juga air permukaan. Pemerintah berupaya menaikkan pemasukan daerah juga melalui pajak yang diberlakukan atas bahan bakar suatu kendaraan bermotor.

b. Pajak dari kabupaten

Pajak pemasukan dari kabupaten ini berasal dari berbagai sektor pembangunan yang telah dilakukan oleh daerah tersebut seperti pajak yang bersumber dari hotel, tempat hiburan, pajak restoran, pajak dari periklanan, pajak atas penerangan jalan maupun pajak dari pengambilan bahan galian bergolongan C. Tak luput juga pendapatan daerah tersebut bersumber dari pajak parkir yang dimanfaatkan dari setiap lahan parkir restoran, tempat hiburan dan fasilitas daerah lainnya.

2. Retribusi daerah

Retribusi daerah adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan pribadi atau badan.

Retribusi juga merupakan pemasukan asli daerah yang didapat dari beberapa segi seperti halnya retribusi akan jasa pelayanan umum, retribusi jasa akan usaha serta juga retribusi suatu perizinan usaha tertentu. Dapat dibayangkan jika banyaknya pembangunan yang dilakukan suatu daerah maka retribusi

yang masuk ke kas daerah juga akan semakin banyak dan dapat dimanfaatkan pada sektor pengembangan fasilitas umum dan kepentingan umum lainnya.

3. Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan.

Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan terdiri dari:

- h. Bagian laba atas penyertaan modal pada perusahaan milik daerah/BUMD.
- i. Bagian laba atas penyertaan modal pada perusahaan milik daerah/BUMN.
- j. Bagian laba atas penyertaan modal pada perusahaan milik swasta atau kelompok usaha masyarakat.

4. Lain-lain PAD yang sah

Jenis lain-lain pendapatan asli daerah yang sah disediakan untuk menganggarkan penerimaan daerah yang tidak termasuk dalam jenis pajak daerah, retribusi daerah dan hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan mencakup:

- a. Hasil penjualan asset daerah yang tidak dipisahkan.
- b. Hasil pemanfaatan atau pendayagunaan kekayaan daerah yang tidak dipisahkan.
- c. Jasa giro
- d. Bunga deposito
- e. Penerimaan atas tuntutan ganti rugi.

- f. Penerimaan komisi, potongan ataupun bentuk lain sebagai akibat dari penjualan dan/atau pengadaan barang dan/atau jasa oleh daerah serta keuntungan dari selisih nilai tukar rupiah terhadap mata asing.
- g. Pendapatan denda atas keterlambatan pelaksanaan pekerjaan.
- h. Pendapatan denda pajak dan denda retribusi.
- i. Pendapatan hasil eksekusi atas jaminan.
- j. Pendapatan dari pengembalian.
- k. Fasilitas sosial dan fasilitas umum.
- l. Pendapatan dari penyelenggaraan pendidikan dan pelatihan.
- m. Pendapatan dari angsuran /cicilan penjualan.

### **2.1.2.3 Implementasi PAD**

Pendapatan asli daerah adalah pendapatan daerah yang diperoleh dari pembayaran pajak dan retribusi masyarakat daerah itu sendiri. Oleh karena itu, PAD harus dimanfaatkan untuk kepentingan masyarakat dengan sebaik mungkin. Pendapatan asli daerah bersama dengan jenis pendapatan daerah lainnya seperti, hibah, dana perimbangan dan bahkan dana keistimewaan (untuk provinsi-provinsi tertentu) harus dijadikan pertimbangan utama dalam menyusun APBD (Anggaran Pengeluaran Belanja Daerah). Anggaran yang disusun dalam APBD inilah yang memperlihatkan bagaimana penyaluran pendapatan asli daerah kepada masyarakat. Dana APBD ini bisa digunakan untuk berbagai macam hal seperti, membayar pegawai kontrak, memperbaiki jalan daerah hingga beasiswa pendidikan untuk putra putri daerah (Siahaan, 2013:16).

Tujuan utama dari kebijakan desentralisasi adalah di satu pihak dalam rangka mendukung kebijakan makro nasional yang bersifat strategis dan di lain pihak dengan desentralisasi kewenangan pemerintahan ke daerah, maka daerah akan mengalami proses pemberdayaan yang signifikan. Selain itu otonomi daerah mempunyai tujuan (Siahaan, 2013:17):

1. Mempercepat pembangunan ekonomi daerah yang efektif yang kuat dengan memberdayakan pelaku dan potensi ekonomi daerah.
2. Mempercepat pembangunan pedesaan dalam rangka memberdayakan masyarakat.
3. Meningkatkan kualitas sumber daya manusia di daerah sesuai dengan potensi dan kepentingan daerah melalui penyediaan anggaran pendidikan yang memadai.
4. Meningkatkan pembangunan di seluruh daerah berlandaskan prinsip desentralisasi dan otonomi daerah.

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

#### **2.1.3.1 Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (1) menyatakan bahwa Bumi, Air, dan Kekayaan Alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Tanah sebagai bagian dari bumi digunakan untuk memenuhi kebutuhan dasar dan investasi bagi pemiliknya. Sedangkan bangunan memberikan manfaat ekonomi. Oleh karena itu, mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan wajib menyerahkan sebagai nilai ekonomi kepada negara melalui pembayaran pajak yang diistilahkan dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dengan demikian,

BPHTB adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan yang dalam hal ini disebut pajak (Hidayat dan Purwana,2017: 292).

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur oleh Undang-undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang di sebut juga dengan nama “Undang-undang perubahan atas Undang-undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)”. Undang-undang Ini berlaku pada tanggal 1 januari 2001. Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan Nomor 28 Tahun 2009, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), maka Undangundang nomor 21 tahun 1997 masih berlaku sampai dengan 1(satu) tahun sejak berlakunya Undang-undang pajak daerah dan retribusi daerah, sehingga mulai 1 januari 2011 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bukan merupakan pajak pusat melainkan menjadi pajak daerah. Proses pengalihan diatur lebih lanjut oleh Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri.

Dasar Hukum Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah:

1. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
2. Peraturan Pemerintah No.111 Tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) karena waris dan hibah.

3. Peraturan Pemerintah No.112 Tahun 2000 tentang pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) karena pemberian hak pengelolaan .
4. Peraturan Pemerintah No. 113 Tahun 2000 tentang penentuan besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan ( BPHTB).

Mardiasmo (2019:436) menyatakan bahwa:

1. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Dalam pembahasan, BPHTB selanjutnya disebut pajak.

2. 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.

3. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan

Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang di bidang pertanahan dan bangunan.

Dalam Resmi (2020:260) diuraikan pengertian terkait Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009:

1. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan.



2. 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.
3. Hak atas Tanah dan Bangunan adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Pokok Agraria, Undang-Undang No.16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

#### **2.1.3.2 Subjek Pajak dan Objek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

Mardiasmo (2019:438) menyatakan bahwa subjek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau bangunan. Wajib Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau bangunan.

Mulyawan (2010:25) menyatakan bahwa Objek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) meliputi:

1. Pemindahan hak karena:
  - a. Jual beli
  - b. Tukar menukar
  - c. Hibah
  - d. Hibah wasiat
  - e. Waris
  - f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain
  - g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan

- h. Penunjukkan pembeli dalam lelang
  - i. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
  - j. Penggabungan usaha
  - k. Peleburan usaha
  - l. Pemekaran usaha
  - m. Hadiah
2. Pemberian hak baru karena:
- a. Kelanjutan pelepasan hak
  - b. Di luar pelepasan hak

Lebih lanjut Mulyawan (2010:26) menguraikan bahwa objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah objek pajak yang diperoleh:

- 1. Perwakilan diplomatic dan konsulat berdasarkan atas perlakuan timbal balik.
- 2. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum.
- 3. Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut.
- 4. Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama.
- 5. Orang pribadi atau badan karena wakaf, dan orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

### **2.1.3.3 Jenis-Jenis Hak atas Tanah dan Dasar Pengenaan BPHTB**

Jenis-jenis hak atas tanah diatur dalam UU Pokok Agraria No.5/1960 yang mencakup:

1. Hak milik yaitu hak turun temurun, terkuat dan terpenuhi yang dapat dipunyai orang pribadi atau badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh pemerintah.
2. Hak guna usaha, yaitu hak untuk mengusahakan tanah.

Menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 pasal 87 tentang BPHTB dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang berupa:

1. Harga Transaksi untuk:
  - a) Jual beli
  - b) Penunjukan pembeli dalam lelang
2. Nilai Pasar, untuk:
  - a) Tukar menukar
  - b) Hibah
  - c) Hibah wasiat
  - d) Waris
  - e) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya
  - f) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak
  - g) Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
  - h) Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak
  - i) Pemberian hak baru atas tanah diluar pelepasan hak

- j) Penggabungan usaha
  - k) Peleburan usaha
  - l) Pemekaran usaha
  - m) Hadiah
3. Harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang dalam hal: penunjukan pembeli dalam lelang
  4. Nilai jual objek pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB), apabila besarnya NPOP sebagaimana dalam point 1 dan 2 tidak diketahui atau NPOP lebih rendah daripada NJOP PBB .

### **2.1.3.5 Prosedur Pemungutan BPHTB**

#### **1. Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan**

Menurut Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 pasal 88 cara menghitung Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan (BPHTB) adalah sebagai berikut:

$BPHTB = \text{Tarif Pajak } 5\% \times \text{Dasar Pengenaan Pajak (DPP)}$

$DPP = (NPOP - NPOPTKP)$

Tarif pajak yang berlaku adalah sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak.

**Contoh** (Regional): Refnaldo membeli tanah dan bangunan dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Rp 80.000.000,00. Sedangkan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak yang berlaku di Kabupaten/Kota tersebut Rp 60.000.000,00.

Perhitungannya:

Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) Rp 80.000.000,00

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) Rp 60.000.000,00

Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOP KP) Rp 20.000.000,00

Maka tariff BPHTB yang terutang = Rp 20.000.000,00 x 5%

= Rp 1.000.000,00

## **2. Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) Ditetapkan dengan Peraturan Daerah**

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) Ditetapkan dengan Peraturan Daerah dengan Ketentuan:

- a. Menurut Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 87 ayat 4 dan 5 : Hak waris dalam satu darah, sedarah atau keturunan garis lurus satu derajat keatas atau ke bawah dengan pemberian hibah termasuk istri atau suami NJOPTKP atau Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak adalah sebesar Rp. 300.000.000.
- b. Nilai perolehan objek pajak atau NPOP tidak kena pajak ditetapkan sebesar Rp.60.000.000 (enam puluh juta rupiah) yang sewaktu-waktu besarnya dapat dirubah oleh peraturan Daerah 1.4.7 Hak –hak Wajib Pajak pada Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

## **3. Keberatan**

Wajib Pajak dapat mengajukan keberatan hanya kepada Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk atas suatu:

- 1) Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
- 2) Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar (SKBKB).

- 3) Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kurang Bayar Tambahan (SKBKBT).
- 4) Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Lebih Bayar (SKBLB).
- 5) Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Nihil (SKBN).
- 6) Pemotongan atau pemungutan oleh pihak ketiga berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan daerah yang berlaku.
  - a. Dalam mengajukan keberatan Wajib Pajak harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
    - 1) Keberatan diajukan secara tertulis dalam bahas Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas.
    - 2) Dalam hal Wajib Pajak mengajukan keberatan atas ketetapan pajak secara jabatan, Wajib Pajak harus dapat membuktikan ketidakbenaran ketetapan pajak tersebut.
  - b. Keberatan harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 3 bulan sejak diterimanya surat ketetapan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) kurang bayar tambahan, surat ketetapan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) Nihil oleh wajib pajak, kecuali apabila wajib pajak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan diluar kekuasaannya.

- c. Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud diatas tidak dianggap sebagai Surat Keberatan sehingga tidak dipertimbangkan.
- d. Pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penangihan pajak sesuai ketentuan yang berlaku.
- e. Kepala daerah dalam jangka waktu paling lama 12 bulan sejak tanggal surat keberatan diterima, harus memberikan keputusan atas keberatan yang diajukan.
- f. Sebelum Surat Keputusan diterbitkan, Wajib Pajak dapat menyampaikan bukti tambahan atau penjelasan tertulis.
- g. Keputusan Kepala Daerah atas keberatan dapat berupa mengabulkan seluruhnya, atau sebagainya, menolak, atau menambah besarnya jumlah pajak yang terutang.
- h. Apabila dalam jangka waktu 12 bulan telah lewat dan Kepala Daerah tidak memberikan suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap diterima.

#### **4. Banding**

- a. Wajib pajak dapat mengajukan permohonan banding hanya kepada Badan Peradilan Pajak terhadap keputusan mengenai keberatannya yang ditetapkan Kepala Daerah.
- b. Permohonan sebagaimana dimaksud diatas diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas dalam

jangka waktu paling lama 3 bulan sejak keputusan keberatan diterima, dilampiri, salinan dari surat keputusan tersebut.

- c. Pengajuan permohonan banding tidak menunda kewajiban membayar pajak dan pelaksanaan penagihan pajak.
- d. Apabila pengajuan keberatan atau permohonan banding dikabulkan sebagian atau seluruhnya, kelebihan pembayaran pajak dikembalikan dengan ditambah imbalan bunga sebesar 2% sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 bulan dihitung sejak tanggal pembayaran yang menyebabkan kelebihan pembayaran pajak sampai dengan diterbitkan keputusan keberatan atau keputusan Banding.

## **5. Pengurangan**

Atas permohonan Wajib Pajak, pengurangan pajak yang terutang dapat diberikan karena:

- a) Kondisi tertentu wajib pajak, yang berhubungan dengan objek pajak.

Contoh :

- 1. Wajib pajak tidak mampu secara ekonomis yang memperoleh hak baru melalui program pemerintah dibidang pertanahan
- 2. Wajib pajak Orang Pribadi menerima Hibah dari Orang Pribadi yang mempunyai hubungan keluarga.

- b) Kondisi wajib pajak yang hubungannya dengan sebab-sebab tertentu.

Contoh :

- 1. Wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah meliputi pembelian dari hasil ganti ruginya dibawah Nilai Jual Objek Pajak.



2. Wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah sebagai pengganti atas tanah yang dibebaskan oleh pemerintah untuk kepentingan umum yang memerlukan persyaratan khusus.
  3. Wajib Pajak yang terkena dampak krisis ekonomi dan moneter yang berdampak luas pada kehidupan perekonomian nasional sehingga Wajib Pajak harus melakukan restrukturisasi usaha dan atau utang usaha sesuai kebijakan pemerintah.
- c) Tanah dan atau Bangunan digunakan semata-mata untuk kepentingan sosial atau pendidikan yang semata-mata tidak untuk mencari keuntungan.

**6. Pengembalian Kelebihan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

Wajib pajak dapat mengajukan usul permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran pajak kepada Direktur Jenderal Pajak (DJP), antara lain berupa:

- a. Pajak yang dibayar lebih besar daripada seharusnya terutang
- b. Pajak yang terutang yang dibayarkan oleh wajib pajak sebelum akta ditandatangani, namun perolehan hak atas tanah atau bangunan tersebut batal.

Berdasarkan kondisi di atas maka pengembalian kelebihan pembayaran dapat diberikan karena:

- 1) Pengajuan permohonan pengurangan yang dikabulkan baik sebagian ataupun seluruhnya

- 2) Pengajuan keberatan atau banding yang dikabulkan baik sebagian atau seluruhnya, maka jumlah pengembalian akan ditambahkan bunga 2%/bln maksimal 24 bulan.
- c. Pajak yang dibayar lebih besar dari yang seharusnya terutang atau sudah terlanjur bayar tetapi proses perolehan haknya dibatalkan, maka terlebih dahulu akan dilakukan proses pemeriksaan (Pasal 22) jumlah pengembalian akan ditambahkan bunga 2%/bln maksimal 24 bulan apabila pengembalian telah lewat 2 bulan
- d. Perubahan peraturan perundang-undangan. Pengajuan permohonan pengembalian atas kelebihan pembayaran pajak tersebut diajukan oleh WP ke DirJen Pajak. Kemudian DirJen Pajak dalam jangka waktu paling lama 12 bulan sejak diterimanya permohonan harus memberikan keputusan. Terhadap pengembalian pajak tersebut WP dapat melakukan restitusi atau kompensasi.

## **2.1.4 Efektivitas dan Kontribusi**

### **2.1.4.1 Efektivitas**

Menurut Pekei (2016:69), pengertian efektivitas adalah hubungan antara *output* dan tujuan atau dapat juga dikatakan merupakan ukuran seberapa jauh tingkat *output*, kebijakan dan prosedur dari organisasi. Efektivitas juga berhubungan dengan derajat keberhasilan suatu operasi pada sektor publik sehingga suatu kegiatan dikatakan efektif jika kegiatan tersebut mempunyai pengaruh besar terhadap kemampuan menyediakan pelayanan masyarakat yang merupakan sasaran yang telah ditentukan. Pengertian lain dari efektivitas adalah hasil guna kegiatan

pemerintah dalam mengurus keuangan daerah harus sedemikian rupa sehingga memungkinkan program dapat direncanakan dan dilaksanakan untuk mencapai tujuan pemerintah dengan biaya serendah-rendahnya dan dalam waktu secepat-cepatnya.

Faktor penentu efektivitas adalah sebagai berikut (Pekei, 2016:69):

1. Faktor sumber daya manusia seperti tenaga kerja, kemampuan kerja maupun sumber daya fisik seperti peralatan kerja, tempat bekerja serta dana keuangan.
2. Faktor struktur organisasi yaitu susunan yang stabil dari jabatan-jabatan baik itu struktural maupun fungsional.
3. Faktor teknologi pelaksanaan pekerjaan.
4. Faktor dukungan kepada aparaturnya dan pelaksanaannya baik pimpinan maupun masyarakat.
5. Faktor pimpinan dalam arti kemampuan untuk mengkombinasikan keempat faktor tersebut ke dalam suatu usaha yang berdaya guna dan berhasil guna untuk mencapai sasaran yang dimaksud.

Efektif merupakan pencapaian hasil program dengan target yang telah ditetapkan, yaitu dengan cara membandingkan keluarga dengan hasil.

Lebih lanjut menurut Pekei (2016:75), efektivitas adalah ukuran berhasil tidaknya pencapaian tujuan suatu organisasi. Apabila suatu organisasi mencapai tujuan maka organisasi tersebut telah berjalan dengan efektif. Analisis efektivitas pengelolaan keuangan pemerintah daerah dapat dirumuskan dengan menggunakan rasio perbandingan antara realisasi penerimaan dengan target yang ditetapkan dikalikan dengan seratus dalam bentuk persentase.

$$\begin{aligned}
 & \text{Efektivitas} \\
 & = \frac{\text{Realisasi Penerimaan BPHTB}}{\text{Target Penerimaan BPHTB}} \times 100\% \dots \dots \dots (2.1)
 \end{aligned}$$

Nilai efektivitas diperoleh dari perbandingan sebagaimana tersebut diatas diukur berdasarkan pada Kepmendagri No.690.900.327 tahun 1994 tentang Pedoman Penilaian dan Kinerja Keuangan yang disusun dalam tabel berikut ini (Pekei, 2016:76) :

**Tabel 2.1**  
**Kriteria Efektivitas**

Presentase	Kriteria
100% keatas	Sangat Efektif
90% - 100%	Efektif
80% - 90%	Cukup Efektif
60% - 80%	Kurang Efektif
Dibawah dari 60%	Tidak Efektif

Sumber : Pekei (2016:76)

**2.1.4.2 Kontribusi**

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia “Kontribusi adalah sumbangan”, sehingga kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) dapat diartikan sebagai sumbangan yang diberikan oleh pendapatan BPTHB terhadap besarnya PAD. Semakin tinggi tingkat kontribusi BPHTB maka akan mendorong meningkatnya Pendapatan Asli Daerah. Adapun rumus kontribusi adalah sebagai berikut:

$$\begin{aligned}
 & \text{Kontribusi} \\
 & = \frac{\text{Realisasi Penerimaan BPHTB}}{\text{Realisasi Penerimaan PAD}} \times 100\% \dots \dots \dots (2.2)
 \end{aligned}$$

**Tabel 2.2**  
**Kriteria Kontribusi**

Presentase	Kriteria
0,00% - 10%	Sangat kurang
10,10% - 20%	Kurang
20,10% - 30%	Sedang
30,10% - 40%	Cukup baik
40,10% - 50%	Baik
50%	Sangat baik

Sumber : Depdagri, Kepmendagri No.690.900.327

## 2.2 Penelitian Sebelumnya

Zamaya, Tampubolon dan Mardiana (2020) melakukan penelitian dengan judul Analisis Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Pekanbaru dan Kota Dumai. Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi peraturan bea peralihan properti dan analisis penerimaan pajak daerah (terutama pendapatan BPHTB) di Kota Pekanbaru dan Kota Dumai. Penelitian ini dilakukan pada tahun 2019-2020. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa setiap daerah kajian memiliki peraturan tersendiri mengenai pemungutan BPHTB dan dasar penetapan pemungutan pajak BPHTB semuanya sama yaitu sebesar 5% dari nilai NJOP dikurangi NPOPTKP. Pada tahun 2019 Provinsi Riau yang memperoleh penerimaan BPHTB Kota Pekanbaru mencapai 144 milyar rupiah atau sekitar 22,97% dari total pajak daerah Rp 627 milyar. Kota Dumai pada tahun 2019 memperoleh BPHTB sebesar Rp5,6 milyar atau hanya sekitar 3,98 persen dari total penerimaan pajak daerah tersebut. Dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB masih terkendala berbagai hal. Solusi yang dapat ditawarkan dalam penelitian ini adalah penerbitan peraturan daerah yang mengakomodir semua kepentingan berbagai pihak terkait.

Nurfitriani dan Pasolo (2016) meneliti dengan tujuan untuk menganalisis efektifitas dan kontribusi penerimaan BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah di Badan Pendapatan Daerah Kota Jayapura selama tahun 2011 sampai 2015. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif dimana dari hasil perhitungan yang diperoleh akan dijelaskan secara deskriptif. Data yang dikumpulkan merupakan data sekunder yang diperoleh langsung dari Badan Pendapatan Daerah Kota Jayapura maupun literatur lainnya. Hasil Penelitian yang telah dilakukan mengenai tingkat efektifitas dan kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah, tingkat efektifitas tertinggi terjadi pada tahun 2012 yakni sebesar 151.59. Kontribusi dari hasil perhitungan dapat diketahui bahwa kontribusi terbesar terjadi pada tahun 2015 yakni sebesar 14,52% dan terendah pada tahun 2011 yakni sebesar 2,78%.

Windy (2015) meneliti untuk mengetahui dasar dan pelaksanaan pengenaan BPHTB di Kota Ternate, serta kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Jenis penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Untuk memperoleh data yang diperlukan, penulis melakukan kegiatan pengumpulan data dengan cara wawancara, dokumentasi dan observasi. Hasil penelitian, dasar-dasar dan pelaksanaan BPHTB di Kota Ternate sudah sesuai dengan Peraturan Daerah. Namun masyarakat masih belum mandiri dalam perhitungan BPHTB terutangnya. 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.

Suryanto, Hermanto dan Rasmini (2018) melakukan penelitian yang bertujuan untuk menganalisis potensi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang merupakan salah satu pajak daerah yang ada di Kota Bandung. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara observasi, wawancara mendalam dan studi literatur. Hasil penelitian menunjukkan bahwa realisasi penerimaan BPHTB setiap tahunnya selalu meningkat. Namun peningkatan tersebut belum optimal, karena pada beberapa periode target yang ditetapkan tidak tercapai. Target yang ditetapkan tidak tercapai karena BPHTB termasuk ke dalam kelompok self assesment system yakni sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak terutang. Para wajib pajak banyak yang melaporkan transaksi mereka tidak sesuai realitanya, sehingga mereka melaporkan kewajiban lebih kecil dari seharusnya dibayarkan. Sejak tahun 2016, Pemerintah Kota Bandung menetapkan kisaran nilai tanah berdasarkan zona nilai tanah yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional sebagai dasar pengenaan BPHTB.

Witri, Djudi dan Sulasmiyati (2016) melakukan penelitian dengan judul Analisis Pelimpahan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kepada pemerintah daerah terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Bangkalan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui: (1) Upaya yang dilakukan Pemerintah Daerah Kabupaten Bangkalan

dalam menghadapi pelimpahan BPHTB menjadi pajak daerah. (2) Pelaksanaan pemungutan BPHTB yang dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Bangkalan. (3) Realisasi penerimaan daerah sektor BPHTB dalam PAD setelah dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah Kabupaten Bangkalan (Tahun 2011 hingga 2014). Jenis penelitian pada penelitian ini adalah penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian ini adalah Pemerintah Daerah Kabupaten Bangkalan belum sepenuhnya siap menerima BPHTB sebagai pajak daerah. Upaya persiapannya yang dilakukan adalah membuat Perda dan Perbup, penyesuaian struktur organisasi dan pelatihan bagi pegawai. Pemungutan BPHTB dilaksanakan berdasarkan Peraturan Daerah dan Peraturan Bupati dengan dipengaruhi beberapa faktor pendukung dan faktor penghambat. Presentase penerimaan BPHTB dalam PAD tahun 2011 hingga 2014 yaitu 2,150 %, 2,048 %, 0,855 % dan 1,886%.

### **2.3 Kerangka Pikir**

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan salah satu komponen sumber penerimaan daerah selain penerimaan dan transfer, dan lain-lain pendapatan yang sah. Penerimaan ini dikelola oleh pemerintah pusat dan hasilnya didistribusikan kepada Pemerintah Daerah melalui dari penerimaan pajak dan retribusi daerah (Mardiasmo, 2019:7).



Berdasarkan pasal 2 ayat 2 Undang-Undang PDRD dinyatakan bahwa salah satu jenis pajak kabupaten/kota adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sehingga BPHTB yang dulunya ditangani sendiri oleh pemerintah kabupaten/kota dan merupakan pajak daerah (Mulyawan, 2010:7).



**Gambar 2.1**

**Kerangka Pikir**