
Analisis Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Badan Pendapatan Daerah Kota Palu

Analysis of Land and Building Tax Revenue (PBB) and Fee for Land and Building Rights Acquisition (BPHTB) at the Revenue Agency Palu City Area

Selfiani^{1*}, Haris Abd Kadir², Dicky Yusuf³

^{1,2,3}Fakultas Ekonomi, Universitas Muhammadiyah Palu

(*)Email Korespondensi: selfiani0908@gmail.com

Abstrak

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam meningkatkan pendapatan asli Daerah Kota Palu tahun 2014-2018. Penelitian ini menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif dan deskriptif kuantitatif dengan menggunakan analisis efektivitas dan analisis kontribusi. Sumber data yang digunakan adalah data primer dan sekunder berupa data hasil wawancara dan laporan keuangan yang di sajikan oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Palu. Berdasarkan analisa data yang dilakukan diperoleh kesimpulan bahwa Tingkat penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari tahun 2014 sampai dengan tahun 2018 mengalami penurunan. Tingkat penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tahun 2014-2015 dan tahun 2016-2017 mengalami peningkatan kecuali tahun 2018 yang mengalami penurunan. Kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Palu selama tahun 2014 sampai dengan 2018 dikategorikan sangat kurang. Kontribusi penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Palu selama tahun 2014 sampai dengan tahun 2018 dikategorikan sangat kurang.

Kata Kunci: Pajak; Pendapatan Asli Daerah; Analisis Efektivitas; Analisis Kontribusi

Abstract

The purpose of this study was to determine the receipt of Land and Building Tax (PBB) and Customs for Land and Building Rights (BPHTB) in increasing the original revenue of Palu City in 2014-2018. This research uses descriptive qualitative analysis and quantitative descriptive analysis using effectiveness analysis and contribution analysis. Sources of data used are primary and secondary data in the form of data from interviews and financial reports presented by the Regional Revenue Agency of Palu City. Based on the data analysis, it was concluded that the Land and Building Tax (PBB) revenue rate from 2014 to 2018 has decreased. The level of acceptance of Land and Building Rights Acquisition Duty (BPHTB) in 2014-2015 and 2016-2017 has increased except in 2018 which experienced a decline. The contribution of Land and Building Tax (PBB) revenue to Palu City Regional Original Income during 2014 to 2018 was categorized as very less. during 2014 to 2018 is categorized as very low.

Keywords: Tax; Locally-generated revenue; Effectiveness Analysis; Contribution Analysis

PENDAHULUAN

Salah satu aspek penting yang merupakan tuntutan reformasi adalah perlunya pemberian otonomi bagi daerah-daerah, dimana sebagai jawaban atas tuntutan reformasi tersebut maka ditetapkanlah Undang-undang Nomor 22 tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 (1). konsekuensi lebih lanjut dari adanya undang-undang tersebut adalah perlu diatur pula tentang hubungan keuangan antar pemerintah pusat dan pemerintah daerah, dimana sebagai perwujudan dari hal tersebut maka ditetapkanlah Undang-undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintahan Pusat dan Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004.

Kehadiran kedua undang-undang ini, telah membawa perubahan mendasar dalam tata pemerintahan dan pengelolaan keuangan daerah. Di mana dalam pelaksanaan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal, pemerintah daerah dituntut untuk lebih mandiri dalam melaksanakan pembangunan termasuk sistem pembiayaannya, persoalan kemandirian keuangan pemerintah daerah ini menjadi tantangan yang tidak ringan bagi daerah disebabkan oleh masalah makin membengkaknya biaya yang dibutuhkan pemerintah daerah untuk pelayanan publik (fiscal need).

Sementara laju pertumbuhan penerimaan daerah (Siscal capacity) tidak mencukupi, sehingga terjadi kesenjangan fiskal (fiscal gap). Oleh karena itu pemerintah daerah harus melakukan upaya peningkatan kapasitas fiskal daerah (fiscal capacity) untuk mengurangi ketergantungan terhadap pembiayaan dari pusat dalam rangka mengatasi kesenjangan fiskal.

Pajak merupakan salah satu penerimaan pendapatan Negara yang memiliki kontribusi yang sangat besar terhadap pendapatan nasional (2). Pajak dalam pengelolaannya, ada beberapa pajak yang masuk ke pemerintahan pusat dan ada yang masuk ke daerah-daerah. Pajak yang saat ini masuk kedaerah adalah pajak bumi dan bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) dengan diperkuat adanya UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah (3). Hal ini diberlakukan karena daerah lah yang lebih mengetahui tentang penataan pemukiman yang ada disetiap wilayah, serta adanya pemetaan yang lebih spesifik yang dilakukan pemerintah daerah melalui dinas yang terkait dalam penataan daerah, dan adanya biaya tersebut, maka akan menjadi PAD yang dapat digunakan pemerintah daerah itu sendiri dalam pelaksanaan pembangunan daerah serta menjaga kestabilan dalam penyusunan APBD.

METODE

Lokasi penelitian adalah Dinas Pendapatan, Pengelolaan, Keuangan, dan Aset Daerah Kota Palu yang dilaksanakan pada bulan Maret 2019 dengan pertimbangan bahwa Dinas Pendapatan, Pengelolaan, Keuangan dan Aset Daerah Kota Palu merupakan Dinas yang melakukan pengelolaan keuangan daerah. Penelitian ini dilakukan di Badan Pendapatan Daerah Kota Palu dengan objek dalam penelitian ini adalah mengenai realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Palu. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini melalui observasi, wawancara dan dokumentasi.

Metode analisis data yang digunakan untuk menganalisis data-data dalam penelitian ini agar dapat di interprestasikan sehingga hasil penelitian lebih mudah dipahami adalah: 1) Analisis deskriptif, yaitu metode analisa data dengan cara menguraikan secara detail tentang rasio-raiso keuangan dan perubahannya terhadap laba perusahaan. 2) Analisis kuantitatif, yaitu analisis yang digunakan berdasarkan angka-angka yang terdiri dari dari:

Analisis Efektifitas

Efektifitas ialah pengukuran dalam arti tercapainya sasaran atau tujuan yang telah ditentukan sebelumnya (4), adapun rumus yang dapat digunakan adalah seebagai berikut:

$$\text{Efektifitas} = \frac{\text{Penerimaan PBB} / \text{BPHTB} \times 100\%}{\text{Target penerimaan PBB/ BPHTB}} \text{ (5).}$$

Untuk melakukan interprestasi mengenai penerimaan PBB dan BPHTB dapat mengacu pada tabel Nilai Interprestasi berikut ini:

Tabel 1. Nilai Interpretasi

Efektifitas persentase (%)	Kriteria
>100	Sangat efektif
100%	Efektif
90-99	Cukup efektif
75-89	Kurang efektif
<75	Tidak efektif

Sumber: (6).

Analisis Kontribusi

Analisis dimana untuk mengetahui atau mengukur seberapa besar kontribusi khususnya PBB dan BPHTB yang diterima oleh Dinas.

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

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

Untuk melakukan Interpretasi mengenai kontribusi penerimaan PBB dan BPHTB dapat mengacu pada tabel Nilai Kriteria kontribusi sebagai berikut ini:

Tabel 2. Nilai Kriteria kontribusi

Persentase (%)	Kriteria
0,00-10%	Sangat kurang
10,10-20%	Kurang
20,10-30%	Sedang
30,10-50%	Cukup baik
40,10-50%	Baik
Diatas 50%	Sangat baik

Sumber: (7).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Perkembangan Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan Daerah Kota Palu

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di kota palu saat ini merupakan peoses pemantapan dengan adanya peralihan BPHTB dari pemerintah pusat ke Pemerintah daerah. Pengalihan BPHTB dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah merupakan langkah yang dilakukan oleh pemerintah pusat dalam upaya dan meningkatkan kemampuan daerah untuk mengolah sumber pendapatan daerahnya. Pungutan BPHTB hanya dapat dilakukan setelah adanya Peraturan Daerah (perda) yang dibuat oleh daerah otonom dalam hal ini Pemerintah Daerah Kota Palu.

Pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah diawali dengan perumusan kebijakan yang dituangkan dalam UU Nomor 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah (8). Dalam undang-undang tersebut ditetapkan bahwa BPHTB dialihkan menjadi pajak kabupaten/kota dan mulai berlaku secara efektif pada tanggal 1 januari 2011, dengan demikian terdapat waktu satu tahun sejak saat berlakunya UU Nomor 28 tahun 2009 (1 januari 2010) dengan saat diberlakukannya BPHTB sebagai pajak daerah (9).

Salah satu konsekuensi yang cukup mendasar dalam melaksanakan amanat Undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah tersebut adalah bahwa setiap pemerintah kota/kabupaten di Indonesia yang ingin memungut BPHTB sebagai sumber penerimaan daerahnya diharuskan untuk terlebih dahulu menetapkan peraturan daerah (perda) tentang BPHTB yang menjadi dasar hukum pemungutan suara (10).

Berdasarkan undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah, maka pemerintah daerah kota palu telah menerbitkan peraturan daerah nomor 1 tahun 2011 tentang pajak daerah yang merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting guna membiayai pelaksanaan pemerintah daerah kota palu.

Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui perkembangan penerimaan BPHTB pada Dinas Pendapatan Kota Palu selama tahun 2014-2018 yang dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

Tabel 3. Perkembangan Penerimaan BPHTB Tahun 2014-2018

No	Tahun	Realisasi Penerimaan BPHTB
1	2014	14.024.268.531
2	2015	9.890.738.770
3	2016	15.237.710.372
4	2017	17.758.113.531
5	2018	3.272.795.896
	Jumlah	60.183.627.100

Sumber: Badan Pendapatan daerah Kota Palu

Berdasarkan tabel 3 dapat diketahui bahwa perkembangan realisasi penerimaan BPHTB selama 5 tahun mengalami perkembangan yang baik. Penerimaan BPHTB 2015 mengalami penurunan sebesar 29,47% dibanding tahun 2014, sedangkan penerimaan BPHTB tahun 2016 mengalami kenaikan yang signifikan sebesar 97,29% dibanding tahun 2015, penerimaan BPHTB 2017 mengalami kenaikan sebesar 54,06% dibanding tahun 2018 sedangkan tahun 2018 mengalami penurunan sebesar 15,26 % dibanding tahun 2015.

Analisis Efektifitas Penerimaan PBB dan BPHTB Pada Badan Pendapatan Daerah Kota Palu

Sejak peralihan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tidak lagi dikelola oleh Direktorat Jendral Pajak (DJP) melainkan Badan Pendapatan Daerah Kota Palu. Hal tersebut mengacu pada undang-undang nomor 28 tahun 2009 pasal 77 mengenai peralihan pajak bumi dan bangunan dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah dan PERDA Nomor 1 Tahun 2011 mengenai pajak daerah Kota Palu. Dengan peralihan tersebut, penerimaan dari PBB 100% akan masuk ke PAD kabupaten/kota. Dimana sebelumnya, saat masih dikelola oleh Direktorat Jendral Pajak (DJP), kabupaten/kota hanya mendapatkan bagian sebesar 64,8% total dari PBB. Selain itu, pemerintah pusat juga mengalihkan semua kewenangan terkait pengelolaan PBB kepada kabupaten/kota. Kewenangan ini diantaranya proses pendataan, penilaian, penetapan, pengadministrasian, penagihan dan pelayanan pajak. Walaupun sebelum peralihan terjadi, pemerintah daerah telah melakukan pendataan WP serta penagihan/pemungutan terhadap Wajib Pajak.

Berdasarkan data yang diperoleh dapat diketahui target dan realisasi penerimaan PBB periode tahun 2014-2018 dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 4. Target dan Realisasi Penerimaan PBB Tahun 2014-2018

No	Tahun	PenerimaanPBB		
		Target	Realisasi	Selisih
1	2014	10.000.000.000	7.373.956.136	(2.626.043.864)
2	2015	12.000.000.000	11.311.665.347	(688.334.653)
3	2016	13.200.000.000	11.962.624.178	(1.237.375.822)
4	2017	13.500.000.000	14.830.037.655	(1.330.037.655)
5	2018	14.000.000.000	12.750.449.172	(1.249.550.828)

Sumber: Badan Pendapatan daerah Kota Palu

Berdasarkan tabel 4 diketahui bahwa perkembangan realisasi penerimaan PBB selama 5 tahun mengalami perkembangan yang cukup baik dari tahun ke tahun, dan setiap tahunnya selalu meningkat, tapi jika dibandingkan antara realisasi dengan target, maka dapat diketahui bahwa selama 5 tahun (2014-2018) realisasi penerimaan PBB tidak mencapai target yang ditetapkan, hal ini dikarenakan oleh penetapan target yang dilakukan oleh pemerintah daerah kota palu yang tidak berdasarkan pada potensi penerimaan PBB yang ada dalam lingkungan kota palu.

Rasio efektifitas menggambarkan kemampuan pemerintah daerah dalam mewujudkan atau merealisasikan penerimaan pajak bumi dan bangunan (PBB) yang dihitung dengan melakukan perbandingan antara realisasi penerimaan dan target penerimaan yang telah ditetapkan oleh pemerintah, semakin tinggi rasio efektifitas, dapat memberikan gambaran tentang kemampuasn pemerintah daerah kota palu dalam menyerap penerimaan PBB yang semakin baik.

Berdasarkan data yang ada pada tabel 4 diatas dapat dilakukan analisis efektifitas penerimaan PBB selama tahun 2014 sampai dengan tahun 2018 yang dapat menggunakan rumus berikut ini.

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

Tahun 2014

$$\text{Efektifitas} = \frac{7.373.956.136}{10.000.000.000} \times 100\% = 73,74\%$$

Tahun 2015

$$\text{Efektifitas} = \frac{11.311.665.347}{12.000.000.000} \times 100\% = 94,26\%$$

Tahun 2016

$$\text{Efektifitas} = \frac{11.962.524.178}{13.200.000.000} \times 100\% = 90,63\%$$

Tahun 2017

$$\text{Efektifitas} = \frac{14.830.037.655}{13.500.000.000} \times 100\% = 109,85\%$$

Tahun 2018

$$\text{Efektifitas} = \frac{12.750.449.172}{14.000.000.000} \times 100\% = 91,07\%$$

Berdasarkan hasil perhitungan diatas dapat diketahui tingkat efektifitas penerimaan PBB selama tahun 2014 – 2018 yang dapat dilihat dalam tabel berikut ini:

Tabel 5. Efektifitas Penerimaan PBB Tahun 2014 – 2018

Tahun	PenerimaanPBB		Efektifitas %	Keterangan
	Target	Realisasi		
2014	10.000.000.000	7.373.956.136	73,74%	Kurang efektif
2015	12.000.000.000	11.311.665.347	94,26%	Efektif
2016	13,200.000.000	11.962.624.178	90,63%	Efektif
2017	13.500.000.000	14.830.037.655	109,85%	Sangat efektif
2018	14.000.000.000	12.750.449.172	09,107%	Kurang efektif

Sumber: Badan Pendapatan daerah Kota Palu

Dari tabel diatas dan dikaitkan dengan tabel nilai interpersi dapat diketahui bahwa hasil pencapaian penerimaan PBB pada Dinas Pendapatan Kota Palu untuk tahun 2014 dinyatakan tidak efektif, tahun 2015 kurang efektif, tahun 2016 dan 2017 dinyatakan efektif sedangkan untuk tahun 2018 dinyatakan kurang efektif.

Rata-rata efektivitas penerimaan PBB dari tahun 2014-2018 yaitu sebesar 86,81% pada kategori cukup efektif. Artinya kemampuan pemerintah daerah untuk mewujudkan / merealisasikan penerimaan pajak bumi dan bangunan (PBB) dikota palu belum baik dan belum efekif (Halim:2004). Kinerja pemerintah daerah kota palu dalam menyerap PBB sebagai pendapatan berbeda pada masa sebelum peralihan dengan sesudah peralihan.

Efektifitas pada dasarnya berhubungan dengan pencapaian tujuan atau target kebijakan (hasil guna). Efektifitas merupakan hubungan antara keluaran dengan tujuan atau sasaran yang harus dicapai. Kegiatan operasional dikatakan efektif apabila proses kegiatan mencapai tujuan dan sasaran akhir kebijakan (spending wisely) (11).

Indikator efektifitas menggambarkan jangkauan akibat dan dampak (outcome) dari keluaran (output) program dalam mencapai tujuan program. Semakin besar kontribusi output yang dihasilkan terhadap pencapaian tujuan atau sasaran yang ditentukan, maka semakin efektif proses kerja suatu unit organisasi (12).

Berdasarkan data yang diperoleh dari hasil penelitian pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Palu dapat disajikan dalam bentuk tabel sebagai berikut:

Tabel 6. Target dan Realisasi Penerimaan BPHTB Tahun 2014-2018

No	Tahun	PenerimaanPBB		
		Target	Realisasi	Selisih
1	2014	12.700.000.000	14.024.268.531	1.324.268.531
2	2015	13.500.000.000	9.890.738.770	(3.609.261.230)
3	2016	13.500.000.000	15.237.710.372	1.737.710.372
4	2017	15.000.000.000	17.758.113.531	2.758.113.531
5	2018	15.500.000.000	3.272.795.896	(12.227.204.104)

Sumber: Badan Pendapatan daerah Kota Palu

Berdasarkan tabel diatas dapat diketahui bahwa perkembangan realisasi penerimaan BPHTB selama 5 tahun mengalami perkembangan yang cukup baik dari tahun ke tahun, dan setiap tahunnya selalu meningkat, kecuali penerimaan BPHTB untuk tahun 2016 yang mengalami penurunan sebesar Rp. 4.133.529.761 (14.024.268.531 – 9.890.738.770) dibandingkan tahun 2015. Jika realisasi penerimaan BPHTB dibandingkan dengan target yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah kota palu, maka dapat diketahui bahwa selama 4 tahun (2014,2015,2016 dan 2017) realisasi penerimaan BPHTB telah melampaui target yang telah ditetapkan oleh pemerintah daeraah kota Palu. Hal ini dikarenakan oleh penetapan target yang dilakukan oleh pemerintah daerah kota palu hanya berdasarkan perkiraan dengan mengacu pada penerimaan BPHTB tahun-tahun sebelumnya.

Guna menghitung Rasio efektifitas yang terkait dengan penerimaan BPHTB kota palu agar dapat memberikan gambaran tentang kemampuan pemerintah daerah dalam mewujudkan atau merealisasikan penerimaan BPHTB, maka dapat dilakukan perhitungan dengan cara membandingkan antara realisasi penerimaan dan target penerimaan yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Semakin tinggi rasio efektifitas, dapat memberikan gambaran tentang kemampuan pemerintah daerah kota palu dalam menyerap penerimaan BPHTB yang semakin baik.

Berdasarkan data yang ada pada tabel 5 diatas dapat dilakukan analisis efektifitas penerimaan BPHTB selama tahun 2014 sampai dengan tahun 2018 dengan menggunakan rumus berikut ini.

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

Tahun 2014
Efektifitas = $\frac{14.024.268.531}{12.700.000.000} \times 100\% = 110,43\%$

Tahun 2015
Efektifitas = $\frac{9.890.738.770}{13.500.000.000} \times 100\% = 73,6\%$

Tahun 2016
Efektifitas = $\frac{15.237.710.372}{13.500.000.000} \times 100\% = 112,87\%$

Tahun 2017
Efektifitas = $\frac{17.758.113.531}{15.000.000.000} \times 100\% = 118,38\%$

Tahun 2018
Efektifitas = $\frac{3.272.795.896}{15.500.000.000} \times 100\% = 021,11\%$

Berdasarkan hasil perhitungan diatas dapat diketahui tingkat efektifitas penerimaan PBB selama 2014 – 2018 yang dapat dilihat dalam tabel berikut ini:

Tabel 7. Efektifitas Penerimaan BPHTB Tahun 2014 – 2018

Tahun	PenerimaanBPHTB			Keterangan
	Target	Realisasi	%	
2014	12.700.000.000	14.024.268	110,43%	Sangat Efektif
2015	13.500.000.000	9.890.738.770	73,26%	Kurang Efektif
2016	13.500.000.000	15.237.710.372	112,87%	Sangat Efektif
2017	15.000.000.000	17.758.113.531	118,39%	Sangat Efektif
2018	15.500.000.000	3.272.795.896	021,11%	Kurang efektif

Sumber: Badan Pendapatan daerah Kota Palu

Penerimaan BPHTB selama kurun waktu 5 tahun mengalami pertumbuhan yang baik dan bahkan pencapaian rata-rata diatas 100% tetapi pencapaian realisasi BPHTB tahun 2016 yang mengalami penurunan yang cukup signifikan dan hanya mencapai 73,26% dibanding penerimaan BPHTB tahun 2015 kurang efektif, sehingga dapat dikatakan bahwa penerimaan BPHTB pada tahun 2016 kurang efektif. Penurunan jumlah penerimaan BPHTB pada tahun tersebut disebabkan oleh menurunnya jumlah transaksi yang berkaitan dengan proses penerimaan BPHTB Kota Palu selain itu transaksi yang terjadi terkait dengan proses penjualan tanah dan bangunan yang tidak dilaporkan, disamping itu kurangnya sinergitas (kerjasama) antara Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA), Notaris, dan Badan Pertahanan Negara (BPN) merupakan salah satu faktor penyebab minimnya realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dimana Notaris berperan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau dikuasakan oleh masyarakat dalam kepengurusan tanah dan notaris melaporkan.

Pemerintah kota palu dalam hal ini adalah Dinas Pendapatan Daerah kota palu harus berupaya untuk meningkatkan penerimaan BPHTB di tahun-tahun mendatang dengan cara: 1) Membangun kerja sama dengan berbagai pihak seperti Notaris, dan Badan Pertahanan Negara (BPN). 2) Melakukan identifikasi mengenai subjek pajak BPHTB seperti orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan dengan kata lain adalah pihak yang menerima pengalihan hak baik itu badan maupun

orang pribadi. Subjek pajak yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi wajib pajak. 3) Melakukan identifikasi mengenai objek pajak BPHTB seperti perolehan hak atas tanah atau bangunan yaitu terhadap peristiwa hukum atau perbuatan hukum atas transaksi/peralihan haknya yang meliputi pemindahan hak dan pemberian hak baru.

Analisis Kontribusi Penerimaan PBB dan PBHTB Badan Pendapatan Daerah Kota Palu

Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah pendapatan yang mampu dihasilkan oleh setiap daerah dengan mengihimpun potensi sumber-sumber dana yang terdapat di daerah yang bersangkutan guna membiayai pengelolaan daerah itu sendiri. Sektor pendapatan daerah memegang peranan yang sangat penting dalam perkembangan pembangunan suatu daerah karena melalui sektor inilah dapat dilihat sejauh mana suatu daerah dapat membiayai kegiatan pemerintah dan pembangunan daerah.

Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) mutlak harus dilakukan oleh pemerintah daerah agar mampu untuk membiayai kebutuhan sendiri, sehingga ketergantungan pemerintah daerah kepada pemerintah pusat akan berkurang dan daerah dapat mengelola hak otonominya dengan mandiri dan menggali sumber alam guna meningkatkan.

Pendapatan Asli Daerah merupakan salah satu modal dasar pemerintah daerah dalam mendapatkan dana pembangunan dan memenuhi belanja daerah. Pendapatan Asli Daerah merupakan usaha daerah guna memperkecil ketergantungan dalam mendapatkan dana dari pemerintah tingkat atas (subsidi) (13).

Pendapatan asli daerah sebagai semua penerimaan yang diperoleh daerah dari sumber-sumber dalam wilayah sendiri yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pendapatan Asli Daerah dapat diperoleh melalui penerimaan PBB dan BPHTB (14).

Pajak bumi dan bangunan (PBB) yang memberikan kontribusi besar dalam pembangunan daerah. Pajak bumi dan bangunan objek yang termasuk dalam pembayaran atas pajak bumi dan bangunan adalah Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dan bangunan yang bersangkutan. Pajak bumi dan bangunan memberikan potensi yang lumayan besar karena objeknya mencakup seluruh bumi dan bangunan yang ada di wilayah pajak.

Pemerintah Kota Palu khususnya Badan Pendapatan Daerah Kota Palu sebagai yang berwenang dalam mengelola pajak bumi dan bangunan (PBB) hendaknya dapat mempertahankan efektifitas penerimaan pajak bumi dan bangunan dan lebih meningkatkan kontribusi dari penerimaan pajak bumi dan bangunan (PBB). Peningkatan tersebut dapat dilakukan dengan pendataan ulang Wajib Pajak Bumi dan Bangunan agar potensi-potensi baru dapat terdata dengan baik. Badan Pendapatan Daerah Kota Palu harus terus meningkatkan kinerjanya.

Kontribusi digunakan untuk mengetahui sejauh mana pajak daerah memberikan sumbangan dalam Pendapatan Asli Daerah (PAD). Guna mengetahui tingkat kontribusi dapat dilakukan dengan membandingkan penerimaan PBB dan BPHTB periode tertentu dengan total PAD tertentu pula. Semakin besar hasilnya semakin besar pula peranan PBB dan BPHTB terhadap PAD, begitu pula sebaliknya apabila hasil perbandingannya terlalu kecil maka peranan BPHTB terhadap PAD juga kecil (6).

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

Perkembangan penerimaan PBB, BPHTB, dan Pendapatan Asli Daerah dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 8. Perkembangan Realisasi Penerimaan PBB, BPHTB Dan Pendapatan Asli Daerah Tahun 2014-2018

Tahun	Realisasi PAD	Realisasi PBB	Realisasi BPHTB
2014	211.275.634.100,51	7.373.956.136,00	14.024.268.531,00
2015	253.977.960.064,83	11.311.665.347,00	9.890.738.770,00
2016	279.586.962.580,57	11.962.624.178,00	15.237.710.372,00

2017	284.380.010.205,58	14.830.037.655,00	17.758.113.531,00
2018	13.683.667.215,66	12.750.449.172,00	3.272.795.896,00

Sumber: Badan Pendapatan Daerah Kota Palu

Berdasarkan tabel 8 di atas diketahui perkembangan penerimaan PAD selama 5 tahun terakhir. Jumlah penerimaan PAD setiap tahunnya mengalami peningkatan yang cukup signifikan. Jumlah penerimaan PAD setiap tahunnya mengalami peningkatan yaitu tahun 2015, jumlah peningkatan yaitu sebesar Rp. 75.399.729.027,81, tahun 2016 sebesar Rp. 42.702.325.964,32, tahun 2017 sebesar Rp. 25.609.002.515,74 dan tahun 2018 sebesar Rp. 4.793.047.625,01. Jumlah peningkatan penerimaan PAD tertinggi berada pada tahun 2015, yaitu sekitar 55,49% dibanding tahun 2014. Hal ini di karenakan jumlah penerimaan pendapatan yang bersumber dari pajak daerah melebihi dari target yang di tetapkan oleh pemerintah Kota Palu, disamping itu penerimaan pendapatan daerah yang bersumber dari lain-lain pendapatan daerah yang sah juga menerimanya melebihi dari target yang telah ditetapkan oleh pemerintah.

Perhitungan jumlah kontribusi penerimaan PBB terhadap penerimaan PAD Kota Palu selama kurun waktu 5 tahun dari tahun 2014 sampai dengan tahun 2018 dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 9. Kontribusi Penerimaan PBB Terhadap Pendapatan Asli Daerah Tahun 2014 – 2018

Tahun	Realisasi PAD	Realisasi PBB	% Kontribusi
2014	211.275.634.100,51	7.373.956.136,00	3,49%
2015	253.977.960.064,83	11.311.665.374,00	4,45%
2016	279.586.962.580,57	11.962.624.178,00	4,28%
2017	284.380.010.205,58	14.830.037.655,00	5,21%
2018	13.683.667.215,66	12.750.449.172,00	3,15%
Jumlah			20,58%
Rata-rata			4,116%

Sumber: Badan Pendapatan Daerah Kota Palu

Hasil perhitungan kontribusi PBB pada tabel 9 di atas dapat diketahui bahwa selama kurun waktu 5 tahun sejak 2014 sampai dengan tahun 2018 kontribusi penerimaan PBB terhadap PAD Kota Palu, jika diinterprestasikan berdasarkan tabel nilai kriteria kontribusi dikategorikan “sangat kurang”, karena rata-rata kontribusi yang diberikan oleh penerimaan PBB di kota palu selama kurun waktu 5 tahun adalah sebesar 4,116% berada di range angka 0%-10% dengan kategori sangat kurang.

Perhitungan jumlah kontribusi penerimaan BPHTB terhadap penerimaan PAD kota Palu selama kurun waktu 5 tahun dari 2014 sampai dengan tahun 2018 dapat di lihat pada tabel berikut ini:

Tabel 10. Kontribusi Penerimaan BPHTB Terhadap Pendapatan Asli Daerah Tahun 2014 – 2018

Tahun	Realisasi PAD	Realisasi BPHTB	% Kontribusi
2014	211.275.634.100,51	14.024.268.531,00	6,64%
2015	253.977.960.064,83	9.890.738.770,00	3,89%
2016	279.586.962.580,57	15.237.710.372,00	5,45%
2017	284.380.010.205,58	18.758.113.531,00	6,24%
2018	13.683.667.215,66	12.727.994.993,00	2,93%
Jumlah			25,15%
Rata-rata			5,03%

Sumber: Badan Pendapatan Daerah Kota Palu

Hasil perhitungan kontribusi BPHTB pada tabel 10 diatas dapat diketahui bahwa selama kurun waktu 5 tahun sejak tahun 2014 sampai dengan tahun 2018 kontribusi penerimaan BPHTB terhadap PAD Kota Palu, jika diinterprestasikan berdasarkan tabel nilai kriteria kontribusi dikategorikan penerimaan BPHTB “sangat kurang”.

Berdasarkan analisis kontribusi penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) terhadap pendapatan asli daerah menunjukkan angka yang sangat kurang. Dari hasil perhitungan dapat diketahui bahwa kontribusi terbesar terjadi pada tahun 2015 yakni sebesar 6,64% dan terendah pada tahun 2016 yakni sebesar 3,89%, sedangkan rata-rata kontribusi BPHTB adalah sebesar 5,03% yang menurut kriteria berarti “sangat kurang”.

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan sumber-sumber penerimaan yang sangat potensial, Badan Pendapatan Daerah berupaya mengelola secara maksimal guna meningkatkan pendapatan asli daerah untuk menunjang pembangunan Daerah. Untuk meningkatkan penerimaan PBB dan BPHTB realisasi harus melebihi target yang ditentukan oleh pemerintah daerah Kota Palu.

KESIMPULAN

Penelitian ini menyimpulkan bahwa tingkat penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari tahun 2014 sampai dengan tahun 2018 mengalami penurunan. Kemudian tingkat penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tahun 2014-2015 dan tahun 2016-2017 mengalami peningkatan kecuali tahun 2018 yang mengalami penurunan. Selanjutnya kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Palu selama tahun 2014 sampai dengan 2018 dikategorikan sangat kurang. Dan kontribusi penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Palu selama tahun 2014 sampai dengan tahun 2018 dikategorikan sangat kurang.

REFERENCE

1. SUPRIYANTI T. UJI SINKRONISASI TENTANG PEMILIHAN KEPALA DAERAH LANGSUNG: Perspektif Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 dengan UUD 1945 dan Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2005. Universitas Muhammadiyah Surakarta; 2005.
2. Ismayadie M. ANALISIS EFEKTIVITAS DAN KONTRIBUSI PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB) DAN PAJAK PENGHASILAN (PPH) TERHADAP PENDAPATAN NEGARA TAHUN 2007-2017. *Equity J Ekon.* 2019;7(2):12–24.
3. Siregar RAI. Pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Daerah di Gunung Tua Kecamatan Padang Bolak. 2018;
4. Tarigan KW. Analisis Efektifitas Dan Kontribusi PBB terhadap Penerimaan Pajak di KPP Pratama Kota Manado. *J EMBA J Ris Ekon Manajemen, Bisnis dan Akunt.* 2013;1(3).
5. MEDAN K. ANALISIS EFEKTIVITAS PENERIMAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) PADA BADAN PENGELOLA PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH.
6. Bakke T-E, Mahmudi H, Fernando CS, Salas JM. The causal effect of option pay on corporate risk management. *J financ econ.* 2016;120(3):623–43.
7. Wicaksono G, Pamungkas TS. Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Jember. *J Stie Semarang (Edisi Elektron.* 2017;9(1):67–76.
8. Ermayanti D. Implementasi Perda 8 Tahun 2010 Tentang Pengalihan Bphtb untuk Meningkatkan PAD Kabupaten Jombang. 2016;
9. Zamaya Y, Tampubolon D, Mardiana M. ANALISIS PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) KOTA PEKANBARU DAN KOTA DUMAI. *WELFARE.* 2020;1(1):35–44.
10. Jaya Subangkit Yuniardita R, Anggraini R, Oka Ana BI. PENERAPAN PENARIKAN PAJAK OLEH PEMERINTAH PUSAT, PROVINSI, DAN PEMERINTAH KABUPATEN/KOTA BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 16 TAHUN 2009 TENTANG KETENTUAN UMUM PERPAJAKAN.
11. Sari DN, Mintarti S, Pattisahusiwa S. Analisis efektivitas dan efisiensi pelaksanaan anggaran

- belanja. KINERJA. 2018;15(1):38–43.
12. Masitoh S. Analisis Efisiensi, Efektivitas, Dan Kontribusi Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (Studi Deskriptif Di Badan Keuangan Daerah Kabupaten Banyumas). IAIN Purwokerto; 2018.
 13. Jemparut MS, Riduwan A. Pengaruh Pendapatan Asli Daerah Dan Dana Alokasi Umum Pada Belanja Modal. J Ilmu dan Ris Akunt. 2017;6(9).
 14. Asih S. Pengaruh kontribusi pajak daerah, pendapatan asli daerah, retribusi daerah dan bagi hasil pajak terhadap belanja daerah dengan pertumbuhan ekonomi sebagai variabel moderating pemerintah kabupaten dan kota. J Akunt Bisnis dan Publik. 2018;9(1):177–91.