

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sebagai salah satu daerah otonom di Provinsi Nusa Tenggara Barat, kabupaten Sumbawa saat ini sedang giat melakukan pembangunan di berbagai sektor guna mendorong pertumbuhan ekonomi dan pembangunan daerah. Hal ini sebagai konsekuensi dari pemberlakuan Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah tentang Pokok-pokok Pemerintahan di Daerah, memberikan kekuasaan kepada Daerah untuk menyelenggarakan otonomi daerah. Melalui otonomi ini daerah diharapkan, terutama Kabupaten dan Kota akan lebih mandiri dalam menentukan kegiatannya, serta mengidentifikasi potensi sumber – sumber pendapatannya maupun dalam mengelola pembangunan di daerahnya masing-masing sesuai dengan aspirasi masyarakatnya.

Untuk menyelenggarakan otonomi daerah yang luas, nyata dan bertanggung jawab diperlukan kemampuan daerah untuk menggali sumber keuangan sendiri yang didukung oleh perimbangan keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah. Koswara (2000:50) bahwa ciri utama yang menunjukkan suatu daerah otonom mampu berotonomi terletak pada kemampuan keuangan daerah. Artinya, daerah otonom harus memiliki kewenangan dan kemampuan untuk menggali sumber-sumber keuangan sendiri, mengelola dan menggunakan keuangan sendiri yang cukup memadai untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerahnya.

Ketergantungan kepada bantuan pusat harus seminimal mungkin, sehingga Pendapatan Asli Daerah harus menjadi bagian sumber keuangan terbesar, yang didukung oleh kebijakan perimbangan keuangan pusat dan daerah sebagai prasyarat mendasar dalam sistem pemerintahan negara.

Pasal 19 Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, dan Peraturan Menteri Dalam negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah dan Pusat, disebutkan dalam pasal 25 pendapatan daerah terdiri atas :

1. Pendapatan Asli Daerah
2. Dana perimbangan;
3. Lain-lain pendapatan Daerah yang sah.

Selanjutnya Pasal 26 menyebutkan bahwa kelompok Pendapatan Asli Daerah terdiri atas :

1. Pajak daerah;
2. Retribusi daerah;
3. Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan; dan
4. Lain-lain pendapatan asli daerah yang sah.

Berdasarkan peraturan perundang-undangan dan Peraturan Menteri tersebut, maka peluang daerah untuk meningkatkan pendapatan daerah sangat besar. Peluang ini tentunya harus dibarengi dengan kuatnya kebijakan di daerah baik dalam bentuk Peraturan Daerah maupun Peraturan Bupati. Namun begitu, sampai saat ini memang belum sepenuhnya peluang tersebut dapat dimaksimalkan atau dimanfaatkan oleh daerah.

Mahi (2000:58-59) mengemukakan bahwa Pendapatan Asli Daerah masih belum bisa diandalkan sebagai sumber pembiayaan desentralisasi dikarenakan oleh beberapa hal salah satunya adalah kemampuan administrasi pemungutan di daerah yang masih rendah. Hal ini mengakibatkan bahwa pemungutan pajak cenderung dibebani oleh biaya pungut yang besar. Salah satu sebabnya adalah diterapkannya sistem “target” dalam pungutan daerah. Sebagai akibatnya, beberapa daerah lebih condong memenuhi target tersebut, walaupun dari sisi pertumbuhan sebenarnya pemasukan pajak/retribusi dapat melampaui target yang ditetapkan. Selain itu menurut Mahi, kemampuan perencanaan dan pengawasan keuangan daerah yang juga masih lemah. Hal ini mengakibatkan penerimaan daerah mengalami kebocoran-kebocoran yang sangat berarti bagi daerah.

Sejalan dengan hal tersebut di atas, penelitian yang dilakukan oleh Silalahi (2000:88-91) menunjukkan bahwa Pemerintah Kabupaten maupun Kota tidak pernah dapat menutupi pengeluarannya dengan pendapatannya sendiri. Penerimaan Asli Daerah Kabupaten maupun Kota berada jauh di bawah total pengeluaran daerah yang bersangkutan. Bahkan Pendapatan Asli Daerah-nya hanya dapat menutupi sebagian dari pengeluaran rutin.

Artinya untuk menutupi pengeluaran rutin saja masing-masing daerah harus mengharapkan transfer dari pemerintah yang lebih tinggi tingkatnya.

Pajak daerah dan retribusi daerah merupakan unsur dari Pendapatan Asli Daerah mempunyai peranan yang cukup penting. Adapun ketentuan yang mengatur tentang pajak daerah dan retribusi daerah adalah Undang-undang 18 Tahun 1997, yang kemudian digantikan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2000 dan di

ubah kembali dengan Undang-Undang 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Perubahan ini tentunya dengan semangat untuk mendorong efisiensi, serta penyederhanaan atas banyaknya jenis pajak dan retribusi daerah di masa lalu yang cenderung mengakibatkan timbulnya biaya ekonomi yang tinggi.

Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, ada beberapa jenis pajak yang semula dikelola oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Provinsi sekarang dialihkan ke Pemerintah Kabupaten dan Kota. Salah satunya adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan jenis pajak yang dikelola oleh Pemerintah Pusat dan setelah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 berlaku Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bagian dari Pajak Daerah.

Memperhatikan jenis dan jumlah pajak daerah secara umum seluruhnya mempunyai potensi besar untuk dikembangkan di Kabupaten Sumbawa. Salah satunya adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Yang mana setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pengelolaannya diserahkan sepenuhnya kepada Pemerintah Daerah Kabupaten dan Kota.

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di atur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang mana dari hasil pemungutannya

yang dilakukan pemerintah pusat diretribusi kembali kepada Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten. Pembagian hasil pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tersebut :

1. Pemerintah Kabupaten sebesar 64%.
2. Pemerintah Provinsi sebesar 16%.
3. Pemerintah Pusat sebesar 20%.

Bagian Pusat yang sebesar 20% dari hasil pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) seluruh kabupaten/kota dalam wilayah Republik Indonesia diretribusi kembali secara merata kepada seluruh pemerintah kabupaten/kota.

Realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) saat belum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah cukup besar. Bagi Pemerintah Daerah Realisasinya masuk ke dalam Dana Perimbangan bagian dari Dana Bagi Hasil Pajak. Jika Dilihat dari 5 tahun terakhir sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 realisasi BPHTB terus meningkat, berikut adalah realisasi BPHTB Tahun 2008 s/d Tahun 2015 :

Tabel 1. 1

Realisasi BPHTB Sebelum diberlakukannya UU NO. 28 Tahun 2009

TAHUN	TARGET BPHTB (Rp)	REALISASI BPHTB (Rp)	(%)
2006	2,849,225,808,-	1,827,749,680.28,-	64.15
2007	1,500,000,000,-	2,299,649,006.32,-	153.31
2008	2,573,020,000,-	2,991,786,015,-	116.28
2009	3,691,872,531,-	3,242,744,335,-	87.83
2010	3,585,586,772,-	3,441,689,448,-	95.99

Sumber : Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Kabupaten Sumbawa
(data skunder diolah)

Sedangkan realisasi BPHTB setelah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah masuk ke dalam pajak daerah yang merupakan bagian dari Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan berlaku mulai 1 Januari 2011 sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sumbawa Nomor 33 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, berikut adalah realisasi BPHTB tahun 2011 dan tahun 2015

Tabel 1. 2

Realisasi BPHTB Setelah diberlakukannya UU NO. 28 Tahun 2009

TAHUN	TARGET BPHTB (Rp)	REALISASI BPHTB (Rp)	(%)
2011	585,686,200,-	472.610.585,50,-	80.69
2012	644,254,820,-	742.600.651,-	115.27
2013	770,000,000,-	696.938.730,-	90.51
2014	770,000,000,-	1.101.143.843,50,-	143.01
2015	950,000,000,-	1.217.071.422,50,-	128.11

Sumber : Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Kabupaten Sumbawa (data skunder diolah).

Data diatas menunjukkan bahwa penerimaan BPHTB sebelum dan setelah berlakunya UU NO. 28 Tahun 2009 mengalami penurunan, oleh karena itu peneliti tertarik untuk meneliti lebih jauh mengapa terjadinya penurunan tersebut dan apa upaya pemerintah daerah dalam mengatasi permasalahan tersebut.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang diatas, pertanyaan dalam penelitian dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. *”bagaimana pendapatan daerah kabupaten Sumbawa Besar dari BPHTB Tahun 2008-2015 sebelum dan sesudah diberlakukannya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah”?*

2. *“Bagaimana upaya pemerintah Kabupaten Sumbawa Besar untuk meningkatkan pendapatan daerah dari BPHTB dari Tahun 2008-2015 ?*

C. Tujuan Penelitian

1. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dampak dari berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah terhadap pendapatan daerah dari Bea Prolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Sumbawa tahun 2008-2015.
2. Untuk mengetahui upaya yang telah dilakukan pemerintah Kabupaten Sumbawa Besar dalam meningkatkan pendapatan daerah dari BPHTB di tahun 2008-2015.

D. Manfaat Penelitian

- a. Manfaat teoritis

Secara teoritis penulis berharap hasil dari penelitian ini dapat memberikan sumbangan pemikiran terhadap pengembangan ilmu pengetahuan khususnya di bidang perpajakan, dalam hal ini adalah tentang pelaksanaan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).

- b. Manfaat praktis

penelitian yang diperoleh dapat memperluas wawasan dan sekaligus memperoleh pengetahuan empirik mengenai penerapan ilmu pemerintahan yang diperoleh selama mengikuti kegiatan perkuliahan di Universitas Muhammadiyah

Yogyakarta, penulis berharap manfaat hasil penelitian dapat diterima sebagai kontribusi untuk meningkatkan kinerja Pemerintah Kabupaten Sumbawa.

c. Manfaat akademis

Manfaat akademis yang diharapkan adalah bahwa hasil penelitian dapat dijadikan rujukan bagi upaya pengembangan Ilmu Pemerintahan, dan berguna juga untuk menjadi referensi bagi mahasiswa yang melakukan penelitian tentang Pajak Daerah atau Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

d. Penelitian Sebelumnya

1. Penelitian yang berkaitan dengan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Beberapa penelitian tersebut dapat dilihat pada www.Google.com Penelitian tersebut di antaranya :

a. Sri Ariyanti (2006), melakukan penelitian tentang pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) dalam jual beli tanah dan atau bangunan di kota semarang. Hasil analisis dari penelitiannya yang dilakukan di Kota emarang menyimpulkan bahwa BPHTB dalam pelaksanaannya menggunakan sistem self assessment, yaitu wajib pajak diwajibkan untuk menghitung besarnya pajak, menyetor pajak terutang sendiri sesuai dengan peraturan perpajakan yang berlaku, maka untuk kesederhanaan dan memberikan kemudahan bagi wajib pajak ditetapkan tarif pajak sebesar 5% (lima Persen). Namun untuk adanya kepastian hukum, apabila Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) tidak diketahui atau lebih rendah dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), maka dasar pengenaan pajak adalah NJOP PBB.

b. Dyah Purworini Widhyarsih (2008), melakukan penelitian tentang pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas hibah wasiat di Jakarta Barat. Hasil Analisis dari penelitiannya adalah Dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan menggunakan sistem self assessment oleh karena itu terdapat beberapa kendala yang dihadapi, diantaranya adalah kendala yang berhubungan dengan wajib pajak, seperti ketidaktahuan wajib pajak tentang BPHTB dan kendala yang berhubungan dengan perhitungan BPHTB seperti perhitungan terhadap hibah wasiat yang diterima secara bersama oleh keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan keluarga sedarah dengan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus ke samping.

c. Dewi Susiana Maulida (2011), melakukan penelitian tentang analisa dampak pelaksanaan pengalihan BPHTB sebagai pajak daerah pada kabupaten Kepulauan Sangihe. Hasil Analisis dari penelitiannya adalah pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah di Kabupaten Kepulauan Sangihe berdampak pada penurunan secara signifikan Pendapatan Daerah. Hal ini dikarenakan kurangnya potensi munculnya BPHTB di Kabupaten Kepulauan Sangihe. Pemerintah Daerah Kabupaten Kepulauan Sangihe harus menyiapkan langkah-langkah strategis dan solutif dalam menghadapi dampak dari pengalihan ini, diantaranya adalah upaya-upaya untuk mengeksplorasi pendapatan dari retribusi dan pajak-pajak daerah yang lain sehingga dapat meningkatkan pendapatan daerah.

2. Persamaan

- a) Dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sama-sama menggunakan sistem *self assessment*.
- b) Dampak dari pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan menjadi pajak daerah (Dewi Susiana Maulida).

3. Perbedaan

- a) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebelum peralihan menjadi pajak daerah (Dyah Purworini Widhyarsih dan Sri Ariyanti) sedangkan peneliti setelah peralihan.
- b) Sri Ariyanti (2006) lebih menekankan pada Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) lebih rendah terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), Dyah Purworini Widhyarsih (2008) lebih mendetil pada pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas hibah wasiat sedangkan peneliti adalah dampak dari berlakunya Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 terhadap realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

E. Kerangka Teori

1. Keuangan daerah

Pengertian Keuangan Daerah

Pengertian keuangan daerah menurut Peraturan Pemerintah No. 58 Tahun 2005 Tentang Pengelolaan Keuangan Daerah yaitu:

“Keuangan daerah adalah semua hak dan kewajiban daerah dalam rangka penyelenggaraan pemerintah daerah yang dapat dinilai dengan uang termasuk didalamnya segala bentuk kekayaan yang berhubungan dengan hak dan kewajiban daerah tersebut”.

Sedangkan menurut Abdul Halim dalam Bukunya “Akuntansi Keuangan Daerah” mengartikan sebagai berikut:

”Semua hak dan kewajiban yang dapat dinilai dengan uang, demikian pula segala sesuatu baik berupa uang maupun barang yang dapat dijadikan kekayaan daerah sepanjang belum dimiliki/dikuasai oleh Negara atau Daerah yang lebih tinggi serta pihak-pihak lain sesuai ketentuan/ peraturan perundang-undangan yang berlaku”. (2004:18)

Dari definisi tersebut terdapat dua hal yang perlu dijelaskan, yaitu:

- a. Yang dimaksud dengan semua hak adalah hak untuk memungut sumber-sumber penerimaan daerah seperti pajak daerah, retribusi daerah, hasil perusahaan milik daerah, dan lain-lain, dan atau hak untuk menerima sumber-sumber penerimaan lain seperti Dana Alokasi Umum dan Dana Alokasi Khusus

sesuai peraturan yang ditetapkan. Hak tersebut akan meningkatkan kekayaan daerah.

b. Yang dimaksud dengan semua kewajiban adalah kewajiban untuk mengeluarkan uang untuk membayar tagihan-tagihan kepada daerah dalam rangka penyelenggaraan fungsi pemerintah, infrastruktur, pelayanan umum, dan pengembangan ekonomi. Kewajiban tersebut akan menurunkan kekayaan daerah.

2. Pendapatan daerah

a. Pengertian pendapatan asli daerah (PAD)

Menurut Abdul Halim (2004:94), pendapatan asli daerah (PAD) adalah penerimaan yang diperoleh daerah dari sumber-sumber dalam wilayahnya sendiri yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sektor pendapatan daerah memegang peranan yang sangat penting, karena melalui sektor ini dapat dilihat sejauh mana suatu daerah dapat membiayai kegiatan pemerintah dan pembangunan daerah.

b. Sumber-sumber pendapatan asli daerah (PAD)

Menurut Abdul Halim (2007:96), kelompok pendapatan asli daerah (PAD), dipisahkan menjadi empat jenis pendapatan, yaitu :

1. Pajak daerah
2. Pajak provinsi
3. Pajak kabupaten/kota

3. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan (Siahaan, 2003:42)

Sebagaimana dikutip Mardiasmo (1999:1) pengertian pajak menurut Prof. Dr. Rocmat Sumitro, SH., adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

Dalam kaitannya dengan pendapatan asli daerah, yang dimaksud dengan pajak adalah pajak daerah. Menurut Davey (1988:39-47) perpajakan daerah dapat diartikan sebagai :

1. pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah dengan pengaturan dari daerah sendiri;
2. pajak yang dipungut berdasarkan peraturan nasional tetapi penetapan tarifnya dilakukan oleh Pemerintah Daerah;
3. pajak yang ditetapkan dan atau dipungut oleh Pemerintah Daerah;
4. pajak yang dipungut dan diadministrasikan oleh Pemerintah Pusat tetapi hasil pungutannya diberikan kepada, dibagikan dengan, atau dibebani pungutan tambahan (opsen) oleh Pemerintah Daerah.

Kaho (1997:129-130) menyimpulkan bahwa pajak Daerah adalah pajak Negara yang diserahkan kepada Daerah untuk dipungut berdasarkan peraturan perundang-undangan yang dipergunakan guna membiayai pengeluaran Daerah

sebagai badan hukum publik. Selanjutnya ciri-ciri yang menyertai pajak Daerah dapat diikhtisarkan sebagai berikut.

1. Pajak Daerah berasal dari pajak Negara yang diserahkan kepada Daerah sebagai pajak Daerah;
2. Penyerahan dilakukan berdasarkan undang-undang;
3. Pajak Daerah dipungut oleh Daerah berdasarkan kekuatan undang-undang dan/atau peraturan hukum lainnya;
4. Hasil pungutan pajak Daerah dipergunakan untuk membiayai penyelenggaraan urusan-urusan rumah tangga Daerah atau untuk membiayai pengeluaran Daerah sebagai badan hukum publik.

Lebih lanjut Devas (1989:61-62) mengemukakan bahwa untuk menilai berbagai pajak daerah perlu dipergunakan tolak ukur tertentu, yaitu.

1. Hasil (*Yield*)

Memadai tidaknya hasil suatu pajak dalam kaitan dengan berbagai layanan yang dibiayainya; stabilitas dan mudah tidaknya memperkirakan besar hasil itu; dan elastisitas hasil pajak terhadap inflasi, pertumbuhan penduduk serta perbandingan hasil pajak dengan biaya pungut.

2. Keadilan (*Equity*)

Dasar pengenaan pajak dan kewajiban membayar harus jelas dan tidak sewenang-wenang; pajak bersangkutan harus adil secara horisontal, artinya beban pajak haruslah sama benar antara berbagai kelompok yang berbeda tetapi dengan kedudukan ekonomi yang sama; harus adil secara vertikal, artinya kelompok yang

memiliki sumber daya ekonomi yang lebih besar daripada kelompok yang tidak banyak memiliki sumber daya ekonomi; dan pajak harus adil dari tempat ke tempat, dalam arti, hendaknya tidak ada perbedaan-perbedaan besar dan sewenang-wenang dalam beban pajak dari satu daerah ke daerah yang lain.

3. Daya Guna Ekonomi (*Economic Efficiency*)

Pajak hendaknya mendorong (atau setidaknya tidak menghambat) penggunaan sumber daya secara berdaya guna dalam kehidupan ekonomi; mencegah jangan sampai pilihan konsumen dan produsen menjadi salah arah atau orang menjadi segan bekerja atau menabung; dan memperkecil beban lebih pajak.

4. Kemampuan melaksanakan (*Ability to Implement*)

Suatu pajak haruslah dapat dilaksanakan, dari sudut kemauan politik dan kemauan tata usaha. Kecocokan sebagai Sumber Penerimaan Daerah (*Suitability as a Local Revenue Source*).

Hal ini berarti bahwa haruslah jelas kepada daerah mana suatu pajak harus dibayarkan, dan tempat memungut pajak sedapat mungkin sama dengan tempat akhir beban pajak; pajak tidak mudah dihindari dengan cara memindahkan obyek pajak dari suatu daerah ke daerah lain; pajak daerah hendaknya jangan mempertajam perbedaan-perbedaan antara daerah, dari segi potensi ekonomi masing-masing; dan pajak hendaknya tidak menimbulkan beban yang lebih besar dari kemampuan tata usaha pajak daerah.

Sesuai dengan bunyi Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi sebagai berikut : “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.”

Tanah sebagian dari bumi yang merupakan karuniah Tuhan Yang Maha Esa, di samping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Di samping itu, bangunan juga memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya. Oleh karena itu bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan wajar menyerahkan sebagian dari nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara khususnya kepada pemerintah daerah kabupaten/kota melalui pembayaran pajak, yang dalam hal ini adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah merupakan salah pajak yang dipungut oleh Pemerintah Pusat yang diatur dengan Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Akan tetapi setelah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan menjadi salah satu penerimaan dari sektor pajak daerah bagi Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota.

Adapun Prinsip-Prinsip Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan setelah menjadi pajak daerah adalah :

- a) Pemenuhan kewajiban BPHTB adalah berdasarkan sistem Self Assessment.
- b) Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak.
- c) Adanya sanksi bagi Wajib Pajak maupun pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya menurut Undang-Undang yang berlaku.
- d) Hasil penerimaan BPHTB sepenuhnya untuk Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota.
- e) Semua pemungutan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan.

4. Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah Undang-Undang yang mengatur tentang jenis pajak daerah dan retribusi daerah yang dipungut oleh Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota.

Adapun jenis pajak daerah dan retribusi daerah yang dipungut oleh Pemerintah Kabupaten/Kota sesuai Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah meliputi :

a. Pajak Daerah

Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, yang terdiri dari :

1. Pajak Hotel;
2. Pajak Restoran;
3. Pajak Hiburan;
4. Reklame;
5. Pajak Penerangan Jalan;
6. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan;
7. Pajak Parkir;
8. Pajak Air Tanah;
9. Pajak Sarang Burung Walet;
10. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan;
11. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

Selain jenis Pajak yang telah dikelola oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah ada beberapa jenis Pajak Daerah yang Baru yang mana pengelolaannya diserahkan ke Pemerintah Daerah Kabupaten dan Kota yang meliputi :

1. Pajak Parkir;
2. Pajak Air Tanah;
3. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan;
4. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

Khusus Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dikelola oleh Pemerintah Kabupaten/Kota paling lambat 1 Januari 2014.

b. Retribusi Daerah

Retribusi Daerah, yang selanjutnya disebut retribusi adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan orang pribadi atau badan, yang terdiri dari :

a) Retribusi Jasa Umum

Jasa Umum adalah jasa yang disediakan atau diberikan Pemerintah Daerah untuk tujuan kepentingan dan kemanfaatan umum serta dapat dinikmati oleh orang pribadi atau badan. Retribusi Jasa Umum terdiri dari :

1. Retribusi Pelayanan Kesehatan;
2. Retribusi Pelayanan Persampahan/Kebersihan;
3. Retribusi Penggantian Biaya KTP/Akta Cat.Sipil;
4. Retribusi Pelayanan Parkir di tepi jalan umum;
5. Retribusi Pelayanan Pasar;
6. Retribusi Pengujian Kendaraan Bermotor;
7. Retribusi Penyedotan Kakus;

8. Retribusi Pengendalian Menara Telekomunikasi;
9. Retribusi Tera/ Tera Ulang;
10. Retribusi Jasa Usaha

Jasa Usaha adalah jasa yang disediakan oleh Pemerintah Daerah dengan menganut prinsip-prinsip komersial karena pada dasarnya dapat pula disediakan oleh sektor swasta. Retribusi Jasa Umum terdiri dari :

1. Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah;
2. Retribusi Pasar Grosir/Pertokoan;
3. Retribusi Tempat Pelelangan;
4. Retribusi Terminal;
5. Retribusi Tempat Khusus Parkir;
6. Retribusi Tmpt Penginapan/Pesanggerahan/Villa;
7. Retribusi Rumah Potong Hewan;
8. Retribusi Pelayanan Kepelabuhanan;
9. Retribusi Tempat Rekreasi dan Olah Raga;
10. Retribusi Penjualan Produksi Usaha Daerah.

b) Retribusi Perizinan Tertentu.

Perizinan tertentu adalah kegiatan tertentu Pemerintah Daerah dalam rangka pemberian izin kepada orang pribadi atau badan yang dimaksudkan untuk pembinaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan atas kegiatan, pemanfaatan ruang, serta penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana, sarana atau

fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan. Retribusi Perizinan Tertentu terdiri dari :

- a. Retribusi Izin Mendirikan Bangunan;
- b. Retribusi Izin Gangguan/Keramaian;
- c. Retribusi Izin Trayek;
- d. Retribusi Izin Usaha Perikanan.

Menurut Widayat (1995) dalam upaya untuk meningkatkan penerimaan PAD agar penerimaannya mendekati atau bahkan sama dengan potensinya, secara umum ada dua cara, yaitu dengan cara instensifikasi dan ekstensifikasi

1. Cara instensifikasi adalah mengefektifkan pemungutan pajak atau retribusi dan mengefisiensikan cara pemungutannya pada obyek dan subyek yang sudah ada misalnya melakukan perhitungan potensi, penyuluhan, meningkatkan pengawasan dan pelayanan.
2. Cara ekstensifikasi dalah melakukan usaha-usaha untuk meningkatkan PAD dengan cara menjaring wajib pajak baru melalui pendapatan dan pendaftaran atau menggali pajak baru.

F. Definisi Konseptual

1. pendapatan daerah

Pengertian pendapatan asli daerah menurut undang-undang No. 28 Tahun 2009 yaitu sumber keuangan daerah yang digali dari wilayah daerah yang bersangkutan

yang terdiri dari hasil pajak daerah, hasil retribusi daerah, hasil pengolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan lain – lain pendapatan asli daerah yang sah.

2. pajak daerah

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, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan.

3. Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB)

Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

G. Definisi Operasional

Definisi oprasional penelitian ini sebagai berikut:

1. Analisis pendapatan daerah dari BPHTB

- Target pajak daerah merupakan rencana anggaran yang di tetapkan dengan melihat data tahun sebelumnya. Target pajak daerah di peroleh dari laporan irealisasi pendapatan Daerah Provinsi Smbawa Besar periode 2008-2015.
- Realisasi pajak daerah merupakan hasil akhir pencapaian dari target pajak daerah yang telah ditentukan pada tahun bersangkutan. Realisasi pajak daerah

diperoleh dari laporan realisasi pendapatan daerah Provinsi Sumbawa Besar 2008-2015.

2. Upaya Pemerintah Kabupaten untuk meningkatkan pendapatan Daerah

Menurut Widayat (1995) dalam upaya untuk meningkatkan penerimaan PAD agar penerimaannya mendekati atau bahkan sama dengan potensinya, secara umum ada dua cara, yaitu dengan cara instensifikasi dan ekstensifikasi.

- Cara instensifikasi adalah mengefektifkan pemungutan pajak atau retribusi dan mengefisiensikan cara pemungutannya pada obyek dan subyek yang sudah ada misalnya melakukan perhitungan potensi, penyuluhan, meningkatkan pengawasan dan pelayanan.
- Cara ekstensifikasi adalah melakukan usaha-usaha untuk meningkatkan PAD dengan cara menjangkau wajib pajak baru melalui pendapatan dan pendaftaran atau menggali pajak baru.

H. Metode Penelitian

a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian kualitatif. Data kualitatif adalah “data yang berhubungan dengan kategorisasi, karakteristik berwujud pertanyaan atau berupa kata-kata. Data ini biasanya didapat dari wawancara dan bersifat subjektif sebab data tersebut ditafsirkan lain oleh orang yang berbeda” (Riduan, 2003: 5-7). Data kualitatif dalam penelitian ini

berupa informasi tentang ketentuan, proses pemungutan dan realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Orang-Orang yang dijadikan sebagai informan yaitu Kepala Seksi Pendataan dan Pendaftaran Pendapatan Daerah Bidang Pendapatan Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Kabupaten Sumbawa dan PPAT/Notaris.

I. Jenis Dan Sumber Data

a. Jenis Data

1. Data primer

Menurut kuncoro (2003;127) pengertian data primer adalah data yang diperoleh dengan survei lapangan yang menggunakan semua metode pengumpulan data original. Dalam penelitian ini data primer yang diperoleh dari persepsi Dinas pendapatan PBBP2 dan BPHTB menurut kepala bidang pendapatan PBBP2 dan BPHTB dan Staf seksi pendapatan dan pendaftaran PBBP2 dan BPHTB yang diberikan kuesioner pertanyaan.

Tabel 1.3

Data Primer

No	Data	Sumber Data
1	Informasi Laporan Keuanagan di Kabupaten Sumbawa Besar	Kantor Dinas Pendapatan PBBP2 dan BPHTB Kabupaten Sumbawa Besar
2	Laporan Target dan Ralisasi BPHTB di Kabupaten Sumbawa Besar	Kantor Dinas Pendapatan PBBP2 dan BPHTB Kabupaten Sumbawa Besar
3	Laporan Pendapatan Daerah Kabupaten Sumbawa Besar Dari BPHTB	Kantor Dinas Pendapatan PBBP2 dan BPHTB Kabupaten Sumbawa Besar

2. Data sekunder

Data Sekunder adalah data yang telah dikumpulkan oleh lembaga pengumpulan data dan dipublikasikan kepada masyarakat pengguna data (Kuncoro, 2003:127). Data sekunder tersebut diperoleh dari dokumen-dokumen resmi yang dipublikasikan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Sumbawa, dalam hal ini Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Kab. Sumbawa, dan Badan Pusat Statistik. Data tersebut adalah data realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, data luas wilayah dan data kepadatan penduduk Kabupaten Sumbawa.

Tabel 1.4
Data Sekunder

No	Data	Sumber Data
1	Data Target Dan Realisasi BPHTB Kabupaten Sumbawa Besar Sebelum dan Sesudah Berlakunya Undang – Undang Nomer 29 Tahun 2009	Kantor Dinas Pendapatan PBBP2 dan BPHTB Kabupaten Sumbawa Besar
2	Data Bagan Proses Verifikasi SSPD – BPHTB Sebelum dan Sesudah Berlakunya Undang – Undang Nomer 29 Tahun 2009	Kantor Dinas Pendapatan PBBP2 dan BPHTB Kabupaten Sumbawa Besar

b. Metode Pengumpulan Data

Adapun metode yang akan digunakan dalam pengumpulan data dalam penelitian ini adalah :

1. Wawancara

Wawancara adalah “merupakan pertemuan dua orang untuk bertukar informasi dan ide melalui tanya jawab, sehingga dapat dikonstruksikan makna dalam suatu topik tertentu”. (Esterberg, 2002 dalam Sugiyono, 2009: 72). Dalam penelitian digunakan untuk mengetahui proses pemungutan dan struktur pencatatan realisasi BPHTB yang diakui sebagai penerimaan BPHTB.

Adapun pihak-pihak yang diwawancarai:

1. Abdul Hakim S.ap (Kepala bidang pendapatan PBBP2 dan BPHTB)
2. Arie sanjaya SE. (Staf seksi pendapatan dan pendaftaran PBBP2 dan BPHTB).

2. Dokumentasi

Dokumentasi adalah *“suatu cara untuk memperoleh data yang dilakukan dengan jalan mengumpulkan segala macam dokumen serta mengadakan pencatatan yang sistematis sesuai dengan tujuan penelitian”*. (Ida Bagoes Mantra, 2008). Dalam penelitian ini metode pencatatan dokumen digunakan untuk mengumpulkan data tentang jumlah realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, kondisi geografis, sumberdaya alam, sumberdaya manusia dan data lain berkaitan dengan Kabupaten Sumbawa.

c. Unit analisis

Menurut Hamidi (2005:75-76) Unit analisis adalah satuan tertentu yang diperhitungkan sebagai subjek penelitian. Dalam pengertian yang lain, unit analisis diartikan sebagai sesuatu yang berkaitan dengan fokus atau komponen yang diteliti. Unit analisis ini dilakukan oleh peneliti agar validitas dan reabilitas penelitian dapat terjaga. Unit analisis suatu penelitian dapat berupa individu, kelompok, organisasi, benda, wilayah, dan waktu tertentu sesuai dengan fokus permasalahannya.

Dari cara mengungkap analisis data dengan menetapkan kriteria responden tersebut, peneliti akan sendirinya akan memperoleh siapa dan apa yang menjadi subjek penelitiannya. Dalam hal ini, peneliti akan menemukan informan awal yakni orang yang pertama memberi informasi yang memadai ketika peneliti mengawali aktifitas pengumpulan data. Adapun yang menjadi informan awal dari penelitian ini adalah Bapak Arie Sanjaya S.E selaku Staf seksi Pendapatan dan Pendaftaran PBBP2 dan BPHTB dan yang menjadi informan kunci adalah Bapak Abdul Hakim S.ap selaku Kepala Bidang Pendapatan PBBP2 dan BPHTB Kabupaten Sumbawa Besar.

Unit analisis data penelitian ini adalah individu sebagai Analisis target dan Realisasi BPHTB di Kabupaten Sumbawa Besar Tahun 2008-2015 sebelum dan sesudah berlakunya undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi Daerah.

d. Teknik analisis data

Analisis data menurut Patton adalah proses mengatur urutan data, mengorganisasikan kedalam suatu pola, kategori, dan satuan uraian dasar. Dia membedakannya dengan penafsiran, yaitu memberikan arti yang sangat signifikan terhadap hasil analisis, menjelaskan pola uraian, dan mencari hubungan di antara dimensi – dimensi uraian.

Secara umum proses analisa datanya mencakup : reduksi data, kategorisasi data, sintesisasi, dan diakhiri dengan menyusun hipotesis kerja.

Penelitian ini menggunakan teknik deskriptif kualitatif, yang dimana data diperoleh dan terkumpul akan diinterpretasikan dengan kata – kata atau kalimat menurut kategori untuk memperoleh kesimpulan secara kualitatif. Sehingga fokus dari analisis data yang sebenarnya adalah untuk menyederhanakan data dalam bentuk yang mudah dibaca dan dipahami. Analisis adalah proses perumusan data agar dapat diklarifikasikan sebagai kerja keras, daya kreatif serta intelektual tinggi. Oleh karena itu penelitian ini menggunakan teknik analisis kualitatif yang menganalisis data berdasarkan hasil dari wawancara Pemerintah Kabupaten Sumbawa Besar dimana data yang diperoleh diklarifikasikan dan digambarkan dengan kata – kata atau kalimat menurut kategorinya masing – masing untuk memperoleh sebuah kesimpulan.