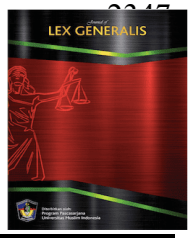
**Journal of Lex Generalis (JLS)**
**Volume 2, Nomor 9, September 2021**
P-ISSN: 2722-288X, E-ISSN: 2722-7871
*Website: http: pasca-umi.ac.id/indez.php/jlg*
*This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.*




# Kontribusi PBB Dan BPHTB Terhada Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Maros

**Ahmad Fitrah Madana Arsyad [1,2], La Ode Husen[1] & Salle[1]**

[1]*Magister Ilmu Hukum, Universitas Muslim Indonesia.*
[2]*Koresponden Penulis, E-mail: ahmad.arsyad@gmail.com*

***ABSTRAK***

*Tujuan penelitian Menganalisis Cara Pengelolaan Pad Terhadap Efektivitas Pengelolaan Pbb Dan Bphtb Dan Mengetahui Faktor Yang Mempengaruhi Pad Terhadap Pengelolaan Pbb Dan Bphtb Tidak Mencapai Target Pad Di Kantor Perpajakan Kabupaten Maros Sesuai Dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah. Penelitian Ini Dilakukan Di Kabupaten Maros Dengan Memilih Instansi Terkait Dengan Penelitian Ini, Yaitu Kantor Perpajakan Kabupaten Maros. Metode Penelitian Yang Digunakan Adalah Metode Kuantitatif Dan Kualitatif. Hasil Dari Penelitian Ini Menunjukkan Bahwa Pengelolaan Pad Terhadap Efektivitas Pengelolaan Pbb Dan Pbhtb Di Kantor Perpajakan Kabupaten Maros Belum Ada Pengaruh Yang Signifikan Terhadap Kenaikan Penerimaan Pad Masih Renda Dan Elastis. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pengelolaan Pad Terhadap Pengelolaan Pbb Dan Bphtb Tidak Mencapai Target, Yaitu Pendataan Objek Pajak, Kepemilikan Lahan Berada Di Luar Lokasi Objek, Kepentingan Pribadi Dalam Pengurusan, Faktor Ekonomi, Kesadaran Dan Pemahaman Warga Negara.*

***Kata Kunci:*** *PBB; BPHTB; Pendapatan Asli Daerah*

***ABSTRACT***

*The research objective to analyze the way of pad management on the effectiveness of Pbb and Bphtb management and find out the factors that influence pads on the management of Pbb and Bphtb not achieving the pad target at the Maros Regency Tax Office in accordance with Law Number 28 of 2009 concerning Regional Taxes and Regional Levies. This Research Was Conducted In Maros Regency By Selecting Agencies Related To This Research, namely the Maros Regency Tax Office. The Research Methods Used Are Quantitative And Qualitative Methods. The results of this study indicate that the management of pads on the effectiveness of the management of Pbb and Pbhtb at the Maros Regency Tax Office has no significant effect on the increase in receipts of pads that are still low and elastic. Factors Affecting Pad Management on the Management of Pbb and Bphtb Not Reaching the Target, namely Data Collection on Tax Objects, Land Ownership Outside the Location of the Object, Personal Interest in Management, Economic Factors, Awareness and Understanding of Citizens.*

***Keywords****: United Nations; BPHTB; Locally-Generated Revenue*

## PENDAHULUAN

Indonesia Merupakan Negara Yang Terbagi Atas Beberapa Provinsi Dan Setiap Provinsi Terdiri Atas Daerah-Daerah Kabupaten/Kota Yang Juga Setiap Kabupaten/Kota Memiliki Pemerintah Daerah.Banyaknya Daerah Di Indonesia Membuat Pemerintah Pusat Sulit Mengkoordinasi Pemerintahan Yang Ada Di Daerah-Daerah. Sehingga Untuk Memudahkan Pelayanan Dan Penataan Pemerintahan, Maka Pemerintah Pusat Mengubah Kebijakan Yang Tadinya Berasas Sentralisasi Menjadi Desentralisasi Yang Tcrcantum Dalam (Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah. Wujud Dari Kebijakan Desentralisasi Tersebut Adalah Lahirya Otonomi Daerah (Akbar, 2019).

Dalam Era Otonomi Daerah Sekarang Ini, Daerah Diberikan Kewenangan Yang Lebih Besar Untuk Mengatur Dan Mengurus Rumah Tangganya Sendiri. Tujuan Implementasi Otonomi Daerah Antara Lain Untuk Lebih Mendekatkan Pelayanan Pemerintah Kepada Masyarakat, Memudahkan Masyarakat Untuk Memantau Dan Mengontrol Penggunaan Dana Yang Bersumber Dari Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah (Apbd), Selain Untuk Menciptakan Persaingan Yang Sehat Antar Daerah Dan Mendorong Timbulnya Inovasi (Arianty, 2005(. Sejalan Dengan Kewenangan Tersebut, Pemerintah Daerah Diharapkan Lebih Mampu Mengkaji Sumber-Sumber Keuangan Khususnya Untuk Memenuhi Kebutuhan Pembiayaan Pemerintahan Dan Pembangunan Di Daerah (Setiaji & Adi, 2007).

Sumber Keuangan Tersebut Berasal Dari Pendapatan Asli Daerah (Pad). Jika Pad Meningkat Maka Dana Yang Dimiliki Oleh Pemerintah Daerah Akan Lebih Tinggi Dan Tingkat Kemandirian Daerah Akan Meningkat Pula, Sehingga Mampu Mendorong Perekonomian Dan Pembangunan Daerah Tersebut (Ndadari & Adi, 2008). Yang Pada Akhirnya Dapat Meningkatkan Pendapatan Masyarakat Secara Umum.Pendapatan Asli Daerah Merupakan Pendapatan Daerah Yang Bersumber Dari Hasil Pajak Daerah, Hasil Distribusi Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah Yang Dipisahkan Dan Iain-Iain Pendapatan Asli Daerah Yang Sah Dalam Mengkaji Pendanaan Dalam Pelaksanaan Otonomi Daerah Sebagai Perwujudan Asas Desentralisasi.

Kebijakan Keuangan Daerah Diarahkan Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Sebagai Sumber Utama Pendapatan Daerah Yang Dapat Dipergunakan Oleh Daerah Dalam Melaksanakan Pemerintahan Dan Pembangunan Daerah Sesuai Dengan Kebutuhannya Guna Memperkecil Ketcrgantungan Dalam Mendapatkan Dana Dan Pemerintah Tingkat Atas (Subsidi). Dengan Demikian Usaha Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Sehamsnya Dilihat Dari Perspektif Yang Lebih Luas Tidak Hanya Ditinjau Dan Segi Daerah Masing-Masing Tetapi Daham Kaitannya Dengan Kesatuan Perekonomian Indonesia (Widodo, 2011).

Pendapatan Asli Daerah Itu Sendiri, Dianggap Sebagai Alternatif Untuk Memperoleh Tambahan Dana Yang Dapat Digunakan Untuk Berbagai Keperluan Pengeluaran Yang Ditentukan Oleh Daerah Sendiri Khususnya Keperluan Rutin (Rudi & Sutjipto, 2017). Oleh Karena Itu Peningkatan Pendapatan Tersebut Merupakan Hal Yang Dikehendaki Setiap Daerah.Salah Satu Sumber Pendapatan Asli Daerah (Pad) Adalah Pajak Daerah Yang Memiliki Kontribusi Yang Sangat Penting Dalam Membiayai Pemerintahan Dan Pembangunan Daerah Karena Pajak Daerah Bermanfaat Dalam

Meningkatkan Kemampuan Penerimaan Pendapatan Asli Daerah Dan Juga Mendorong Laju Pertumbuhan Ekonomi Daerah (Sudarmana, Agus & Sudiartha, 2020).

Penggunaan Uang Pajak Meliputi Mulai Dari Belanja Pegawai Sampai Dengan Pembiayaan Berbagai Proyek Pembangunan.Pembangunan Sarana Umum Seperti Jalan-Jalan. Jembatan, Sekolah, Rumah Sakit/Puskesmas, Kantor Polisi Dibiayai Dengan Menggunakan Uang Yang Berasal Dari Pajak. Uang Pajak Juga Digunakan Untuk Pembiayaan Dalam Rangka Memberikan Rasa Aman Bagi Seluruh Lapisan Masyarakat.Setiap Warga Negara, Mulai Saat Dilahirkan Sampai Dengan Meninggal Dunia Menikmati Fasilitas Atau Pelayanan Dari Pemerintah, Yang Semuanya Dibiayai Dengan Uang Yang Berasal Dari Pajak. Retribusi Daerah Yang Merupakan Pembayaran Atas Jasa Atau Pemberian Ijin, Khusus Yang Disediakan Dan/Atau Diberikan Oleh Pemda Kepada Pribadi/Badan, Diharapkan Dapat Mendukung Sumber Pembiayaan Daerah Dalam Menyelenggarakan Pembangunan Daerah, Sehingga Akan Meningkatkan Dan Memeratakan Perekonomian Serta Kesejahteraan Masyarakat Di Daerahnya.

Sektor Retribusi Terkait Erat Oleh Tingkat Aktivitas Sosial Ekonomi Masyarakat Di Suatu Daerah.Artinya, Semakin Maju Dan Berkembang Tingkat Sosial Ekonomi Masyarakat, Maka Semakin Besar Potensi Retribusi Yang Bisa Dipungut. Jumlah Penduduk Adalah Satu Indikator Penting Dalam Suatu Negara. Jumlah Penduduk Merupakan Input Yang Potensial Yang Dapat Digunakan Sebagai Faktor Produksi Untuk Meningkatkan Produksi Suatu Rumah Tangga Perusahaan. Semakin Banyak Penduduk Maka Semakin Banyak Pula Tenaga Kerja Yang Dapat Digunakan.Oleh Karena Jumlah Penduduk Terus Bertambah, Maka Banyak Yang Harus Dicanangkan Untuk Mengatasi Keadaan Jumlah Penduduk Yang Semakin Bertambah.

Pendapatan Asli Daerah Dianggap Sebagai Alternatif Untuk Memperoleh Tambahan Dana Yang Dapat Digunakan Untuk Segala Keperluan Pengeluaran Yang Telah Ditentukan Oleh Daerah Masing-Masing Khususnya Keperluan Rutin. Namun, Upaya Untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Tidak Hanya Dapat Ditinjau Dari Segi Daerah Masing-Masing Tetapi Dalam Kaitannya Dengan Kesatuan Perekonomian Indonesia (Arief & Djanggih, 2020).

Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Bersumber Dari Hasil Pajak Daerah Dan Dipungut Sendiri Oleh Pemerintah Daerah. Sumber Pad Yang Terdiri Dari, Pajak Daerah, Retribusi Daerah,Laba Dari Badan Usaha Milik Daerah, Dan Pendapatan Asli Daerah Lainnya Yang Sah. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb), Awalnya Dikelola Oleh Pemerintah Pusat Karena Bphtb Merupakan Sumber Pendapatan Negara Yang Menjadi Kewenangan Oleh Pemerintah Pusat.Bphtb Dulunya Merupakan Salah Satu Penerimaan Negara Yang Menopang Pembangunan Nasional.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004, Dana Bagi Hasil Dari Penerimaan Bphtb Adalah Sebagai Berikut:

1. 20% (Dua Puluh Persen) Bagian Pemerintah Dari Penerimaan Bphtb Dibagikan Dengan Porsi Yang Sama Besar Untuk Seluruh Kabupaten Dan Kota.

2. 80% Dibagikan Dengan Rincian 16% (Enam Belas Persen) Untuk Daerah Provinsi Yangbersangkutan Dan Disalurkan Ke Rekening Kas Umum Daerahprovinsidan64% (Enam Puluh Empat Persen) Untuk Daerah Kabupaten Dan Kota Penghasil Dan Disalurkan Ke Rekening Kas Umum Daerah Kabupaten/Kota.Penyaluran Dana Bagi Hasil Bphtb Sebagaimana Dimaksud Dilakukan Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan.

Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 Ditetapkan Pada Tanggal 15 September 2009 Dan Berlaku Secara Efektif Pada Tanggal 1 Januari 2010. Khusus Untuk Bphtb, Mulai Dapat Dipungut Oleh Daerah Pada Tanggal 1 Januari 2011 (Direktur Jenderal Perimbangan Keuangan Dan Direktur Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, 2011:3). Lahirnya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Memberikan Angin Segar Bagi Daerah Dalam Meningkatkan Pertumbuhan Ekonomi Dan Pengembangan Daerah.

Hal Yang Paling Fundamental Dalam Undang Undang No. 28 Tahun 2009 Adalah Dialihkannya Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Dan Pajak Bumi Dan Bangunan Pedesaan Dan Perkotaan (Pbb-P2) Menjadi Pajak Daerah. Pada Awalnya Pbb-P2 Merupakan Pajak Yang Proses Administrasinya Dilakukan Oleh Pemerintah Pusat Sedangkan Seluruh Penerimaannya Dibagikan Kedaerah Dengan Proporsi Tertentu. Namun, Guna Meningkatkan Akuntabilitas Pengelolaan Keuangan Daerah, Khususnya Dari Penerimaan Pbb.

Kabupaten Maros Merupakan Salah Satu Kabupaten Di Sulawesi Selatan Yang Terus Mengalami Perkembangan Pembangunan, Diharapkan Memiliki Angka Transaksi Jual Beli Tanah Yang Besar Sehingga Menghasilkan Pungutan Dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Yang Besar Pula. Pendapatan Dari Pungutan Bphtb Ini Diharapkansemakin Meningkatkan Perolehan Pajak Daerah Danmenjadi Salah Satu Kekuatan Bagi Pendapatan Asli Daerah (Pad) Padaanggaran Pendapata N Dan Belanja Daerah (Apbd) Kabupaten Maros Sehingga Pembangunan Daerah Dapat Berjalan Secara Cepat Sesuai Dengan Tujuan Pemerintah Daerah Dan Pemerintah Pusat.

Letak Kabupaten Maros Yang Berbatasan Langsung Dengan Kota Makassar Membuat Kabupaten Maros Mengalami Pembangunan Yang Cukup Signifikan Dibandingkan Dengan Kabupaten Lain. Pembangunan Di Kota Makassar Yang Saat Ini Tidak Hanya Di Pusat Kota Tetapi Kebagian Kota Yang Berbatasan Langsung Dengan Kabupaten Maros, Seperti Halnya Pembangunan Jalan Tol, Pembangunan Bandara Internasional, Pembangunan Jalan Rel Kereta Api Dan Pembangunan Lainnya Membuat Kabupaten Maros Memperoleh Manfaat Yang Besar. Harga Tanah Yang Ada Di Kabupaten Maros Mengalami Kenaikan Yang Cukup Signifikan.Diharapkan Dengan Naiknya Harga Tanah Akibat Adanya Dampak Dari Pembangunan Seperti Yang Telah Dijelaskan Di Atas Membuat Potensi Pendapatan Daerah Dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Cukup Besar Dalam Menopang Anggaran Pendapatan Belanja Daerah Di Kabupaten Maros.

## METODE PENELITIAN

Penelitian Ini Dilakukan Dengan Metode Kuantitatif Dan Metode Kualitatif. Tujuan Dalam Penelitian Ini Bersifat Deskriptif. Penelitian Deskriptif Dilakukan Untuk Mengetahui Dan Menjelaskan Karakteristik Variabel Yang Diteliti Dalam Suatu

Situasi. Investigasi Dalam Penelitian Ini Adalah Korelasional. Maksud Peneliti Mengadakan Penelitian Korelasional Adalah Agar Mampu Menyatakan Bahwa Variabel Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Mempunyai Hubungan Sebab-Akibat Terhadap Variabel Pendapatan Asli Daerah. Tingkat Intervensi Peneliti Dalam Penelitian Ini Adalah Intervensi Minimal. Sama Seperti Penelitian Korelasional Pada Umumnya, Penelitian Korelasional Dilakukan Dalam Lingkungan Alami Organisasi Dengan Intervensi Minimum Oleh Peneliti Dan Arus Kerja Normal. Adapun Unit Analisis Yang Digunakan Pada Penelitian Ini Yaitu Unit Analisis Kelompok. Tempat Dilaksanakannya Penelitian Ini Adalah Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Maros.

## PEMBAHASAN

### A. Pengelolaan Pendapatn Asli Daerah (Pad) Terhadap Efektivitas Pengelolaan Pbb Dan Bphtb Di Kantor Perpajakan Kabupaten Maros

Proporsi Bphtb Terhadap Pad Kabupaten Maros Diperoleh Dari Perbandingan Antara Realisasi Penerimaan Bphtb Pada Tahun Tertentu Dengan Realisasi Penerimaan Pad Kabupaten Maros Pada Tahun Tertentu. Analisis Ini Diharapkan Mampu Memberikan Informasi Tentang Sumbangsi Dan Dampak Penerimaan Bphtb Terhadap Pad, Guna Pengambilan Keputusan Atau Kebijakan Yang Harus Diambil Untuk Meningkatkan Jumlah Penerimaan Bphtb Dalam Rangka Meningkatkan Peranan Bphtb Terhadap Kenaikan Penerimaan Pad Kabupaten Maros. Besarnya Proporsi Penerimaan Bphtb Terhadap Penerimaan Pad Kabupaten Maros Dapat Dilihat Pada Tabel Di Bawah Ini.

Tabel 1. Proporsi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Maros Tahun 2018-2020

| Tahun | Bphtb (Rp) | Pad (Rp) | Proporsi (%) |
|---|---|---|---|
| 2018 | 27,630,000,000 | 29,125,121,669 | -5.41% |
| 2019 | 42,100,000,000 | 44,819,638,798 | -6.46% |
| 2020 | 38,500,000,000 | 34,299,888,051 | 7.12% |

Sumber: Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Maros Dan Diolah Sendiri

Tabel 2. Proporsi Pajak Bumi Dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Maros Tahun 2018-2020

| Tahun | Pbb (Rp) | Pad (Rp) | Proporsi (%) |
|---|---|---|---|
| 2018 | 20,000,000,000 | 20,789,034,673 | -3.95% |
| 2019 | 21,100,000,000 | 22,549,488,951 | -6.87% |
| 2020 | 25,100,000,000 | 21,324,762,206 | 7.61% |

Tabel Di Atas Menunjukkan Bahwa Proporsi Dari Penerimaan Bphtb Terhadap Pad Pada Tahun Pertama Pengelolaan Yaitu Di Tahun 2018 Sebesar -5.41% Dan

Mengalami Penurunan Di Tahun Berikutnya Yaitu Tahun 2019 Sebesar 6.46%. Namun Pada Tahun Ketiga Mengalami Peningkatan Dari Tahun Sebelumnya, Yaitu Pada Tahun 2020 Sebesar 7.12%.

Hal Yang Sama Jga Terjadi Pada Pbb Dimana Proporsi Dari Penerimaan Pbb Terhadap Pad Pada Tahun Pertama Pengelolaan Yaitu Di Tahun 2018 Sebesar -3.95% Dan Mengalami Penurunan Di Tahun Berikutnya Yaitu Tahun 2019 Sebesar 6.87%. Namun Pada Tahun Ketiga Mengalami Peningkatan Dari Tahun Sebelumnya, Yaitu Pada Tahun 2020 Sebesar 7.61%.

Efektivitas Yang Dimaksudkan Adalah Untuk Mengetahui Efektivitas Pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Dan Pbb Yang Dapat Dilihat Berdasarkan Pada Ukuran Hubungan Antara Hasil Realisasi Pungutan Bphtb Dengan Target Penerimaan Bphtb. Tingkat Efektifitas Pengelolaan Bphtb Kabupaten Maros Dihitung Dengan Membandingkan Antara Realisasi Penerimaan Bphtb Dengan Target Penerimaan Bphtb Yang Ditetapkan. Penentuan Efektifitas Pengelolaan Bphtb Hanya Berdasarkan Pada Pencapaian Target Penerimaan Yang Telah Ditetapkan Sebelumnya. Pungutan Bphtb Dikategorikan Efektif Apabila Rasio Yang Dicapai 100% Keatas. Tingkat Efektifitas Pengelolaan Bphtb Di Kabupaten Maros Dapat Dilihat Pada Tabel Di Bawah Ini.

Tabel 3. Efektivitas Pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Kabupaten Maros Tahun 2011-2013

| Tahun | Target Bphtb (Rp) | Realisasi Bphtb (Rp) | Tingkat Efektivitas |
|---|---|---|---|
| 2011 | 4,000,000,000 | 2,011,977,244 | 50.30% |
| 2012 | 4,560,000,000 | 3,807,097,487 | 83.49% |
| 2013 | 10,000,000,000 | 3,467,739,227 | 34.68% |

Sumber: Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Maros Dan Diolah Sendir

Tabel Di Atas Menunjukkan Bahwa Tingkat Efektifitas Pengelolaan Bphtb Kabupaten Maros Di Bawah Angka 100%. Tingkat Efektifitas Pengelolaan Bphtb Kabupaten Maros Pada Tahun Pertama Pengelolaan Tidak Efektif Dan Pada Tahun Kedua Juga Tidak Efektif Namun Sedikit Mengalami Kenaikan Dibandingkan Tahun Sebelumnya Sehingga Hampir Efektif. Tahun Ketiga Pengelolaan Bphtb Juga Masih Belum Efektif.

Prospek Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (Pad) Kabupaten Maros, Dapat Diketahui Dengan Menggunakan Analisis Tren Positif. Tren Positif Digunakan Untuk Melakukan Peramalan Terhadap Penerimaan Bphtb Yang Berdasarkan Pada Data Penerimaan Bphtb Beberapa Tahun Yang Lalu.

Pada Tabel Di Atas Menunjukkan Bahwa Penerimaan Bphtb Dan Pbb Pada Tahun-Tahun Yang Akan Datang Naik Turun. Peningkatan Penerimaan Bphtb Dan Pbb Ini Berpotensi Memberikan Dampak Pada Kenaikan Penerimaan Pad Kabupaten Maros. Besarnya Prediksi Penerimaan Bphtb Pada Tahun-Tahun Yang Akan Datang

Membuat Bphtb Ini Harus Dikelolah Dengan Baik Dan Maksimal Untuk Meningkatkan Jumlah Penerimaan Pad Kabupaten Maros.

Saat Ini Dampak Peralihan Pengelolaan Pbb Dan Bphtb Ini Terhadap Pembangunan Yang Dilakukan Di Kabupaten Maros Jika Dibandingkan Pada Saat Menerima Dana Bagi Hasil Saja Memang Belum Ada Pengaruh Yang Signifikan. Jumlah Penerimaan Bphtb Dan Pbb Yang Tidak Signifikan Kenaikannya Membuat Penerimaan Bphtb Dan Pbb Ini Belum Memberikan Pengaruh Terhadap Kenaikan Pendapatan Asli Daerah Yang Menjadi Penopang Pemerintah Kabupaten Maros Untuk Melakukan Pembangunan. Dengan Demikian Peralihan Pengelolaan Pbb Dan Bphtb Ini Belum Memberikan Dampak Atau Manfaat Yang Signifikan Kepada Masyarakat Dan Pembangunan Kabupaten Maros.

**B. Faktor Faktor Yang Mempengaruhi Pengelolalaan Pencapaian Target Pajak Pbb Dan Bphtb Di Kabupaten Maros**

Sejak Diterbitkan Dan Ditetapkan Undang-Undang No.28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, Bphtb Dan Pbb Menjadi Tanggung Jawab Pemerintah Daerah Untuk Memungutnya Dari Rakyat. Subjek Yang Dikenakan Pajak Pbb Yaitu, Orang Atau Badan Yang Secara Nyata Mempunyai Hak Atas Bumi, Dan Atau Memperoleh Manfaat Atas Bumi, Dan Atau Memiliki, Menguasai, Dan Atau Memperoleh Manfaat Atas Bangunan Dan Subjek Pbb Yang Dikenakan Kewajiban Membayar Pbb Berdasarkan Ketentuan Perundang Undangan Perpajakan Yang Berlaku Menjadi Wajib Pajak.

Sedangkan Subjek Bphtb Adalah Orang Pribadi Atau Badan Yang Memperoleh Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Subjek Pajak Yang Dikenakan Kewajiban Membayar Pajak Menjadi Wajib Pajak Bphtb Menurut Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Adalah Nilai Perolehan Objek Pajak. Nilai Perolehan Objek Pajak, Dalam Hal (Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 87). Sedangkan Yang Menjadi Objek Bphtb Yaitu Perolehan Hak Tanah Dan Atau Bangunan Yang Dijelaskan Pada Pasal 1 Ayat (2) Uu Bphtb. Sistem Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Adalah *Self Assessment* Artinya Wajib Pajak Diberikan Kepercayaan Untuk Menghitung, Memperhitungkan, Membayar Dan Melaporkan Sendiri Pajak Yang Terutang Dengan Menggunakan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah. Bphtb Diatur Dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.

Dasar Pemungutan Atau Pengenaan Pajak Bphtb Diambil Dari Nilai Perolehan Objek Pajak (Npop). Npop Didapat Dari Harga Transaksi Apabila Perolehan Tanah Dan Bangunan Dengan Perbuatan Hukum Jual Beli Dan Penunjukkan Pembeli Dalam Lelang, Dan Dapat Juga Didadapat Dari Nilai Pasar Apabila Perolehan Tanah Dan Bangunan Dengan Perbuatan Atau Peristiwa Hukum Seperti Tukar Menukar, Hibah Dan Lain-Lain.

Drs H Irfan Suli Mm Selaku Kepala Bidan Pajak Pbb & Bphtb Kantor Perpajakan Kabupaten Maros Mengemukanan Beberapa Faktor Yang Mempengaruhi Pad Pengelolaan Pajak Pbb Dan Bphtb Tidak Mencapai Target Di Kantor Perpajakan Kabupaten Maros, Yaitu:

1. Pendataan Objek Pajak

Pendataan Obyek Pajak Di Kabupaten Maros Masih Menjadi Salah Satu Masalah Yang Membuat Wajib Pajak Tidak Melakukan Pembayaran Pajak Dikarenakan Data Atau Nilai Dari Rincian Pajak Tidak Sesuai Dengan Nilai Jual Obyek Pajak (Njop) Kepemilikan Lahan Seperti Halnya Luas Lokasi ,Nama Wajib Pajak Dan Spesifikasi Bangunan Yang Ada Serta Adanya Perbandingan Nilai Pajak Di Satu Wilayah Berdasarkan Nilai Jual Obyek Pajak (Njop), Pendataan Di Kabupaten Maros Sekitar 40% Kesalahan Dikarenakan Masih Ada Data Lama Obyek Pajak Yang Sudah Mengalihkan Ke Pihak Kedua Atau Bahkan Lebih, Seperti Halnya Jual Beli, Pengalihan Tanah Garapan, Hibah Bahkan Lahan Yang Tidak Lagi Di Kuasa Masih Data Nama Pihak Pertama.

2. Kepemilikan Lahan Berada Di Luar Kawasan Lokasi Objek

Kepemilkan Lahan Di Kabupaten Maros Sebagian Besar Pemilik Menjadikan Sebagai Asset, Dikarenakan Kabupaten Maros Berada Di Kawasan Kabupaten Penyangga Ibu Kota Provinsi Sulawesi Selatan Yaitu Makassar, Kepemilikan Lahan Di Kabupaten Maros 30% Dimiliki Wajib Pajak Yang Alamat Kependudukanya Di Luar Kabupaten Maros Seperti Halnya Kepemilikan Rumah Perumahan, Kepemilihan Lahan Kebun Dengan Luas Diatas 1000 $M^2$ Kependuduk Di Luar Kabupaten Maros, Hal Tersebut Yang Menjadi Salah Satu Masalah Penagihan Sppt Di Kabupaten Maros.

3. Kepentingan Pribadi Dalam Pengurusan

Wajib Pajak Di Kabupaten Maros Tidak Menjadikan Pajak Sebagai Kewajiban Tetapi Menjadikan Pajak Sebagai Kepentingan Kedua Setelah Adanya Pengurusan Administrasi Yang Menjadikan Persyaratan Pajak Sebagai Syarat Pengurusan, Jadi Di Lain Sisi Wajib Pajak Membayar Pajaknya Bila Ada Kepentingan Dokumen Di Kelurahan/Desa Yang Mewajibkan Wajib Pajak Membayar Pajaknya Lalu Dapat Melajutkan Urusan Administrasi.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum Perpajakan,"Pajak Adalah Kontribusi Wajib Pajak Kepada Negara Yang Terutang Oleh Pribadi Atau Badan Yang Bersifat Memaksa.

4. Faktor Ekonomi

Perekonomian Di Kabupaten Sangat Beragam Salah Satu Faktor Wajib Pajak Tidak Melakukan Kewajiban Pembayaran Pajaknya Yaitu Dari Segi Ekonomi Seperti Halnya Masyarakat Yang Bermukim Di Sekitar Kawasan Pegunungan, Kawasan Pedesaan Yang Hanya Mengandalkan Mata Pencaharian Sehari Hari Dari Hasil Bumi. Wajib Pajak Yang Berprofesi Petani Atau Tambak Biasanya Membayar Pajak Setelah Adanya Hasil Panen Yang Didapatkan Dari Hasil Buminya Menyisipkan Hasilnya Bumi Untuk Membayar Pajak Bumi Dan Bangunannya.

5. Kesadaran Dan Pemahaman Warga Negara

Pemerintah Telah Melaksanakan Berbagai Kebijakan Pokok Dalam Upaya Untuk Meningkatkan Penerimaan Pajak. Peningkatan Pajak Dilakukan Dengan Cara Pemeriksaan, Pengawasan, Dan Penagihan. Setelah Adanya Reformasi Perpajakan Pada Tahun 1983 Sejak Itu Indonesia Menganut Sistem Self Assesstment, Yang Merupakan Sistem Pemungutan Pajak Yang Memberi Wewenang Wajib Pajak Dalam

Menentukan Sendiri Jumlah Pajak Yang Terutang Setiap Tahunnya Sesuai Dengan Peraturan Perundang-Undangan Perpajakan Yang Berlaku. Penerimaan Negara Berupa Pajak Pada Masa Sekarang Ini Mempunyai Peran Penting . Pentingnya Pajak Terlihat Dalam Kontribusinya Dalam Apbn Yang Hampir Mencapai 80% Dari Anggaran Penerimaan Pemerintah. Pentingnya Pajak Juga Dapat Dirasakan Dalam Kegiatan Atau Transaksi Yang Dilakukan Sehari-Hari, Yang Selalu Berkaitan Dengan Pajak.

Kesadaran Masyarakat Dalam Meningkatkan Pajak Asli Daerah Di Kabupaten Maros, Dapat Dilihat Dari Transaksi Jual Beli Yang Hanya Memakai Surat Lurah, Kepala Desa Atau Camat Yang Dimana Pendataan Terhadap Kepemilikan Lahan Pihak Pertama Ke Pihak Kedua Tidak Di Laporkan Kepada Pihak Dispenda Kabupaten Maros ,Sehingga Pajak Pbb Dan Bphtb Tidak Dapat Melakukan Penagihan Dengan Data Obyek Pajak Yang Benar Sehingga Wajib Pajak Belum Bisa Memberikan Kontribusi Yang Baik Terhadap Pendapatan Asli Daerah (Pad) Daerah Kabupaten Maros. Untuk Mewujudkan Tugasnya Pemerintah Daerah Harus Memiliki Sumber Keuangan Yang Cukup Dan Memadai Dikarenakan Pemerintah Daerah Harus Bertanggung Jawab Untuk Melaksanakan Pembangunan Dan Pelayanan Terhadap Masyarakat Di Daerahnya Yaitu Dengan Membangun Sarana Dan Prasarana Dengan Tujuan Agar Masyarakat Dapat Menikmati Fasilitas Yang Diberikan Pemerintah Daerah.

## KESIMPULAN

1. Pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Dan Pbb Kabupaten Maros Masih Belum Efektif. Hal Itu Dapat Dilihat Dari Penerimaan Bphtb Sejak Tahun Pertama Pengelolaan Setelah Dialihkannya Dari Pemerintah Pusat Ke Pemerintah Daerah Sampai Tahun 2018 Belum Ada Yang Mencapai Target Yang Telah Ditetapkan Sebelumnya, Bahkan Kurang Dari Target Yang Dicapai. Prospek Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Dan Pbb Pada Tahun-Tahun Yang Akan Datang Terus Mengalami Peningkatan. Peningkatan Penerimaan Bphtb Ini Diharapkan Akan Memberikan Dampak Pada Kenaikan Penerimaan Pad Kabupaten Maros. Besarnya Prediksi Penerimaan Bphtb Pada Tahun-Tahun Yang Akan Datang Membuat Bphtb Dan Pbb Ini Harus Dikelolah Dengan Baik Dan Maksimal Untuk Meningkatkan Jumlah Penerimaan Pad Kabupaten Maros.
2. Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Pengelolaan Pad Pengelolaan Pajak Pbb Dan Bphtb Tidak Mencapai Target Di Kabupaten Maros, Yaitu Pendataan Objek Pajak, Kepemilikan Lahan Berada Di Luar Kawasan Lokasi Objek, Kepentingan Pribadi Dalam Pengurusan, Faktor Ekonomi, Kesadaran Dan Pemahaman Warga Negara.

## SARAN

1. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Dan Pbb Belum Memberikan Kontribusi Maksimal Bagi Kenaikan Penerimaan Pendapatan Asli Daerah (Pad) Di Kabupaten Maros, Yang Ditunjukkan Oleh Kecilnya Proporsi Dan Sifatnya Yang Inelastis Namun Koefisien Korelasinya Kuat. Terdapatnya Hubungan Yang Kuat Ini Memberikan Indikasi Bahwa Bphtb Dan Pbb Ini Bisa Meningkatkan Pad. Hal Tersebut Hanya Akan Tercapai Jika Didukung Oleh

Sumber Daya Manusia Yang Mengelolah Bphtb D a n P b b Ini Bisa Bekerja Dengan Baik Dan Maksimal. Sumber Daya Manusianya Ini Perlu Mendapatkan Lebih Banyak Pelatihan-Pelatihan Dan Asistensi Dari Dirjen Pajak Yang Merupakan Lembaga Yang Mengelolah Bphtb Dan Pbb Ini Sebelumnya.

2. Pemerintah Pusat Harus Terus Memantau Perkembangan Dan Terus Membantu Dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah Yang Dihadapi, Mengingat Masih Banyaknya Daerah Yang Belum Siap Untuk Mengelolah Bphtb, Sehingga Sumber Daya Manusia Dan Teknologi Yang Digunakan Dalam Mengelolah Bphtb Dan Pbb Dapat Berjalan Maksimal.

## DAFTAR PUSTAKA

Akbar, S. (2019). Analisa Masalah-Masalah Yang Muncul Dalam Pemekaran Wilayah Baru Pada Penyelengaraan Otonomi Daerah. *JIAGANIS*, *3*(1), 1-14.

Ariany, L. (2005). Pendapatan Asli Daerah Dari Sektor Pajak Dalam Rangka Pelaksanaan Otonomi Daerah. *Masalah-Masalah Hukum*, *39*(3), 231-237.

Arief, A., & Djanggih, H. (2020). Implementasi Penarikan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan Terhadap Realisasi Pendapatan Asli Daerah. *Kertha Patrika, 42*(1), 73-86

Ndadari, L. W., & Adi, P. H. (2008, September). Perilaku Asimetris Pemerintah Daerah Terhadap Transfer Pemerintah Pusat. In *The 2nd National Conference UKWMS* (Vol. 6, p. 24).

Rudi, P., & Sutjipto, N. (2017). Analisis Pengaruh Penerimaan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah. *Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi (JIRA)*, *6*(3).

Setiaji, W., & Adi, P. H. (2007). Peta Kemampuan Keuangan Daerah Sesudah Otonomi Daerah: Apakah Mengalami Pergeseran. *Simposium Nasional Akuntansi X. Makassar*.

2Sudarmana, I., Agus, P., & Sudiartha, G. M. (2020). Pengaruh Retribusi Daerah dan Pajak Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah di Dinas Pendapatan Daerah. *E-Jurnal Manajemen*, *9*(4), 1338-1357.

Widodo, H. P. (2011). peranan Dinas Pariwisata dalam mempromosikan Objek Wisata Guna Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). *Reformasi*, *1*(1), 30-36.