

Analisis Potensi dan Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah

Bonita Septianti¹, Andi Kusumawati², Yohanis Rura³

Bonitaseptianti6@gmail.com¹, andikusumawati@unhas.ac.id², rurayohanis@gmail.com³

Departemen Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Hasanuddin^{1,2,3}

Abstrak. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui serta menganalisis potensi dan kontribusi Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Maros. Data diperoleh dari Badan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Maros. Pendekatan penelitian ini merupakan pendekatan deskriptif yaitu metode penelitian yang digunakan untuk meneliti fakta yang ada secara sistematis berdasarkan objek penelitian, fakta yang ada untuk dikumpulkan dan diolah menjadi data, kemudian dijelaskan dan mengambil kesimpulan data yang diterima dari Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Maros berupa data target dan realisasi pajak BPHTB Kabupaten Maros. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu dokumentasi dan wawancara. Teknik analisis data yang digunakan yaitu analisis deskriptif. Data yang digunakan adalah data sekunder dan data primer. Hasil analisis menunjukkan bahwa penerimaan BPHTB tahun 2017 sampai 2019 mengalami peningkatan tetapi pada tahun 2020 mengalami penurunan. Hal ini menunjukkan bahwa pajak BPHTB di Kabupaten Maros memiliki potensi dan kontribusi yang cukup baik terhadap pembangunan Kabupaten Maros. Sumber pendapatan asli daerah Kabupaten Maros tidak hanya berasal dari pajak BPHTB tetapi ada juga pajak daerah lainnya seperti retribusi dan lain-lain yang termasuk dalam komponen pendapatan asli daerah (PAD).

Kata kunci: Potensi, Kontribusi, BPHTB, PAD

Abstract. This study aims and analyze the potential and contribution of Tax Fee for the Acquisition of Land and Building Rights in Maros Regency. Data obtained from Regional Revenue Agency of Maros Regency. This research approach is descriptive approach, namely the research, facts that exist to be collected and processed into data received from the Regional Revenue Agency of Maros Regency in the form of target data and tax realization BPHTB Maros Regency. The data collection technique used is documentation and interviews. The data analysis technique used is descriptive analysis. Data that used are secondary data and primary data. The results of the analysis show that BPHTB revenue from 2017 to 2019 has increased but in 2020 has decreased. This shows that the BPHTB tax in Maros Regency has good potential and contribution to development of the Regency Maros. The source of local revenue for Maros Regency does not only come from taxes BPHTB but there are also other local taxes such as regional livies and others that included in the component of local revenue.

Keywords: Potential, Contribution, BPHTB, PAD

1 Pendahuluan

Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB menyatakan bahwa Negara Republik Indonesia adalah Negara Hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Dalam perkembangannya telah menghasilkan pembangunan yang pesat dalam kehidupan nasional yang perlu dilanjutkan dengan dukungan Pemerintah dan seluruh potensi masyarakat. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan juga dapat berupa pemindahan baru dan pemberian hak baru (Diana dan Setiawati, 2010 : 715).

Berdasarkan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, seiring dengan adanya otonomi daerah melalui pola desentralisasi fiskal, pajak BPHTB telah resmi dan sah dijadikan sebagai pajak daerah dan akan dikelola langsung oleh daerah yang berlaku mulai

tanggal 1 Januari 2011. Dengan demikian, per tanggal 1 Januari 2011 Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPPPratama) sudah tidak lagi melayani pengelolaan pelayanan BPHTB, sehingga wajib pajak yang akan melaporkan pembayaran BPHTB sehubungan dengan proses transaksi properti yang dilakukannya akan langsung ditangani oleh pemerintah kabupaten/kota setempat.

Pemungutan BPHTB di Kabupaten Maros mengacu pada Peraturan Daerah Kabupaten Maros Nomor 1 Tahun 2011 yang mengatur Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOP KP). NPOP KP diperoleh dari hasil pengurangan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Jika NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), maka yang digunakan sebagai dasar pengenaan pajak ialah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.

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) ini diharapkan semakin meningkatkan perolehan pajak daerah dan menjadi salah satu kekuatan bagi Pendapatan Asli Daerah (PAD) pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Kabupaten Maros sehingga pembangunan daerah dapat berjalan secara cepat sesuai dengan tujuan pemerintah daerah dan pemerintah pusat.

Harga tanah yang ada di Kabupaten Maros mengalami kenaikan yang signifikan. Diharapkan dengan naiknya harga tanah akibat adanya dampak dari pembangunan yang ada di Kabupaten Maros membuat potensi pendapatan daerah dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan cukup besar. Hal ini dapat dilihat dari data laporan realisasi dan target dalam penerimaan pajak BPHTB Kabupaten Maros tahun 2017-2020.

Tabel 1. Data Realisasi dan Target dalam Penerimaan Pajak BPHTB Kabupaten Maros tahun 2017-2020

Tahun	Target Pajak BPHTB (Rp)	Realisasi Pajak BPHTB (Rp)
2017	22.500.000.000,00	23.918.161.711,60
2018	27.630.000.000,00	29.125.121.669,00
2019	42.100.000.000,00	44.819.638.798,00
2020	38.500.000.000,00	34.299.888.051,00

Berdasarkan dari data yang ada pada Table 1 di atas dapat dilihat bahwasanya penerimaan BPHTB dari tahun 2017 sampai dengan tahun 2019 mengalami peningkatan, tetapi pada tahun 2020 mengalami penurunan. Penelitian kali ini akan menghadirkan kembali permasalahan yang berkaitan dengan potensi dan kontribusi pajak BPHTB yaitu replikasi dari penelitian Denny Azhari (2017) dan Meighy Thosal (2017) yang sama-sama menggunakan metode penelitian deskriptif, yang berbeda adalah penelitian ini. Tujuan penelitian ini adalah mengetahui serta menganalisis potensi dan kontribusi Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Maros.

2 Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif yang bersifat deskriptif. Berdasarkan tujuan dan sifatnya, pendekatan deskriptif yaitu penelitian yang dilakukan melalui pengamatan untuk mendapatkan keterangan-keterangan terhadap suatu masalah tertentu serta untuk mendapatkan gambaran tentang potensi dan kontribusi pajak BPHTB sebagai salah satu sumber Pajak Daerah di Kabupaten Maros. Menurut Bungin (2015) kuantitatif yang bersifat deskriptif yaitu metode yang digunakan untuk menggambarkan, menjelaskan, atau meringkaskan berbagai kondisi, situasi, fenomena, atau berbagai variable penelitian menurut kejadian sebagaimana adanya yang dapat dipotret, diwawancara, diobservasi, serta dapat diungkapkan melalui bahan-bahan dokumenter. Dengan adanya pemilihan informan dan data-data yang telah didapatkan dalam penelitian ini, kita dapat melakukan perhitungan untuk menganalisis data-data yang telah didapatkan terhadap permasalahan yang akan diteliti. Adapun data dan informan yang didapatkan dalam penelitian ini yaitu data anggaran dan realisasi penerimaan BPHTB Kabupaten Maros 2017 sampai dengan 2020, data perumahan di Kabupaten Maros tahun 2019 dan tahun 2020 serta pegawai kantor bapenda Kabupaten Maros selaku informan.

Pelaksanaan ini dilakukan di Kantor Badan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Maros yang

beralamat di Jalan Asoka Kabupaten Maros, Sulawesi Selatan. Penelitian ini dilakukan mulai bulan Agustus sampai bulan September 2021 dan bulan Maret sampai bulan Mei 2022. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini berupa data primer dan sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari sumber asli dimana dalam penelitian ini diperoleh secara langsung dari responden dengan cara melakukan sesi tanya jawab atau wawancara, sedangkan data sekunder merupakan data yang diperoleh berupa data dokumentasi, buku atau sumber lain yang berhubungan dengan penelitian ini.

Peneliti menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut dokumentasi, yaitu pengumpulan yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data atau dokumentasi bukti lainnya yang di dapat dari Badan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Maros berupa data anggaran dan realisasi penerimaan pajak BPHTB dan wawancara, yaitu berupa sesi tanya jawab secara langsung mengajukan beberapa pertanyaan kepada pihak yang berwenang di Badan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Maros.

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif. Tahapan analisis data yang dilakukan yaitu mendapatkan data yang berupa angka-angka sesuai dengan kebutuhan dalam penelitian seperti laporan realisasi pendapatan APBD Kabupaten Maros tahun 2017-2020, laporan realisasi anggaran pendapatan asli daerah dan wawancara, angka-angka yang dilaporkan realisasi penerimaan pajak daerah dan realisasi pendapatan asli daerah akan dihitung persentasenya sehingga diketahui potensinya dan membandingkan tingkat presentase dan kontribusi yang diperoleh dengan teori yang ada.

3 Hasil dan Pembahasan

Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Kabupaten Maros adalah salah satu daerah yang berada di Provinsi Sulawesi Selatan, Kabupaten Maros merupakan wilayah yang berbatasan langsung dengan ibu kota Provinsi Sulawesi Selatan, dalam hal Kota Makassar dengan jarak kedua kota tersebut berkisar 30 km² dan sekaligus terintegrasi dalam pengembangan kawasan Metropolitan Mamminasata. Luas total wilayah Kabupaten Maros 1.612,12 km² yang terdiri dari 14 kecamatan yang membawahi 103 Desa/Kelurahan. Kabupaten Maros terdiri dari 14 kecamatan yang dibagi lagi atas sejumlah 80 desa dan 23 kelurahan.

Tabel 2. Luas Wilayah dan Pembagian Daerah Administrasi Kabupaten Maros

Nomor	Kecamatan	Luas (Km ²)	Presentase (%)
1	Mandai	49,11	11,49
2	Moncongloe	46,87	5,56
3	Maros Baru	53,76	7,56
4	Marusu	73,83	7,87
5	Turikale	29,93	12,86
6	Lau	53,73	7,63
7	Bontoa	93,52	8,13
8	Bantimurung	173,70	8,63
9	Saimbang	105,31	6,85
10	Tanralili	89,45	7,57
11	Tombopulu	287,66	4,43
12	Camba	145,36	3,84
13	Cenrana	180,97	4,24
14	Mallawa	235,92	3,33
Jumlah		1.619,12	100,00

Sistem Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Maros

Pemungutan pajak yang dilakukan Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Maros memungut beberapa jenis pajak daerah yang berdasarkan pada Ketentuan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak daerah dan Retribusi Daerah. Salah satu dari pajak daerah yang dipungut oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Maros yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah salah satu sumber pendapatan dari pajak daerah Kabupaten Maros.

Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Maros Nomor 01 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) mengenai tatacara pemungutan pajak BPHTB yaitu sebagai

berikut dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sesudah saat terutangnya pajak, Bupati dapat menerbitkan SKPDKB (Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar), SKPDKBT (Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan) jika ditemukan data baru dan/atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak yang terutang dan SKPDN (Surat Ketetapan Pajak Daerah Nihil) jika jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.

Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKB dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% (dua persen) sebulan dihitung dari pajak yang kurang atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak saat terutangnya pajak. Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKBT dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 100% (seratus persen) dari jumlah kekurangan pajak tersebut. Kenaikan yang dimaksud tidak dikenakan jika Wajib Pajak melaporkan sendiri sebelum dilakukan tindakan pemeriksaan. Jumlah pajak yang terutang dalam SKPDKB dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 25% (dua puluh lima persen) dari pokok pajak ditambah sanksi administratif berupa bunga 2% (dua persen) sebulan dihitung dari pajak yang kurang atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 25 (dua puluh empat) bulan dihitung sejak saat terutangnya pajak.

Berdasarkan pada penelitian yang dilakukan pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Maros telah diperoleh data yang berupa realisasi dan target penerimaan BPHTB yang bisa dilihat pada table 3. Presentase dari anggaran dan realisasi diperoleh dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{Pencapaian} = \frac{\text{realisasi}}{\text{anggaran}} \times 100\%$$

Tabel 3 Anggaran dan Realisasi Penerimaan BPHTB Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Maros 2017 s/d 2020

Tahun	Anggaran	Realisasi			%
		s/d Bulan Lalu (Jan- Nov)	Bulan Ini (Des)	s/d Bulan Ini (31Des)	
2017	22.500.000.000	22.365.850.661.60	1.552.311.050	23.918.161.711.6	106.30
2018	27.630.000.000	25.413.357.523.00	3.711.764.146	29.125.121.669	105.41
2019	42.100.000.000	33.967.100.107.00	10.852.538.691	44.819.638.798	106.46
2020	38.500.000.000	31.101.057.605.00	3.198.830.446	34.299.888.051	89.09

- Anggaran tahun berjalan + selisih antara anggaran tahun berjalan dikurangi dengan anggaran tahun selanjutnya = Anggaran tahun selanjutnya
- Realisasi s/d bulan lalu + realisasi bulan ini = realisasi s/d bulan ini

Tahun 2017:

Anggaran = Anggaran ditahun 2017 adalah Rp 22.500.000.000.00 turunan dari anggarantahun 2016

Realisasi= Rp 22.365.850.661.60 + Rp 1.552.311.050.00
= **Rp 23.918.161.711.60**

Tahun 2018:

Anggaran = Anggaran tahun 2017 + selisih anggaran tahun 2018 dikurangi anggaran tahun2017

= Rp 22.500.000.000.00 + Rp 5.130.000.000.00

= Rp 27.630.000.000.00

Realisasi = Rp 25.413.357.523.00 + Rp 3.711.764.146.00
= Rp 29.125.121.669.00

Tahun 2019 :
Anggaran = Anggaran tahun 2018 + selisih anggaran tahun 2019 dikurangi anggaran tahun 2018
 = Rp 27.630.000.000.00 + Rp 14.470.000.000.00
= Rp 42.100.000.000.00

Realisasi = Rp 33.967.100.107.00 + Rp 10.852.538.691.00
= Rp 44.819.638.798.00

Tahun 2020 :
Anggaran = Anggaran tahun 2019 – selisih anggaran tahun 2019 dikurangi anggaran tahun 2020
 = Rp 42.000.000.000.00 – Rp 3.600.000.000.00
= Rp 38.500.000.000.00

Dikarenakan kondisi *covid-19* menjadikan target anggaran di tahun 2020 menurun
Realisasi = Rp 31.101.057.605.00 + Rp 3.198.830.446.00
= Rp 34.299.888.051.00

Keterangan Anggaran dan Realisasi BPHTB

Tahun	Keterangan
2017	Memenuhi Target
2018	Memenuhi Target
2019	Memenuhi Target
2020	Tidak Memenuhi Target

Analisis Potensi Penerimaan BPHTB Kabupaten Maros Tahun 2021

Analisis perhitungan potensi mutlak diperlukan dalam analisis menetapkan target rasional. Dengan potensi yang ada, setelah dibandingkan dengan penerimaan untuk masa yang akan datang, maka akan didapatkan besarnya potensi yang terpendam, sehingga akan dapat diperkirakan rencana dan tindakan apa yang akan dilakukan untuk menggali potensi yang terpendam untuk menentukan berapa besarnya rencana penerimaan yang akan datang. Dengan menganalisis potensi ini dapat diketahui besarnya penerimaan pajak BPHTB yang sebenarnya di Kabupaten Maros, untuk mengetahui seberapa besar potensi yang ada maka perlu dilakukannya perbandingan antara target/potensi yang sudah ditetapkan pemerintah dengan realisasi atau penerimaan yang telah dicapai. Dengan demikian bisa diperkirakan tindakan apa yang harus dilakukan dalam menggali potensi yang ada di Kabupaten Maros guna menentukan besarnya target yang akan ditetapkan pada tahun berikutnya.

Dalam menghitung potensi Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dilakukannya perhitungan kepada setiap objek pajak yang tercatat pada kantor yang terkait, dengan menggunakan rumus (PERDA Kab. Maros No 01 Tahun 2011) sebagai berikut.

$$PBHTB = (NPOP - NPOPTKP) \times T$$

Keterangan :

PBHTB : Potensi BPHTB
 Kabupaten Maros (Rp/th) **NPOP** : Nilai Perolehan Objek Pajak
NPOPTKP : Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak **T** : Tarif Pajak BPHTB 5%

Tabel 4 Data perhitungan potensi pajak BPHTB Kabupaten Maros yaitu:

No	Pengalihan hak dalam hal	NPOP (Rp)	NPOPTKP (Rp)	NPOPKP (Rp)	Tarif Pajak (%)	Potensi BPHTB (Rp)
1	Jual beli	326.688.000	60.000.000	266.684.000	5	13.334.000
2	Jual beli	266.086.917	60.000.000	206.086.917	5	10.304.345
3	Jual beli	220.000.000	60.000.000	160.000.000	5	8.000.000
4	Jual beli	404.352.000	60.000.000	344.352.000	5	17.217.600
5	Jual beli	594.000.000	60.000.000	534.000.000	5	26.700.000
6	Jual beli	635.156.000	60.000.000	575.156.000	5	28.757.800
7	Jual beli	400.000.000	60.000.000	340.000.000	5	17.000.000
8	Jual beli	359.130.435	60.000.000	299.130.000	5	14.956.521
9	Jual beli	274.360.000	60.000.000	214.360.000	5	10.718.000
10	Jual beli	2.266.200.000	60.000.000	2.206.200.000	5	110.310.00
11	Jual beli	2.250.000.000	60.000.000	2.190.000.000	5	109.500.000
12	Jual beli	650.000.000	60.000.000	590.000.000	5	29.500.000
13	Jual beli	5.000.000.000	60.000.000	4.940.000.000	5	247.000.000
14	Jual beli	655.350.000	60.000.000	595.350.000	5	29.767.500
15	Jual beli	300.000.000	60.000.000	240.000.000	5	12.000.000
16	Jual beli	627.600.000	60.000.000	567.600.000	5	28.380.000
17	Jual beli	501.500.000	60.000.000	441.500.000	5	22.075.000
18	Jual beli	421.260.000	60.000.000	361.260.000	5	18.063.000
19	Jual beli	928.540.000	60.000.000	868.540.000	5	43.427.000
20	Jual beli	1.668.307.692	60.000.000	1.608.307.692	5	80.415.385
21	Jual beli	4.496.400.000	60.000.000	4.436.400.000	5	221.820.000

22	Jual beli	579.150.000	60.000.000	519.150.000	5	25.957.500
23	Jual beli	685.350.000	60.000.000	625.350.000	5	31.267.500
24	Jual beli	699.930.000	60.000.000	639.930.000	5	31.996.500
25	Jual beli	520.000.000	60.000.000	460.000.000	5	23.000.000
26	Jual beli	1.668.307.692	60.000.000	1.608.307.692	5	80.415.385
27	Jual beli	521.850.000	60.000.000	461.850.000	5	23.092.500
28	Jual beli	2.401.700.000	60.000.000	2.341.700.000	5	117.085.000
29	Jual beli	627.480.000	60.000.000	567.480.000	5	28.374.000
30	Jual beli	643.167.000	60.000.000	583.167.000	5	29.158.350
31	Jual beli	500.000.000	60.000.000	440.000.000	5	22.000.000
32	Jual beli	650.000.000	60.000.000	590.000.000	5	29.500.000
33	Jual beli	800.000.000	60.000.000	740.000.000	5	37.000.000
34	Jual beli	700.000.000	60.000.000	640.000.000	5	32.000.000
35	Jual beli	500.000.000	60.000.000	440.000.000	5	22.000.000
36	Jual beli	840.000.000	60.000.000	780.000.000	5	39.000.000
37	Jual beli	573.225.000	60.000.000	513.225.000	5	25.661.250
38	Jual beli	839.700.000	60.000.000	779.700.000	5	38.985.000
39	Jual beli	702.300.000	60.000.000	642.300.000	5	32.115.000
40	Jual beli	790.800.000	60.000.000	730.800.000	5	36.540.000
41	Jual beli	1.341.400.000	60.000.000	1.281.400.000	5	64.070.000
42	Jual beli	540.000.000	60.000.000	480.000.000	5	24.000.000
43	Jual beli	1.262.300.000	60.000.000	1.202.300.000	5	60.115.000
44	Jual beli	2.105.350.000	60.000.000	2.045.350.000	5	102.267.500
45	Jual beli	1.430.650.000	60.000.000	1.370.650.000	5	68.532.500
46	Jual beli	1.989.000.000	60.000.000	1.929.000.000	5	96.450.000
47	Jual beli	592.000.000	60.000.000	532.000.000	5	26.600.000

48	Jual beli	1.056.350.000	60.000.000	996.350.000	5	49.817.500
49	Jual beli	1.538.800.000	60.000.000	1.478.800.000	5	73.940.000
50	Jual beli	1.002.400.000	60.000.000	942.400.000	5	47.120.000
51	Jual beli	1.043.800.000	60.000.000	983.800.000	5	49.190.000
52	Jual beli	3.139.450.000	60.000.000	3.079.450.000	5	153.972.500
53	Jual beli	645.241.149	60.000.000	585.241.149	5	29.262.057
54	Jual beli	590.400.000	60.000.000	530.400.000	5	26.520.000
55	Jual beli	566.560.000	60.000.000	506.560.000	5	25.328.000
56	Jual beli	515.000.000	60.000.000	455.000.000	5	22.750.000
57	Jual beli	996.750.000	60.000.000	936.750.000	5	46.837.500
58	Jual beli	915.750.000	60.000.000	855.750.000	5	42.787.500
59	Jual beli	649.440.000	60.000.000	589.440.000	5	29.472.000
60	Jual beli	779.076.923	60.000.000	719.076.923	5	35.953.846
61	Jual beli	1.462.564.103	60.000.000	1.402.564.103	5	70.128.205
62	Jual beli	3.792.820.513	60.000.000	3.732.820.513	5	186.641.025
63	Jual beli	503.179.487	60.000.000	443.179.487	5	22.158.974
64	Jual beli	5.641.153.846	60.000.000	5.581.153.846	5	279.057.692
65	Jual beli	584.615.385	60.000.000	524.615.385	5	26.230.769
66	Jual beli	818.400.000	60.000.000	758.400.000	5	37.920.000
67	Jual beli	1.000.000.000	60.000.000	940.000.000	5	47.000.000
68	Jual beli	717.250.000	60.000.000	657.250.000	5	32.862.500
69	Jual beli	611.130.000	60.000.000	511.130.000	5	27.566.500
70	Jual beli	681.525.000	60.000.000	621.525.000	5	31.076.250
TOTAL						3.640.021.954

Potensi Pajak BPHTB Kabupaten Maros untuk Tahun 2020 adalah sebesar Rp 3.640.021.954.

Analisis Kontribusi BPHTB Kabupaten Maros 2017-2020

Perhitungan kontribusi dilakukan dengan cara membandingkan realisasi pemungutan pajak BPHTB dengan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Maros. Berikut perhitungan kontribusi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan rumus sebagai berikut.

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

Kontribusi pajak BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Maros mulai tahun 2017 sampai dengan tahun 2020 dapat dilihat pada tabel 4 sebagai berikut

Tabel 5 Kontribusi Pajak BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Maros Tahun 2017-2020

Tahun Anggaran	Realisasi Penerimaan Pajak BPHTB (Rp)	Realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) (Rp)	Kontribusi Pajak BPHTB terhadap PAD (%)
2017	23.918.161.711,00	103.151.469.324,60	2,31
2018	29.125.121.669,00	118.775.837.985,00	2,45
2019	44.819.638.798,00	136.337.894.079,00	3,28
2020	34.299.888.051,00	110.931.103.605,00	3,09

Rasio pertumbuhan kontribusi pajak BPHTB terhadap PAD mengalami penurunan tahun 2017 dan peningkatan tahun 2018 kemudian mengalami peningkatan lagi tahun 2019 dan kembali mengalami penurunan tahun 2020. Mengingat pentingnya sumbangan yang diberikan oleh penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bagi pembiayaan pembangunan maka pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan harus dilakukan secara efektif, sehingga nanti bisa memberikan kontribusi yang besar terhadap penerimaan asli daerah. Semakin besar kontribusi *output* yang dihasilkan terhadap pencapaian tujuan dan sasaran yang ditentukan, semakin efektif proses kerja unit organisasi menurut Mardiasmo (2009). Otomatis akan menggambarkan kemampuan daerah yang belum efektif karena kontribusi mengalami penurunan, peningkatan dan penurunan lagi.

4 Kesimpulan

Potensi BPHTB di Kabupaten Maros tidak dapat dikatakan naik maupun turun dikarenakan kurangnya data untuk dianalisis. Rasio pertumbuhan kontribusi pajak BPHTB terhadap PAD mengalami peningkatan dan penurunan, mengingat pentingnya sumbangan yang diberikan oleh penerima Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan harus secara efektif sehingga nanti bisa memberikan kontribusi yang besar terhadap penerimaan asli daerah.

5 Keterbatasan Penelitian

Tidak mendapatkan data yang lengkap dikarenakan sistem administrasi yang belum sempurna. Data yang diolah hanyalah data yang telah diberikan oleh pihak instansi yang bersangkutan. Karena data potensi yang diberikan oleh pihak instansi hanya untuk tahun 2020 maka peneliti hanya mengolah data potensi BPHTB untuk tahun 2020.

Daftar Pustaka

- Azhari, Denny. 2017. Analisis Efektivitas dan Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Langkat. *Skripsi*. Medan: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
- Davey, K.J. 1998. *Pembiayaan Pemerintah Daerah*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.
- Departemen Pendidikan Nasional. 2008. *Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama.
- Mahmudi, 2010. *Analisis Laporan Keuangan Pemerintah Daerah*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Mardiasmo. 2016. *Perpajakan Edisi Terbaru 2016*. Yogyakarta: Penerbit ANDI
- Mirawati. 2013. Analisis Dampak Peralihan Pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Maros. *Skripsi tidak diterbitkan*. Makassar: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin.
- Peraturan Daerah (Perda) Kabupaten Maros Nomor 01 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kabupaten Maros.
- Sari, Anggara Yulia. 2010. Analisis Efektifitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Daerah di Kota Bambang. *Jurnal Wacana Kinerja*, 13 (2).
- Susanawati, F. 2014. Analisis Potensi Pajak Daerah Sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah Kota Metro. *Skripsi tidak diterbitkan*.
- Thosal, Meigy. 2017. Analisis Efektivitas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Berbasis Potensi dan Target di Kota Makassar Tahun 2015-2016. *Skripsi tidak diterbitkan*. Makassar: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Hasanuddin.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.
- Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.