

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1. Pajak**

##### **2.1.1. Pengertian Pajak**

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 1983, pajak adalah pembayaran kepada pemerintah yang karena hukum terutang oleh orang perseorangan atau badan yang iurannya tidak menerima iuran langsung, kompensasi dan digunakan untuk pengeluaran umum guna memaksimalkan kesejahteraan manusia.

Pengertian Pajak adalah pembayaran keuangan yang dibayarkan warga negara ke kas negara menurut undang-undang (yang dapat diberlakukan karena tidak ada imbalan yang dibayarkan atas jasa yang diberikan) (Darwin, 2010).

Pembiayaan pembangunan perlu dicermati yang salah satu sumbernya berasal dari dalam negeri yakni dari sektor pajak. Pajak adalah pembayaran yang sah oleh orang-orang ke kas negara (dapat dilaksanakan) tanpa adanya timbal balik, yang dapat langsung ditentukan dan digunakan untuk membayar pengeluaran negara (Mardiasmo, 2016).

### 2.1.2 Jenis Pajak

Sesuai dengan asas pemungutan pajak maka di Indonesia ditetapkan berbagai pengelompokan pajak agar dapat membedakan antara pajak yang satu dengan pajak yang lain. Jenis pajak dapat digolongkan menjadi 3 macam, yaitu:

a. Menurut Golongannya

1) Pajak Langsung

Adalah pajak yang harus dipikul sendiri oleh wajib pajak dan tidak dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain.

2) Pajak Tidak langsung

Adalah pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain.

b. Menurut sifatnya

1) Pajak Subjektif

Adalah pajak yang berpangkal atau berdasarkan pada subjeknya, dalam arti memperhatikan keadaan diri wajib pajak.

2) Pajak Objektif

Adalah pajak yang berpangkal pada objeknya tanpa memperhatikan keadaan diri wajib pajak.

c. Menurut lembaga pemungutan

1) Pajak Pusat

Adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah pusat dan digunakan untuk membiayai rumah tangga negara.

## 2) Pajak Daerah

Adalah pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah.

### 2.1.2. Fungsi Pajak

Pajak memiliki peranan yang cukup signifikan dalam kehidupan bernegara, khususnya pembangunan. Sehingga pajak mempunyai beberapa fungsi, diantaranya adalah:

- a. Fungsi Budgetair (Pendanaan) yang disebut juga fungsi utama pajak, atau fungsi fiskal yaitu pajak di pergunakan sebagai alat untuk memasukkan dana ke kas negara secara optimal berdasarkan Undang-Undang Perpajakan yang berlaku.
- b. Fungsi Regulair (Mengatur) yang disebut juga fungsi tambahan yaitu pajak digunakan sebagai alat untuk mencapai tujuan-tujuan tertentu yang letaknya diluar bidang keuangan.
- c. Fungsi Pemerataan (Pajak Distribusi), berarti pajak dapat digunakan untuk menyesuaikan dan menyeimbangkan antara pembagian pendapatan dengan kesejahteraan masyarakat.
- d. Fungsi Stabilisasi, berarti pajak dapat digunakan untuk menstabilkan kondisi perekonomian.

### 2.1.3. Cara Pemungutan Pajak

Menurut (Ilyas, 2020) jika menganut asas sumber pendapatan wajib pajak, negara berhak mengenakan pajak atas penghasilan yang diterima orang atau badan dari tempat atau sumber

penghasilan tersebut berada. (Rudy Gunawan Bastari, 2023)  
menjelaskan secara rinci mengenai asas pemungutan pajak, yaitu:

1. Asas Keadilan (*Equity*)

Asas ini mengharuskan pemerintah menetapkan tarif pajak yang adil bagi semua warga negara secara vertikal maupun horizontal. Asas keadilan juga menekankan bahwa objek pajak harus sesuai dengan kemampuan ekonomi dan kemampuan membayar wajib pajak.

2. Asas Kepastian (*Certainty*)

Asas kepastian menjamin bahwa pajak harus dapat diprediksi dan dipahami dengan jelas oleh wajib pajak. Pemerintah harus memberikan informasi yang jelas dan akurat tentang jenis pajak, besaran tarif, dan cara pemungutan pajak.

3. Asas Kemudahan (*Convenience*)

Penerapan asas kemudahan dalam pemungutan pajak bertujuan untuk mencapai pengumpulan pajak yang optimal dengan biaya minimal dan dampak ekonomi yang sekecil mungkin.

4. Asas kebangsaan

Asas pemungutan lainnya adalah asas kebangsaan. asas kebangsaan merupakan asas pemungutan pajak berdasarkan kewarganegaraan subjek pajak (Prabowo, 2004), Sistem pengenaan pajak berdasarkan asas nasionalitas ini dilakukan

dengan cara menggabungkan asas nasionalitas dengan konsep pengenaan pajak atas world wide income.

#### 5. Asas domisili

Asas domisili merupakan suatu asas pemungutan pajak berdasarkan domisili atau tempat tinggal subjek. Sistem pengenaan pajak terhadap penduduknya ini akan menggabungkan asas domisili dengan konsep pengenaan pajak atas penghasilan, baik yang diperoleh di negara itu maupun di luar negeri.

#### 6. Asas sumber

Seperti yang sudah dipaparkan sebelumnya, asas sumber merupakan asas pemungutan pajak berdasarkan sumber penghasilan yang diperoleh oleh subjek pajak.

#### 2.1.4. Ciri-Ciri Pajak

Menurut Undang-Undang KUP Nomor 28 Tahun 2007 Pasal 1 Ayat 1, Pajak merupakan sebuah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang. pajak mempunyai beberapa ciri-ciri yang penting diketahui, yaitu:

##### 1. Kontribusi yang Wajib

Setiap orang memang sudah wajib untuk membayar pajak secara rutin. Tapi hal ini berlaku khusus untuk masyarakat yang memenuhi syarat objektif dan syarat subjektif. Maksudnya

adalah untuk yang penghasilannya lebih dari PTKP atau Penghasilan Tidak Kena Pajak.

Untuk PTKP yang diberlakukan sekarang ini mencapai Rp4,5 juta setiap bulan atau sekitar Rp54 juta per tahun. Jika penghasilan Anda mencapai Rp4,5 juta per bulannya, maka akan dikenakan pajak.

Sementara itu, bagi seorang wirausaha atau pengusaha yang memiliki omzet rutin maka tarif PPH sebesar 0,5% diberlakukan dari jumlah peredaran bruto atau omzet hingga mencapai Rp4,8 miliar untuk satu tahun pajak.

## 2. Bersifat Memaksa

Bagi yang memenuhi syarat objektif ataupun subjektif, memang sudah wajib hukumnya untuk membayar pajak. Jika seseorang tidak membayar pajak dengan sengaja, maka akan diberikan sanksi administratif maupun hukuman pidana.

## 3. Dikelola Pemerintah

Pemungutan dan pengelolaan pajak akan dilakukan secara langsung oleh pemerintah, baik itu pemerintah pusat maupun pemerintah daerah dalam tingkat provinsi serta Kabupaten dan Kota. Meskipun dikelola pemerintah, tapi manfaat pajak dirasakan oleh semua warga negara.

Lembaga Pemerintah yang ditunjuk untuk mengelola perpajakan yang ada di Indonesia adalah DJP atau Direktorat

Jenderal Pajak. Lembaga yang merupakan direktorat jendela ini masih berada dalam naungan Kementerian Republik Indonesia.

#### 4. Pembayaran Pajak Tercantum dalam Undang-Undang

Pajak dipungut sesuai norma hukum dengan tujuan untuk membayar biaya produksi hingga jasa kolektif demi mencapai kesejahteraan. Segala macam hal negatif seperti perlawanan, penghindaran, penolakan dalam membayar pajak maka sudah termasuk dalam pelanggaran hukum.

#### 5. Sebagai Anggaran Pemerintah

Peran pajak dalam kehidupan negara memang sangat penting, terutama untuk melaksanakan pembangunan. Dalam hal ini, pajak sangat dibutuhkan dalam pembiayaan perang, keamanan aset, pekerjaan masyarakat, subsidi, penegakan hukum, dan juga operasional negara.

Selain itu, manfaat pajak juga berguna untuk membayar utang negara sekaligus bunga dari utang. Bahkan juga untuk membiayai pelayanan publik dan jaminan kesejahteraan. Pelayanan yang dimaksud meliputi kesehatan, pendidikan, pensiun, transportasi umum dan bantuan untuk yang belum bekerja.

#### 2.1.5. Syarat Pemungutan Pajak

Syarat-syarat Pemungutan Pajak di Indonesia tidaklah mudah untuk membebankan pajak pada masyarakat. Bila terlalu

tinggi, masyarakat akan enggan membayar pajak. Namun bila terlalu rendah, maka pembangunan tidak akan berjalan karena dana yang kurang. Agar tidak menimbulkan berbagai masalah, maka pemungutan pajak harus memenuhi persyaratan yaitu:

#### 1. Pemungutan Pajak Harus Adil

Seperti halnya produk hukum, Pajak pun mempunyai tujuan untuk menciptakan keadilan dalam hal pemungutan pajak. Adil dalam perundang-undangan maupun adil dalam pelaksanaannya, seperti:

- a. Dengan mengatur hak dan kewajiban para wajib pajak.
- b. Pajak diberlakukan bagi setiap warga negara yang memenuhi syarat sebagai wajib pajak.
- c. Sanksi atas pelanggaran pajak diberlakukan secara umum sesuai dengan berat ringannya pelanggaran.

#### 2. Pemungutan Pajak Harus Berdasarkan UU

Di Indonesia pemungutan pajak sesuai dengan Pasal 23A UUD 1945 yang berbunyi: "Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan Undang-Undang", ada beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam penyusunan Undang-undang tentang pajak, yaitu:

- a. Pemungutan pajak yang dilakukan oleh negara yang berdasarkan undang-undang tersebut harus dijamin kelancarannya.

- b. Jaminan hukum bagi para wajib pajak untuk tidak diperlakukan secara umum.
  - c. Jaminan hukum akan terjaganya kerahasiaan bagi para wajib pajak.
- 3. Pungutan Pajak Tidak Mengganggu Perekonomian
 

Pemungutan pajak harus diusahakan sedemikian rupa agar tidak mengganggu kondisi perekonomian, baik kegiatan produksi, perdagangan, maupun jasa. Pemungutan pajak jangan sampai merugikan kepentingan masyarakat dan menghambat lajunya usaha masyarakat pemasok pajak, terutama masyarakat kecil dan menengah.
- 4. Pemungutan Pajak Harus Efisien
 

Biaya-biaya yang dikeluarkan dalam rangka pemungutan pajak harus diperhitungkan. Jangan sampai pajak yang diterima lebih rendah dari pada biaya pengurusan pajak tersebut. Oleh karena itu, sistem pemungutan pajak harus sederhana dan mudah dilaksanakan. Dengan demikian, wajib pajak tidak akan mengalami kesulitan dalam pembayaran pajak, baik dari segi penghitungan maupun waktu.
- 5. Sistem Pemungutan Pajak Harus Sederhana
 

Sistem yang sederhana akan memudahkan wajib pajak dalam menghitung beban pajak yang harus dibiayai sehingga akan

memberikan dampak positif bagi wajib pajak untuk meningkatkan kesadaran dalam pembayaran pajak.

## **2.2. Pendapatan Asli Daerah**

### **2.2.1. Pengertian Pendapatan Asli Daerah**

Pengertian Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah Pendapatan Asli Daerah (PAD), yaitu pendapatan yang diperoleh daerah dan dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan (Siahaan, 2005). Sedangkan menurut Asli Daerah adalah Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah semua penerimaan daerah yang berasal dari sumber ekonomi asli daerah (Halim, 2004)

Peraturan Daerah sebagai dasar pelaksanaan merupakan persyaratan mutlak bagi Pemerintah Daerah untuk melakukan pungutan, karena SKPD dilarang melakukan pungutan selain yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah sesuai Pasal 58 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 hal ini juga diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah pada Pasal 128 ayat (2). pendapatan lainnya yang sesuai dengan ketentuan peraturan serta telah diakui sebagai penambah ekuitas yang menjadi hak daerah dalam 1 (satu) tahun anggaran.

### **2.2.2. Sumber Pendapatan Asli Daerah**

PAD menjadi salah satu dari tiga sumber Pendapatan Daerah, dimana berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) No. 12

Tahun 2019 terkait dengan Pengelolaan Keuangan Daerah bahwa pendapatan daerah dipaparkan sebagai segala hak daerah yang mana dapat diakui sebagai penambah atas nilai kekayaan bersih milik daerah selama periode tahun anggaran yang bersangkutan.

Dua sumber pendapatan daerah lainnya selain pendapatan asli daerah yaitu pendapatan transfer serta lain-lain Pendapatan Daerah yang sah. Pendapatan daerah ini meliputi seluruh jenis penerimaan uang yang diterima lewat Rekening Kas Umum Daerah (RKUD) yang mana penerimaan ini tidak perlu dibayarkan kembali. Pendapatan daerah tersebut termasuk juga penerimaan- penerimaan pendapatan lainnya yang sesuai dengan ketentuan peraturan serta telah diakui sebagai penambah ekuitas yang menjadi hak daerah dalam 1 (satu) tahun anggaran.

### 2.2.3. Jenis-Jenis Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Pendapatan Asli Daerah terdiri atas hasil pajak daerah, retribusi daerah, pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan Pendapatan Asli Daerah lainnya. Keempat sumber PAD ini akan bersinergi dalam menghasilkan PAD yang digunakan agar mampu menunjang perekonomian daerah.

(Bahrudi, 2011) menjelaskan jenis-jenis sumber Pendapatan Asli Daerah yaitu sebagai berikut:

#### 1. Pajak Daerah

Pajak daerah merupakan kontribusi wajib yang dilakukan oleh Wajib Pajak kepada daerah yang terutang pajak daerah baik oleh

orang pribadi maupun badan yang mana sifatnya memaksa berdasarkan pada peraturan perundang-undangan dan juga imbalannya tidak akan didapatkan secara langsung serta pajak tersebut akan digunakan untuk keperluan daerah bagi kemakmuran rakyat. Pajak daerah dan retribusi daerah diatur tersendiri lebih lanjut dalam UU No. 28 Tahun 2009 terkait dengan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD).

Pajak daerah dibagi menjadi 2 jenis, yaitu pajak daerah yang menjadi kewenangan provinsi dan pajak yang menjadi kewenangan kabupaten atau kota.

## 2. Retribusi Daerah

Retribusi daerah merupakan jenis pungutan selain pajak sebagai pembayaran atas jasa dan pemberian izin tertentu yang khusus disediakan oleh pemerintah daerah demi kepentingan orang pribadi atau hukum. Objek retribusi daerah diatur dalam Pasal 108 UU PDRD, yang mana retribusi daerah terdiri atas jasa usaha yang digolongkan sebagai retribusi jasa usaha, retribusi jasa umum yang digolongkan sebagai retribusi jasa umum, serta perizinan tertentu yang digolongkan sebagai retribusi perizinan tertentu. Retribusi daerah ini menjadi salah satu iuran daerah sebagai bentuk pembayaran atas jasa maupun atas pemberian izin tertentu yang mana khusus diberikan oleh pemerintah daerah untuk kepentingan pribadi maupun badan.

### 3. Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang Dipisahkan

Hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan merupakan susunan kegiatan serta tindakan yang meliputi perencanaan, pengendalian, penentuan kebutuhan, pemeliharaan, pemanfaatan, pengamanan, hingga perubahan status hukum serta penatausahaannya. Hasil dari pengelolaan kekayaan yang dipisahkan ini misalnya seperti bagian laba atas penyertaan modal pada perusahaan milik daerah dan bagian laba atas penyertaan modal pada perusahaan milik negara.

### 4. PAD Lain-Lain yang Sah

Berdasarkan pada Pasal 31 ayat (4), beberapa jenis Pendapatan Asli Daerah lain yang juga sah antara lain yaitu hasil penjualan kekayaan atau barang milik daerah (BMD) yang tidak dipisahkan, hasil pemanfaatan kekayaan atau barang milik daerah (BMD) yang tidak dipisahkan, hasil dari kerja sama daerah, hasil pengelolaan dana bergulir, jasa giro, penerimaan atas tuntutan ganti kerugian Keuangan Daerah, pendapatan bunga, pendapatan denda pajak daerah, pendapatan denda atas pelaksanaan keterlambatan pekerjaan, pendapatan denda retribusi daerah, pendapatan hasil eksekusi atas jaminan, pendapatan dari pengembalian, pendapatan dari BLUD, penerimaan keuntungan dan selisih nilai tukar rupiah terhadap mata uang asing, hingga penerimaan komisi maupun potongan

atau bentuk lain sebagai akibat dari penjualan dan pengadaaan barang dan/atau jasa yang dilakukan oleh daerah, serta pendapatan lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## **2.3. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan**

### **2.3.1. Pengertian dan Dasar Hukum BPHTB**

BPHTB sendiri merupakan pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Pungutan ini ditanggung oleh pembeli dan hampir mirip dengan PPh bagi penjual. Sehingga pihak penjual dan pembeli sama-sama memiliki tanggung jawab untuk membayar pajak. Sebelumnya BPHTB dipungut oleh pemerintah pusat, namun keberadaan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyatakan jika BPHTB dialihkan menjadi salah satu jenis pajak yang dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota. Keberadaan BPHTB dikenakan kepada pribadi atau badan karena perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan merupakan perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas dan atau bangunan oleh pribadi atau badan.

Dasar hukum yang mengatur mengenai BPHTB adalah UU 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Menurut undang-undang tersebut, BPHTB adalah pajak 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, baik oleh pribadi maupun badan. Dalam undang-undang tersebut, disebutkan pula bahwa BPHTB termasuk ke dalam jenis pajak kabupaten/kota.

### 2.3.2. Subjek dan Objek BPHTB

Subjek BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Subjek BPHTB yang dikenakan kewajiban membayar BPHTB menurut perundang-undangan yang menjadi Wajib Pajak. Sedangkan untuk objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, meliputi:

1. Pemindahan hak karena :
  - a. Jual beli
  - b. Tukar menukar
  - c. Hibah
  - d. Hibah waris Waris
  - e. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya
  - f. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
  - g. Penunjukan pembeli dalam lelang
  - h. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
  - i. Penggabungan usaha
  - j. Peleburan usaha
  - k. Pemekaran usaha

1. Hadiah
2. Pemberian hak baru karena :
  - a. Pelanjutan pelepasan hak
  - b. Diluar pelepasan hak

#### 2.3.3. Tarif BPHTB

Tarif BPHTB sendiri mencapai 5% dari harga jual yang dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Seperti diketahui, besarnya NPOPTKP di masing-masing wilayah berbeda-beda, namun Berdasarkan pasal 85 UU No.28/2009, Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Perolehan tersebut salah satunya adalah penunjukkan pembeli dalam lelang. Subjek dan Wajib Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau Badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

Berkenaan dengan hal tersebut maka Pembeli tanah atau tanah dan bangunan baik pribadi atau Badan yang ditunjuk dalam lelang wajib membayar BPHTB. Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Namun sesuai dengan pasal 88 UU No.28/2009, Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen).

Besaran pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan Nilai

Perolehan Objek Pajak (NPOP) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). NPOPTKP merupakan nilai pengurang NPOP sebelum dikenakan tarif BPHTB. Besaran NPOPTKP ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Namun sesuai pasal 87 ayat 4 UU No.28/2009, Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.

#### 2.4. Rasio Efektivitas

Rasio Efektivitas menggambarkan kemampuan pemerintah daerah dalam merealisasikan pendapatan asli daerah yang direncanakan dibandingkan dengan target yang ditetapkan berdasarkan potensi riil daerah (Halim, 2007). Perhitungan rasio efektivitas dilakukan dengan membandingkan realisasi pendapatan asli daerah dengan anggaran pendapatan asli daerah. Semakin besar rasio efektivitas, menggambarkan kemampuan pemerintah daerah dalam merealisasikan pendapatan asli daerahnya dengan baik. Sebaliknya, semakin kecil rasio efektivitas, menggambarkan kemampuan pemerintah daerah yang kurang baik dalam merealisasikan pendapatan asli daerahnya.

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

Sumber : Halim, 2012 (Dalam Sartika)

Hasil perhitungan rasio efektivitas memberikan gambaran tentang kriteria sebagai berikut :

**Tabel 2. 1 Interpretasi Nilai Efektif**

| <b>Presentase</b> | <b>Kriteria</b> |
|-------------------|-----------------|
| >100%             | Sangat Efektif  |
| 90-100%           | Efektif         |
| 80-90%            | Cukup Efektif   |
| 60-80%            | Kurang Efektif  |
| <60%              | Tidak Efektif   |

Sumber : Depdagri, Kemendagri No.690.900.329

Efektivitas adalah ukuran berhasil tidaknya suatu organisasi mencapai tujuannya. Apabila suatu organisasi berhasil mencapai tujuan, maka organisasi tersebut dikatakan telah berjalan dengan efektif (Mardiasmo, 2009). Kemudian Efektivitas penilaian yang dibuat sehubungan dengan prestasi individu, kelompok dan organisasi. Semakin dekat prestasi mereka terhadap prestasi yang diharapkan (standar), maka mereka dinilai semakin efektif (Gibson, 2013). Efektivitas merupakan pemanfaatan sumber daya, sarana dan prasarana dalam jumlah tertentu yang ditetapkan sebelumnya untuk menghasilkan sejumlah pekerjaan yang sesuai atau tepat pada waktunya (Abdurahmat, 2011).

## 2.5. Rasio Kontribusi

Menurut Umar (dalam Sanju, 2022) menyatakan efektivitas mengarah kepada pencapaian target yang berkaitan dengan kualitas, kuantitas dan waktu. Tingkat efektivitas digunakan untuk mengetahui seberapa jauh pencapaian dari realisasi penerimaan pajak BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah yang telah ditetapkan pemerintah daerah. Maka tingkat efektivitas dapat dirumuskan sebagai berikut:

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

Sumber 1 Halim, 2012 (Dalam Sartika)

Hasil perhitungan rasio kontribusi memberikan gambaran tentang kriteria sebagai berikut :

**Tabel 2. 2 Klasifikasi Kriteria Kontribusi**

| Presentase | Kriteria       |
|------------|----------------|
| >100%      | Sangat Efektif |
| 90-100%    | Efektif        |
| 80-90%     | Cukup Efektif  |
| 60-80%     | Kurang Efektif |
| <60%       | Tidak Efektif  |

Sumber 2 Depdagri, Kemendagri, No 690.900.329

## 2.6. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu bertujuan untuk mendapatkan bahan perbandingan dan acuan. Selain itu untuk menghindari anggapan kesamaan dengan penelitian ini. Maka dalam kajian pustaka ini peneliti mencantumkan hasil-hasil penelitian terdahulu sebagai berikut :

**Tabel 1 Penelitian Terdahulu**

| No | Nama dan Tahun Penulis                                 | Judul Penelitian                                                                                                                                                | Metode Penelitian                      | Hasil Penelitian                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Ulil Absor Hendrik, Manossoh Lidia, M.Mawikere, (2017) | Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Minahasa Utara | Metode analisis deskriptif kuantitatif | Hasil penelitian menunjukkan bahwa di Kabupaten Minahasa Utara tingkat efektifitas tahun anggaran 2013 2016 dinilai sangat efektif walaupun ditahun 2015 mengalami penurunan dalam persentase sedangkan kontribusi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan pada penerimaan pendapatan asli daerah tidak stabil dari tahun ke tahun. Pemerintah Kabupaten Minahasa Utara harus lebih bekerja keras dalam pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan agar kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Minahasa Utara bisa meningkat. |

|   |                                                 |                                                                                                                                                                                                           |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2 | Nourma<br>Yunita Dan<br>Dian Fahrani.<br>(2020) | Analisis<br>Efektivitas<br>dan<br>Kontribusi<br>Penerimaan<br>Bea<br>Perolehan<br>Hak atas<br>Tanah dan<br>Bangunan<br>(BPHTB)<br>terhadap<br>Pendapatan<br>Asli Daerah<br>(PAD)<br>Kabupaten<br>Sidoarjo | Metode<br>deskriptif<br>kuantitatif | Hasil penelitian dari 2015 hingga 2019 menunjukkan peningkatan dan penurunan dalam tingkat efektivitas bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) di Kabupaten Sidoarjo. Penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) juga berkontribusi terhadap pendapatan asli daerah (PAD), meskipun persentasenya mengalami fluktuasi selama lima tahun terakhir. Selain BPHTB, sumber pendapatan asli daerah juga berasal dari pajak dan retribusi daerah. |
| 3 | Diana Nur<br>Octavia                            | Analisis<br>Efektivitas<br>dan<br>Kontribusi<br>Penerimaan<br>Bea<br>Perolehan<br>Hak atas<br>Tanah dan<br>Bangunan<br>(BPHTB)<br>terhadap<br>Pendapatan                                                  | Metode<br>deskriptif<br>kuantitatif | Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa efektivitas penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Lumajang selama tahun 2014 sampai 2018 termasuk dalam kategori sangat efektif meskipun setiap tahunnya mengalami kenaikan dan penurunan karena tingkat efektivitasnya telah melebihi 100%. Dan untuk tingkat                                                                                                                               |

|   |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                                                                      | Asli Daerah<br>(PAD)<br>Kabupaten<br>Lumajang                                                                                                                                                                                                                    |                                     | kontribusi Bea Perolehan Hak<br>atas Tanah dan Bangunan<br>(BPHTB) terhadap Pendapatan<br>Asli Daerah (PAD) termasuk<br>dalam kategori sangat kurang.                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4 | Junisa<br>Mandagi,<br>Harijanto<br>Sabijono,<br>Stanley Kho,<br>Wulandouw,<br>(2021) | Analisis<br>Efektivitas<br>dan<br>Kontribusi<br>Penerimaan<br>Bea<br>Perolehan<br>Hak atas<br>Tanah dan<br>Bangunan<br>(BPHTB)<br>terhadap<br>Pendapatan<br>Asli Daerah<br>(PAD) Pada<br>Badan<br>Pengelolaan<br>Pajak dan<br>Retribusi<br>Daerah Kota<br>Manado | Metode<br>deskriptif<br>kuantitatif | hasil penelitian menunjukkan<br>bahwa efektivitas Bea Balik<br>Hak Atas Tanah dan Bangunan<br>pada tahun 2014-2017 dinilai<br>cukup efektif, sedangkan pada<br>tahun 2016 mengalami<br>penurunan persentase,<br>sebaliknya kontribusi hak atas<br>tanah dan bangunan<br>mengalami penurunan. dan bea<br>balik nama bangunan pada<br>pendapatan asli daerah tidak<br>stabil dari tahun ke tahun. |
| 5 | Syofria<br>Meidona,<br>juliandra                                                     | Analisis<br>Efektivitas<br>dan<br>Kontribusi                                                                                                                                                                                                                     | Metode<br>deskriptif<br>kuantitatif | Hasil penelitian ini adalah<br>selama periode 2017-2021<br>realisasi pajak BPHTB telah<br>mencapai target yang                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

---

|                   |                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rahmat,<br>(2022) | Penerimaan<br>Bea<br>Perolehan<br>Hak atas<br>Tanah dan<br>Bangunan<br>(BPHTB)<br>terhadap<br>Pendapatan<br>Asli Daerah<br>(PAD) Kota<br>Pariaman<br>Tahun 2017-<br>2021 | diinginkan. Efektivitas<br>pemungutan pajak BPHTB di 5<br>tahun terakhir telah mencapai<br>target yang telah ditetapkan<br>dan kontribusi pajak BPHTB<br>mengalami peningkatan di<br>tahun 2017 kemudian<br>mengalami penurunan di tahun<br>2018 dan mengalami<br>peningkatan kembali di tahun<br>2019 dan 2020 kemudian<br>mengalami penurunan lagi<br>tahun 2021. Ada berapa faktor<br>yang menyebabkan penurunan<br>penerimaan pajak BPHTB<br>yaitu kurangnya kesadaran<br>masyarakat dalam<br>meningkatkan hak status<br>tanahnya untuk memiliki<br>sertifikat, Nilai Jual Objek<br>Pajak (NJOP) di Kota<br>Pariaman masih rendah kalau<br>di banding harga nilai jual<br>harga pasar, kurangnya<br>transaksi jual beli pajak<br>BPHTB yang menggunakan<br>sertifikat. |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

---