

## EFEKTIVITAS DAN KONTRIBUSI PENERIMAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN

Afita Lianawati✉

Bank Central Asia, Indonesia

### Info Artikel

*Sejarah Artikel:*

Diterima Juni 2015

Disetujui Juli 2015

Dipublikasikan Agustus 2015

*Keywords : Contribution, Effectiveness of Acquisition of Land Building (BPHTB), Local Revenue (PAD)*

### Abstrak

Tujuan penelitian ini untuk menganalisis bagaimana tingkat efektivitas dan kontribusi penerimaan pajak BPHTB terhadap PAD di Kabupaten Semarang setelah pengalihan 2011-2014. Metode analisis data menggunakan analisis pertumbuhan pajak BPHTB selama dipungut oleh Pemerintah Daerah, analisis efektivitas digunakan untuk mengetahui seberapa besar pencapaian target pajak BPHTB, analisis kontribusi digunakan untuk melihat seberapa besar sumbangan pajak BPHTB dan analisis *forecasting* untuk mengetahui bagaimana proyeksi penerimaan pajak BPHTB di Kabupaten Semarang. Hasil penelitian diperoleh kondisi penerimaan pajak BPHTB selama periode setelah pengalihan tahun 2011-2014 mengalami pertumbuhan yang baik di tahun 2012 namun pada tahun 2014 pajak BPHTB menurun. Kesimpulan yang dapat diambil adalah pertumbuhan pajak BPHTB berfluktuatif, pemungutan pajak BPHTB di Kabupaten Semarang selama empat tahun setelah pengalihan tergolong sangat efektif dengan rata-rata efektivitas 109%, kontribusi pajak BPHTB terhadap PAD sangat kurang dengan rata-rata 8,87%, dan proyeksi pajak pada tahun 2015-2017 mengalami kenaikan, ada 2 kendala yang dihadapi Dinas Pendapatan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) yaitu kendala yang bersifat internal dan eksternal. Saran yang berkaitan dengan hasil penelitian ini yaitu Pemerintah Daerah bergerak cepat dalam menilai dan mendata langsung kelapangan sehingga potensi pajak BPHTB dapat dipungut secara maksimal, Kementerian dan Agraria segera memformulasikan NJOP dengan menerapkan Zona Nilai Tanah (ZNT).

### Abstract

*Purpose of this study was to analyze how the effectiveness and contribution of tax revenue to the Local Revenue BPHTB in Semarang district during the period after the transfer of 2011-2014. The data used is four years from 2011-2014. Data were collected by interview, observation, documentation. In the method of data analysis using growth analysis is used to determine how the growth trend BPHTB tax Effectiveness Analysis is used to determine how much taxes BPHTB target achievement, contribution analysis is used to see how big the BPHTB tax contribution to regional revenue, forecasting and analysis to determine how the projection BPHTB tax receipts in the District of Semarang. Results obtained condition BPHTB tax revenue during the period after the transfer in 2011-2014 experienced good growth in 2012, but in 2014 declined BPHTB tax work related polling officers work very well as evidenced by the successful achievement of targets during the period with an average effectiveness above 100 %. But the tax contribution BPHTB relatively very less with the average rat of 8.87%. And projected future BPHTB tax will rise until 2017. Based on the above results, it can be concluded that growth fluctuated BPHTB tax, tax collection BPHTB in Semarang District for four years after the transfer as very effective, BPHTB tax contribution to PAD very less, and projections of future tax increases. Suggestions relating to the results of this research that regional governments to move quickly to assess and record directly spaciousness so that the potential tax can be levied to the maximum BPHTB, continues to disseminate the importance of taxes for development so that taxpayers pay taxes conscious.*

## PENDAHULUAN

Pelimpahan wewenang Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah dalam rangka desentralisasi, daerah diberi wewenang untuk mengatur dan mengurus semua urusan rumah tangganya sendiri. Karena kesejahteraan sosial lebih tinggi di bawah mode desentralisasi (Zheng & Negenborn, 2014). Bahkan sejumlah rekomendasi untuk mengoptimalkan desentralisasi juga diterapkan pada sistem pendidikan (Camelia et al., 2014). Agar tidak ada konflik sosial, karena konflik sosial adalah alasan yang paling umum pejabat menjadi kurang berkomitmen dalam pemerintah daerah (Muskanan, 2014). Pemerintah daerah mempunyai hak dan kewenangan yang luas untuk menggunakan sumber-sumber ekonomi dan keuangan yang dimiliki oleh daerahnya. Hal ini selaras dengan UU No.32 tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah dan UU No. 33 tentang Perimbangan keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah. Kenyataannya Kontribusi Pendapatan Asli Daerah (PAD)

terhadap pendapatan dan belanja daerah masih kecil.

Upaya untuk mengurangi dominasi sumbangan pemerintah pusat serta meningkatkan pembangunan dan memaksimalkan otonomi daerah, pemerintah harus lebih PAD. Selama ini sumbangan Pemerintah Pusat kepada daerah masih besar dapat dilihat pada perolehan Dana Alokasi Umum (DAU) sama halnya Kota/ Kabupaten diseluruh provinsi Indonesia.

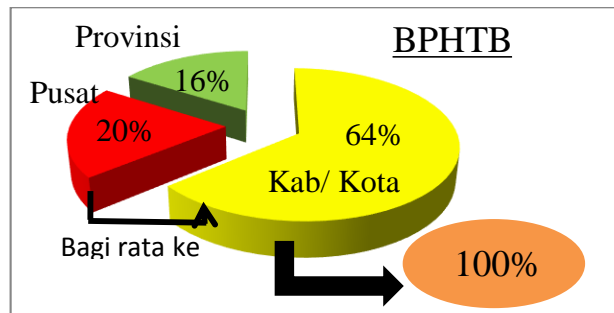
Salah satu kebijakan pemerintah mengenai pajak dalam rangka reformasi UU No. 34 Tahun 2000 tentang Pajak dan Restribusi Daerah menjadi UU No. 28 Tahun 2009. Reformasi Undang-undang ini ditujukan untuk membedayakan kemampuan daerah dalam pembiayaan pembangunan melalui pajak (*local taxing empowerment*). *Local taxing empowerment* dilakukan dengan beberapa cara, salah satunya adalah menambah jenis pajak daerah.

**Tabel 1.** Jenis Pajak Daerah Menurut UU No. 34 Tahun 2000 dan UU No. 28 Tahun 2009

Pajak	UU No. 34 Tahun 2000	UU No. 28 Tahun 2009
Pusat	Pajak Penghasilan (PPH) Pajak Pertambahan Nilai (PPN) Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPn BM) Bea Materai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan PBB Perkotaan dan Pedesaan	Pajak Penghasilan (PPH) Pajak Pertambahan Nilai (PPN) Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPn BM) Bea Materai
Propinsi	Pajak Kendaraan Bermotor Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor Pajak Air Bawah Tanah dan Air Permukaan	Pajak Kendaraan Bermotor Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor Pajak Air Permukaan Pajak Rokok
Kabupaten/Kota	Pajak Hotel Pajak Restoran Pajak Hiburan Pajak Reklame Pajak Penerangan Jalan	Pajak Hotel Pajak Restoran Pajak Hiburan Pajak Reklame Pajak Penerangan Jalan

Pajak Parkir	Pajak Parkir
Pajak Pengambilan Bahan Galian Gol. C	Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan
	Pajak Air Tanah
	Pajak Sarang Burung Walet
	Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
	PBB Perkotaan dan Pedesaan

Sumber : Kementerian Keuangan Republik Indonesia – Direktorat Jendral Pajak. Online.2012



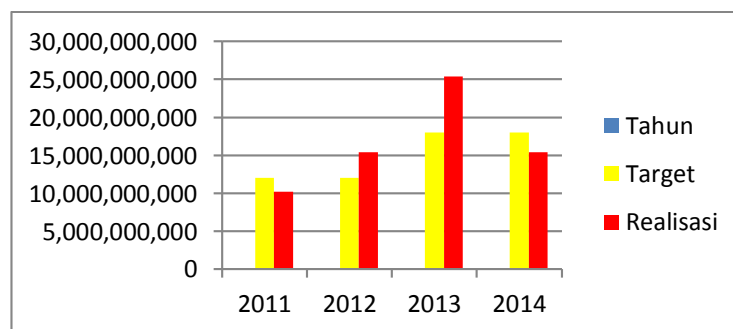
Sumber : Kementerian Keuangan Republik Indonesia – Direktorat Jendral Pajak. online. 2012

**Gambar 1.** Perbandingan Penerimaan BPHTB Sebelum dan Setelah Pengalihan

Dalam gambar 1 terlihat bahwa penerimaan pajak ketika masih dipungut oleh pemerintah pusat dan sebelum pengalihan yang dipungut oleh pemerintah daerah hasil penerimaannya dibagi menjadi tiga yaitu Pemerintah Pusat memperoleh 20% dari penerimaan, Pemerintah Provinsi memperoleh 16%, dan sisanya 64% Pemerintah Daerah dimana sumber pajak BPHTB itu dipungut. setelah pengalihan 100% pendapatan milik Pemerintah Daerah.

Realisasi penerimaan pajak BPHTB tidak

mencapai target yang ditetapkan pada tahun 2011 dan 2014. Pertumbuhan penerimaan pajak BPHTB cenderung berfluktuatif. Peningkatan pajak BPHTB dari tahun ketahun, yang dihitung dari realisasi jumlah penerimaan belum dapat dijadikan ukuran keberhasilan pemungutan pajak yang telah dilakukan oleh pemerintah Kabupaten Semarang. Salah satu ukuran keberhasilan pemungutan pajak BPHTB adalah dengan cara menghitung efektivitas pemungutan pajak BPHTB, dapat dilihat pada gambar sebagai berikut:



Sumber : DPPKAD Kabupaten Semarang, 2015

**Gambar 2.** Grafik Penerimaan BPHTB Kabupaten Semarang Tahun Anggaran 2011-2014

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pertumbuhan penerimaan pajak BPHTB di Kabupaten Semarang, tingkat efektivitas pemungutan BPHTB di Kabupaten Semarang, besarnya kontribusi pemungutan BPHTB di Kabupaten Semarang, estimasi penerimaan BPHTB dari bulan Januari 2015 s/d Desember 2017 di Kabupaten Semarang, dan kendala dalam pemungutan pajak BPHTB di Kabupaten Semarang.

Menurut Undang-undang Nomor 32 tahun 2004 pasal 1 ayat 5, otonomi daerah adalah hak, wewenang dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundangan. Sedangkan desentralisasi fiskal adalah penyerahan kewenangan pada pemerintah daerah untuk mengelola pembiayaan keuangan daerah untuk memenuhi kebutuhan dari penyelenggaraan pemerintah daerah.

Desentralisasi fiskal harus diikuti dengan kemampuan pemerintah daerah dalam memungut pajak daerah (*local taxing power*). Secara teori, apabila ada kemampuan memungut pajak daerah, maka pemerintah daerah akan memiliki dana pembangunan yang cukup besar. Menurut Machfud Siddik dalam Abimanyu, dkk (2009: 539) tujuan desentralisasi fiskal adalah (1) untuk mengurangi kesenjangan fiskal antar daerah (2) menyediakan barang dan jasa publik yang lebih baik dan lebih efisien, dan (3) mendekatkan pemerintah dengan rakyat.

Pajak menurut Rochmat Soemitro dalam Suandy (2002:10) Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal (kontraprestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan digunakan sebagai untuk membayar pengeluaran umum.

Tujuan pajak menurut Nurkse, dalam Prasetyawati (2013: 18-19) adalah : (1) untuk membatasi konsumsi dan dengan demikian mentransfer sumber dari konsumsi (2) untuk mendorong tabungan dan menanam modal (3)

$$Gx = \frac{X_t - X_{(t-1)}}{X_{(t-1)}} \times 100\% \dots \dots \dots (1)$$

untuk mentransfer sumber dari tangan masyarakat ketangan pemerintah sehingga memungkinkan adanya investasi pemerintah (4) untuk memodifikasi pola investasi surplus ekonomi.

Menurut Suandy (2002: 13), terdapat dua fungsi pajak, yaitu fungsi budgetair (finansial) dan fungsi regulerend (fungsi mengatur)

- 1) Fungsi budgetair (Finansial)
- 2) Fungsi regulerend (mengatur)

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Undang-undang No. 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah adalah dasar hukum BPHTB. BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak katas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

**METODE PENELITIAN**

Data yang akan dipergunakan dalam analisis adalah data penerimaan pajak BPHTB, rasio efektivitas pajak BPHTB, rasio kontribusi pajak BPHTB terhadap total penerimaan PAD. Data sekunder yang digunakan dalam penelitian ini bersumber dari instansi terkait yaitu, Badan Pusat Statistik Provinsi Jawa Tengah, dan Dinas Pendapatan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Semarang.

Alat analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif, analisis pertumbuhan, analisis efektivitas, analisis kontribusi, dan Model ARIMA (Box Jenkins) untuk mengestimasi perolehan pajak BPHTB pada tahun 2015-2017.

Analisis pertumbuhan digunakan untuk mengetahui tingkat perkembangan penerimaan pendapatan daerah Kabupaten Semarang tahun 2011-2014. Adapun Perhitungannya sebagai berikut:

(Fauzan dalam Jurnal Diponegoro jurnal o accounting, 2012)

Keterangan:

- Gx = Laju pertumbuhan Pajak BPHTB Kabupaten Semarang pertahun
- Xt = Realisasi penerimaan Pajak BPHTB Kabupaten Semarang tertentu
- X(t-1) = Realisasi penerimaan Pajak BPHTB Kabupaten Semarang pada tahun sebelumnya.

Analisis efektivitas pajak BPHTB dapat dicapai pada akhir periode tahun bertujuan untuk mengetahui apakah potensi anggaran. Adapun Perhitungan sebagai berikut: yang ditetapkan pada awal tahun anggaran

$$Efektivitas = \frac{Realisasi\ Penerimaan\ Pajak\ BPHTB\ ke-n}{Target\ Penerimaan\ Pajak\ BPHTB\ Tahun\ ke-n} \times 100\% \dots\dots\dots(2)$$

Efektivitas penerimaan pajak BPHTB dapat dilihat berdasarkan kriteria sebagai berikut :

**Tabel 2.** Interpretasi Nilai Efektivitas

Persentase	Kriteria
>100%	Sangat Efektif
91% - 100%	Efektif
81% - 90%	Cukup Efektif
61 - 80%	Kurang Efektif
<60%	Tidak Efektif

Sumber: Depdagri, Kepmendagri No.690.900.327

(Fauzan dalam Jurnal Diponegoro jurnal o accounting, 2012)

Analisis kontribusi adalah pengukuran yang dan pajak daerah. Semakin besar hasilnya menggambarkan seberapa besar sumbangan semakin besar pula sumbangan diberikan. yang diberikan atas realisasi penerimaan Formulasina adalah sebagai berikut: BPHTB dalam meningkatkan penerimaan PAD

$$Kontribusi\ Pajak\ Daerah = \frac{Realisasi\ Pajak\ BPHTB}{Realisasi\ Pajak\ Daerah} \times 100\% \dots\dots\dots(3)$$

$$Kontribusi\ PAD = \frac{Realisasi\ Pajak\ BPHTB}{Realisasi\ Pendapatan\ Asli\ Daerah} \times 100\% \dots\dots\dots(4)$$

Dengan kriteria sebagai berikut:

**Tabel 3.** Klasifikasi Kriteria Kontribusi

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

Sumber: Tim Litbang Depdagri-Fisipol UGM 1991

(Fauzan dalam Jurnal Diponegoro jurnal o accounting, 2012)

Analisis ARIMA (*Autoregresif Integrated Moving Average*) digunakan untuk mengestimasi perolehan pajak BPHTB. ARIMA disebut sebagai model atheoretic karena mereka diturunkan bukan dari teori ekonomi dan

teoriekonomi biasanya menjadi dasar model persamaan simultan. (Gujarati, 2013: 473).

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Analisis Pertumbuhan Pajak BPHTB

**Tabel 4.** Pertumbuhan Pajak BPHTB Kabupaten Semarang tahun Anggaran 2010-2014

Tahun	Realisasi	Perkembangan	Pertumbuhan (%)
2011	10,200,826,282	-	-
2012	15,383,409,475	5.182.583.193	50.80
2013	25,359,841,883	9.976.432.408	64.85
2014	15,419,712,771	9.940.129.112	-39.19

Sumber : DPPKAD Kabupaten Semarang (data diolah 2015)

Berdasarkan tabel 4 pertumbuhan BPHTB berfluktuasi. Peningkatan terbesar pada periode 2012/2013 sebesar 64,85% menurut narasumber bapak Aris Abadi selaku Kabid pajak daerah, hal

ini disebabkan oleh adanya proyek jalan tol Ungaran-Bawen. Pada periode 2013/2014 terjadi penurunan aktivitas transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan dengan penurunan sebesar -39,19.

### Analisis Efektivitas Pajak BPHTB

**Tabel 5.** Efektivitas Penerimaan BPHTB Kabupaten Semarang 2011-2014

Tahun	Target	Realisasi	Efektivitas	Keterangan
2011	12.000.000.000	10.200.826.282	85,01%	Cukup Efektif
2012	12.000.000.000	15.383.409.475	128,19%	Sangat Efektif
2013	18.000.000.000	25.359.841.883	140,88%	Sangat Efektif
2014	18.000.000.000	15.419.712.771	85,66%	Cukup Efektif
Rata-rata			109,93%	Sangat Efektif

Sumber : DPPKAD Kabupaten Semarang (data diolah 2015)

Dari tabel 5 rata-rata efektivitas sebesar 109,93% dengan kriteria sangat efektif, hal ini dipengaruhi oleh faktor internal dan eksternal. Faktor internal berasal dari dinas itu sendiri,

sedangkan faktor eksternal berasal dari Notaris, wajib pajak dan dinas terkait pemungut pajak BPHTB.

### Kontribusi Pajak BPHTB

**Tabel 6.** Kontribusi BPHTB terhadap PAD 2011-2014

Tahun	Realisasi BPHTB	PAD	Kontribusi	Keterangan
2011	10.200.826.282	133.198.913.306	7,65%	Sangat Kurang
2012	15.383.409.475	156.104.007.120	9,85%	Sangat Kurang
2013	25.359.841.883	215.690.239.972	11,75%	Kurang
2014	15.419.712.771	247.919.120.438	6,22%	Sangat Kurang
Rata-rata			8,87%	Sangat Kurang

Sumber : DPPKAD Kabupaten Semarang (Data Diolah 2015)

Berdasarkan tabel 6 rata-rata kontribusi BPHTB terhadap PAD di Kabupaten Semarang maka diperoleh nilai efektivitas sebesar 6,22% dengan kriteria kurang.

**Model ARIMA (Peramalan Box-Jenkins)**

Analisis ini digunakan untuk mengetahui estimasi besarnya penerimaan BPHTB pada bulan januari 2015 hingga

desember 2017, dalam analisis *forecasting* menggunakan program *evIEWS 6*

a. Proses Identifikasi

Hasil dari pengujian data pajak BPHTB *time series* menggunakan data bulanan, yang dimulai dari bulan Januari 2011 sampai dengan bulan desember 2014 dengan menggunakan aplikasi *evIEWS 6*. Sehingga dapat dilihat hasilnya sebagai berikut:

**Tabel 7. Uji Correlogram**

Date: 07/01/15 Time: 18:27  
 Sample: 2011M01 2017M12  
 Included observations: 48

	Autocorrelation	Partial Correlation	AC	PAC	Q-Stat	Prob
1	0.316	0.316	5.0832	0.024		
2	0.043	-0.062	5.1818	0.075		
3	0.254	0.289	8.6291	0.035		
4	0.082	-0.112	8.9941	0.061		
5	-0.061	-0.033	9.2050	0.101		
6	0.259	0.282	13.041	0.042		
7	0.180	-0.024	14.939	0.037		
8	0.099	0.152	15.528	0.050		
9	0.176	-0.010	17.438	0.042		
10	0.008	-0.134	17.442	0.065		
11	-0.094	-0.013	18.016	0.081		
12	-0.127	-0.267	19.097	0.086		
13	-0.042	0.125	19.221	0.116		
14	0.004	-0.037	19.222	0.157		
15	-0.060	-0.123	19.487	0.193		
16	-0.134	-0.057	20.842	0.185		
17	-0.012	-0.004	20.854	0.233		
18	-0.104	0.004	21.718	0.245		
19	-0.332	-0.272	30.827	0.042		
20	-0.247	-0.088	36.036	0.015		

Sumber: Data sekunder diolah 2015

Dari tabel 7 diatas dapat diketahui bahwa nilai residual *Autocorelation* (AC) sebesar 0,316 dan menurun secara perlahan, Nilai *Partial Autocorelation* (PAC) sebesar 0,316 dan menurun hingga nilainya minus. Dari grafik *Autocorrelation* pada lag pertama berada di luar garis *bartlett* (garis putus-utus) dan menurun secara eksponensial hingga lag terakhir. Ini menunjukkan bahwa data potensi penerimaan

BPHTB belum stasioner, maka perlu penstasioneran data dengan cara memperbaiki secara interaktif dengan Uji *Unit Root Test*.

b. Uji *Unit Root Test*

Uji unit root test ini dilakukan untuk menstasionerkan data, setelah pengujian *correlogram* dan data tidak stasioner maka selanjutnya melakukan uji ini, dan dapat dilihat hasil dari penstasioneran data BPHTB sebagai berikut:

**Tabel 8.** Hasil Uji Unit *Root Test*

Null Hypothesis: D(BPHTB) has a unit root  
Exogenous: Constant  
Lag Length: 1 (Automatic based on SIC, MAXLAG=9)

	t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic	-8.910087	0.0000
Test critical values:		
1% level	-3.584743	
5% level	-2.928142	
10% level	-2.602225	

\*MacKinnon (1996) one-sided p-values.

Augmented Dickey-Fuller Test Equation  
Dependent Variable: D(BPHTB.2)  
Method: Least Squares  
Date: 04/08/15 Time: 20:04  
Sample (adjusted): 2011M04 2014M12  
Included observations: 45 after adjustments

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
D(BPHTB(-1))	-1.941730	0.217925	-8.910087	0.0000
D(BPHTB(-1).2)	0.493842	0.134272	3.677935	0.0007
C	35696746	1.48E+08	0.241166	0.8106

R-squared 0.730739 Mean dependent var 18562558  
Adjusted R-squared 0.717917 S.D. dependent var 1.87E+09  
S.E. of regression 9.93E+08 Akaike info criterion 44.33425  
Sum squared resid 4.14E+19 Schwarz criterion 44.45469  
Log likelihood -994.5205 Hannan-Quinn criter. 44.37915  
F-statistic 56.99125 Durbin-Watson stat 2.007993  
Prob(F-statistic) 0.000000

Sumber: Data sekunder diolah 2015

Dari olah data tabel 8 Uji *Unit Root Test* dengan *first difference* pada level 1, Maka diperoleh Nilai ADF (*Augmented Dickey-Fuller*) sebesar -8.910087 lebih kecil daripada nilai t-statistic pada level 5% yaitu -2.928142 hal ini menunjukkan bahwa data yang diolah sudah stasioner.

#### Pengujian Parameter Model

Dalam penelitian ini pengujian parameter model dilakukan dengan pengujian masing-masing parameter model secara parsial, untuk melihat model mana yang cocok, dengan asumsi model tersebut signifikan dan memiliki  $R^2$  yang tinggi.

**Tabel 9.** Estimasi Model ARIMA DBPHTB

Model	AR(1)	MA(1)	AR(2)	MA(2)	$R^2$	F
ARIMA(1,1,0)	-0,293086	-	-	-	0,086523	4,167595
ARIMA(0,1,1)	-	-0,840048	-	-	0,317522	20,93616
ARIMA(2,1,1)	-	0,712921	0,273919	-	0,343500	10,98782
ARIMA(2,1,2)	-	-	-0,216265	0,181013	0,140205	3,424427

Sumber: data sekunder diolah 2015

Berdasarkan tabel 9 diperoleh model terbaik pada Model AR (2) MA (1) dan stasioner pada *first difference* level 1 maka model ini disebut sebagai model ARIMA (2,1,1). Sesuai dengan kaidah model tersebut dipilih karena model ini signifikan dan memiliki Nilai *R-squared* ( $R^2$ ) nya

paling tinggi diantara model-model yang lain yaitu sebesar 0,343500.

#### Forecasting

Berikut ini hasil *forecast* dari model ARIMA (2,1,1) perolehan pajak BPHTB dari bulan januari 2015 hingga desember 2017.



**Tabel 10.** Hasil Peramalan Pajak BPHTB

Bulan	2015	2016	2017
Januari	1.459.048.637	1.654.237.479	1.849.426.320
Februari	1.475.314.374	1.670.503.216	1.865.692.057
Maret	1.491.580.111	1.686.768.952	1.881.957.794
April	1.507.845.848	1.703.034.689	1.898.223.531
Mei	1.524.111.585	1.719.300.426	1.914.489.267
Juni	1.540.377.321	1.735.566.163	1.930.755.004
Juli	1.556.643.058	1.751.831.900	1.947.020.741
Agustus	1.572.908.795	1.768.097.636	1.963.286.478
September	1.589.174.532	1.784.363.373	1.979.552.214
Oktober	1.605.440.269	1.800.629.110	1.995.817.951
November	1.621.706.005	1.816.894.847	2.012.083.688
Desember	1.637.971.742	1.833.160.583	2.028.349.425
Jumlah	18.582.122.277	20.924.388.374	23.266.654.470

Sumber: Data sekunder diolah 2015

Kendala Dalam Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Semarang

Menurut narasumber bapak Aris Abadi kepala bidang pajak yang memungut pajak BPHTB, ada beberapa faktor yang ikut mempengaruhi dalam penerimaan pajak BPHTB di Kabupaten Semarang antara lain:

1. Jumlah peralihan hak atas tanah dan bangunan yang diikuti dengan pengajuan permohonan pendaftaran peralihan hak ke DPPKAD.
2. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang tercantum di dalam suatu pemberitahuan Pajak tentang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB)
3. Kesepakatan para pihak mengenai harga yang dipakai sebagai dasar perhitungan pajak BPHTB.
1. Pada masa transisi pengalihan pajak BPHTB menjadi pajak daerah yang dimulai tahun 2011 sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah, penyiapan regulasi memakan waktu yang cukup lama, sementara pemerintah daerah dituntut dan ditargetkan waktu paling lama pengalihan pajak BPHTB menjadi pajak daerah tanggal 1 Januari 2011.
2. Sarana dan prasarana yang dipergunakan dalam mendukung dan menunjang pelaksanaan pengalihan dan pemungutan BPHTB sebagai pajak daerah dengan mengoptimal yang ada pada bidang tersebut dengan kondisi yang sangat terbatas.
3. Data dan sistem teknologi informasi belum memadai dan belum menggunakan sistem aplikasi, sehingga proses pendataan, verifikasi data, dan pelayanan belum sesuai dengan harapan masyarakat.
4. Sumber daya aparatur yang masih terbatas baik dari kuantitas maupun kualitas yang ada pada bidang pendapatan DPPKAD Kabupaten Semarang, dengan jumlah personil 27 orang PNS. Aparatur tersebut tidak hanya melayani proses pemungutan

Dalam setiap proses yang berkaitan dengan birokrasi pasti terdapat kendala atau hambatan begitu juga dengan pemungutan dan pengelolaan pajak BPHTB dimana pajak tersebut adalah pajak jenis baru di Kabupaten Semarang. Kendala dalam implementasi pemungutan BPHTB sebagai pajak daerah antara lain sebagai berikut :

pajak BPHTB namun semua jenis pemungutan pajak daerah.

Kendala eksternal yang dihadapi Pemerintah Kabupaten Semarang dari pihak lainnya di luar aparatur pemerintah daerah antara lain sebagai berikut :

1. Koordinasi pihak Pembuat Akta/Notaris dan DPPKAD masih lemah dan memakan waktu yang agak lama, sehingga berdampak pada lamanya pemberian pelayanan kepada wajib pajak.
2. Ketidaktahuan wajib pajak BPHTB, wajib pajak baru mengetahui setelah akan melakukan peralihan dan mendapatkan penjelasan dari pejabat pembuat Akta Tanah/Notaris.
3. Upaya menghindari pajak juga merupakan kendala yang sangat umum terjadi, kecenderungan wajib pajak untuk melakukan manipulasi data transaksi jual beli atas tanah dan/atau bangunan yang berdampak pada pengurangan atau bebas pengenaan pajak BPHTB. Hal ini terjadi apabila harga pasar atau nilai transaksi lebih tinggi dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), maka mereka akan menyampaikan bahwa harga transaksi sesuai dengan NJOP. Demikian juga apabila nilai objek pajak lebih rendah dari Nilai Jual Objek Pajak, masyarakat akan berusaha menghindarnya. Sehingga dasar pengenaan BPHTB tidak lagi Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), melainkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).
4. Dalam transaksi di desa terpencil, tanah yang diperjual belikan luas namun harga jualnya sedikit tidak sampai 60 juta, sehingga dapat terhindar dari pajak. Adanya wajib Pajak yang tidak melaporkan perbuatan hukum yang mengakibatkan peralihan hak ke DPPKAD. Sehingga pejabat terkait tidak dapat melacaknya.

## SIMPULAN

Berdasarkan hasil dan pembahasan yang telah dilakukan, maka dapat disimpulkan bahwa pertumbuhan pajak BPHTB berfluktuasi. Pertumbuhan tertinggi pada periode tahun 2012/2013 dengan nilai sebesar 50.80%, sedangkan pertumbuhan terendah pada periode tahun 2013/2014. Efektivitas penerimaan pajak BPHTB selama tahun 2011-2015 tergolong kriteria sangat efektif dengan rata-rata efektivitas 109%.

Dalam Periode setelah pengalihan tersebut tahun 2011 dan 2014 pajak BPHTB tidak mencapai target, hal ini dipengaruhi oleh dua faktor. Pertama faktor internal (Dinas) melalui upaya intensifikasi dan ekstensifikasi pemungutan. Kedua, faktor eksternal disebabkan dari segi wajib pajak itu sendiri dan Notaris/PPAT.

Kontribusi BPHTB terhadap PAD rata-rata 8,87% yang berarti sangat kurang. Dengan kata lain sumbangan yang diberikan oleh Pajak BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Semarang dari tahun 2011 sampai dengan 2014 sangat kurang.

Dari hasil estimasi bahwa pajak BPHTB akan naik selama tiga tahun kedepan. Hasil model ARIMA dari *Autoregressive* (AR) dan *Moving Average* (MA) positif signifikan berarti bahwa pajak tersebut berkecenderungan rata-rata bergerak naik selama tiga tahun kedepan.

Kendala yang dihadapi DPPKAD selaku pemungut pajak BPHTB ada dua yaitu internal dan eksternal. Internal yang berasal dari dinas itu sendiri. Kendala eksternal bersumber dari Notaris dan wajib pajak itu sendiri.

Sebaiknya Pemerintah Daerah Kabupaten Semarang khususnya DPPKAD seharusnya bergerak cepat dalam menilai dan mendata agar potensi lebih tergali, dan melakukan pendataan langsung terjun kelapangan sehingga potensi pajak BPTB dapat dipungut secara maksimal. Pemerintah juga perlu melakukan sosialisasi arti penting pajak terhadap pembangunan daerah, sehingga wajib pajak sadar untuk membayar pajak.

Bagi kementerian dan agraria tata ruang agar segera mereformulasi NJOP dan menetapkan Zona Nilai Tanah (ZNT).

Bagi Peneliti selanjutnya diharapkan dapat melakukan penelitian yang lebih spesifik, dan akurat baik dari data yang diperoleh dengan unsur peningkatan pendapatan daerah, dan meningkatkan inovasi untuk melihat faktor-faktor riil apa saja yang mempengaruhi penerimaan pajak BPHTB.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Abimanyu, dkk. 2009. *Era Baru Kebijakan Fiskal, Pemikiran, Konsep dan Implementasi*. Jakarta: PT Kompas Media Nusantara.
- Camelia, S., Vladimir-Aurelian, E., & Cătălin, D. (2014, March 20). The Impact of Decentralization on the Romanian School. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 124, 69-76.
- DPPKAD Kabupaten Semarang. 2008-2015. Dinas Pendapatan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Semarang
- Gujarati, Damodar N. 2013. *Dasar-dasar Ekonometrika*. Edisi 5 Buku 2. Jakarta: Salemba Empat.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia – Direktorat Jendral Pajak. Online. <http://pajak.go.id/content/pengalihan-pbb-perdesaan-dan-perkotaan>. (di akses pada tanggal 12 Desember 2014).
- Muskanan, M. (2014, December 31). The Effectiveness of the Internal Controlling System Implementation in Fiscal Decentralization Application. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 164, 180-193.
- Suandy, Erly. 2002. *Hukum Pajak*. Jakarta: Salemba Empat.
- Ridwan. 2014. Dalam e-Jurnal UMRAH. “Analisis Efektivitas dan Estimasi Realisasi Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Serta Kontribusinya Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Tanjungpinang”. *Jurnal Universitas Maritim Raja Ali Haji*.
- Undang-undang Nomor 34 Tahun 2000 Tentang Pajak dan Retribusi Daerah.
- Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintah Daerah.
- Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan.
- Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak dan Retribusi Daerah.
- Zheng, S., & Negenborn, R. (2014, September). Centralization or decentralization: A comparative analysis of port regulation modes. *Transportation Research Part E: Logistics and Transportation Review*, 69, 21-40.