

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Landasan Teori

2.1.1. Pengertian Pajak

Pengertian Pajak menurut Waluyo (2016: 2) menyatakan bahwa Pajak adalah iuran masyarakat kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan umum (undang-undang) dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.

Menurut Mardiasmo (2016: 1) menyatakan Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membiayai pengeluaran umum.

Menurut Sumitro dalam Priantara (2013: 2) Pajak adalah peralihan kekayaan dari rakyat kepada pemerintah yang dipungut berdasarkan undang-undang yang dapat dipaksakan dengan tidak mendapat imbalan langsung, yang digunakan untuk membiayai pengeluaran umum dan sebagai alat pendorong, penghambat, atau

pengecualian untuk mencapai tujuan yang ada diluar bidang keuangan negara.

Dari beberapa definisi di atas menunjukkan bahwa pajak merupakan iuran rakyat kepada kas negara dan merupakan kontribusi wajib kepada negara yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung, tetapi digunakan untuk pengeluaran-pengeluaran negara dan pembangunan nasional.

2.1.2. Fungsi-Fungsi Pajak

Terdapat dua fungsi pajak, yang dikemukakan oleh Mardiasmo (2016: 4) yaitu :

1. Fungsi Anggaran (*Budgetair*)

Pajak sebagai sumber dana bagi pemerintah untuk membiayai pengeluaran-pengeluarannya.

2. Fungsi Mengatur (*Regulerend*)

Pajak sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan pemerintah dalam bidang sosial dan ekonomi.

2.1.3. Asas-Asas Pajak

Adapun asas pemungutan pajak yang diungkapkan Waluyo (2016:16) sebagai berikut:

1. Asas Tempat Tinggal

Negara-negara mempunyai hak untuk memungut atas seluruh penghasilan Wajib Pajak berdasarkan tempat tinggal Wajib Pajak. Wajib Pajak yang bertempat tinggal di Indonesia dikenai pajak atas penghasilan yang diterima atau diperoleh, yang berasal dari Indonesia atau berasal dari luar negeri.

2. Asas Kebangsaan

Pengenaan pajak dihubungkan dengan suatu negara. Asas ini diberlakukan kepada setiap orang asing yang bertempat tinggal di Indonesia untuk membayar pajak.

3. Asas Sumber

Negara mempunyai hak untuk memungut pajak atas penghasilan yang bersumber pada suatu negara yang memungut pajak. Dengan demikian, Wajib Pajak menerima atau memperoleh penghasilan dari Indonesia dikenakan pajak di Indonesia tanpa memperhatikan tempat tinggal Wajib Pajak.

2.1.4. Pengertian Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Berdasarkan Undang-Undang No. 33 Tahun 2014 tentang pertimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah, pendapatan asli daerah didefinisikan sebagai pendapatan yang diperoleh perundang-undangan. Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah salah satu sumber dana pembiayaan pembangunan daerah

pada kenyataannya belum cukup memberikan sumbangan bagi pertumbuhan daerah, hal ini mengharuskan pemerintah daerah menggali dan meningkatkan pendapatan daerah terutama sumber pendapatan asli daerah.

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan yang diperoleh dari sumber-sumber pendapatan daerah dan dikelola sendiri oleh pemerintah daerah dan digali dari potensi pendapatan yang ada di daerah dengan kata lain pendapatan asli daerah merupakan pendapatan daerah yang bersumber dari hasil pajak daerah, hasil retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah dalam menggali pendanaan dalam pelaksanaan otonomi daerah sebagai perwujudan asas desentralisasi,

2.1.5. Pajak Daerah

Menurut Suandy (2011: 37) Pajak daerah adalah pajak yang kewenangan pemungutannya ada pada Pemerintah Daerah yang pelaksanaannya dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah. Menurut Mardiasmo (2016: 5) Pajak Daerah yaitu pajak yang dipungut oleh Pemerintah Daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pajak Daerah merupakan salah

satu sumber pendapatan daerah yang penting membiayai penyelenggaraan daerah dan pembangunan daerah untuk menetapkan otonomi yang luas, nyata dan bertanggung jawab.

Pajak Daerah dibagi menjadi dua jenis yaitu, Pajak Provinsi dan Pajak Kabupaten/Kota. Pajak Provinsi terdiri dari, pajak kendaraan bermotor, bea balik nama kendaraan bermotor, pajak bahan bakar kendaraan bermotor, pajak air permukaan, dan pajak rokok. Sedangkan pajak Kabupaten/Kota terdiri dari, Pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak reklame, pajak penerangan jalan, pajak mineral bukan logam dan batuan, pajak parkir, pajak air tanah, pajak sarang burung walet, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) dan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB).

2.1.6. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Menurut Siahaan (2013: 579) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Yang dimaksud dengan perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan. Adapun yang dimaksud dengan hak atas tanah dan atau bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan,

beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang dibidang pertahanan dan bangunan

Berdasarkan Perda Kota Palembang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), pengertian BPHTB adalah sebagai berikut:

1. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan.
2. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan;
3. Hak atas tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang dibidang pertanahan dan bangunan.

2.1.7. Objek dan Bukan Objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

1. Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
Menurut pasal 86 ayat 2 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan

- a. Pemindahan hak karena:
 - 1) Jual beli;
 - 2) Tukar-menukar;
 - 3) Hibah,
 - 4) Hibah wasiat,
- b. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya pemekaran usaha, Pemberian hak baru karena:
 - 1) Kelanjutan pelepasan hak Hak atas tanah meliputi :
 - 2) Hak milik yaitu hak turun menurun waktu sebagaimana ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hak yang sebagaimana di maksud di atas adalah:
 - a) Hak milik;
 - b) Hak guna usaha;
 - c) Hak guna bangunan;
 - d) Hak pakai;
 - e) Hak milik atas satuan rumah susun; dan
 - f) Hak pengelolaan

2. Bukan Objek Pajak BPHTB

Menurut Siti Resmi (2016: 260) menyatakan bahwa diantara semua objek pajak, ada pula beberapa objek pajak yang dikecualikan dalam pengenaan BPHTB. Objek pajak yang tidak dikenakan pajak adalah objek pajak yang diperoleh dari:

- a. Perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik;
- b. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
- c. Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
- d. Orang pribadi atau Badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- e. Orang pribadi atau Badan karena wakaf;
- f. Orang pribadi atau Badan karena warisan;
- g. Orang pribadi atau Badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah;
- h. Objek pajak yang diperoleh karena hibah wasiat dan hak pengelolaan pengenaan pajaknya diatur dengan peraturan pemerintah yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 dan peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000.

2.1.8. Dasar Pengenaan dan Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 1 Tahun 2011 Dasar Pengenaan dan Tarif BPHTB terdapat pada Pasal 4 dan 5 yaitu sebagai berikut :

1. Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
2. Besaran Nilai Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan sebesar Rp 60.000.000. untuk setiap wajib pajak.
3. Besaran tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan sebesar 5% (Lima Persen).

2.1.9. Cara Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Secara umum perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah sesuai dengan rumus berikut :

$$\mathbf{BPHTB} = (\mathbf{NJOP} - \mathbf{NJOPTKP}) \times 5\%$$

Keterangan :

NJOP = Nilai Jual Objek Pajak

NJOPTKP = Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak

2.1.10. Tata Cara Pemungutan Pajak

Menurut Siti Resmi (2016:8) Tata Cara Pemungutan Pajak dibagi dibagi menjditiga, yaitu:

1. *Stelsel* Nyata/Riil

Yaitu pengenaan pajak didasarkan pada (objek penghasilan nyata) sehingga pemungutannya baru dapat dilakukan pada akhir tahun pajak,yakni setelah penghasilan yang sesungguhnya diketahui Kelebihan : pajak dikenakan lebih realistis, Kelemahan : pajak baru dikenakan pada akhir periode.

2. *Stelsel* Anggapan

Pengenalan pajak didasarkan pada suatu anggapan yang diatur oleh undang-undang. Kelebihan : pajak dapat dibayar selama tahun berjalan, tanpa harus menunggu sampai akhir tahun. Kelemahan : pajak dibayarkan tidak berdasarkan keadaan sesungguhnya.

3. *Stelsel* Campuran

Pada awal tahun, besarnya pajak dihitung berdasarkan suatu anggapan, kemudian pada akhir tahun pembayaran didasarkan dan disesuaikan dengan keadaan sebenarnya.

2.1.11. Sistem Pemungutan Pajak

Dalam buku Mardiasmo (2016: 7) sistem pemungut pajak dibagi atas 3macam yaitu :

1. *Official assessment system*

Suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada pemungutan pajak untuk menentukan besarnya pajak yang harus dibayar oleh seseorang atau wajib pajak.

2. *Self assesment system*

Suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang penuh kepada wajib pajak untuk menghitung, mrrmpethitungkan, menyetorkan dan melaporkan sendiri besarnya utang pajak pada suatu tahun pajak.

3. *Withholding system*

Suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan sewenang pada pihak ketiga (selain fiskus dan wajib pajak) untuk memotong atau memungut besarnya pajak yang tentang pada suatu tahun pajak.

2.1.12.Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Menurut undang-undang yang di tetapkan pemerintah kota Palembang dalam perda Nomor 1 tahun 2011 pasal 12 tentang Tata Cara pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terbagi 3 yaitu:

1. Pemungutan Pajak dilarang diborongkan.

2. Wajib Pajak membayar sendiri pajak terutang berdasarkan STPTD.
3. Wajib pajak yang memenuhi kewajiban perpajakan sendiri dibayar dengan menggunakan SPTPD, SKPDKB, dan/atau SKPDKBT.

2.1.13.Kinerja Pajak

Kinerja adalah gambaran mengenai tingkat pencapaian pelaksanaan suatu kegiatan/program/kebijakan dalam mewujudkan sasaran, tujuan, misi, dan visi organisasi yang terulang dalam strategic planing organisasi Menurut Astamira (2012), dalam mengukur kinerja pajak, menggunakan rasio pengumpulan dan rasio pertumbuhan pajak.

2.1.13.1.Rasio Pengumpulan

Rasio Pengumpulan digunakan untuk menghitung pemungutan pajak daerah dalam hal ini pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan apakah sudah mencapai target atau belum sesuai dengan target.

2.1.13.2.Rasio Laju Pertumbuhan Pajak

Rasio laju pertumbuhan pajak menunjukkan kemampuan pemerintah daerah dalam mempertahankan dan meningkatkan keberhasilan yang telah dicapainya dari periode ke periode berikutnya. Diketuinya pertumbuhan

untuk masing-masing komponen sumber pendapatan dan pengeluaran dapat digunakan untuk mengevaluasi kinerja dan potensi pajak yang perlu mendapat perhatian.

2.1.14.Potensi Pajak

Menurut Risdiana (2015), potensi adalah sesuatu yang sebenarnya sudah ada, hanya belum didapat atau diperoleh ditangan. Potensi pajak didefinisikan sebagai kemampuan wajib pajak dalam membayar pajaknya, atau sebaliknya kemampuan pemerintah untuk memungut pajak dari masyarakat.

Potensi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yaitu kemampuan yang sudah dimiliki bea perolehan hak atas tanah dan bangunan untuk menjadi sektor andalan bagi pendapatan daerah kota Palembang apabila dikelola dan dikembangkan dengan baik. Potensi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dapat diketahui dan dihitung dengan menggunakan Rasio Kontribusi, Matriks Potensi dan Analisis SWOT.

2.1.14.1. Rasio Kontribusi

Rasio Kontribusi digunakan untuk mengetahui berapa besar rasio realisasi penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhadap target penerimaan Pajak Asli Daerah pada Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang

2.1.14.2. Matriks Potensi

Setelah menghitung potensi, selanjutnya penulis akan mengukur potensi pajak dengan menggunakan Matriks potensi. Matriks Potensi merupakan dilakukan untuk menentukan apakah jenis pajak daerah atau retribusi daerah tersebut masuk dalam kategori prima, potensial, berkembang, atau terbelakang. Peneliti mengacu pada penelitian yang dilakukan oleh Risdiana (2015). Setelah data didapatkan, data tersebut dimasukkan ke dalam rumus pada Tabel 2.1.

Tabel 2.1
Kriteria Matriks Potensi Pajak

Kotribusi Pertumbuhan	$\frac{X}{Y} = \text{Potensial}$	$\frac{X}{Y} = \text{TidakPotensial}$
$Gx = \text{Positif}$	Prima	Berkembang
$Gx = \text{Negatif}$	Potensial	Terbelakang

Keterangan :

Gx adalah pertumbuhan setiap pajak hotel, pajak restoran dan pajak hiburan dan Gx adalah kontribusi setiap pajak hotel, pajak restoran dan pajak hiburan.

Berdasarkan analisis overlay dan klasifikasi pajak daerah di Kota Palembang secara garis besar dikelompokan menjadi 4 kondisi:

1. *Prima* apabila bea perolehan ha katas tanah dan bangunan diberikan kontribusi dan pertumbuhan sama dengan atau lebih dari 1 persen;
2. *Potensial* apabila bea perolehan ha katas tanah dan bangunan diberikan kontribusi sama dengan atau lebih dari 1 persen sedangkan pertumbuhan kurang dari 1 persen;
3. *Berkembang* apabila bea perolehan ha katas tanah dan bangunan diberikan kontribusi kurang dari 1 persen sedangkan pertumbuhan sama dengan atau lebih dari 1 persen; dan
4. *Terbelakang* apabila bea perolehan ha katas tanah dan bangunan diberikan kontribusi dan pertumbuhan kurang dari 1 persen.

2.1.14.3. Analisis SWOT

Analisis SWOT adalah identifikasi berbagai faktor secara sistematis untuk merumuskan strategi. Menurut Cahyandari (2012) Analisis ini didasarkan pada logika yang memaksimalkan kekuatan (*Strength*) dan peluang (*Opportunity*), namun secara bersamaan dapat meminimalkan kelemahan (*Weaknes*) dan ancaman (*Threat*). Unsur-unsur yang digunakan meliputi :

1. Kekuatan (*Strength*)

Analisis untuk mengetahui kekuatan dan keunggulan dari bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dapat dipengaruhi oleh faktor internal.

2. Kelemahan (*Weaknes*)

Analisis ini untuk mengetahui kekurangan-kekurangan pemerintah daerah kota Palembang dalam pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

3. Peluang (*Opportunity*)

Analisis untuk mengetahui peluang atau kesempatan yang dapat memungkinkan meningkatkan pendapatan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

4. Ancaman (*Threat*)

Analisis untuk mengetahui kemungkinan yang terjadi dan menghambat peningkatan pendapatan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

2.2 Penelitian terdahulu

Menurut penelitian Demak dan Lambey (2016) tentang Evaluasi Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) kota Gorontalo. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kendala yang dialami dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di DPPKAD Kota Gorontalo adalah kurangnya kesadaran dari

wajib pajak untuk membayar pemungutan BPHTB, wajib pajak kadang terlambat melakukan pembayaran serta kurangnya petugas lapangan dari DPPKAD.

Menurut penelitian Santoso, Nangoi, dan Pusung (2015) tentang Evaluasi Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Halmahera Utara. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kendala-kendala pemungutan BPHTB tidak terlepas dari setiap kebijakan yang diberlakukan, kendala-kendala yang ditemui didalamnya merupakan kendala dari wajib pajak yaitu dari segi pembayaran dan petugas pajak yaitu dari segi penagihan dan masih kurangnya Sumber Daya Manusia (SDM) yang terampil dan kompeten dibidang pendapatan.

Menurut penelitian Muhaling, Ilat, dan Elim (2017) tentang Analisis Efektifitas Tata Cara Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Bitung. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tata cara pemungutan BPHTB yang dalam hal ini dikelola oleh Dinas Pendapatan Daerah kota Bitung sudah efektif karena pihak Dinas telah melakukan tugas dan fungsinya sesuai dengan acuan prosedur yaitu Peraturan Walikota Nomor 35 Tahun 2014 tentang Tata Cara Pemungutan BPHTB dan tetap berjalan dengan efektif walaupun masih terdapat kendala dari pihak Wajib pajak tetapi dapat langsung ditangani oleh Pihak Dinas.

Menurut penelitian Jamil, Husaini, dan Mayowan (2016), tentang Analisis Efektifitas Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Kontribusinya terhadap Pajak Daerah (studi kasus Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang Tahun 2011 - 2014). Hasil penelitian menunjukkan, Persentase efektifitas penerimaan BPHTB Kota Malang tahun 2011-2014 memiliki rata-rata 121,94% dengan kriteria sangat efektif. Berdasarkan pencapaian targetnya, kinerja Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang dalam melaksanakan pemungutan BPHTB sudah sangat baik. Meskipun efektifitas BPHTB Kota Malang sudah sangat efektif, berdasarkan hasil survei masih terdapat potensi BPHTB yang belum dioptimalkan. Hal tersebut karena penentuan target BPHTB Kota Malang belum mempertimbangkan potensi riil BPHTB dilapangan.

Menurut Penelitian Fauzan dan Ardiyanto (2012), tentang Akuntansi dan Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Kontribusinya terhadap Pendapatan Daerah Di Kota Semarang Periode Tahun 2008-2011. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Tingkat efektifitas pemungutan BPHTB yang dilakukan pada tahun 2008-2011 didapatkan nilai tertinggi pada tahun 2011 dengan kriteria sangat efektif. Efektivitas terendah terjadi pada tahun 2009 dengan kriteria cukup efektif. Pemungutan BPHTB yang pertama kali dilakukan oleh Pemerintah Kota Semarang dianggap sangat baik karena telah melebihi target yang sudah ditentukan. Dengan kata lain bahwa pengelolaan penerimaan BPHTB

yang dilakukan oleh Pemerintah Kota Semarang memiliki prospek yang baik.

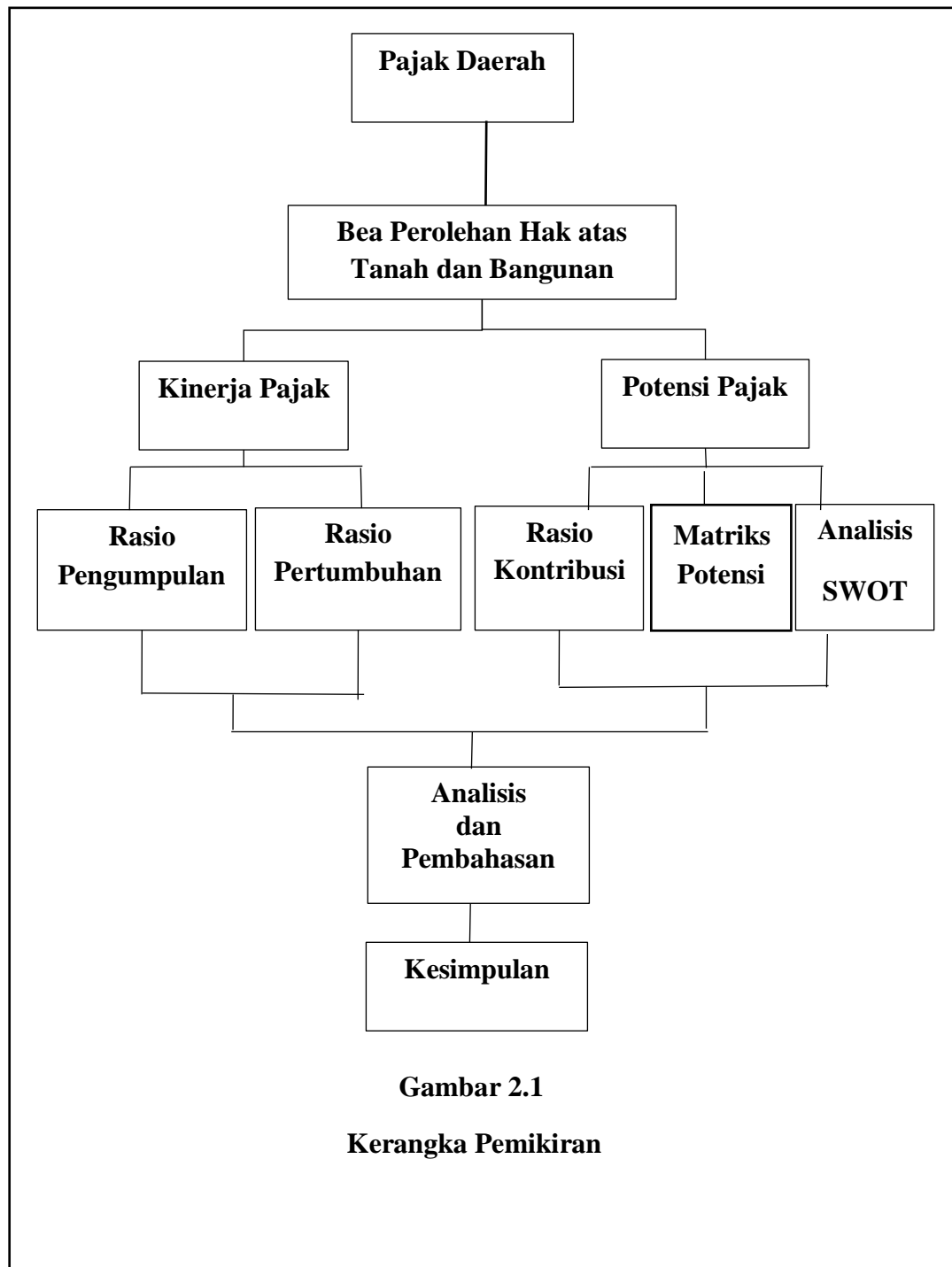
Perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu terletak pada perhitungan kinerja bea perolehan hak atas tanah dan bangunan penulis menggunakan metode rasio pengumpulan dan rasio laju pertumbuhan, sedangkan untuk menghitung potensi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan menggunakan rasio kontribusi, matriks potensi, dan analisis SWOT sedangkan persamaan bidang bahasan adalah bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

2.3. Kerangka Pemikiran

Penerimaan Pajak Daerah harus dimaksimalkan karena Pajak Daerah merupakan sumber dalam proses pembangunan daerah. Dengan dikeluarkannya kebijakan otonomi daerah, maka masing-masing daerah dituntut untuk dapat menggali potensi penerimaan daerah yang dimiliki. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan salah satu sumber penerimaan pajak daerah, sehingga proses pemungutannya harus diawasi dengan baik supaya penerimaan pajak yang dihasilkan dapat menggambarkan potensi daerah secara nyata. Analisis yang digunakan untuk memecahkan permasalahan yang ada dalam penelitian ini adalah analisis potensi dengan tujuan mengetahui potensi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang ada secara nyata. Adanya data empirik yang berhubungan dengan perhitungan potensi Bea Perolehan Hak atas Tanah

dan Bangunan dan kajian teori yang ada menjadi penunjang untuk menggunakan analisis ini. Untuk kinerja Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Jika dilihat kinerja pemungutan pajak dari sisi pencapaiannya terhadap target Pendapatan Asli Daerah maka terlihat bahwa pada tahun 2015 target penerimaan pajak belum tercapai secara optimal.

Bila hasil perhitungan potensi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan telah didapatkan maka akan dapat pula diukur berapa efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dihitung berdasarkan perbandingan antara besarnya realisasi penerimaan dengan besarnya potensi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang ada. Dengan demikian bila potensi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dapat diketahui maka efektivitas secara langsung dapat pula diketahui. Secara sistematis kerangka pemikiran dapat dijelaskan dalam gambar 2.1 berikut ini.



Gambar 2.1
Kerangka Pemikiran