

## **BAB IV**

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1. Gambaran Umum Obyek Penelitian**

##### **4.1.1. Sejarah Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang**

Sebelum tahun 1975, Bidang pajak dan retribusi pada daerah tingkat I dan tingkat II merupakan urusan bagian Biro Keuangan Pemda masing masing. Hal tersebut berlaku di Kota Palembang dengan mengacu pada Perda Tingkat II Palembang Nomor 9 tahun 1975 tanggal 11 Nopember 1975 yang merupakan landasan pembentukan Dinas Pendapatan Daerah yang bertempat di Kota Palembang serta memiliki tugas mengelola segala hal di bidang pendapatan, penetapan, penagihan pajak dan retribusi daerah serta pendapatan daerah lainnya yang menjadi hak dan kewenangan Pemerintah Kota Palembang sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Berdasarkan Perda Nomor 3 tahun 1980 dibentuklah Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) Kota Palembang yang struktur dan tata kerja organisasinya berlaku sama diseluruh Indonesia, yang kemudian disempurnakan kembali dengan Perda Nomor 3 tahun 1990 kemudian Perda Nomor 67 tahun 2001 tentang tugas dan fungsi Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang.

Hal ini dilakukan seiring dengan adanya beberapa perubahan seperti penambahan penduduk serta usaha penyempurnaan dan penyelesaian struktur organisasi dinas pendapatan daerah kota Palembang. Namun setelah keluarnya peraturan pemerintah No 41 tahun 2007 tentang organisasi perangkat daerah, maka struktur organisasi dinas pendapatan daerah kota Palembang tahun 2008 mengalami perubahan yang sesuai dengan peraturan daerah No 9 tahun 2008 tentang struktur organisasi dan tata kerja dinas pendapatan daerah kota Palembang.

Seiring dan sesuai telah dikeluarkannya peraturan pemerintah No 18 tahun 2016 tentang perangkat daerah, seluruh satuan kerja perangkat daerah, seluruh satuan kerja perangkat daerah (SKPD) terkena perubahan pada struktur organisasi atau nomenklatur, yang berimbas pada penggabungan beberapa SKPD maupun pemisahan dari SKPD tertentu yang akhirnya pada Januari 2017 Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang berubah nama menjadi Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang.

Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang bertempat di lingkungan Kecamatan Ilir Barat I, Jalan Merdeka No.21 Palembang dengan wilayah kerja meliputi 16 Kecamatan dan 107 Kelurahan. Kegiatan utama badan pengelolaan pajak daerah kota Palembang sesuai dengan ketentuan peraturan yaitu memasukkan dana pemerintah daerah yang disebut pendapatan asli daerah (PAD) guna pembiayaan pemerintah kota

palembang yang tertera dalam anggaran pendapatan belanja daerah (APBD)

#### **4.1.2. Visi dan Misi**

##### **Visi**

Terwujudnya pengelolaan pendapatan daerah yang profesional untuk mendukung pelaksanaan pembangunan daerah yang mandiri dan sejahtera.

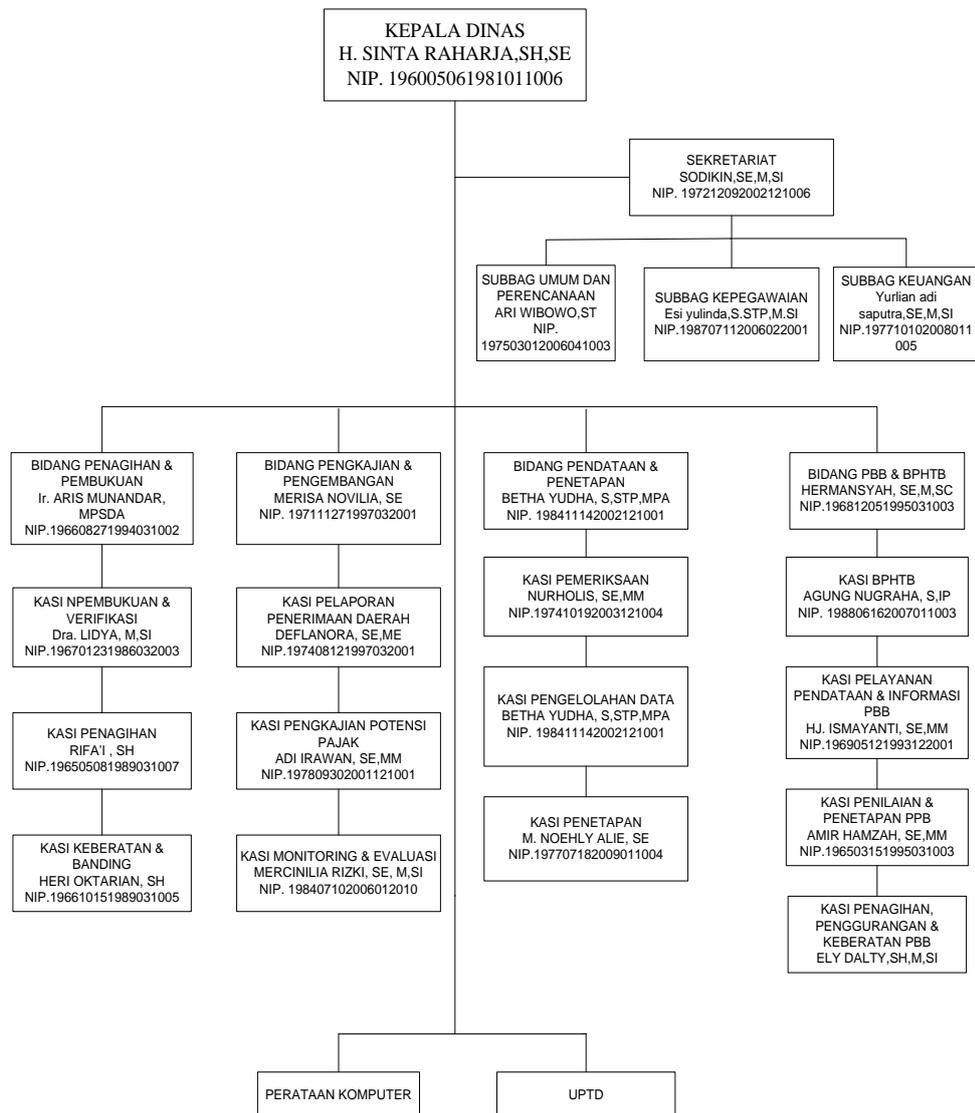
##### **Misi**

1. Merumuskan dan menyusun kebijakan teknis dibidang pengelolaan pendapatan daerah.
2. Meningkatkan kualitas sumber daya aparatur bidang pendapatan daerah yang sesuai dengan prinsip-prinsip penyelenggaraan pemerintahan yang baik (*good govern*)
3. Menjalin jejaring kerja (*networking*) dan koordinasi secara sinergis dibidang pendapatan daerah.

#### **4.1.3. Struktur Organisasi Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota**

##### **Palembang**

Berikut ini adalah struktur organisasi Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang.



Gambar 4.1

## Struktur Organisasi

**Sumber :** *Badan Pengelola Pajak Daerah Kota Palembang(2018)*

Berdasarkan Perda Nomor : 7 Tahun 2012 Tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Palembang Tahun 2010 Tentang Pembentukan,Susunan Organisasi Tata Kelola Dinas Daerah Kota Palembang.

1. Kepala Badan : H. Shinta Raharja, Sh, Se
2. Sekretaris : Sodikin, Se, M.Si
  - Subbid Umum Dan Kepegawaian : Esi Yulinda, S. Stp, M. Si
  - Subbid Keuangan : Yurlian Adi Saputra, Se. M.Si
  - Subbid Perencanaan Dan Pelaporan : Ari Wibowo Saptadi, St
3. Kepala Bidang Pengkajian Dan Pengembangan Pajak Daerah :  
Irwan Destra, Se, Mm
  - Subbid Pengkajian Potensi Pajak Daerah : Deflanora, Se, Me
  - Subbid Bidang Pengembangan Potensi Pajak Daerah : M.  
Noehly Alie, Se
  - Subbid Evaluasi Pajak Daerah Mercilinia Rizki, Se. M. Si
4. Kepala Bidang Pajak Daerah Lainnya : Hermansyah, Se, M.Sc
  - Subbid Pajak Hotel, Air Tanah Dan Reklame : Betha Yudha,  
S. Stp, Mpa
  - Subbid Pajak Restoran, Walet Dan Ppj : Heri Oktarian, Sh
  - Subbid Pajak Hiburan, Parkir Dan Minerba : Hj. Ismayanti,  
Se, Mm
5. Kepala Bidang Pengelolaan Piutang Pajak Daerah : Deva  
Rozano Leora, Se, Mt
  - Subbid Penagihan Piutang : Achmad Jauhari, Se, M.Si
  - Subbid Bidang Keberatan Piutang : Ely Dalti, Sh, M.Si
  - Subbid Pembukuan Piutang : Dra. Lidya, M.Si
6. Kepala Bidang Pbb Dan Bphtb : Hairul Anwar, St, Mm

- Subbid Pajak Bumi Dan Bangunan : Apriadi Kurniawan, Se
  - Subbid Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan : Eka Prasetya Ervian, Se
  - Subbid Pengurangan Pajak Bumi Dan Bangunan : Metalisna, B.Sc, Se
7. Unit Pelaksana Teknis Dinas (Uptd) 16 Kecamatan :
- Kepala Uptd Seberang Ulu I : Minawaro Hulil
  - Kepala Uptd Seberang Ulu Ii : Zulkifli Syafri, S. Ip
  - Kepala Uptd Ilir Barat I : Suhamto Panggar Bessi
  - Kepala Uptd Ilir Barat Ii : Rahmawati, St, M.Si
  - Kepala Uptd Ilir Timur I : Ngadiran, S.Ip
  - Kepala Uptd Ilir Timur Ii : Kemas Syarifudin, Sh
  - Kepala Uptd Plaju : H. Kamsri Ar., S.Sos
  - Kepala Uptd Kertapati : Ahmad Firdaus, Sp
  - Kepala Uptd Gandus : Yuli Lastari, Sh, M.Si
  - Kepala Uptd Alang Alang Lebar : Ahmad Syaufan, Se, M.Si
  - Kepala Uptd Sukarami : Arlan, Se
  - Kepala Uptd Kemuning : Lafran Faradise, S.Sos
  - Kepala Uptd Sako : Rifai, Sh
  - Kepala Uptd Sematang Borang : Jeany Prihatini, Se, Mm
  - Kepala Uptd Kalidoni : Nurholis, Se, Mm
  - Kepala Uptd Bukit Kecil : Gama W.Rachmawaty, S.Stp, M.Si

## 4.2. Data Penelitian

### 4.2.1. Kinerja Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

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. Dilihat dari data Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Badan Pengelolaan Pajak Daerah (BPPD) kota Palembang yaitu terdapat data populasi wajib pajak di kota Palembang sebagai berikut:

**Tabel 4.1**

#### **Populasi jumlah wajib pajak BPHTB**

<b>Tahun</b>	<b>Jumlah Wajib Pajak</b>
2013	6.402
2014	8.260
2015	8.804
2016	10.532
2017	13.242

**Sumber:** *Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang*

### 4.2.2 Tata Cara Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Badan Pengelolaan Pajak Daerah (BPPD) Kota Palembang yaitu Nilai Jual Objek Pajak dikurang dengan Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak, dan tarif pajaknya sebesar 5%.

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

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

**Tabel 4.2**  
**Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**  
**Kota Palembang**

Nama Wajib Pajak	Luas Tanah / Bangunan	NJOP	NJOPTKP	BPHTB (Tarif 5%)
Yunsia	90 48	30.150.000 20.592.000	10.000.000	2.037.100
Wasista Bambang Utoyo	2.703 600	905.505.000 909.600.000	10.000.000	90.255.250
Anwar Helmi	300 72	60.000.000 42.840.000	10.000.000	4.642.000
Kartini Hadam	250 117	60.750.000 69.615.000	10.000.000	6.018.250
Silan	300 28	60.000.000 6.300.000	10.000.000	2.815.000
Ayu Ningdep	160 35	53.600.000 10.850.000	10.000.000	2.722.500
Ny Hasanah	109 24	36.515.000 6.336.000	10.000.000	1.642.550
Edi Amrin	480 60	49.440.000 30.300.000	10.000.000	3.487.000
Ansori	120 35	47.280.000 5.670.000	10.000.000	2.147.500
Tedi Bantong	1.516	40.932.000	10.000.000	1.546.600
Achmad Assegaf	135	32.562.000	10.000.000	1.128.100
Amelia Sukmawati	495 95	50.985.000 78.185.000	10.000.000	5.958.500
Tedi Bantong	143 54	47.905.000 8.748.000	10.000.000	2.332.650
Zainal	488	50.354.000	10.000.000	2.017.700
Johny	227	56.750.000	10.000.000	2.337.500
Elva Christina Mayasari	115	30.638.000	10.000.000	1.031.900
Asnawi Chatab	387 65	59.830.000 13.420.000	10.000.000	3.162.500
Abdul Hamid	435 48	56.340.000 7.390.000	10.000.000	2.686.500
Gunawan	229	50.410.000	10.000.000	2.020.500
Mohammad Bakri	362	62.350.000	10.000.000	2.617.500
Nurmadiyah	519	48.915.000	10.000.000	1.945.750
Juana AR	247	43.260.000	10.000.000	1.663.000
Fatikah Asri	191	38.420.000	10.000.000	1.421.000
Dian A	652	52.245.000	10.000.000	2.112.250
Abdul Fattah	205	40.875.000	10.000.000	1.543.750

Sumber : Data diolah (2018)

Dari tabel 4.2 diatas dapat dilihat bahwa untuk menghitung Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Badan Pengelolaan Pajak Daerah yaitu dengan menghitung NJOP sesuai dengan luas tanah atau bangunan kemudian dikurangkan dengan NJOPTKP dan hasilnya dikalikan tarif sebesar 5%.

Kinerja pajak dilakukan dengan menggunakan dua rasio, yaitu rasio pengumpulan dan rasio laju pertumbuhan.

#### 4.2.3. Rasio Pengumpulan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Untuk menghitung pemungutan bea perolehan hak atas dan bangunan apakah sudah mencapai target atau belum sesuai dengan target. Untuk menghitung pemungutan pajak daerah dalam hal ini bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhadap perimaan pajak daerah menggunakan rumus

$$\text{Rasio Pengumpulan} = \frac{\text{RealisasiX1}}{\text{TARGETX1}}$$

Dalam menghitung rasio pengumpulan data yang digunakan adalah target dan realisasi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan periode 2013-2017.

**Tabel 4.3**  
**Rasio Pengumpulan (*Collection rasio*) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan 2013-2017**

Tahun	Target	Realisasi	(%)	Ket
2013	Rp 80.549.840.000,00	Rp 80.867.194.759,00	100,40	Efektif
2014	Rp 86.000.000.000,00	Rp 132.727.606.144,00	154,33	Sangat Efektif
2015	Rp 116.269.000.000,00	Rp 92.038.580.407,00	79,16	Tidak Efektif
2016	Rp 90.000.000.000,00	Rp 92.405.857.197,00	102,67	Sangat Efektif
2017	Rp 122.000.000.000,00	Rp 146.996.045.395,00	120,48	Sangat Efektif

Sumber : Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang (2018)

Dari tabel diatas, dapat diketahui bahwa Rasio Pengumpulan penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan oleh Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang tahun 2013 telah terealisasi sebesar 100,40% dan di tahun 2014 telah terealisasi sebesar 154,33 Hal ini dapat diartikan bahwa penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Sangat efektif dalam mencapai kinerja pajak. Kemudian pada tahun 2015 terealisasi hanya sebesar 79,16% Hal ini dapat diartikan bahwa penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tidak efektif sampai dalam mencapai kinerja pajak. Dan pada tahun 2016 serta tahun 2017 rasio pengumpulan penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan selalu mengalami kenaikan, dengan persentase rasio pengumpulan pajak diatas 100%. Hal ini dapat diartikan bahwa penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tahun 2016 dan 2017 sangat efektif dalam mencapai kinerja pajak.

#### **4.2.4. Rasio Laju Pertumbuhan**

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

Untuk mengetahui laju pertumbuhan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menggunakan rumus :

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

Rasio Laju Pertumbuhan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan selama tahun 2013-2017 disajikan dalam tabel berikut:

**Tabel 4.4**  
**Laju pertumbuhan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan kota Palembang periode 2013-2017**

Tahun	Realisasi	%	Keterangan
2013	Rp 80.867.194.759,00	0%	Menjadi tahun dasar untuk perhitungan laju pertumbuhan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan
2014	Rp 132.727.606.144,00	64%	Cukup berhasil mencapai kinerja
2015	Rp 92.038.580.407,00	-30%	Tidak berhasil mencapai kinerja
2016	Rp 92.405.857.197,00	3%	Tidak berhasil mencapai kinerja
2017	Rp 146.996.045.395,00	59%	Cukup berhasil mencapai kinerja

**Sumber** : *Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang (2018)*

Dari tabel 4.4 di atas tampak jelas bahwa rasio laju pertumbuhan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang pada tahun 2013 menjadi tahun dasar untuk perhitungan laju pertumbuhan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sebesar 0%. Pada tahun 2014 terjadi peningkatan kinerja laju pertumbuhan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan menjadi cukup berhasil mencapai kinerja bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Pada tahun 2015 dan 2016 mengalami tidak berhasil mencapai kinerja laju pertumbuhan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, Kemudian pada tahun 2017 terjadi peningkatan kinerja laju pertumbuhan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan menjadi cukup berhasil mencapai kinerja bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sebesar 59%.

#### 4.2.5 Potensi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Potensi sebagai suatu kemampuan ekonomi yang ada di daerah yang mungkin dan layak untuk dikembangkan sehingga bisa berkembang menjadi sumber penghidupan rakyat setempat bahkan dapat mendorong perekonomian daerah secara keseluruhan untuk berkembang dengan sendirinya dan berkesinambungan. Perhitungan kenaikan (%) selama lima tahun maka dapat dihitung potensi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Badan pengelolaan pajak daerah kota Palembang dengan menggunakan rumus :

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

#### 4.2.6 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

Penghitungan rasio kontribusi dihitung dengan menggunakan rumus sebagai berikut ini

Kontribusi =

$$\frac{\text{Realisasi Penerimaan BPHTB}}{\text{Target Penerimaan PAD}} \times 100$$

Tabel 4.5

**Target Pajak Asli Daerah dan Realisasi Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Palembang Tahun 2013 - 2017**

Tahun	Target PAD	Realisasi	Persentase	Ket
2013	Rp 689.103.604.093,88	Rp 80.867.194.759,00	11,73	Prima
2014	Rp 728.123.306.512,64	Rp 132.727.606.144,00	18,22	Prima
2015	Rp 734.820.204.068,92	Rp 92.038.580.407,00	12,52	Prima
2016	Rp 777.394.030.094,31	Rp 92.405.857.197,00	11,88	Prima
2017	Rp 680.012.752.910,10	Rp 146.996.045.395,00	21,61	Prima

Sumber :Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang, 2018.

Tabel di atas menjelaskan bahwa rasio realisasi penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhadap target penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Tahun 2013 sampai 2017 mengalami kenaikan dan penurunan, dan dapat dikatakan prima, karena kontribusi matriks potensi lebih dari 1%.

#### 4.2.7. Pertumbuhan Matriks Potensi

Matriks Potensi merupakan dilakukan untuk menentukan apakah jenis pajak daerah atau retribusi daerah tersebut masuk dalam kategori prima, potensial, berkembang, atau terbelakang.

Berikut disajikan tabel pertumbuhan matriks potensi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan :

**Tabel 4.6**  
**Pertumbuhan matriks potensi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**

Tahun	Pertumbuhan Matriks Potensi BPHTB	Keterangan
2013	0%	Tahun dasar
2014	64%	Prima
2015	-30%	Tidak Potensial
2016	3%	Prima
2017	59%	Prima

Sumber :Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang (2018)

Dari tabel diatas tampak jelas bahwa matriks potensi pertumbuhan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan oleh badan pengelolaan pajak daerah kota Palembang dari tahun 2013 dapat dikatakan potensial, karena pertumbuhan matriks potensi pajak hotel lebih dari 1%. Pada tahun 2015 mengalami penurunan menjadi Tidak Potensial kemudian tahun 2016 dan 2017 dapat dikatakan prima, karena pertumbuhan matriks potensi lebih dari 1%.

#### **4.2.8. Upaya – Upaya Peningkatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Menggunakan Analisis SWOT**

Pajak daerah merupakan salah satu sumber pendapatan asli daerah yang dapat diandalkan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah dan pembangunan daerah, dimana ada sebelas sektor pajak yang dipungut di kota Palembang, salah satunya yaitu bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Sebagai salah satu pajak daerah yang dipungut tersebut pendapatan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan masih rendah, sehingga diperlukan usaha-usaha yang dapat meningkatkan pendapatan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. Untuk mengetahui upaya-upaya peningkatan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan digunakan analisis SWOT (*strength, weaknes, opportunity, dan threat*). Adapun faktor-faktor yang digunakan yaitu :

**Tabel 4.7**  
**Faktor – Faktor yang digunakan dalam Analisis SWOT**

<b>Faktor – Faktor yang digunakan</b>	<b>Keterangan</b>
Kekuatan ( <i>Strength</i> )	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dilihat dari sisi Badan Pengelolaan Pajak Daerah (BPPD) Kota Palembang, adanya dukungan pemerintah daerah. Meskipun pendapatan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di kota Palembang masih rendah, tetapi hasil yang diperoleh dari pemungutan pajak dapat menunjang APBD dan menjadi salah satu pendapatan bagi pemerintah daerah kota Palembang.</li> <li>2. Dilihat dari sisi Wajib Pajak, bahwa adanya ketentuan atau aturan yang menyatakan bahwa untuk mengambil sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional harus membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terlebih dahulu.</li> <li>3. Sistem Pembayaran pajak yang mudah</li> </ol>
Kelemahan ( <i>Weaknes</i> )	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dilihat dari sisi Badan Pengelolaan Pajak Daerah (BPPD) Kota Palembang, kurangnya sanksi yang tegas kepada para wajib pajak yang tidak membayar pajak serta kurangnya petugas lapangan dari Badan Pengelolaan Pajak Daerah (BPPD) untuk melakukan pengecekan secara langsung Tanah dan Bangunan dikota Palembang yang belum dibayarkan pajak oleh pemiliknya.</li> <li>2. Dilihat dari sisi Wajib Pajak, tingkat kesadaran wajib pajak masih kurang, masih banyak wajib pajak yang belum melaporkan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan miliknya, karena merasa bahwa tanah yang mereka gunakan merupakan milik dari nenek moyang mereka, sehingga mereka merasa tidak perlu adanya sertifikat tanah serta tidak perlu membayar pajak</li> </ol>
Peluang ( <i>Opportunity</i> )	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dilihat dari sisi Badan Pengelolaan Pajak Daerah (BPPD) Kota Palembang, peningkatan sumber daya manusia yang</li> </ol>

	<p>betugas melakukan pengecekan dan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan kepada wajib pajak yang belum membayarkan pajaknya.</p> <p>2. Dilihat dari sisi Wajib Pajak, tanah dan bangunan merupakan dua hal penting untuk mendirikan rumah maupun untuk memulai usaha baru sehingga setiap tahunnya selalu ada peningkatan atas ruko-ruko ataupun perumahan-perumahan dikota Palembang.</p>
Ancaman ( <i>Threat</i> )	<p>1. Dilihat dari sisi Badan Pengelolaan Pajak Daerah (BPPD) Kota Palembang, kurangnya kepercayaan masyarakat kepada pemerintah dalam pengelolaan pajak merupakan ancaman bagi pemerintah daerah Kota Palembang dalam meningkatkan pendapatan pajaknya.</p> <p>2. Dilihat dari sisi Wajib Pajak, beberapa wajib pajak yang kurang jujur atas pembelian atau penjualan dari Tanah dan Bangunan miliknya dimana masih terdapat perbedaan antara keadaan yang sebenarnya dengan nilai jual atas tanah atau bangunan dari surat pernyataan yang dibuat oleh wajib pajak</p>

### 4.3. Analisa dan Pembahasan

#### 4.3.1. Analisa Kinerja Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Berikut disajikan tabel rasio pengumpulan serta persentase bea perolehan hak atas tanah dan bangunan periode 2013-2017 di kota Palembang sebagai berikut :

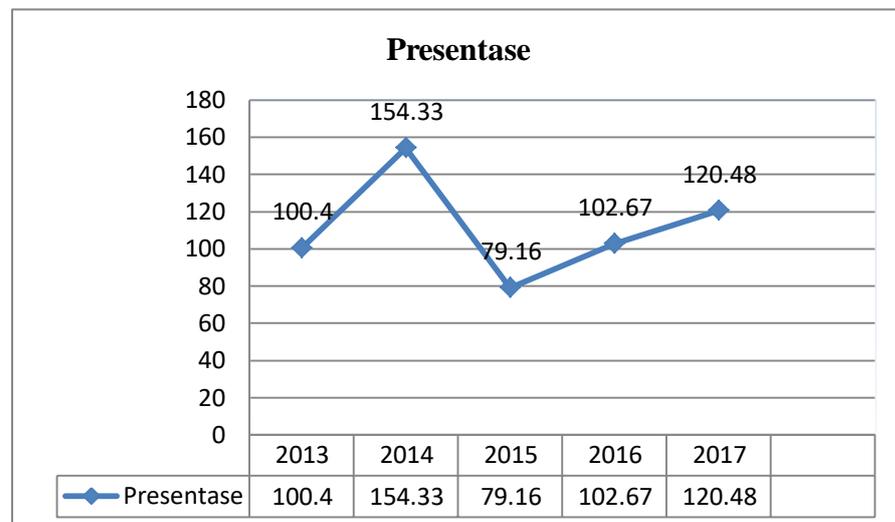
Tabel 4.8

**Tabel Pengumpulan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan  
di Kota Palembang Tahun 2013-2017**

Tahun	Target	Realisasi	(%)
2013	Rp 80.549.840.000,00	Rp 80.867.194.759,00	100,40
2014	Rp 86.000.000.000,00	Rp 132.727.606.144,00	154,33
2015	Rp 116.269.000.000,00	Rp 92.038.580.407,00	79,16
2016	Rp 90.000.000.000,00	Rp 92.405.857.197,00	102,67
2017	Rp 122.000.000.000,00	Rp 146.996.045.395,00	120,48

Sumber : *Data diolah*, 2018.

Berikut disajikan Grafik Pengumpulan Bea Perolehan Ha katas Tanah dan Bangunan di Kota Palembang Tahun 2013-2017 sebagai berikut



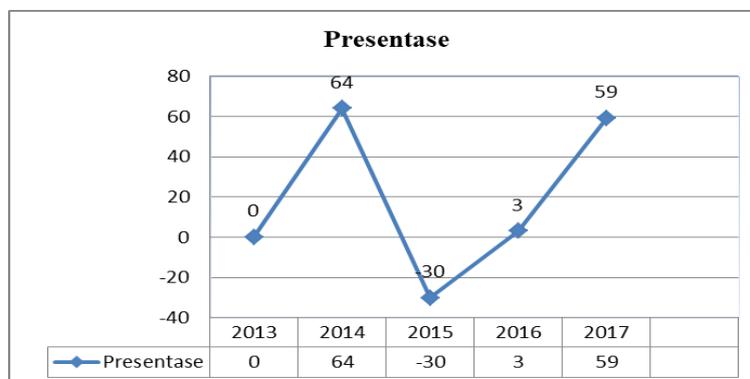
**Gambar 4.2** Grafik Pengumpulan BPHTB di Kota Palembang Tahun 2013-2017

Dapat dilihat dari tabel diatas menunjukkan bahwa pencapaian persentase kinerja penerimaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terjadinya naik dan turun. Pada tahun 2013 dan 2014 mengalami sangat aktif dalam mengukur kinerja perhitungan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dengan

persentase mencapai 100,40%. dan 154,33% Hal ini disebabkan karena kesadaran masyarakat untuk mengurus sertifikat, sementara masyarakat tidak bisa mengambil sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional apabila belum membayar BPHTB, selain itu meningkatnya pula perusahaan yang mengurus sertifikat lahan. Namun pada tahun 2015 mengalami penurunan persentase, pencapaian pengukuran kinerja bea perolehan hak atas tanah dan bangunan belum mencapai target pendapatan yaitu dengan persentase hanya sebesar 79,16% dimana termasuk kategori tidak efektif. Penurunan persentase dikarenakan tingginya target penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, Hal ini sesuai dengan hasil wawancara dengan Bapak Eka, selaku Subbid BPHTB yang menyatakan bahwa tingginya realisasi tahun 2014 sehingga pada tahun 2015 target penerimaan ditingkatkan dengan anggapan bahwa masyarakat akan membayar BPHTB seperti ditahun 2014 namun hal ini tidak terealisasi dengan baik dikarenakan kurangnya kepercayaan masyarakat terhadap pemerintah atas pembayaran pajak tersebut, dimana masyarakat beranggapan bahwa pajak yang dibayarkan tidak dipergunakan dengan baik atau di salah gunakan oleh pejabat pemerintah. Kemudian pada tahun 2016 target penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan diturunkan, sehingga realisasi penerimaan tercapai. Pada tahun 2017 juga mengalami peningkatan kembali menjadi sangat aktif dalam mengukur kinerja perhitungan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, peningkatan ditahun 2017 dapat

dikatakan tinggi dari tahun-tahun sebelumnya hal ini dikarenakan banyaknya pembangunan rumah-rumah serta wisma baru di Kota Palembang hal ini juga diungkapkan kembali oleh Bapak Eka bahwa ditahun 2017 pemerintah lebih sering melakukan penyuluhan terhadap masyarakat terutama kepada wajib pajak yang sedang melakukan pembangunan baik perumahan maupun ruko-ruko serta wisma dikota Palembang untuk membayarkan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan miliknya.

Berikut disajikan Grafik Laju Pertumbuhan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Palembang Tahun 2013-2017 sebagai berikut :



**Gambar 4.3** Grafik Indeks Laju Pertumbuhan BPHTB di Kota Palembang Tahun 2013-2017

Berdasarkan Grafik 4.3 dapat diketahui bahwa indeks pajak BPHTB di Kota Palembang mengalami fluktuasi dan tahun 2013 sampai 2014 mengalami kenaikan, hal ini disebabkan karena adanya peraturan baru mengenai sertifikat tanah tidak bisa diberikan apabila wajib pajak belum membayar BPHTB .Pada tahun 2015 mengalami penurunan, Hal

ini disebabkan kurangnya kepercayaan dari masyarakat dengan pemerintah dalam membayarkan pajak, Kemudian ditahun 2016 dan 2017 mengalami kenaikan kembali yang disebabkan banyaknya penyuluhan dari BPPD tentang pentingnya pembayaran pajak serta meningkatnya bangunan baru seperti rumah, wisma, ruko, dan hotel-hotel dikota Palembang.

#### 4.3.2. Analisa Matriks Potensi

**Tabel 4.9**  
**Matriks Potensi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan**  
**Bangunan**  
**Tahun 2013-2017**

<b>Pertumbuhan</b>	<b>Kontribusi</b>	<b>Kategori</b>
Positif	Potensial	Prima

**Sumber :** *Data diolah*, 2018.

Tabel 4.7 menunjukkan bahwa potensi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan tahun 2013-2017 di Kota Palembang masuk kedalam kategori berkembang. Hal ini disebabkan karena bea perolehan hak atas tanah dan bangunan memberikan kontribusi yang tinggi (potensial) bagi penerimaan pajak daerah di Kota Palembang namun dengan tingkat pertumbuhan yang meningkat atau stabil, yang artinya tingkat pertumbuhan atau pendapatan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kota Palembang mengalami peningkatan dari tahun-tahun sebelumnya. Dapat dilihat tabel 4.5 bahwa kontribusi pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan

terhadap pendapatan asli daerah kota Palembang cukup baik. Dapat dilihat dari tahun 2013 bahwa kontribusi pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dikota Palembang hanya sebesar 11,73%. Pada tahun 2014 kontribusi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan mengalami kenaikan persentase sebesar 18,22%. Pada tahun 2015 kontribusi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan mengalami penurunan sebesar 11,52%. Pada tahun 2016 kontribusi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan mengalami penurunan persentase sebesar 11,88%. Dan Pada tahun 2017 mengalami kenaikan sebesar 21,61%. Pada tahun 2017 kontribusi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan mengalami kenaikan persentase. Hal ini disebabkan karena terjadinya fluktuatif yang artinya terjadinya peningkatan pendapatan penerimaan setiap tahunnya. Terjadinya penurunan kontribusi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan karena mengalami penurunan dalam pencapaian target. Upaya yang harus dilakukan untuk menargetkan kinerja pajak hotel yaitu dengan melakukan sosialisasi yang dilakukan petugas pajak pengelolaan pajak daerah dikota Palembang akan meningkatkan penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Palembang.

#### 4.3.2. Upaya –upaya (Strategi) yang harus dilakukan guna meningkatkan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menggunakan analisis matriks SWOT

Salah satu alasan perlunya dilakukan identifikasi terhadap faktor-faktor internal dan eksternal dengan menggunakan matriks IFAS ( *Internal Factors Analysis Summary* - Analisis Faktor Internal ) dan EFAS ( *Eksternal Factors Analysis Summary* - Analisis Faktor Eksternal ) adalah penentuan analisis strategi SWOT dilakukan setelah mengetahui kekuatan, kelemahan, peluang, dan ancaman. Adapun kerangka strategi matriks SWOT sebagai berikut :

**Tabel 4.10**

#### Kerangka strategi matriks SWOT

IFAS EFAS	Strengths (S)	Weakness (S)
Opportunities (O)	<b>Strategi SO</b> Dengan kekuatan meraih peluang	<b>Strategi WO</b> mengatasi kelemahan untuk menangkap peluang yang sesuai
Threats (T)	<b>Strategi ST</b> Dengan kekuatan menghadapi tantangan	<b>Strategi WT</b> Mengatasi kelemahan untuk mengalahkan ancaman

Sumber : *Data diolah, 2018*

Membuat strategi adalah menghubungkan elemen internal dengan elemen eksternal sehingga didapatkan empat strategi sebagai berikut :

**Tabel 4.11**

#### Strategi Matrik SWOT Dilihat Dari Sisi Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang

IFAS EFAS	Strengths (S)	Weakness (S)
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dukungan Pemerintah</li> <li>2. Sertifikat tanah tidak diberikan apabila tidak membayar BPHTB</li> <li>3. Sistem Pembayaran BPHTB yang</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sanksi yang tidak tegas</li> <li>2. Kurangnya SDM di BPPD</li> <li>3. Kurangnya sosialisasi tentang BPHTB ke wajib pajak</li> <li>4. Kurangnya kesadaran diri</li> </ol>

	mudah	wajib pajak
<b>Opportunities (O)</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Peningkatan SDM di BPPD</li> <li>2. Peningkatan Perumahan baru</li> <li>3. Pembangunan ruko-ruko baru untuk usaha</li> <li>4. Perluasan Tanah dipinggiran Kota</li> </ol>	<b>Strategi SO</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pendataan wajib pajak</li> <li>2. Sosialisasi pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan</li> <li>3. Pengecekan kelengkapan terutama untuk perumahan-perumahan baru</li> </ol>	<b>Strategi WO</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Optimalisasi sumber daya manusia</li> <li>2. Penambahan wawasan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan</li> </ol>
<b>Threats (T)</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kepercayaan masyarakat</li> <li>2. Kesadaran dari wajib pajak</li> </ol>	<b>Strategi ST</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pemberian sanksi yang tegas</li> <li>2. Melakukan pengecekan data kelengkapan.</li> </ol>	<b>Strategi WT</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Inspeksi langsung ke lapangan</li> <li>2. monitoring perkembangan setiap akhir bulan.</li> <li>3. Sosialisasi tentang BPHTB seperti tata cara pembayaran dan manfaatnya</li> </ol>

Sumber : Data diolah, 2018

Analisis dengan menggunakan Matriks SWOT setelah menyajikan semua informasi yang berpengaruh terhadap kelangsungan perusahaan, tahap selanjutnya adalah memanfaatkan semua informasi tersebut dalam model-model kuantitatif perumusan strategi. Pajak daerah merupakan sumber Pendapatan Asli Daerah yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah pembangunan daerah. Salah satu sektor pajak daerah yang dipungut yaitu bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang masih sangat rendah sehingga diperlukan usaha-usaha untuk meningkatkan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan khususnya dikota Palembang digunakan analisis SWOT

(*strenght, weakness, opportunity, dan threats*) adapun faktor-faktor yang digunakan adalah :

Upaya-upaya yang harus dilakukan guna meningkatkan pendapatan pajak parkir antara lain :

a. Strategi *Strenght* (kekuatan) - *opportunities* (peluang)

Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang perlu terjun kelapangan untuk melakukan pendataan terhadap perumahan baru ataupun ruko baru yang belum melakukan pembayaran pajak serta mengadakan sosialisasi tentang peraturan-peraturan yang berkaitan dengan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dan penyuluhan kepada wajib pajak tentang pentingnya membayar pajak. Sosialisasi dilakukan dengan cara memanggil atau langsung datang ketempat wajib pajak dengan menyebarkan surat edaran yang berisi tentang peraturan daerah bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

b. Strategi *Weakness* (kelemahan) – *opportunities* (peluang)

Perlu diadakannya optimalisasi peningkatan Sumber Daya Manusia dalam hal ini petugas pajak secara kuantitas dengan penambahan jumlah petugas pajak yang mengerti bea perolehan hak atas tanah dan bangunan untuk terjun langsung kelapangan. Secara kualitas melalui peningkatan wawasan, keterampilan dan pengetahuan melalui diklat perpajakan khususnya tentang bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

c. Strategi *Strength* (kekuatan)- *Threats* (ancaman)

Perlu diadakannya sanksi yang tegas kepada wajib pajak yang tidak taat membayar pajak dan sanksi yang diberikan berupa teguran dan peringatan melalui surat resmi yang ditanda tangani walikota Palembang. jika pemilik tanah dan bangunan tidak mampu memenuhi kewajibannya, maka akan ditindak lanjuti dengan pemeriksaan mendadak kelapangan, dan apabila terbukti belum membayarkan pajak maka wajib pajak harus membayar dua kali lipat dari pajak tersebut.

d. Strategi *Weakness* (kelemahan) – *Threats* (ancaman)

Dilihat dari sisi Badan Pengelolaan Pajak Daerah (BPPD) kota Palembang, perlu dilakukannya pemeriksaan langsung kelapangan (tanah dan bangunan dikota Palembang ) secara mendadak maupun berkala, memonitoring perkembangan setiap akhir bulan apabila realisasi tidak mencapai target maka dianggap sebagai tunggakan atau piutang.