

**ANALISIS EFEKTIVITAS, KONTRIBUSI DAN FAKTOR – FAKTOR
YANG MEMPENGARUHI PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) PADA DINAS PENDAPATAN
DAERAH KOTA KUPANG TAHUN ANGGARAN 2011-2014**

SKRIPSI

Diajukan Guna Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana
Ekonomi Pada Fakultas Ekonomi Jurusan / Program Studi
Akuntansi Konsentrasi Keuangan Daerah



OLEH

MEGA AYU KAWULUSAN
NO REGIS : 331 11 057

**JURUSAN AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA
KUPANG
2016**

LEMBAR PENGESAHAN

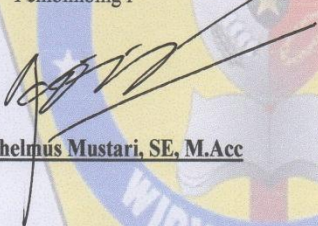
Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh Tim Pembimbing Skripsi pada Jurusan Akuntansi Konsentrasi Keuangan Daerah, Fakultas Ekonomi, Universitas Katolik Widya Mandira Kupang guna melengkapi Tugas Akhir dan memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi.

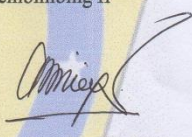
Kupang, Mei 2016

Disetujui Oleh

Pembimbing I

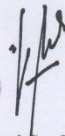
Pembimbing II


Wilhelmus Mustari, SE, M.Acc


Henny. A Manafe, SE, MM

Mengesahkan
Ketua Jurusan Akuntansi
Fakultas Ekonomi




Yohana Yanti Sonbay SE, M.Sc

LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui dan diterima dengan baik oleh Panitia Ujian Skripsi pada
Jurusan Akuntansi Konsentrasi Keuangan Daerah, Fakultas Ekonomi, Universitas
Katolik Widya Mandira Kupang, yang diselenggarakan pada :

Hari/Tanggal : Rabu, 1 Juni 2016

Jam : 10.00 – 12.00

Tempat : Ruang Dekan FE

Atas Nama : MEGA AYU KAWULUSAN

Dinyatakan : LULUS

Panitia Penguji Skripsi

1. Ketua : Wilhelmus Mustari, SE, M.Acc (.....)
2. Sekretaris : Henny. A. Manafe, SE, MM (.....)
3. Penguji I : Rere Paulina Bibiana, SE, M.Si (.....)
4. Penguji II : Kornelius K. Kroon, SE, MM (.....)
5. Penguji III : Wilhelmus Mustari, SE, M.Acc (.....)

Mengetahui

Dekan Fakultas Ekonomi



Dr. Thomas Ola Langodai, SE, M.Si

Ketua Jurusan Akuntansi



Yolinda Yanti Sonbay, SE, M.Sc

MOTTO

” Barang siapa menginginkan kebahagiaan didunia maka haruslah dengan ilmu, barang siapa yang menginginkan kebahagiaan di akhirat haruslah dengan ilmu, dan barang siapa yang menginginkan kebahagiaan pada keduanya maka haruslah dengan ilmu ”

(HR. Ibn Asakir)

Persembahan :

Skripsi ini penuh dengan ucapan syukur dipersembahkan
untuk :

1. Allah SWT yang senantiasa menyertaku.
2. Kedua orangtua tercinta Papa Ir. Johny J. Kawulusan, M.si dan Mama Farida Kawulusan yang selalu memberikan dukungan serta doa.
3. Saudara – saudara tercinta, Hendra Kawulusan, Erlangga Kawulusan , yang selalu memberikan berbagai bentuk dukungan dan semangat.
4. Sandra, Ebhy, Jeni, Nir, Vian,Yella, Jesi, Rendi Daud yang selalu setia menemani dalam suka maupun duka dan selalu saling memberikan tekanan batin, dukungan dan semangat hingga akhir penulisan skripsi ini.
5. Yang tersayang Komang Gunarsa Hartadi yang selalu setia menemani dalam suka maupun duka dan selalu saling memberikan tekanan batin.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa oleh Karena tuntunan dan penyertaan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian dan penulisan skripsi dengan judul **“Analisis Efektivitas, Kontribusi dan faktor – faktor yang mempengaruhi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Kupang Tahun Anggaran 2011-2014”**. Penulisan skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Pada Jurusan Akuntansi Konsentrasi Keuangan Daerah Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.

Hasil dari proses yang telah dicapai selama penelitian dan penulisan skripsi ini, penulis sangat menyadari bahwa skripsi ini tidak terlepas dari campur tangan berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Untuk itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan limpah terima kasih kepada:

1. Pater Yulius Yasinto, SVD, MA, M.Sc selaku Rektor Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
2. Bapak Dr. Thomas Ola Langoday, SE, M.si selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
3. Ibu Yolinda YantiSonbay, SE, M.Sc selaku Ketua Jurusan Akuntansi
4. Bapak Wilhelmus Mustari, SE.M.Acc selaku Dosen Pembimbing I yang telah dengan tulus dan ikhlas membimbing penulis dalam penulisan skripsi ini.
5. Ibu Henny A. Manafe , SE,MM selaku Dosen Pembimbing II yang telah dengan tulus dan ikhlas membimbing penulis dalam penulisan skripsi ini.
6. Ibu Rere Paulina Bibiana, SE, M.Si selaku Dosen Penguji I yang telah dengan tulus dan ikhlas membimbing penulis dalam penulisan skripsi ini.
7. Bapak Kornelius K. Kroon, SE, MM selaku dosen penguji II yang telah dengan tulus dan ikhlas membimbing penulis dalam penulisan skripsi ini.
8. Seluruh Dosen Fakultas Ekonomi yang telah memberikan banyak ilmu dan masukan dalam perkuliahan sehingga menjadi sangat berguna dalam proses penulisan dan penyusunan skripsi ini.

9. Karyawan Tata Usaha Fakultas Ekonomi yang telah membantu dalam proses perkuliahan dan administrasi pada tahap-tahap penulisan skripsi.
10. Kedua orang tua tercinta, Papa Ir. Johny J. Kawulusan, M.si dan Mama Farida Kawulusan yang selalu memberikan dukungan dan doa untuk kelancaran penulisan skripsi ini.
11. Saudara – saudara tercinta, Hendra Kawulusan, Erlangga Kawulusan , yang selalu memberikan berbagai bentuk dukungan dan semangat hingga akhir penulisan skripsi ini.
12. Semua sahabat dari Accounting 11 Sandra, Ebhy, Jeni, Nir, Vian,Yella, Jesi, Rendi Daud yang selalu setia menemani dalam suka maupun duka dan selalu saling memberikan tekanan batin, dukungan dan semangat hingga akhir penulisan skripsi ini.
13. Yang tersayang Komang Gunarsa Hartadiyang selalu setia menemani dalam suka maupun duka dan selalu saling memberikan tekanan batin
14. Dinas Pendapatan Daerah Kota Kupang yang telah menerima dan membantu penulis dalam memberikan data untuk dijadikan bahan analisis pada penulisan skripsi ini.
15. Almamater Tercinta Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.

Penulis menyadari skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, untuk itu penulis sangat mengharapkan saran dan kritikan yang bersifat membangun demi penyempurnaan skripsi ini . Dan semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca .Sekian dan TerimaKasih.

Kupang, Juni 2016

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PESETUJUAN	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
ABSTRAK	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1.Latar Belakang	1
1.2.Rumusan Masalah	5
1.3.Tujuan Penelitian	6
1.4.Manfaat Penelitian	6
BAB II LANDASAN TEORI	7
2.1.Konsep Pendapatan Asli Daerah (PAD)	7
2.2.Konsep Pajak Daerah	9
2.3.Konsep Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	13
2.4.Konsep Analisis Kontribusi Pajak Daerah Terhadap PAD.....	15
2.5. Konsep Efektivitas	16
2.6. Kerangka Pemikiran.....	16
BAB III METODE PENELITIAN	19
3.1. Tempat dan Waktu Penelitian	19
3.2. Jenis dan Sumber Data	20
3.3. Definisi Operasional.....	20
3.4. Teknik Pengumpulan Data	21
3.5. Teknik Analisis Data.....	21
BAB IV GAMBARAN UMUM PENELITIAN.....	24
4.1. Gambaran Umum Tempat Penelitian.....	24
4.2 Struktur Organisasi Dinas Pendapatan Daerah Kota Kupang.....	28

4.3. Tugas Pokok dan Fungsi Dinas Pendapatan Daerah Kota Kupang	30
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	48
5.1. Gambaran Umum Data Penelitian	48
5.2. Analisis dan Pembahasan	49
BAB VI PENUTUP	57
6.1. Kesimpulan	57
6.2. Saran.....	58
DAFTAR PUSTAKA	60
LAMPIRAN	

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Total Pendapatan Asli Daerah (PAD) serta Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Daerah BPHTB pada Dispenda Kota Kupang Tahun Anggaran 2011 – 2013.....	4
Tabel 3.1 Interpretasi Nilai Efektivitas	22
Tabel 3.2 Klasifikasi Kriteria Kontribusi.....	23
Tabel 5.1 Total Pendapatan Asli Daerah (PAD) serta Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Daerah BPHTB pada Dispenda Kota Kupang Tahun Anggaran 2011 – 2014.....	48
Tabel 5.2 Interpretasi Nilai Efektivitas	49
Tabel 5.3 Rekapitulasi Efektivitas Pajak BPHTB Tahun Anggaran 2011-2014.....	51
Tabel 5.3 Klasifikasi Kriteria Kontribusi.....	52
Tabel 5.5 Rekapitulasi Kontribusi Pajak BPHTB Tahun Anggaran 2011-2014.....	53

DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Gambar Kerangka Pemikiran	18
Gambar 4.2 Struktur Organisasi.....	29

ABSTRAK

Mega Ayu Kawuluan, No Registrasi **33 111 057**, dengan judul “**Analisis Efektivitas, Kontribusi dan faktor – faktor yang mempengaruhi Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Kupang Tahun Anggaran 2011-2014**”. Dibawah bimbingan **Wilhelmus Mustari SE, M.Acc** dan **Henny A. Manafe, SE,MM**.

Permasalahan dalam penelitian ini yaitu : 1) Bagaimana efektivitas pemungutan Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Dispenda Kota Kupang Tahun Anggaran 2011- 2014 2) Seberapa besar kontribusi Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Dispenda Kota Kupang Tahun Anggaran 2011–2014 3) factor apa saja yang mempengaruhi efektivitas dan kontribusi pajak BPHTB . Tujuan penelitian ini untuk mengetahui efektivitas pemungutan Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Dinas Pendapatan dan Aset Daerah Kota Kupang Serta untuk mengetahui seberapa besar kontribusi Pajak Daerah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Jenis data yang digunakan adalah data primer yang diperoleh dari wawancara dan data sekunder yang diperoleh dari Bagian Pendapatan I pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Kupang. Teknik analisis data menggunakan rumus efektivitas pemungutan Pajak BPHTB, rumus Kontribusi Pajak BPHTB, dan metode kualitatif.

Berdasarkan penelitian dan hasil analisis, dapat disimpulkan bahwa: 1) Dari hasil uji efektivitas penerimaan pajak BPHTB di Kota Kupang pada tahun 2011 – 2013 realisasi pajak BPHTB sudah melampaui target dengan presentase pada tahun 2011 129,29%, 2012 121,89% dan pada tahun 2013 120,18%. Sedangkan pada tahun 2014 realisasi Pajak BPHTB belum mencapai target dengan presentase 90,09% 2) secara keseluruhan penerimaan pajak BPHTB belum memberikan kontribusi yang cukup baik terhadap penerimaan PAD Kota Kupang tahun 2011 – 2014 karena persentasenya tidak mencapai diatas 50% 3) faktor yang menghambat efektivitas dan kontribusi adalah kurang adanya transparan dan data yang relevan dari pemilik hak atas tanah dan bangunan, sangat kurangnya keterampilan / skill petugas, kurang adanya kegiatan yang melibatkan para wajib pajak dan kurangnya sumber daya staf yang transparan. Saran yang diberikan oleh penulis adalah 1) Pemerintah daerah dalam hal ini Dinas Pendapatan Kota Kupang perlu melakukan perhitungan target dan penerimaan secara dinamis dari waktu ke waktu. Mengingat pajak BPHTB senantiasa berkembang seiring dengan perkembangan perekonomian daerah, maka pemerintah harus lebih teliti lagi dalam pelaporan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan di Kota Kupang dan lebih ketat lagi dalam pemungutan pajak BPHTB 2) Perlu adanya koordinasi antara pihak – pihak terkait dalam pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang dalam hal ini adalah Dinas Pendapatan Daerah, Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mensosialisasikan kepada masyarakat tentang peran sertanya dalam pembayaran pajak BPHTB, sehingga dengan demikian penerimaan daerah dari Pajak BPHTB akan semakin meningkat 3) baik pemerintah maupun kepala DISPENDA lebih memperhatikan lagi kualitas pegawai dan lebih banyak mensosialisasikan apa yang menjadi keuntungan bagi para wajib pajak untuk kedepannya.