

**ANALISIS POTENSI PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH  
DAN BANGUNAN DI KOTA KUPANG  
TAHUN ANGGARAN 2014-2017**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana  
Akuntansi Pada Program Studi Akuntansi Konsentrasi Keuangan Daerah  
Fakultas Ekonomika Dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira**



**OLEH**

**EMANUEL ARIANTO BUKU MALI**

**NIM : 331 14 068**

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI  
KONSENTRASI KEUANGAN DAERAH  
FAKULTAS EKONOMIKA DAN BISNIS  
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA  
2019**

## LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi ini telah disahkan dan disetujui oleh Tim Pembimbing skripsi pada Program Studi Akuntansi Konsentrasi Keuangan Daerah, Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Universitas Katolik Widya Mandira Kupang, guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Akuntansi.

Kupang, Desember 2019

Disetujui oleh :

Pembimbing I

Pembimbing II



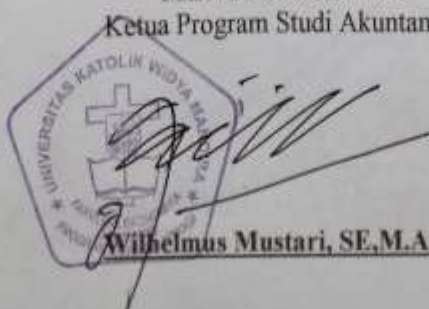
Rere Paulina Bibiana, SE, M.Si



Wilhelmus Mustari, SE, M.Acc

**MENGESAHKAN :**

Ketua Program Studi Akuntansi



Wilhelmus Mustari, SE, M.Acc

## LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi ini telah di setuju dan diterima dengan baik oleh Panitia Ujian Skripsi pada Program Studi Akuntansi Konsentrasi Keuangan Daerah, Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Universitas Katolik Widya Mandira Kupang, yang di selenggarakan pada:

Hari/Tanggal : Jumad, 13 Desember 2019

Waktu : 12.00 – 02.00 WITA

Tempat : Ruangan B121

Atas Nama : Emanuel Ariyanto B. Mali

No. Registrasi : 33114068

Dinyatakan : **LULUS**

### PANITIA PENGUJI SKRIPSI

- 1 Ketua : Rere Paulina Bibiana, SE.M.Si
- 2 Sekretaris : Wilhelmus Mustari, SE, M. Acc
- 3 Penguji I : Dr. Henny A. Manafe, SE.MM
- 4 Penguji II : Maria G. Malut, SE.MM
- 5 Penguji III : Rere Paulina Bibiana, SE.M.Si



### MENGETAHUI

Dekan Fakultas Ekonomika dan Bisnis      Ketua Program Studi Akuntansi



**Dr. Henny A. Manafe, SE.MM**  
NIDN : 080 905 590 1



**Wilhelmus Mustari, SE, M. Acc**  
NIDN : 081 707 760 1

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

### **MOTTO**

“Lakukanlah Sekarang. Terkadang Nanti Bisa Jadi Anda Terlambat”

### **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini dipersembahkan untuk :

1. Kepada Almarhum Bapa tercinta Matias Woda, dan Ibu Tercinta Maria Wilhelmina Dhoru untuk semua kesabaran, cinta, dukungan dan doa yang tidak pernah berhenti mengalir untuk penulis.
2. Kepada Adik tercinta Martinus Mali, Maria Efranika Daso, Melkior Senda Mali, Karolus Nggai Mali, Yosep Meto Mali serta teman-teman yang selalu mendukung, memotivasi dan mendoakan penulis dalam menyelesaikan Skripsi ini.

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul, *“Analisis Potensi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan di Kota Kupang Tahun Anggaran 2014-2017”*.

Skripsi ini merupakan tugas akhir yang harus diselesaikan oleh penulis sebagai salah satu syarat untuk meraih gelar Sarjana Akuntansi pada Program Studi Akuntansi Konsentrasi Keuangan Daerah, Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.

Skripsi ini dapat terselesaikan berkat bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Pater Dr. Philipus Tulle, SVD selaku Rektor Universitas Katolik Widya Mandira Kupang, serta staf yang telah memberikan saya kesempatan untuk kuliah pada Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Program Studi Akuntansi.
2. Bapak Jou Sewa Adrianus, SE,MM selaku Dekan Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
3. Bapak Daniel Taolin, SE,M,Si dan Ibu Rere Paulina Bibiani, SE,M.Si selaku Wakil Dekan I dan II Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.

4. Bapak Wilhelmus Mustari, SE, M. Si selaku Ketua Program Studi Akuntansi dan sekaligus pembimbing II yang telah mengorbankan tenaga, waktu, dan pikiran untuk memberikan pengarahan dan bimbingan dalam proses penyelesaian skripsi ini.
5. Ibu Rere Paulina Bibiana, SE,M.Si sebagai Pembimbing I yang telah mengorbankan tenaga, waktu, dan pikiran untuk memberikan pengarahan dan bimbingan dalam proses penyelesaian skripsi ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen yang telah memberikan banyak ilmu dan masukan dalam perkuliahan sehingga menjadi sangat berguna dalam proses penulisan dan penyusunan skripsi ini.
7. Pegawai tata usaha Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang dengan tulus membantu penulis dalam studi dan fasilitas sarana lainnya.
8. Kepala Badan Keuangan Daerah Kota Kupang beserta seluruh pegawai yang telah memberikan izin dan membantu penulis untuk melakukan penelitian.
9. Kedua orangtua, kakak-adik, dan seluruh keluarga tercinta yang selalu memberikan doa, nasihat, dukungan dan motivasi serta bantuan kepada penulis.
10. Teman-teman angkatan 2014 yang telah memberikan bantuan baik secara langsung maupun tidak langsung selama penulis mengikuti kuliah hingga penulisan skripsi ini.
11. Serta semua pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu segala bentuk masukan dan kritikan sangat diharapkan demi penyempurnaan skripsi ini.

Kupang, Desember 2019

Penulis

## ABSTRAK

Emanuel Ariyanto B. Mali, NIM: 33114068, "**Analisis Potensi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Kupang Tahun Anggaran 2014-2017**". Di bawah bimbingan Ibu Rere Paulina Bibiana, SE, M.Si sebagai Pembimbing I dan Bapak Wilhelmus Mustari, SE, M.Acc sebagai Pembimbing II.

Rumusan Masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimana Potensi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan di Kota Kupang Tahun Anggaran 2014-2017?. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui Bagaimana Potensi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan di Kota Kupang Tahun Anggaran 2014-2017.

Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kuantitatif menggunakan analisis Tipologi Klassen. Analisis Tipologi Klassen merupakan teknik pengelompokan suatu sektor dengan melihat pertumbuhan dan kontribusi sektor tertentu terhadap total Pajak Daerah.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan merupakan salah satu jenis pajak daerah yang memiliki potensi dan berkontribusi dalam penerimaan pajak daerah. Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan termasuk dalam kuadran II dengan kontribusi sebesar 17,17% dan laju pertumbuhan sebesar 25,18%. Sektor pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan memiliki kontribusi yang cukup besar diantara jenis pajak daerah lainnya dan memiliki laju pertumbuhan cukup kecil diantara jenis pajak daerah lainnya. Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan memiliki potensi yang harus dapat dipertimbangkan dalam mendukung peningkatan pendapatan pajak daerah di Kota Kupang, karena sektor pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan memiliki kontribusi yang cukup besar selama lima tahun terakhir daripada sektor pajak lainnya.

Saran bagi Pemerintah Daerah untuk bersikap tegas dengan memberikan sanksi bila mana wajib pajak tidak melaporkan pajak BPHTB, terus melakukan penggalan potensi penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan secara dinamis dari waktu ke waktu. Mengingat potensi pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan senantiasa berkembang seiring dengan perkembangan perekonomian daerah. Perlu adanya koordinasi antara pihak-pihak terkait dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan sehingga nilai target bisa di naikan dari tahun sebelumnya. Bagi penelitian selanjutnya di harapkan dapat melakukan penelitian yang lebih spesifik tentang data-data yang akan diperoleh dan lingkup yang lebih luas seperti lingkup kota Kupang.

**Kata Kunci** : Potensi, Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan



## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>LEMBARAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>LEMBARAN PENGESAHAN .....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PERSETUJUAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>ix</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR GAMBAR .....</b>	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	6
1.3. Tujuan Penulisan .....	6
1.4. Manfaat Penulisan .....	6
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>8</b>
2.1. Konsep Potensi .....	8
2.2. Pendapatan Daerah .....	8
2.3. Pendapatan Asli Daerah .....	10
2.4. Pajak .....	10
2.5. Pajak Daerah .....	22
2.6. Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan .....	30

2.7. Penelitian Terdahulu .....	34
2.8. Kerangka Berpikir .....	36
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>38</b>
3.1.Tempat dan Waktu Penelitian .....	38
3.2. Jenis Data .....	38
3.3. Teknik Pengumpulan Data .....	39
3.4. Definisi Operasional Variabel .....	39
3.5. Teknik Analisis Data .....	40
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM PENELITIAN .....</b>	<b>43</b>
4.1.Sejarah BKD Kota Kupang .....	43
4.2. Visi dan Misi .....	46
4.3. Tugas Pokok dan Fungsi .....	47
4.4. Uraian tugas jabatan struktur .....	50
4.5. Struktur organisasi .....	51
<b>BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>53</b>
5.1. Gambaran Data Penelitian .....	53
5.2. Hasil dan Pembahasan .....	54
<b>BAB VI PENUTUP .....</b>	<b>73</b>
6.1. Kesimpulan .....	73
6.2. Saran .....	73
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>74</b>

## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Data Target dan Realisasi Penerimaan Pajak .....	4
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu .....	34
Tabel 3.1 Kategori Sektor Berdasarkan Tipologi Klassen .....	40
Tabel 3.2 Pemetaan Potensi Pajak Daerah .....	42
Tabel 5.1 Jumlah Perhitungan dan Rerata Pajak Tahunan Pajak Daerah .....	51
Tabel 5.2 Laju Pertumbuhan Pendapatan Pajak Daerah .....	60
Tabel 5.3 Kontribusi Penerimaan Pajak BPHTB Kota Kupang .....	66
Tabel 5.4 Potensi Pajak Daerah Kota Kupang Tahun anggaran 2014-2017 ...	68

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1. Kerangka Pemikiran.....	37
Gambar 4.1 Struktur Organisasi BKD Kota Kupang.....	52
Gambar 5.1 Pemetaan Potensi Pajak Daerah Berdasarkan Kuadran .....	70