

**ANALISIS KINERJA PENERIMAAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN PADA PEMERINTAH DAERAH
KOTA KUPANG**

SKRIPSI

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



OLEH :

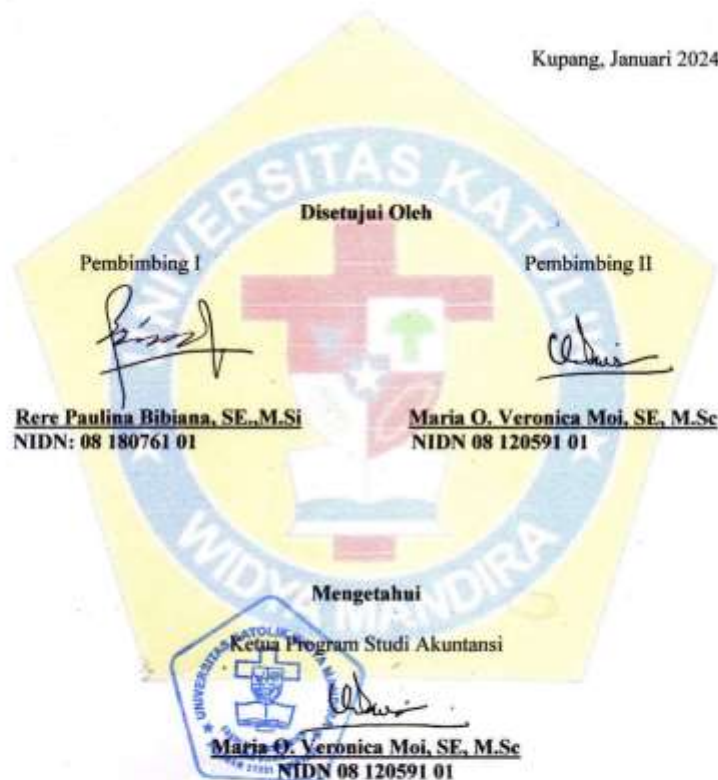
YULIANA VARINA DAIM
NIM : 33118128

**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMIKA DAN BISNIS
UNIVERSITAS KATOLIK WIDYA MANDIRA
KUPANG
2023**

LEMBARAN PENGESAHAN

Skripsi ini telah disetujui dan disahkan oleh Tim Pembimbing Skripsi pada Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomika dan Bisnis, Universitas Katolik Widya Mandira Kupang, guna melengkapi Tugas Akhir dan memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Akuntansi.

Kupang, Januari 2024



LEMBAR PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui dan diterima dengan baik oleh Panitia Ujian Skripsi
Program Studi Akuntansi Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik
Widya Mandira yang di selenggarakan pada:

Hari/Tanggal : Senin, 04 Desember 2023
Jam : 11.00 - 13.00 Wita
Tempat : Ruangan Biro Umum
Atas Nama : Yuliana Varina Daim
No. Registrasi : 33118128
Dinyatakan : **LULUS**

TIM PENGUJI SKRIPSI

1. Ketua : Rere Paulina Bibiana, SE.,M.Si (.....)
2. Sekretaris : Maria O. Veronica Moi, SE, M.Sc (.....)
3. Penguji I : Leopold M. T Dawu, SE.MM (.....)
4. Penguji II : Alfonsus R. Suninono, SE, M.Ak (.....)
5. Penguji III : Rere Paulina Bibiana, SE.,M.Si (.....)

MENYETUJUI

Dekan Fakultas Ekonomika dan Bisnis

Ketua Program Studi Akuntansi


Dr. M. K. Perseveranda, SE, M.Si
NIDN 08 190667 03


Maria O. Veronica Moi, SE, M.Sc
NIDN 08 120591 01

MOTTO

“ Tidak masalah jika berjalan dengan lambat, asalkan tidak pernah berhenti berusaha ”

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan dengan penuh rasa cinta dan hormat kepada orang-orang terbaik dalam hidup saya :

1. Kepada Tuhan Yesus dan Bunda Maria yang telah memberkati dan merahmati dalam setiap langkah hidup saya.
2. Kepada Bapa Saverinus Jemadu dan Mama Maria Vatima Lenis yang telah membesarkan dan mendidik dengan penuh kasih sayang serta selalu memberikan ketenangan, kenyamanan, motivasi, dan doa terbaik dalam hidup saya sehingga bisa menyelesaikan proses masa studi.
3. Kepada Almamater tercinta Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira Kupang Program Studi Akuntansi Konsentrasi Keuangan Daerah.

KATA PENGANTAR

Puji syukur dipanjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena atas rahmatnya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul **“Analisis Kinerja Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Pemerintah Daerah Kota Kupang”**. Penulis juga sangat bersyukur dapat menyelesaikan skripsi penelitian ini dengan keadaan sehat walafiat sesuai dengan waktu yang telah ditentukan.

Penulis berharap agar hasil karya ilmiah ini dapat bermanfaat bagi para pembaca guna membantu dalam pemahaman masalah yang sedang diteliti. Tidak lupa juga penulis menyampaikan terima kasih kepada pihak-pihak yang sudah banyak membantu dalam hal memberikan bimbingan, arahan maupun dorongan positif. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. P. Dr. Philipus Tule, SVD, selaku Rektor Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
2. Ibu Dr. M. E. Perseveranda, SE., M.Si, selaku Dekan Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira Kupang.
3. Ibu Maria Odriana Veronica Moi. SE.,M.Sc, selaku Ketua Program Studi Akuntansi Universitas Katolik Widya Mandira Kupang sekaligus Dosen Pembimbing II yang dengan sabar telah meluangkan waktu, tenaga serta pikiran dalam membimbing skripsi ini.
4. Ibu Rere Paulina Bibiana, SE.,M.Si selaku Dosen Pembimbing I yang dengan sabar dan telah meluangkan waktu, tenaga serta pikiran dalam membimbing penulisan skripsi ini.

5. Kedua orang tua Bapa Saverinus Jemadu dan mama Maria Vatima Lenis yang selalu mendukung baik secara moral maupun materil disertai dengan doa untuk penulis agar dapat menyelesaikan skripsi penelitian ini.
6. Bapak Leopold M. T Dawu, SE.MM sebagai penguji I yang telah memberikan masukan serta kritik saran dalam penyempurnaan penulisan skripsi ini
7. Bapak Alfonsus R. Suninono, SE, M.Ak sebagai penguji II yang telah memberikan masukan serta kritik saran dalam penyempurnaan penulisan skripsi ini
8. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang telah banyak membantu dan membekali penulis selama masa perkuliahan.
9. Para Staf Tata Usaha Fakultas Ekonomika dan Bisnis Universitas Katolik Widya Mandira Kupang yang telah mendukung dan membantu penulis dalam mempersiapkan seluruh berkas yang berguna bagi kepentingan perkuliahan ini.
10. Terima kasih banyak untuk dukungan dan doa dari kak Godensius ,adik Tesi, Nurti, Keti, Lidya
11. Terima kasih untuk sahabat saya Yohana, Velianti, Madarsha,Monica
12. Teman-teman program studi akuntansi angkatan 2018 yang memberikan motivasi serta selalu mendukung dalam penulisan skripsi penelitian ini.
13. Kepala Bidang Pajak dan Retribusi Badan Pendapatan Daerah Kota Kupang dan para Wajib Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang

telah bersedia untuk meluangkan waktu dan menjadi informan dalam penelitian skripsi ini

14. Para mentor yang telah meluangkan waktunya untuk selalu membimbing dan memberikan arahan kepada penulis guna menyelesaikan proposal ini.
15. Rumpun keluarga besar Manggarai yang selalu memberikan doa, dukungan, dan motivasi bagi penulis untuk dapat menyelesaikan proses pendidikan ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu penulis sangat terbuka untuk menerima kritik dan saran sebagai bentuk perbaikan dalam penyempurnaan penulisan skripsi penelitian ini.

Kupang, Desember 2023

Yuliana Varina Daim

ABSTRAK

Yuliana Varina Daim (33118128) dengan judul “Analisis Kinerja Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Pemerintah Daerah Kota Kupang”. Di bawah bimbingan dari Ibu Rere Paulina Bibiana.SE.,M.Si selaku pembimbing I dan Ibu Maria O. Veronica Moi.SE.,M.Sc selaku pembimbing II.

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana tingkat kinerja penerimaan dilihat dari rasio efektivitas, efisiensi, laju pertumbuhan, dan kontribusi pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Pemerintah Daerah Kota Kupang?

Tujuan Penelitian adalah untuk mengetahui kinerja penerimaan tingkat efektivitas, efisiensi, laju pertumbuhan, dan kontribusi pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Pemerintah Daerah Kota Kupang.

Jenis data dalam penelitian ini menurut sumber adalah data primer dan data skunder dan data menurut sifatnya adalah data kualitatif dan data kuantitatif. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah wawancara, dan dokumentasi. Penelitian ini menggunakan analisis deskriptif kualitatif dan kuantitatif dengan menggunakan rasio yaitu efektivitas, efisiensi, laju pertumbuhan, kontribusi pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan pada Pemerintah Daerah Kota Kupang

Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa 1) Rasio efektivitas pada penerimaan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan Pemerintah Daerah Kota Kupang selama 4 tahun, pada tahun 2018 (94,74%) dan 2020 (96,98%) dengan kategori efektif, pada tahun 2019 (104,44%) dengan kategori sangat efektif, pada tahun 2021(76,68%) dengan kategori kurang efektif, dan rata-rata (94,45%) dengan kategori efektif. 2) Rasio efisiensi pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sangat efisien dengan rata-rata 5% dari realisasi penerimaan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sesuai Peraturan Daerah (PERDA) Nomor 01 Tahun 2021. 3) Rasio laju pertumbuhan pajak bea perolehan hak atas dan bangunan selama 4 tahun pada tahun 2018 (-33,76%), tahun 2019 (23,25%), tahun 2020 (5,85%), tahun 2021 (-18,61%), dengan rata-rata (-5.8%) dengan kategori tidak berhasil. 4) Rasio kontribusi pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhadap pajak daerah selama 4 tahun, pada tahun 2018 (14,77%) dengan kategori sangat kurang, pada tahun 2019 (16,16%) dan 2020 (17,01%) dengan kategori kurang, pada tahun 2021 (14,91%) dengan kategori sedang dan rata-rata (15,171%) dengan kategori kurang, dan untuk kontribusi pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan terhadap pendapatan asli daerah pada tahun 2018 (8,2%), tahun 2019 (9,4%), tahun 2020 (9,8%) dengan kategori sangat kurang, pada tahun 2021 (10,12%) dengan kategori kurang dan rata-rata (9,38%) dengan kategori sangat kurang.

Saran dari penelitian ini, bagi Badan Pendapatan Daerah Kota Kupang diharapkan agar semakin rutin untuk sosialisasi kepada wajib pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan tentang pentingnya membayar pajak, meningkatkan sistem pemungutan pajak, serta meningkatkan kinerja pemungutan pajak

Kata Kunci : Efektivitas, Efisiensi, Laju Pertumbuhan, Kontribusi

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERSETUJUAN	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Manfaat Penelitian	6
1.5 Manfaat Teoritis	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	8
2.1 Pajak	8
2.1.1 Pengertian Pajak	8
2.1.2 Fungsi Pajak.....	9
2.1.3 Pengelompokkan Pajak.....	10
2.1.4 Syarat Pemungutan Pajak.....	12
2.1.5 Sistem Pemungutan Pajak.....	12
2.1.6 Asas – Asas Pemungutan Pajak	14
2.1.7 Tata Cara Pemungutan Pajak	14
2.2 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.....	15

2.2.1	Objek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.....	16
2.2.2	Dasar Hukum Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan	21
2.2.3	Dasar Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan	21
2.2.4	Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak	22
2.2.5	Perhitungan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan	23
2.2.6	Tarif dan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.....	24
2.2.7	Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan	25
2.3	Penelitian Terdahulu	26
2.4	Kerangka Berpikir	28
BAB III METODE PENELITIAN		30
3.1	Waktu dan Tempat Penelitian	30
3.2	Jenis Data	30
3.3	Teknik Pengumpulan Data	31
3.4	Definisi Operasional Variabel.....	32
3.5	Teknik Analisis Data.....	32
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN		36
4.1	Sejarah Badan Pendapatan Daerah Kota Kupang	36
4.2	Visi dan Misi Badan Pendapatan Daerah Kota Kupang	39
4.3	Tugas Pokok dan Fungsi BAPENDA Kota Kupang.....	40
4.4	Struktur Organisasi Badan Pendapatan Daerah Kota Kupang.....	40
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		43
5.1	Gambaran Data Penelitian.....	43
5.2	Hasil Penelitian Dan Pembahasan.....	44

5.2.1 Analisis Tingkat Efektivitas, Efisiensi, Laju Pertumbuhan dan Kontribusi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan	44
BAB VI PENUTUP	59
6.1 Kesimpulan	59
6.2 Saran.....	60
DAFTAR PUSTAKA	62

DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1.1 Target dan Realisasi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kota Kupang Tahun 2018-2021.....	4
Tabel 2.1 Penelitian Terdahulu	26
Tabel 3.1 Kriteria Nilai Efektivitas.....	33
Tabel 3.2 Kriteria Nilai Efisiensi	34
Tabel 3.3 Kriteria Laju Pertumbuhan	35
Tabel 3.4 Kriteria Kontribusi	35
Tabel 4.1 Pejabat yang memimpin Dinas Pendapatan Daerah Kota Kupang dari Tahun 1980- Saat ini	37
Tabel 5.1 Target dan Realisasi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada Badan Pendapatan Daerah kota Kupang Tahun 2018-2021	43
Tabel 5.2 Klasifikasi Kriteria Efektivitas Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan	45
Tabel 5.3 Efektifitas Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan pada Badan Pendapatan Daerah kota Kupang Tahun 2018-2021	46
Tabel 5.4 Biaya Operasional Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Kupang Tahun 2018-2021.....	49
Tabel 5.5 Kriteria Efisiensi	50
Tabel 5.6 Tingkat Efisiensi Pajak Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan.	50
Tabel 5.7 Kriteria Laju Pertumbuhan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.....	52
Tabel 5.8 Realisasi Pajak bea Perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan	52
Tabel 5.9 Laju Pertumbuhan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.....	53
Tabel 5.10 Kriteria Kontribusi Terhadap Pajak Daerah.....	55
Tabel 5.11 Kriteria Kontribusi Pajak Daerah.....	56
Tabel 5.12 Kontribusi Pajak Bea Perolehan Hak atas tanah dan bangunan terhadap pendapatan asli daerah Kota Kupang	57

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2.1 Kerangka Berpikir	29
Gambar 4.1 Struktur Organisasi BAPENDA Kota Kupang	42