



---

**ANALISIS PENERIMAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN (PBB)  
DAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)  
TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH KOTA SURABAYA  
PERIODE TAHUN 2016 – 2018**

**Lilik Agus Sugiarti**  
**Universitas Wijaya Putra Surabaya**

---

**INFORMASI ARTIKEL**

**ABSTRAK**

---

*Dikirim : 08 Oktober 2021*  
*Revisi pertama : 13 Oktober 2021*  
*Diterima : 16 Oktober 2021*  
*Tersedia online : 30 Oktober 2021*

---

*Kata Kunci: Pajak Bumi dan Bangunan,  
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan  
Bangunan, Pendapatan Asli Daerah*

---

*Email : liliksugiarti83@gmail.com*

---

*Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), serta kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya periode tahun 2016 – 2018. Jenis Penelitian ini adalah penelitian deskriptif. Untuk memperoleh data yang diperlukan, penulis melakukan kegiatan pengumpulan dengan wawancara, dokumentasi dan observasi. Hasil penelitian, penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Surabaya periode tahun 2016 – 2018 selalu melampaui target. Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah masih dalam kriteria sedang. Presentasi penerimaan PBB Kota Surabaya periode tahun 2016 – 2018 adalah 101,32 %, 104,38 % dan 111,01 % sedangkan untuk persentasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Surabaya periode tahun 2016 – 2018 adalah 118,79 %, 119,77 % dan 103,23 %. Dan untuk persentasi kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya periode tahun 2016 – 2018 adalah 20,81 %, 19,56 % dan 23,53 % sedangkan untuk persentasi kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya periode tahun 2016 – 2018 adalah 24,10 %, 25,22 % dan 24,42 %.*

## PENDAHULUAN

### Latar Belakang

Setiap orang mempunyai kebutuhan hidup yang berbeda-beda dalam kehidupan sehari-hari dan untuk memenuhi kebutuhan tersebut seseorang harus memiliki penghasilan agar dapat membiayai hidupnya. Begitupun juga Negara yang tidak jauh berbeda dengan keadaan tersebut diatas, dimana Negara harus memiliki pendapatan untuk membiayai semua pembangunan sarana dan prasarana untuk kepentingan masyarakatnya. Perpajakan merupakan salah satu sumber penerimaan negara guna pelaksanaan pembangunan nasional. Pajak adalah pendapatan yang sangat penting dalam penyelenggaraan pemerintahan, pengaturan ekonomi, pemerataan pendapatan dan peningkatan pembangunan suatu negara. Sumber pendapatan negara yang paling besar didapatkan dari sektor pajak. Terbukti apabila kita menganalisis angka-angka Anggaran Pendapatan Belanja Negara setiap tahun, sehingga dapat disimpulkan bahwa penerimaan sektor pajak merupakan andalan penerimaan negara yang digunakan untuk melakukan pembangunan infrastruktur (Handayani *et al.*, 2014). Pemerintah di Indonesia untuk mensejahterakan penduduk menerapkan kebijakan otonomi daerah untuk meningkatkan dan mengelola potensi masing-masing yang ada di daerah tersebut untuk kemakmuran. Salah satu kebijakan otonomi daerah dan desentralisasi fiskal adalah pengalihan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan untuk sektor Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah. Bentuk kebijakannya dituangkan kedalam Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD). Tujuan dilakukan kebijakan otonomi daerah antara lain untuk memberikan kewenangan yang lebih besar kepada pemerintah daerah dalam mengatur pajak daerah dan retribusi daerah, meningkatkan akuntabilitas dalam penyediaan layanan dan pemerintahan, memperkuat otonomi daerah, serta memberikan kepastian hukum bagi masyarakat dan dunia usaha. Dengan pengalihan PBB dan BPHTB, maka kedua pajak tersebut diperhitungkan sebagai Pendapatan Asli Daerah. Pendapatan Asli Daerah merupakan alat untuk meningkatkan pembangunan ekonomi dan pembangunan daerah. Maka dari itu diharapkan penerimaan Pajak dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah, khususnya penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Kota Surabaya merupakan salah satu daerah yang menerapkan kebijakan otonomi daerah, sehingga secara langsung juga mengelola PBB dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk kesejahteraan masyarakat. Kota Surabaya adalah Ibu Kota sekaligus menjadi Kota Metropolitan di Provinsi Jawa Timur yang memiliki luas sekitar 350,54 km<sup>2</sup> dengan penduduknya berjumlah 2.917.688 jiwa (2018). Kota tersebut memiliki 31 Kecamatan dan 163 Kelurahan. Untuk Surabaya Pusat terdiri dari 4 Kecamatan dan 20 Kelurahan, Surabaya Timur terdiri dari 7 Kecamatan dan 40 Kelurahan, Surabaya Barat terdiri dari 7 Kecamatan dan 32 Kelurahan, Surabaya Utara terdiri dari 5 Kecamatan dan 23 Kelurahan, Surabaya Selatan dari 8 Kecamatan dan 37 Kelurahan.

### **Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Bagaimana tingkat efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Surabaya periode tahun 2016 sampai dengan 2018?
2. Bagaimana kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Surabaya periode tahun 2016 sampai dengan 2018?

### **Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut ini.

1. Untuk mengetahui tingkat efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Surabaya selama periode tahun 2016 sampai dengan tahun 2018.
2. Untuk mengetahui kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Surabaya selama periode tahun 2016 sampai dengan tahun 2018.

### **KAJIAN PUSTAKA**

#### **Pajak Daerah**

Dalam Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 4 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah menerangkan bahwa Pajak Daerah merupakan kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang – Undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Selain itu, Pajak Daerah merupakan salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah yang memiliki peranan yang sangat strategis dalam meningkatkan kemampuan keuangan daerah dalam membiayai penyelenggaraan Pemerintahan Daerah dan pelayanan umum.

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, telah diatur jenis pajak kabupaten/kota yang dapat dipungut oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan potensi yang dimilikinya dan/atau disesuaikan dengan kebijakan daerah. Yang termasuk dalam Pajak Daerah adalah 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, Pajak Bumi dan Bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

#### **Pajak Bumi dan Bangunan**

Menurut Mardiasmo (2018 : 389) Sejak berlakunya Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tanggal 15 September 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, wewenang untuk memungut Pajak Bumi dan Bangunan dalam

rangka pelaksanaan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan sektor Perdesaan dan Perkotaan diserahkan ke pemerintah Kabupaten/Kota mulai tanggal 1 Januari 2011 dan paling lambat 1 Januari 2014. Dasar Hukum Pajak Bumi dan Bangunan adalah Undang – Undang No. 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang – Undang No. 12 Tahun 1994. Asas Pajak Bumi dan Bangunan adalah memberikan kemudahan dan kesederhanaan, adanya kepastian hukum, mudah dimengerti dan adil, dan menghindari pajak berganda (Mardiasmo 2018 : 363).

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 10 Tahun 2010 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan, Pasal 2 menjelaskan Pajak Bumi dan Bangunan adalah Pajak atas bumi dan/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan untuk sektor perkotaan kecuali kawasan yang digunakan untuk usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan. Menurut Diana sari (2013 : 119) Pajak Bumi Bangunan adalah Pajak yang bersifat objektif yang artinya bahwa besarnya pajak yang terutang ditentukan oleh keadaan objeknya yaitu bumi (tanah) dan/atau bangunan. Kondisi dan keadaan dari subjek pajaknya (siapa yang menjadi penanggung atau pembayar Pajak Bumi Bangunan) tidak ikut dalam menentukan besarnya pajak terhutang.

### **Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**

Sesuai dengan Pasal 33 Ayat (3) Undang – Undang Dasar 1945, bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Oleh karena itu, bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, wajar menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak, yang dalam hal ini adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Prinsip yang dianut dalam Undang – Undang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah :

1. Pemenuhan kewajiban Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan berdasarkan system self assessment, yaitu Wajib Pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya.
2. Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak.
3. Agar pelaksanaan Undang – Undang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dapat berlaku secara efektif, baik kepada wajib pajak maupun kepada wajib pejabat – pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya, dikenakan sanksi menurut peraturan perundang – undangan yang berlaku.
4. Hasil penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan penerimaan negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai pembangunan daerah dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah.
5. Semua pemungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan di luar ketentuan ini tidak diperkenankan.

Sehubungan dengan berlakunya Undang – Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tanggal 15 September 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, wewenang untuk memungut Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan diserahkan ke pemerintah Kabupaten/Kota. Penyerahan pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan kepada Pemerintah Kabupaten/Kota mulai 1 Januari 2011.

Tata Cara Pembayaran dan Penagihan dijelaskan pada Pasal 15, yang berbunyi Surat Keterangan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Keterangan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Tagihan Pajak Daerah, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan dan Putusan Banding yang menyebabkan jumlah pajak yang harus dibayar bertambah, merupakan dasar penagihan pajak dan harus dilunasi dalam jangka waktu paling lama 1 bulan sejak tanggal diterbitkan. Pajak yang terutang sebagaimana dimaksud apabila pada saat jatuh tempo pembayarannya tidak dibayar atau kurang bayar dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% sebulan untuk jangka waktu paling lama 24 bulan. Kepala Daerah atas permohonan Wajib Pajak setelah memenuhi persyaratan yang ditentukan dapat memberikan persetujuan kepada Wajib Pajak untuk mengangsur atau menunda pembayaran pajak, dengan dikenakan bunga sebesar 2% setiap bulan. Selanjutnya Pajak yang terutang dibayar ke Kas Umum Daerah atau tempat pembayaran lain yang ditunjuk oleh Kepala Daerah. Pajak yang terutang berdasarkan Surat Keterangan Pajak Daerah Kurang Bayar, Surat Keterangan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan, Surat Tagihan Pajak Daerah, Surat Keputusan Pembetulan, Surat Keputusan Keberatan, dan Putusan Banding, yang tidak atau kurang dibayar oleh Wajib Pajak pada waktunya dapat ditagih dengan Surat Paksa.

### **Pendapatan Asli Daerah**

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 32 Republik Indonesia Tahun 2004 tentang Pemerintahan pasal 1 angka 15, Pendapatan Daerah adalah Hak Pemerintah Daerah yang diakui sebagai penambahan nilai kekayaan bersih dalam periode tahun bersangkutan. Pendapatan daerah terdiri dari Pendapatan Asli Daerah, Dana Perimbangan, dan lain lain pendapatan.

Pendapatan Asli Daerah berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pusat dan Daerah pasal 1 angka 18 bahwa pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pendapatan Asli Daerah bertujuan memberikan kewenangan kepada Pemerintah Daerah untuk mendanai pelaksanaan otonomi daerah sesuai dengan potensi daerah sebagai perwujudan desentralisasi. Pendapatan Asli Daerah bersumber dari Pajak Daerah, Retribusi Daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang sah.

## **METODE PENELITIAN**

### **Jenis Dan Pendekatan Penelitian**

Jenis penelitian ini menggunakan metode Deskriptif dan pendekatan Kualitatif. Metode Deskriptif adalah metode dimana peneliti akan mendeskripsikan, menggambarkan, serta melukiskan penemuan yang terjadi dari penelitian yang dilakukan. Pendekatan Kualitatif digunakan untuk menganalisis data Target dan Realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) sehingga dapat ditarik analisis kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan

Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Surabaya pada periode tahun 2016 sampai dengan 2018.

### **Lokasi dan Waktu Penelitian**

Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah Kota Surabaya, beralamat Jl. Jimerto No. 25-27 lantai I-II, Kota Surabaya. (031) 531-2144. Dalam waktu 2 bulan, terhitung dari bulan Mei 2019 sampai dengan bulan Juli 2019.

### **Metode Pengumpulan Data**

Penelitian ini didasarkan pada pengumpulan dan pengolahan data yang dilakukan dengan cara :

1. Observasi (Pengamatan), pengumpulan data dilakukan dengan cara mengadakan pengamatan secara langsung atas dokumen-dokumen yang digunakan pada obyek yang diteliti.
2. Wawancara, teknik pengumpulan data yang dilakukan untuk mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam dan jumlah respondennya sedikit atau kecil. Wawancara dilakukan untuk mendapatkan informasi awal tentang permasalahan yang ada, sehingga dapat menentukan permasalahan yang harus diteliti. Untuk mendapatkan gambaran yang lebih lengkap maka wawancara dilakukan dengan para pegawai yang terkait guna memperoleh informasi yang diperlukan dalam penelitian.
3. Dokumentasi, merupakan teknik pengumpulan data dari dokumen-dokumen yang berkaitan dengan obyek penelitian sebagai bukti untuk menunjang permasalahan penelitian. Untuk jenis data berupa dokumen tertulis, teknik dokumentasi akan dilakukan terhadap dokumen yang relevan dengan fokus dan memiliki keterkaitan dengan proporsi penelitian ini.

### **Teknik Analisis Data**

Teknik analisis data yang digunakan penulis yaitu metode deskriptif. Metode deskriptif adalah metode yang mengumpulkan, menyusun, menginterpretasikan dan menganalisis data sehingga memberikan keterangan lengkap bagi pemecahan masalah dan gambaran yang sebenarnya mengenai keadaan Pemerintah Kota Surabaya, yaitu data mengenai Target dan Realisasi atas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Surabaya pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah Kota Surabaya. Adapun tahapannya adalah sebagai berikut :

1. Mengumpulkan data : Data dikumpulkan berdasarkan kebutuhan. Data yang dikumpulkan adalah data mengenai Target dan Realisasi penerimaan penerimaan Pajak Bumi Bangunan (PBB), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Surabaya pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah Kota Surabaya periode tahun 2016 sampai dengan 2018.
2. Menyortir atau menyeleksi data : Seleksi data dilakukan untuk memilih data yang diperlukan.

3. Membuat analisis: Selanjutnya dilakukan analisa mengenai keefektifan Target dan Realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) sehingga dapat ditarik suatu analisis kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah Kota Surabaya dengan menggunakan rumus sebagai berikut :

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### Analisis Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Surabaya selalu mecapai target dari tahun 2016 - 2018

Dalam penelitian ini realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Surabaya 3 tahun berturut-turut dari tahun 2016 sampai dengan tahun 2018 selalu mencapai target yang diinginkan. Walaupun dalam setiap tahunnya Pemerintah Kota Surabaya telah menaikkan target penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan, namun realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Surabaya selalu mengalami kenaikan. Selanjutnya untuk mengukur tingkat efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam penelitian ini menggunakan rumus :

$$\text{Efektivitas Pajak Bumi dan Bangunan} = \frac{\text{Realisasi Pajak Bumi dan Bangunan} \times 100\%}{\text{Target Pajak Bumi dan Bangunan}}$$

Dibawah ini telah tersajikan tabel tentang pertumbuhan efektifitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Surabaya dari tahun 2016 – 2018.

**Tabel 1. Efektivitas Perbandingan Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Surabaya 2016 – 2018**

No	Tahun	Target	Realisasi Penerimaan	Persentase
1	2016	840.105.278.889	851.202.583.297	101,32%
2	2017	967.469.744.787	1.009.885.429.350	104,38%
3	2018	1.054.293.324.370	1.170.351.918.181	111,01%

Sumber : Hasil Penelitian, diolah (2019)

Pada tabel diatas dapat dilihat bahwa efektifitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Surabaya dari tahun 2016 – 2018 selalu mencapai tingkat 100 % lebih dalam setiap tahunnya dan selalu mengalami peningkatan berturut turut dari tahun 2016 – 2018. Pada tahun 2016 mencapai angka 101,32 % dan pada tahun 2017 efektifitas penerimaan mencapai 104,38 % efektifitasnya naik sekitar 3,06 %, pada tahun 2018 efektifitas penerimaan mencapai 111,01 % naik sekitar 6,63 %. Apabila dihitung rata-rata efektifitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Surabaya dari tahun 2016 – 2018 maka rata-rata yang diperoleh untuk efektifitas Pajak Bumi dan Bangunan yaitu sebesar 105,57 %, dengan perolehan rata-rata efektifitas sebesar tersebut maka tingkat efektifitas antara target dan realisasi penerimaan sudah sangat baik pencapaiannya, dalam pedoman penilaian dan kinerja keuangan dinyatakan sangat efektif.

Berdasarkan Laporan realisasi anggaran penerimaan yang telah disajikan, pembaca dapat mengetahui secara langsung besarnya selisih antara target dan realisasi

yang bisa dinyatakan dalam bentuk nominalnya atau persentasenya. Cara menghitung selisihnya menggunakan rumus sederhana sebagai berikut :

$$\text{Selisih Pajak Bumi dan Bangunan} = \text{Realisasi} - \text{Target realisasi Pajak Bumi dan Bangunan}$$

**Tabel 2. Perhitungan Selisih Realisasi Target dan Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Surabaya 2016-2018**

No	Tahun	Target	Realisasi Penerimaan	Selisih
1	2016	840.105.278.889	851.202.583.297	11.097.304.408
2	2017	967.469.744.787	1.009.885.429.350	42.415.684.563
3	2018	1.054.293.324.370	1.170.351.918.181	116.058.593.811

Sumber : Hasil Penelitian, diolah (2019)

Dari tabel diatas terlihat penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Surabaya dari tahun 2016 – 2018 menunjukkan selisih lebih yang dimaksud adalah selisih yang diharapkan (*Favourable Variance*). Pada tahun 2016 realisasi penerimaan memiliki selisih lebih sebesar Rp. 11.097.304.408,- dan pada tahun 2017 selisih lebihnya naik yaitu sebesar Rp. 42.415.684.563,- begitupun juga pada tahun 2018 selisih lebihnya meningkat yaitu sebesar Rp. 116.058.593.811,-. Dari data diatas dapat diketahui bahwa selisih target dan realisasi penerimaan cenderung mengalami selisih lebih setiap tahunnya dari tahun 2016 – 2018.

Dengan hasil analisis efektivitas penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan tersebut diatas selalu menunjukkan pencapaiannya melibahi target dan realisasi penerimaan selalu menunjukkan kenaikan setiap tahun dari tahun 2016 sampai tahun 2018 kinerja keuangan sangat efektif.

**Analisis Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya dari tahun 2016 - 2018**

Penulis telah mengetahui tingkat ekonomi, efisien dan tingkat efektifitas pemungutan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan, maka perlu diketahui juga seberapa besar peranan Pajak Bumi dan Bangunan sebagai Pajak Daerah dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya, khususnya dari tahun 2016 – 2018. Dalam mengestimasi Pendapatan Asli Daerah diperlukan informasi dan tolak ukur finansial atau untuk mengukur kemampuan keuangan suatu daerah dapat dilihat dari seberapa besar Kontribusi/peranan Pajak Daerah yang diterima oleh Daerah tersebut yaitu salah satunya penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. Selanjutnya untuk menghitung besarnya kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya dengan menggunakan rumus sebagai berikut :

$$\text{Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan} = \frac{\text{Realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan}}{\text{Realisasi penerimaan Pendapatan Asli Daerah}} \times 100\%$$

Berikut adalah tabel yang menunjukkan tentang klasifikasi kriteria kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Kota Surabaya dari tahun 2016 – 2018.

**Tabel 3. Klasifikasi kriteria kontribusi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya Periode Tahun 2016 – 2018**

No	Tahun	Target	Realisasi Penerimaan	Persentase
1	2016	851.202.583.297	4.090.206.769.388	20,81%
2	2017	1.009.885.429.350	5.161.844.571.172	19,56%
3	2018	1.170.351.918.181	4.973.031.004.727	23,53%

Sumber : Hasil Penelitian, diolah (2019)

Dari tabel diatas menunjukkan tentang seberapa besar Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya dari tahun 2016 – 2018 dan setiap tahun Pajak Bumi dan Bangunan selalu mengalami persentasi Kontribusi. Pada tahun 2016 Pajak Bumi dan Bangunan memiliki persentasi Kontribusi terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya sebesar 20,81 %, dengan total penerimaan Pendapatan Asli Daerah Rp. 4.090.206.769.388,-. Pada tahun berikutnya yaitu tahun 2017 persentasi Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya mengalami penurunan yaitu sebesar 19,56%, dengan total penerimaan Pendapatan Asli Daerah Rp. 5.161.844.571.172,-. Pada tahun 2018 Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan memiliki persentasi sebesar 23,53%, dengan total penerimaan Pendapatan Asli Daerah Rp. 4.973.031.004.727,-

Demikian dari data tabel diatas juga dapat dilihat bahwa Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya memiliki rata-rata sebesar 21,3 %, jika diukur menggunakan kriteria Kontribusi maka Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya pada tahun 2016 memiliki kriteria sedang, dan pada tahun 2017 mengalami penurunan yang mengakibatkan kriteria Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya menjadi kurang berkontribusi, sedangkan Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya pada tahun 2018 memiliki kriteria sedang.

Dengan hasil analisis kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya yang sangat mencolok adalah pada tahun 2017 yang mengalami penurunan. Menurut Bu Titah Setiawati, Sarjana Ekonomi, selaku Kepala Sub Bagian Keuangan Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah Kota Surabaya menjelaskan bahwa yang menyebabkan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan kurang berkontribusi terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya pada tahun 2017 ini karena target Pendapatan Asli Daerah tinggi yang meningkat dari tahun sebelumnya. Bu Titah menjelaskan lebih lanjut bahwa faktor yang menyebabkan target Pendapatan Asli Daerah tinggi karena adanya potensi pajak pada tahun 2017 seperti halnya moment internasional yang diselenggarakan Pemerintah Kota pada tahun tersebut.

### **Analisis Realisasi Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Surabaya Selalu Mencapai Target**

Pada penelitian ini menunjukkan bahwa realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Surabaya juga selalu mencapai target yang diinginkan. Begitupun juga dalam setiap tahunnya Pemerintah Kota Surabaya selalu

menaikkan target penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, namun realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Surabaya selalu mengalami kenaikan 3 tahun berturut – turut dari tahun 2016 – 2018. Dan untuk mengukur tingkat efektivitas penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam penelitian ini menggunakan rumus

$$\text{Efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan} = \frac{\text{Realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan} \times 100\%}{\text{Target Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan}}$$

Berikut pertumbuhan efektivitas penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Surabaya tahun 2016 – 2018.

**Tabel 4. Efektivitas perbandingan target dan realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Surabaya dari tahun 2016 – 2018**

No	Tahun	Target	Realisasi Penerimaan	Persentase
1	2016	830.000.000.000	985.916.947.123	118,79%
2	2017	1.087.074.979.397	1.302.017.946.531	119,77%
3	2018	1.176.338.469.054	1.214.375.611.640	103,23%

Sumber : Hasil Penelitian, diolah (2019)

Pada tabel diatas dapat dilihat bahwa dari tahun 2016 – 2018 efektifitas penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Surabaya juga selalu mencapai tingkat 100 % lebih dari setiap tahunnya. Pada tahun 2016 mencapai angka 118,79 % dan pada tahun 2017 efektifitas penerimaan mencapai 119,77 % efektifitasnya naik sekitar 0,98 %, pada tahun 2018 efektifitas penerimaan hanya mencapai 103,23 %, hal ini melihtakan bahwa efektifitas penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan turun sekitar 16,54 %. Apabila dihitung rata-rata efektifitas penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Surabaya dari tahun 2016 – 2018 maka rata-rata yang diperoleh untuk efektifitasnya yaitu sebesar 113,93 %, dengan perolehan rata-rata efektifitas sebesar tersebut maka tingkat efektifitas antara target dan realisasi penerimaan sudah sangat baik pencapaiannya, hal ini dinyatakan sangat efektif. Berdasarkan Laporan realisasi anggaran penerimaan yang telah disajikan, pembaca laporan dapat mengetahui secara langsung besarnya selisih antara target dan realisasi yang bisa dinyatakan dalam bentuk nominalnya atau persentasenya. Cara menghitung selisihnya menggunakan rumus :

$$\text{Selisih Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan} = \text{Realisasi} - \text{Target Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan}$$

Dibawah ini telah tersaji tabel selisih antara target dan realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Surabaya dari tahun 2016 – 2018.

**Tabel 5. Perhitungan Selisih Realisasi Target dan Realisasi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Kota Surabaya Dari Tahun 2016 – 2018**

No	Tahun	Target	Realisasi Penerimaan	Selisih
1	2016	830.000.000.000	985.916.947.123	155.916.947.123
2	2017	1.087.074.979.397	1.302.017.946.531	214.942.967.134
3	2018	1.176.338.469.054	1.214.375.611.640	38.037.142.586

Sumber : Hasil Penelitian, diolah (2019)

Dari tabel diatas terlihat penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Surabaya dari tahun 2016 – 2018 juga menunjukkan selisih lebih yang dimaksud adalah selisih yang diharapkan (*Favourable Variance*). Pada tahun 2016 realisasi penerimaan memiliki selisih lebih sebesar Rp. 155.916.947.123,- dan pada tahun 2017 selisih lebihnya naik yaitu sebesar Rp. 214.942.967.134,- sedangkan pada tahun 2018 selisih lebihnya menurun menjadi sebesar Rp. 38.037.142.586,-. Dari data diatas pembaca dapat mengetahui bahwa selisih target dan relisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Surabaya cenderung mengalami selisih lebih setiap tahunnya dari tahun 2016 – 2018, walaupun dalam tiga tahun tersebut kenaikannya *fluktuatif* atau naik – turun.

**Analisis Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dapat meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya dari tahun 2016 – 2018**

Penulis telah mengetahui tingkat ekonomi, efisien dan tingkat efektivitas pemungutan serta mengetahui laju pertumbuhan penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, maka perlu diketahui juga seberapa besar peranan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagai Pajak Daerah dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya, khususnya dari tahun 2016 – 2018. Dalam mengestimasi Pendapatan Asli Daerah diperlukan informasi dan tolak ukur finansial atau untuk mengukur kemampuan keuangan suatu daerah dapat dilihat dari seberapa besar Kontribusi/peranan Pajak Daerah yang diterima oleh Daerah tersebut yaitu selain penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan tersebut diatas adalah penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. Dan untuk menghitung besarnya Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya dengan menggunakan rumus sebagai berikut :

$$\frac{\text{Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan}}{\text{Realisasi penerimaan Pendapatan Asli Daerah}} \times 100\%$$

Berikut adalah tabel yang menunjukkan tentang klasifikasi kriteria kontribusi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Surabaya dari tahun 2016 – 2018.

**Tabel 6. Klasifikasi kriteria kontribusi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya dari tahun 2016 – 2018**

No	Tahun	Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan	Penerimaan Pendapatan Asli Daerah	Persentase
1	2016	985.916.947.123	4.090.206.769.388	24,10%
2	2017	1.302.017.946.531	5.161.844.571.172	25,22%
3	2018	1.214.375.611.640	4.973.031.004.727	24,42%

Sumber : Hasil Penelitian, diolah (2019)

Dari tabel diatas menunjukkan tentang seberapa besar Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya dari tahun 2016 – 2018 dan setiap tahun Bea Perolehan Hak

atas Tanah dan Bangunan selalu mengalami persentasi Kontribusi. Pada tahun 2016 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan memiliki persentasi Kontribusi terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya sebesar 24,10 %, dengan total penerimaan Pendapatan Asli Daerah Rp. 4.090.206.769.388,-. Pada tahun berikutnya yaitu tahun 2017 persentasi Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya adalah sebesar 25,22 %, dengan total penerimaan Pendapatan Asli Daerah Rp. 5.161.844.571.172,-. Pada tahun 2018 Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan memiliki persentasi sebesar 24,42 %, dengan total penerimaan Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya sebesar Rp. 4.973.031.004.727,-.

Demikian dari data tabel diatas juga dapat dilihat bahwa Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya memiliki rata-rata sebesar 24.58 %, jika diukur menggunakan kriteria Kontribusi maka Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya memiliki kriteria sedang

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **Kesimpulan**

Dari hasil penelitian tentang penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah Kota Surabaya periode tahun 2016 – 2018 pneliti menyimpulkan bahwa :

1. Tingkat efektivitas Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kota Surabaya pada tahun 2016 – 2018 selalu melampaui target dan menunjukkan kriteria sangat efektif. Menurut Ibu Titah Setiawati, Sarjana Ekonomi, selaku Kepala Bagian Keuangan Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah Kota Surabaya, hal ini dikarenakan adanya kemudahan wajib pajak dalam pembayaran pajak yang terhutang seperti mobil keliling, kerjasama dengan lembaga keuangan lainnya, adanya pajak online yang dapat diakses pada website resmi Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah dan adanya pembebasan denda Pajak Bumi dan Bangunan pada waktu Hari Ulang Tahun Kota Surabaya.
2. Pada tahun 2016 dan 2018 kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya menunjukkan kriteria sedang dan pada tahun 2017 menunjukkan kriteria kurang berkontribusi terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya. Sedangkan kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Surabaya pada tahun 2016 – 2018 menunjukkan kriteria sedang karena didalam penerimaan Pendapatan Asli Daerah tidak hanya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) saja yang menyumbang penerimaannya sebagai pajak daerah namun ada 7 pajak lainnya yang ikut serta menyumbang penerimaan pajak daerah sebagai Pendapatan Asli Daerah seperti Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Penerangan Jalan, Pajak Parkir, Pajak Reklame, Pajak Hiburan dan Pajak Air Tanah, menurut Ibu Titah Setiawati, Sarjana Ekonomi, selaku Kepala Bagian Keuangan Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah Kota Surabaya.

## Saran

Penulis mengharapkan Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah Kota Surabaya mempertahankan strategi yang ada dan selalu mencari strategi yang lebih baik guna meningkatkan penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai Pajak Daerah yang sangat berkontribusi terhadap Pendapatan Asli Daerah, selain itu penulis juga berharap Badan Pengelolaan Keuangan dan Pajak Daerah lebih memperluas sistem pajak online yang ada menjadi sebuah aplikasi yang dapat diakses semua wajib pajak melalui handphone begitupun juga pembayaran pajak yang terhutang tersebut guna lebih meningkatkan penerimaan pajak daerah tersebut khususnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

## DAFTAR PUSTAKA

- Handayani, Witya T, Sigit Santoso dan Sohidin. 2014. *Analisis Faktor-faktor yang mempengaruhi Realisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan pada Kecamatan Jebres*. Kota Surakarta: Jupe UNS. 2 (3): 224-237.
- Mardiasmo. 2018. *Perpajakan Edisi Terbaru 2018*. Yogyakarta: Penerbit ANDI.
- Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 10 tahun 2010 *Tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan*.
- Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 11 tahun 2010 *Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*.
- Priantara, Diaz. (2013). *Perpajakan Indonesia Edisi 2 Revisi*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Sari, Diana. 2013. *Konsep Dasar Perpajakan*. Bandung : PT Refika Adimata.
- Siahaan, Marihot P. 2013. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Cetakan ketiga. Rajawali Pers, Jakarta.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang nomor 20 tahun 2000 *Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 tahun 2009 *Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 *Tentang Pemerintahan Daerah*.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2004 *Tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah*.
- Utariahman, Nur R, Een N. Walewangko dan Hanly F. Dj. Siwu. 2016. *Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Tomohon (Studi Kasus Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Barang Milik Daerah Kota Tomohon)*. Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi. 16 (02): 267-277.
- Website resmi BPKPD Kota Surabaya <https://bpkpd.surabaya.go.id/Home/About>
- Widari, Berliana Esti dan Ngumar, Sutjipto. 2016. *Analisis Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Daerah Pemerintah Kota Surabaya*. Jurnal Ilmu dan Riset Manajemen. 5 (10).