

## Analisis Peranan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhadap Tingkat Pendapatan Asli Daerah Kota Makassar

### *Analysis of the Role of Land and Building Rights Acquisition Fees on Makassar City Regional Revenue*

Elsa Wardani\*<sup>1</sup>, Hasanuddin Remmang<sup>2</sup>, Indah Syamsuddin<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Bosowa

<sup>2</sup>Program Studi Manajemen, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Bosowa

\*Correspondent author email: [elsawardani3@gmail.com](mailto:elsawardani3@gmail.com)

Diterima: 09 Januari 2024 / Disetujui: 30 April 2024

**Abstrak.** Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi kontribusi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Makassar selama periode 2018-2022. Penelitian ini menggunakan pendekatan eksplorasi deskriptif dengan analisis data kuantitatif untuk mengukur pencapaian target dan kontribusi BPHTB terhadap total PAD. Hasil penelitian menunjukkan bahwa target penerimaan BPHTB belum sepenuhnya tercapai dengan tingkat realisasi berturut-turut sebesar 70,11%, 70,53%, 101,44%, 95,92%, dan 86,52%. Meskipun demikian, BPHTB memberikan kontribusi yang signifikan terhadap PAD Kota Makassar, dengan persentase sebesar 22,2%, 21,6%, 23,9%, 25,7%, dan 26%. Hasil ini mengindikasikan bahwa meskipun terdapat fluktuasi pencapaian, BPHTB tetap menjadi salah satu sumber utama yang mendukung keuangan daerah. Namun, diperlukan upaya lebih lanjut untuk meningkatkan efisiensi dan optimalisasi penerimaan BPHTB, sehingga target dapat tercapai secara konsisten dan memberikan dampak yang lebih besar bagi pembangunan daerah.

**Kata Kunci:** BPHTB, PAD, Makassar

**Abstract.** This study aims to evaluate the contribution of Land and Building Rights Acquisition Fees (BPHTB) to the Local Own-Source Revenue (PAD) of Makassar City during the 2018-2022 period. The research employs a descriptive exploratory approach with quantitative data analysis to assess the achievement of BPHTB revenue targets and its contribution to total PAD. The findings reveal that BPHTB revenue targets were not fully achieved, with realization rates of 70.11%, 70.53%, 101.44%, 95.92%, and 86.52%, respectively. Nevertheless, BPHTB significantly contributed to Makassar City's PAD, accounting for 22.2%, 21.6%, 23.9%, 25.7%, and 26% of total revenue. These results indicate that despite fluctuating performance, BPHTB remains one of the primary sources supporting regional finances. However, further efforts are needed to enhance the efficiency and optimization of BPHTB revenues so that targets can be consistently met and have a greater impact on regional development.

**Keywords:** BPHTB, PAD, Makassar



This work is licensed under Creative Commons Attribution License 4.0 CC-BY International license

## A. PENDAHULUAN

Sebagai negara berkembang, Indonesia memiliki kemampuan dalam mencari bantuan pemerintah dan memajukan kerabatnya. Untuk memahami hal ini, setiap potensi dan aset saat ini harus dibagi secara sukses dan produktif pada premis berkelanjutan yang disebut pergantian peristiwa publik. Mengakui perbaikan publik bukan hanya kewajiban pemerintah pusat, tetapi negara bagian terdekat juga memainkan peran yang sama untuk pencapaian ini. Ini harus terlihat dalam pemerintahan pusat melalui kemandirian kepada negara bagian lokal untuk menangani distrik mereka sendiri. Sifat SDM juga menjadi pertimbangan penting dalam sebuah organisasi, SDM dituntut telah bertanggung jawab untuk menangani berbagai kebutuhan otoritas termasuk Human Asset Manager (HRM) agar latihan atau pekerjaan berjalan sesuai harapan dan efisien (Remmang H et al, 2021). Untuk bekerja pada pelaksanaan yang berwujud, lebih baik fokus pada kenyamanan saat bekerja, tempat kerja yang nyaman adalah faktor penting saat bekerja, karena saat mengurus bisnis, penting untuk bekerja sama dengan berbagai keadaan di tempat kerja (Remmang H. dkk, 2019).

Kesadaran masyarakat dalam membayar biaya sudah sesuai dengan regulasi yang berlaku. Konsistensi dalam melakukan angsuran biaya adalah konsistensi dengan peraturan penilaian yang bersangkutan yang tidak terpisah dan tidak dihindarkan dimanapun dan siapapun mereka, tidak berbeda baik dalam pengaturan materi. Perhatian warga negara terhadap hukum juga untuk menghindari peraturan perundang-undangan yang dapat merugikan warga negara itu sendiri. Pendapatan lingkungan berperan penting dalam mendanai seluruh rencana pengeluaran pemerintah teritorial dengan menyelidiki sumber pendapatan dari daerah tugas, oleh karena itu warga, baik orang maupun elemen, diharapkan melaporkan gaji mereka untuk pergantian peristiwa praktis dan meningkatkan gaji lokal. Retribusi Pengamanan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu biaya kewilayahan yang memiliki komitmen signifikan terhadap penerimaan Pendapatan Asli Daerah (Bantalan) Provinsi.

Pemerintah daerah Makassar merupakan salah satu masyarakat perkotaan di wilayah Sulawesi Selatan yang telah melaksanakan kemandirian daerah secara luas, tulus dan dapat diandalkan sehingga memiliki kedudukan untuk menyelidiki kekayaan moneter mereka sendiri melalui kemungkinan-kemungkinan kewilayahannya yang merupakan tanda-tanda pemerintahan yang mandiri. Alasan kemandirian daerah sebagaimana ditunjukkan oleh PP 32/2004 ditujukan untuk mempercepat pengakuan bantuan sosial pemerintah melalui perluasan intensitas provinsi dengan mempertimbangkan standar mayoritas aturan pemerintahan, nilai, pemerataan, kehormatan, dan kekhasan suatu kabupaten di dalamnya. penataan Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI). Mendahului susunan Pemerintahan Pendapatan Daerah Tingkat Kota Makassar, Penatausahaan Pasar, Penataan Air Minum, dan Penatausahaan Pembayaran Propinsi disusun berdasarkan Deklarasi Ketua No. 115/Kep/A/V/1973 tanggal 24 Mei 1973 yang terdiri dari beberapa sub-administrasi kendaraan bermotor nonmekanis dan sub-administrasi manajerial. Dengan pilihan Ketua Lokal Tingkat II Ujung Pandang Nomor 74/S.Kep/A/V/1977 tanggal 1 April 1977 serta Bundaran Imam Rumah Masalah Nomor 3/12/43 tanggal 9 September 1975 Nomor Keu /3/22/33 tentang perkembangan Administrasi Pendapatan Teritorial Kota Ujung Pandang yang masih mengudara untuk berganti nama menjadi Administrasi Pendapatan Provinsi yang kemudian berubah menjadi unit yang menangani kekayaan moneter wilayah, misalnya, administrasi belanja, administrasi pasar dan subadministrasi penjualan ikan serta subadministrasi pada satuan pembayaran daerah yang dikonsolidasikan dalam satuan pembayaran provinsi dibaurkan dan diingat untuk satuan kerja Badan Pendapatan Daerah Kabupaten

Pelaksanaan seleksi penilaian Biaya Pengadaan Tanah dan Bangunan (BPHTB) membutuhkan administrasi yang lebih ideal. Peraturan Nomor 21 Tahun 1997 tentang Biaya Pengadaan Hak Istimewa Tanah dan Bangunan, diubah menjadi Peraturan Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Peraturan Nomor 21 Tahun 1997. Setelah biaya BPHTB dialihkan dari penilaian fokus ke belanja daerah, diberikan Peraturan Nomor 28 Tahun 2009 tentang Tugas Provinsi dan Balas Dendam Kewilayahan. BPHTB merupakan kewajiban dengan komitmen tertinggi terhadap pendapatan retribusi lingkungan yang merupakan bagian dari Pendapatan Asli Daerah (Bantalan) di Kota Makassar. Total pendapatan/pengakuan BPHTB paling tinggi dibandingkan dengan pungutan terdekat lainnya. Karena berdampak pada Upah Unik Wilayah, BPHTB merupakan tugas yang menjadi perhatian khusus DPRD Kota Makassar. Selanjutnya BPHTB adalah pengeluaran yang dipaksakan di darat dan hak guna bangunan oleh orang atau unsur, kemerdekaan tanah adalah hak-hak kebebasan di darat termasuk hak-hak istimewa para pelaksana, di samping bangunan-bangunan di atasnya yang ditunjukkan dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang pedoman pokok Agraria dan peraturan-peraturan dan pedoman-pedoman materiil.

Pendapatan Asli Daerah berarti memberikan kekuasaan kepada negara provinsi untuk mensubsidi pelaksanaan kemerdekaan daerah sesuai potensi daerah sebagai indikasi desentralisasi. Official (3004: 77) menekankan bahwa desentralisasi moneter secara keseluruhan menunjukkan bahwa untuk mendukung pelaksanaan kemerdekaan provinsi yang luas, asli dan dapat diandalkan, daerah diberi kekuasaan untuk mengaktifkan aset moneter mereka sendiri dan didukung oleh harmoni moneter antara pusat dan distrik. Posisi untuk menggunakan aset moneter mereka sendiri diselesaikan di Pemegang bantalan yang sumber fundamentalnya adalah penilaian provinsi dan bea daerah. Di dunia yang sempurna, keseimbangan keuangan pusat dan lokal terjadi ketika setiap tingkat pemerintahan bebas di bidang moneter untuk mendanai pelaksanaan kewajiban dan spesialis mereka masing-masing. Ini berarti bahwa

Bantalan adalah jenis pendapatan utama atau yang berlaku, sementara alokasi atau perpindahan dari tingkat pemerintahan pusat adalah sumber pendukung atau tambahan yang fungsinya tidak dominan. Bantal adalah sumber pendukung pemerintah daerah yang tugasnya sangat tergantung pada kemampuan dan kesiapan kabupaten untuk menyelidiki apa yang diharapkan yang ada di kabupaten tersebut. Salah satu ukuran penting untuk mengetahui kemampuan asli suatu daerah untuk mengendalikan dan mengelola keluarganya adalah swadaya di bidang keuangan. Komponen moneter merupakan gambaran mendasar untuk memperkirakan derajat batas wilayah dalam melaksanakan kemerdekaan provinsi. Seperti yang ditunjukkan oleh Halim (2006), DPRD lokal menghadapi situasi, dari satu sisi mereka harus terus meningkatkan berapa besar bantalan mereka untuk mengimbangi kebutuhan yang meningkat untuk biaya administrasi dan pembangunan, namun potensi di daerah yang dapat dimanfaatkan sebagai sumber gaji provinsi cukup kecil.

Ketergantungan yang tinggi pada pendapatan dari pemerintah fokus dari satu sudut pandang dan rendahnya pekerjaan Bantalan pada pendapatan provinsi dari satu sudut pandang berdampak pada rendahnya kapasitas Bantalan untuk mendanai konsumsi teritorial. Kondisi ini tentu saja menjadi tantangan tersendiri bagi pemerintah daerah untuk menjalankan kemerdekaan yang sesungguhnya. Associate Group for the Clergyman of Money for Monetary Decentralization (2010) memahami bahwa rendahnya tugas teritorial dan pendapatan balas dendam ditunjukkan oleh informasi dari tahun 2001 hingga 2005 bahwa komitmen Bantal terhadap APBD hanya di bawah 10%. Pekerjaan Cushion yang relatif kecil berarti bahwa pendapatan pemerintah lokal, baik langsung maupun tidak langsung, sangat bergantung pada gerakan dari pemerintah pusat.

Ragam BPHTB mengacu pada Perda Kota Makassar Nomor 3 Tahun 2010 yang mengatur laju Retribusi Pengadaan Tanah dan Bangunan sebesar 5% dari Nilai Pasal Jaminan Biaya Tersedia (NPOPKP). NPOPKP diperoleh dari akibat penurunan Nilai Pengamanan Barang Bea (NPOP) dengan penghargaan NPOPKP. Apabila NPOP tidak jelas atau lebih rendah dari Nilai Butir Penilaian Usaha (NJOP), maka alasan pemaksaan pungutan adalah NJOP Bea Cukai Tanah dan Bangunan (PBB). NJOP di Makassar berkali-kali tidak sesuai harga pasar. Harga pasar tanah atau struktur biasanya jauh lebih tinggi daripada NJOP yang dinyatakan dalam PBB. Karena itu, 1 Agustus 2016 DPRD Kota Makassar bersama akuntan publik atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berbicara kepada warga, menyepakati bahwa BPHTB kecepatan 5% mengacu pada NJOP di atas 30%. Estimasi tambahan BPHTB selain 30% merupakan usulan dari PPAT yang diajukan saat rapat koordinasi dengan DPRD Kota Makassar. Plot estimasi ini diharapkan dapat mendukung pendapatan sekitar (Cushion) dari rencana tersebut, sesuai dengan perkembangan finansial yang secara umum akan tinggi di kota Makassar.

Kerangka kerja ini memberi kekuatan kepada warga negara untuk memutuskan berapa banyak biaya yang harus dibayar sendirian. Kerangka ini sering digunakan warga untuk menghindari kewajiban membayar BPHTB sesuai nilai tukar. Maraknya kasus-kasus tersebut mengakibatkan penerimaan BPTHB yang seharusnya lebih kuat menjadi tidak memadai. Kecukupan pendapatan BPHTB diketahui dengan membandingkan pendapatan asli dengan tujuan yang diberikan oleh Pemerintah Kota Makassar. Namun demikian, ada dua realitas yang tidak berhubungan, dari satu sisi terlihat bahwa tujuan penerimaan BPHTB secara umum dibangun secara konsisten, sedangkan pengakuan penerimaan BPHTB masih belum ideal karena pelanggaran yang dilakukan oleh warga. Memindahkan suatu jenis beban, akan terdapat berbagai faktor pencegah atau penghambat, terutama jika jenis bea tersebut merupakan jenis bea yang lain bagi daerah, misalnya Bea Cukai Pengamanan Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Pendapatan daerah sebagian besar berasal dari pungutan, selanjutnya pendapatan dari daerah Beban Perolehan Hak Istimewa Tanah dan Bangunan harus dilaksanakan dengan sebaik-baiknya. Karena kerangka pemungutan pajak di Indonesia harus berpegang pada kerangka evaluasi diri, negara-negara tetangga terpisah, namun harus proaktif dalam memberikan arahan atas hadiah yang diberikan oleh tanda terima Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Motivasi di balik penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pekerjaan dan kelangsungan hidup BPHTB dalam meningkatkan pendapatan di sekitar Kota Makassar. Kerangka pemilahan BPHTB berpegang pada kerangka penilaian diri, dan itu menyiratkan pemilahan yang memberi posisi kepada otoritas publik (fiskus) untuk memutuskan berapa biaya yang harus dibayar oleh warga (Mardiasmo, 2016). Mengingat pentingnya

mendapatkan biaya pengadaan lahan dan kebebasan gedung, maka pemilihan harus dilakukan dengan sungguh-sungguh, sehingga nantinya akan memberikan pekerjaan yang besar bagi pendapatan asli daerah. Semakin menonjol pekerjaan hasil selanjutnya dalam mencapai tujuan atau sasaran yang telah ditetapkan, semakin berhasil siklus kerja unit yang berwenang (Mardiasmo, 2009).

Penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi kontribusi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Makassar selama periode 2018-2022.

## **B. METODE PENELITIAN**

Jenis informasi yang digunakan dalam eksplorasi ini adalah informasi subjektif yang berbeda. Jelas subyektif, khususnya perincian masalah yang memandu eksplorasi untuk menyelidiki atau memotret keadaan sosial yang akan terkonsentrasi secara lengkap, komprehensif, dan luar dalam. Eksplorasi subyektif berpusat di sekitar keanehan yang ramah, menyuarakan sentimen dan pandangan anggota yang diteliti. Dalam penelitian ini strategi pemilahan informasi yang digunakan adalah informasi persepsi, dokumentasi, dan pertemuan yang berhubungan dengan pengakuan BPHTB Kota Makassar untuk Cushion. Pendokumentasian, khususnya pengumpulan informasi dilakukan dengan mengumpulkan informasi atau dokumentasi bukti lainnya yang diperoleh dari Dinas Pendapatan Daerah Kota Makassar. Persepsi, khususnya penelitian diarahkan dengan tujuan akhir untuk mendapatkan informasi guna membantu pemeriksaan ini, sehingga dilakukan penelitian lapangan pada dinas-dinas terkait yang dapat menunjang peninjauan tersebut. Wawancara, khususnya sebagai penyampaian dan tanggapan langsung dengan mengajukan pertanyaan langsung kepada para ahli di Dinas Pendapatan Daerah Kota Makassar, dengan tujuan agar informasi diperoleh baik secara lisan maupun tertulis dalam bentuk hardcopy yang berguna untuk penyusunan penelitian. Peninjauan ini diarahkan pada Organisasi Pendapatan Teritorial Kota Makassar yang terletak di Jalan Urip Sumoharjo No. 8, Maccini, Kawasan Makassar, Kota Makassar, Sulawesi Selatan 90144 yang ikut dalam pemeriksaan pajak. Saat ujian dimulai pada Juni 2023. Ada dua jenis sumber informasi dalam ulasan ini, yaitu informasi penting khusus dan informasi tambahan. Informasi esensial adalah informasi yang diperoleh langsung dari hasil pertemuan dan dokumentasi objek eksplorasi, sedangkan informasi tambahan adalah informasi yang diperoleh dari catatan atau sumber lain yang telah ditangani oleh para ahli secara berkala untuk memutuskan perbaikan objek pemeriksaan selama jangka waktu yang lama. Pemeriksaan Pekerjaan BPHTB Pada Tingkat Bantalan di Kota Makassar adalah untuk menentukan tingkat kelayakan dan pekerjaan BPHTB pada Bantalan di Kota Makassar. Dalam kajian ini, pengumpulan informasi dilakukan dengan memanfaatkan beberapa sumber, yaitu persepsi, pertemuan, dan dokumentasi.

Titik berat kajian ini adalah untuk mengetahui bagaimana kerja sama BPHTB dalam meningkatkan pendapatan masyarakat kota Makassar. Seperti yang ditunjukkan oleh Moleong (2014: 97). Saksi berperan penting dalam pemeriksaan subyektif, dimana narasumber adalah sumber atau sumber informasi. Narasumber dalam penelitian adalah individu atau entertainer yang benar-benar mengetahui dan menguasai permasalahan, serta lugas terlibat dalam eksplorasi permasalahan tersebut. Dalam kajian ini, narasumber adalah staf di bidang BPHTB di kantor Dinas Pendapatan Kota Makassar.

Pemeriksaan informasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah teknik pemeriksaan subyektif, pada dasarnya pemeriksaan ekspresif. Pemeriksaan informasi dalam eksplorasi subyektif adalah suatu proses yang secara metodis mengikuti dan memilah-milah catatan lapangan yang telah diperoleh dari pertemuan-pertemuan, pengamatan dan pendokumentasian untuk dapat melaporkan hasil-hasil penelitian. Pemeriksaan informasi dalam eksplorasi subyektif pada dasarnya adalah pemeriksaan ekspresif, dimulai dengan mengumpulkan informasi yang serupa, kemudian pemahaman diselesaikan untuk memberi arti penting pada setiap sub-perspektif dan keterkaitan satu sama lain. Kemudian, pada titik tersebut dilakukan pemeriksaan atau penjabaran dari semua perspektif untuk memahami pentingnya keterkaitan antara satu sudut pandang dengan sudut pandang lainnya yang menjadi titik fokus eksplorasi. Signifikansi diuraikan dalam membedah informasi menurut sudut pandang saksi tempat pemeriksaan dipimpin. Eksplorasi subyektif membuat penerjemahan informasi dan mencapai determinasi secara ideografis (sebagai ketegasan) dan bukan secara nomotetik. Keadaan ini menunjukkan bahwa pemeriksaan subjektif dibatasi oleh nilai dan tempat dan tidak tersebar luas. Menurut Sugiyono (2016) Pemeriksaan informasi Miles dan Huberman terdiri dari penghimpunan informasi, penurunan informasi,

penyajian informasi, dan penarikan/konfirmasi akhir yang dilakukan secara terus menerus hingga selesai, sehingga sampai pada titik pencelupan. Penilaian keabsahan informasi secara fundamental, selain digunakan untuk membatalkan tuduhan terhadap eksplorasi subyektif yang dikatakan informal, juga merupakan komponen penting dari pengumpulan informasi pada pengujian subyektif (Moleong, 2007).

Rumus Efektivitas Penerimaan sebagai berikut.

$$\text{Efektivitas Penerimaan} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan Pajak}}{\text{Realisasi Pendapatan Asli Daerah}} \times 100$$

Untuk mengetahui seberapa besar tugas Tugas BPHTB dapat digunakan persamaan berikut:

$$\text{Efektivitas Penerimaan} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan BPHTB}}{\text{Realisasi Pendapatan Asli Daerah}} \times 100$$

### C. HASIL DAN PEMBAHASAN

Mengingat Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Tanah dan Bangunan (BPHTB), yang dimaksud dengan Biaya Pengamanan Hak-hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah biaya-biaya yang dipaksakan atas pengadaan tanah dan tambahan membangun kebebasan. Hak Tanggungan Hak Guna Bangunan adalah pungutan yang harus dibayar karena memperoleh hak milik atas tanah dan bangunan yang meliputi hak milik, hak pakai hasil, hak guna bangunan, hak pakai hasil, hak milik atas satuan rumah susun dan hak pengurus dalam Peraturan Nomor 20 Tahun 2000, Pengadaan hak istimewa tanah dan bangunan adalah demonstrasi yang sah yang menghasilkan diperolehnya hak atas tanah atau bangunan oleh orang atau zat (Mardiasmo, 2016), tanah atau hak istimewa yang berpotensi memalsukan adalah hak atas tanah, menggabungkan hak istimewa eksekutif bersama struktur selanjutnya . sebagaimana disinggung dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pedoman Pokok-Pokok Pokok Agraria dan pengaturan hukum lainnya.

Pengamanan hak istimewa atas tanah dan bangunan dapat terjadi karena dua hal, yaitu peristiwa yang sah dan kegiatan yang sah. Pengadaan kebebasan karena peristiwa yang sah adalah terjaminnya hak-hak istimewa yang diperoleh seseorang karena peristiwa yang sah, misalnya pewarisan, yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dan bangunan dari pemilik tanah dan bangunan sebelumnya (penerima hak). dari penerus yang sah. Perolehan keistimewaan karena peristiwa ini dapat terjadi jika terjadi peristiwa yang sah, khususnya kematian penerima manfaat utama. Jika penerus tidak mati, tidak akan ada warisan yang menyebabkan opsi tanah dan struktur dipindahkan ke penerus utama ke penerus utama. Cara kedua untuk mengamankan adalah melalui kegiatan yang sah, yaitu pemilik tanah dan bangunan tertentu yang dengan sengaja melakukan tindakan yang sah untuk memindahkan hak istimewa mereka ke wilayah dan bangunan mereka ke kelompok lain yang akan mendapatkan pertukaran kebebasan tersebut. Contoh mendapatkan hak istimewa karena kegiatan yang sah termasuk perdagangan, penghargaan, dan penutupan.

Pelaksanaan kemandirian daerah memberikan posisi kepada setiap pemerintah provinsi untuk mengawal dan meningkatkan kemampuan dan kapabilitas daerah. Kemandirian ini menetapkan harapan untuk meningkatkan Gaji Unik Provinsi dan mengurangi ketergantungan pada pemerintah pusat dalam mensubsidi penggunaan lokal (Syamsuddin I et al 2019). Namun demikian, mengingat efek lanjutan dari eksplorasi yang dipimpin oleh Setiaji dan Adi (2007) dimana komitmen yang dibuat oleh Cushion terhadap belanja daerah telah berkurang dibandingkan dengan periode sebelum kemerdekaan provinsi. Sesuai Peraturan no. 32 Tahun 2004, kemerdekaan wilayah adalah hak, wewenang dan komitmen suatu daerah yang merdeka untuk menguasai dan mengawasi penyelenggaraan pemerintahan dan kepentingan daerah setempat yang berdekatan sesuai dengan juklak (Sulistiyanto, 2018). Komitmen Kemandirian Wilayah menurut Sudut Pandang Finansial (Syamsuddin dkk, 2022). Kemandirian provinsi adalah kekuatan daerah yang mandiri untuk mengukur dan menangani kepentingan daerah setempat yang berdekatan sesuai dengan keinginan daerah setempat sesuai dengan peraturan dan pedoman (Syukur DKK, 2021).

#### a) Efektivitas BPHTB

Mardiasmo (2009) menyatakan bahwa kelangsungan hidup adalah hubungan antara hasil dan tujuan atau sasaran yang ingin dicapai atau dengan demikian kelangsungan hidup adalah pemeriksaan

antara informasi dan hasil. Semakin menonjol hasil yang dihasilkan untuk mencapai tujuan dan sasaran yang telah ditentukan sebelumnya, semakin menarik siklus kerja unit yang berwenang.

**Tabel 1** Interpretasi Nilai Efektivitas

Persentase	Kriteria
>100%	Sangat Efektif
90-100%	Efektif
80-90%	Cukup Efektif
60-80%	Kurang Efektif
<60%	Tidak Efektif

Sumber: Data Primer Diolah 2023

Dalam kajian ini, viabilitas berimplikasi pada pengujian antara pengakuan penerimaan BPHTB Kota Makassar dengan target penerimaan BPHTB yang telah ditetapkan. Mengingat penjelasan di atas, dapat dianggap bahwa kelangsungan hidup berarti mengukur proporsi pencapaian. Berikut estimasi kelayakan pendapatan BPHTB di Kota Makassar:

**Tabel 2.** Hasil Perhitungan Efektivitas

Tahun	Target Pajak BPHTB	Realisasi Pajak BPHTB	Efektivitas (%)	Kriteria
2018	300,000,000	210,339,967,858	70.11	Kurang Efektif
2019	330,000,000	232,759,078,778	70.53	Kurang Efektif
2020	205,000,000	207,958,144,916	101.44	Sangat Efektif
2021	250,000,000	239,798,336,064	95.92	Efektif
2022	360,000,000	311,469,332,661	86.52	Cukup Efektif

Sumber: Data Primer Diolah 2023

Berdasarkan tabel 2 yang merupakan hasil perhitungan efektivitas menunjukkan bahwa realisasi pajak BPHTB di Kota Makassar selama lima tahun terakhir 2018-2022 menunjukkan hasil yang fluktuatif. pada tahun 2018 dan 2019 efektivitas penerimaan pajak hanya berada pada tingkat yang kurang efektif yaitu berada pada persentase 70.11% dan 70.53%. Pada tahun 2020 penerimaan BPHTB berada pada tingkat yang sangat efektif, dimana penerimaan BPHTB dapat melampaui target yaitu sebesar 101.44% dan merupakan pendapatan yang paling tinggi selama lima tahun terakhir. Pada tahun 2021 penerimaan BPHTB mengalami penurunan dibanding tahun sebelumnya bahkan tidak mencapai target namun hampir memenuhi target yaitu sebesar 95.92. Sedangkan pada tahun 2022 penerimaan BPHTB kembali mengalami penurunan dibandingkan dengan tahun sebelumnya, dimana penerimaan BPHTB hanya berada pada tingkat yang cukup efektif yaitu 86.52%.

b) Peranan BPHTB

Pekerjaan digunakan untuk menentukan sejauh mana biaya lingkungan menambah pendapatan Bantalan. Menyadari pekerjaan itu harus dimungkinkan dengan melihat pendapatan bea lokal untuk periode tertentu dengan pendapatan Cushion untuk periode tertentu juga. Semakin besar hasilnya maka semakin besar pula tugas tugas lingkungan pada Bantalan, begitu pula sebaliknya dengan asumsi hasil korelasinya terlalu kecil, berarti tugas tugas terdekat pada Bantalan juga sedikit (Mahmudi, 2010). Penunjuk pekerjaan adalah proporsi antara pengakuan pendapatan tugas dan pengakuan pendapatan lingkungan.

**Tabel 3.** Klasifikasi Kriteria Peranan

Persentase Kontribusi	Kriteria
0,00 – 10%	Sangat Kurang
10,10 – 20%	Kurang
20,10 – 30%	Sedang
30,10 – 40%	Cukup Baik
40.10 – 50%	Baik
>50%	Sangat Baik

Sumber: Data Primer Diolah 2023

Dalam ulasan kali ini, setting pekerjaan adalah seberapa besar komitmen pendapatan Bea Pengadaan Tanah dan Bangunan (BPHTB) menambah *Unique Income* Kota Makassar. Wajar jika semakin tinggi pekerjaan pendapatan BPHTB maka Tumpukan Kota Makassar akan semakin menonjol. Berikut estimasi pekerjaan pendapatan BPHTB pada *Unique Income* Teritorial Kota Makassar:

**Tabel 4** Peranan Penerimaan BPHTB

Tahun	Realisasi Penerimaan Pajak BPHTB	Pendapatan Asli Daerah (PAD)	Peranan Pajak BPHTB Terhadap PAD (%)
2018	210,339,967,858	947,371,868,404	22.2
2019	232,759,078,778	1,073,061,660,653	21.6
2020	207,958,144,916	868,699,900,035	23.9
2021	239,798,336,064	930,261,385,437	25.7
2022	311,469,332,661	1,195,233,080,591,00	26

Sumber: Data Primer Diolah 2023

Dari Tabel 4 dapat dilihat dengan baik bahwa pekerjaan pungutan BPHTB pada Upah Unik Provinsi tahun 2018 sebesar 22,2%. Pada 2019, angkanya turun menjadi 21,6%. Kemudian pada tahun 2020 mengalami peningkatan sebesar 23,9% dan pada tahun 2021 juga mengalami peningkatan yang sangat ekstrim sebesar 25,7%. Peningkatan tarif paling tinggi dalam pekerjaan pendapatan BPHTB akan terjadi pada tahun 2022, yaitu sebesar 26%. Selama periode 2018-2022 hanya terjadi satu kali penurunan pada tingkat pekerjaan pendapatan pungutan BPHTB dalam Upah Unik Wilayah, tepatnya pada tahun 2019.

Penerimaan Pajak BPHTB selama periode 2018-2022 berada pada tingkat efektivitas yang cukup walaupun hanya sekali mencapai target. Ada beberapa penyebab tidak tercapainya target penerimaan BPHTB yaitu: tingginya target yang diberikan terhadap penerimaan BPHTB, hal ini dibuktikan dengan hasil wawancara yang disampaikan oleh narasumber selaku staf pada bidang BPHTB; tidak menentukannya Wajib Pajak pada BPHTB, hal ini dikarenakan pembayaran BPHTB hanya bisa terjadi jika ada perilihan hak, dan balik nama. Dimana hal tersebut tidak selamanya terjadi yang menyebabkan penerimaan BPHTB tidak memiliki Wajib Pajak yang tetap.

Proporsi pengembangan pekerjaan atau komitmen beban BPHTB ke Cushion terus meningkat. Semakin menonjol pekerjaan hasil selanjutnya dalam mencapai tujuan atau sasaran yang telah ditetapkan, semakin berhasil siklus kerja unit yang berwenang (Mardiasmo, 2009). Kenaikan yang terjadi akan menggambarkan kapasitas kabupaten, hal ini sesuai dengan hipotesis Mardiasmo (2013) mengenai pemungutan pajak, khususnya viabilitas adalah tingkat pencapaian hasil program dengan target yang telah ditetapkan. Semakin tinggi proporsi kecukupan BPHTB, semakin mendesak kemampuan pemda.

Secara garis besar, besarnya Pendapatan Asli Lingkungan tidak hanya dipengaruhi oleh pengenaan biaya BPHTB saja, namun ada beberapa jenis pendapatan yang dapat mempengaruhi jumlah agregat Bantalan secara keseluruhan, misalnya Biaya Hiburan, Biaya Makan, Biaya Iklan, Biaya Penginapan, Biaya Air Bawah Tanah, Biaya Penerangan Jalan, Biaya Pemberhentian, Biaya Rumah Walet, Tugas BPHTB, dan Tugas PBB bidang P2, serta Biaya Balas Dendam.

Selama periode 2018-2022, pengakuan beban BPHTB belum mencapai tujuan yang ideal. Konsekuensi dari kecukupan kisaran tarif BPHTB selama lima tahun terakhir belum mencapai tujuan, dan hanya sekali mereka mampu memenuhi tujuan tersebut. Hal ini menunjukkan tidak adanya perhatian publik dalam memperluas situasi dengan kebebasan wilayahnya. Kecukupan pendapatan penilaian selama periode 2018-2022 masih di bawah level 100 persen, hal ini menunjukkan bahwa kelayakan pendapatan BPHTB Kota Makassar belum kuat. Meskipun demikian, peran pendapatan BPHTB dalam meningkatkan Pendapatan Asli Kota Makassar saat ini berada pada level sedang, sebagaimana ditegaskan oleh konsekuensi perkiraan pekerjaan pendapatan BPHTB dalam meningkatkan Pendapatan Asli Kota Makassar yang terus mengalami peningkatan yang kritis. Hal ini dikarenakan retribusi BPHTB memiliki target pendapatan retribusi tertinggi. Bagaimanapun, otoritas publik benar-benar perlu melakukan perbaikan untuk meningkatkan pendapatan BPHTB agar dapat mencapai tujuan yang ditetapkan dan menyelidiki kemampuan BPHTB dengan lebih baik.

#### **D. KESIMPULAN DAN SARAN**

Hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa tingkat kecukupan yang dicapai oleh pungutan BPHTB pada Organisasi Pendapatan Unik Provinsi Kota Makassar periode 2018-2022 mengalami perubahan yang sangat fluktuatif, hal ini jelas dari kenaikan dan penurunan tingkat pendapatan tahunan. Cenderung ditemukan pada tingkat pendapatan yang kurang berhasil, khususnya pada tahun 2018-2022 sebesar

70,11%, 70,53%, 101,44%, 95,92% dan 86,52%. Kelangsungan hidup pendapatan BPHTB saat ini berada pada tingkat yang tidak efektif. Walaupun demikian, peranan pajak BPHTB terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Makassar sudah berada pada tingkat sedang dapat dilihat pada hasil perhitungan peranan BPHTB terhadap tingkat PAD selama periode 2018-2022 yaitu sebesar 22.2%, 21.6%, 23.9%, 25.7%, dan 26%. Diharapkan kepada Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar untuk melakukan pengembangan agar mampu mencapai target dan lebih menggali potensi BPHTB secara maksimal lagi. Dalam menentukan target penerimaan sebaiknya pemerintah melakukan tinjauan kembali dikarenakan target yang terlalu tinggi membuat penerimaan sulit dicapai hingga membuat tingkat efektivitasnya berada pada tingkat yang rendah. Diharapkan selanjutnya akan ada penelitian lebih lanjut mengenai pajak BPHTB.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Affif, M.R. (2020). Kajian Kecukupan dan Komitmen Belanja Lingkungan Dalam Rangka Peningkatan Gaji Unik Provinsi di Kota Makassar. Makassar: Personalia Bidang Keuangan dan Bisnis, Sekolah Tinggi Bosowa.
- Angriawan, A.A. (2014). Pemeriksaan Pembukuan Tugas Bumi dan Bangunan Dan Pengaruhnya Terhadap Pendapatan Unik Teritorial (Bantalan) Kota Makassar. Makassar: Perguruan Tinggi Muhammadiyah Makassar.
- Arsyad, A.F. (2021). Komitmen PBB dan BPHTB terhadap Pembayaran Wilayah Rezim Maros. Buku Harian Lex Generalis, Volume 2, Nomor 9.
- Azhari, D. (2017). Investigasi Kelayakan dan Komitmen Retribusi untuk Pengamanan Kebebasan Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Unik Teritorial Rezim Langkat. Medan: Perguruan Tinggi Muhammadiyah Sumatera Utara
- Darmawati Dahlan, R.D. (2022). Komitmen Penilaian Kewilayahan Terhadap Unique Income Daerah Enrekang. Enrekang: Catatan Harian Nitro Dewan Ilmu.
- et al, M.A. (2022). Penyidikan Hak atas Tanah dan Bangunan Mendapatkan Bea Masuk (BPHTB) dan Izin Pembalasan Tertentu serta Komitmennya Terhadap Unique Income (Cushion) Kota Lhokseumawe. Lhokseumawe: Catatan Harian Pembukuan Malikussaleh.
- kata. (n.d.). Pemeriksaan Informasi dalam Eksplorasi Subjektif. Padang: FIP Perguruan Tinggi Negeri Padang.
- Horman, F.d. (2023). Pekerjaan Perolehan Hak Istimewa Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Penilaian Air Tanah atas Pendapatan Sendiri Sekitar di Kota Manado. Manado: Buku Harian Bakat Logis Kemahiran.
- Teknik Eksplorasi Legitimasi Informasi. (n.d.). Sukoharjo: Perguruan Tinggi Muhammadiyah Surakarta.
- Mide. (2022). Investigasi Kelayakan, Efektifitas dan Komitmen Retribusi untuk Pengamanan Tanah dan Bangunan Hak Istimewa untuk Pembayaran Unik Lokal Rejim Toraja Utara. Makassar: Tenaga Kerja Bidang Keuangan dan Bisnis, Perguruan Tinggi Hasanuddin.
- Nurmiati, d. (2019). Kajian Unique Income Kota Makassar. Makassar: Buku Harian Logis AkMen.
- Putranto, M.R. (2018). Komitmen Kajian Iklan terhadap Pendapatan Unik Teritorial Kota Makassar. Makassar: Tenaga Kerja Bidang Keuangan dan Bisnis IAIN Alauddin Makassar.
- Remmang, H.D. (2019). Pengaruh Gaji, Disiplin Kerja, dan Tempat Kerja terhadap Eksekusi Representatif di Pusat Peningkatan Aset Manusia Provinsi Makassar. Buku Harian Bisnis Indonesia dan Para Eksekutif, hal. 21-27.
- Remmang, H.D. (2021). Peningkatan SDM di Era Globalisasi. Makassar: Pusahka Almailda.
- Rusdy, I.S. (2014). Kajian Kemampuan Mempromosikan Penilaian Gaji Unik Provinsi di Kota Makassar. Makassar: Tenaga Kerja Bidang Keuangan dan Bisnis, Perguruan Tinggi Hasanuddin.
- Sandakan, G. (2022). Kecukupan dan Komitmen Keistimewaan Tempat Berkumpul dan Membangun Biaya Jaminan (BPHTB) Terhadap Unique Income (Cushion) Provinsi Kota Makassar. Makassar: Personalia Bidang Keuangan dan Bisnis, Sekolah Tinggi Bosowa.
- Syamsuddin, I. (2019). Dampak Local Unique Pay, Penyesuaian Aset Terhadap Konsumsi Daerah/Pemerintah Daerah Provinsi di Sulawesi Selatan. Catatan Logis STIE AMKOP Makassar, Vol. 6 No.1.
- Syamsuddin, I. (2022). Kajian Pendapatan Bea Teritorial dan Tol Daerah dalam Perluasan Gaji Unik Provinsi Peraturan Enrekang. YUME: Buku Harian Para Eksekutif, hal. 40-46.
- Yunita, N.d. (2020). Kajian Kecukupan dan Komitmen Pendapatan BPHTB Terhadap Pendapatan Unik Provinsi Rezim Sidoarjo. Sidoarjo: Greenomika.