

OPTIMALISASI PENERIMAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DALAM USAHA MENINGKATKAN KEMAMPUAN KEUANGAN DAERAH (STUDI PADA BADAN PENDAPATAN DAERAH KOTA MAKASSAR)

Sarnani^{*1}, Sylvia Sjarlis², Zainal Abidin³

^{*1}Program Pascasarjana Magister manajemen, ITB Nobel Indonesia Makassar

²Program Pascasarjana Magister manajemen, ITB Nobel Indonesia Makassar

³Program Pascasarjana Magister manajemen, ITB Nobel Indonesia Makassar

E-mail: ^{*1}sarnanirandhy@yahoo.co.id, ²sylviaakuntansi@gmail.com, ³zainalabidin@nobel.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan Untuk mengetahui mengetahui perkembangan perolehan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Makassar, untuk mengetahui langkah-langkah optimalisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dilakukan di Kota Makassar, dan Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi optimalisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Makassar.

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif deskriptif. Metode pengambilan data dengan Wawancara dan Dokumentasi. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yaitu data yang berasal dari BAPENDA Kota Makassar Tahun 2017-2021.

Untuk mengoptimisasinya dapat dilakukan dengan (1) Memperluas basis penerimaan dengan melakukan sosialisasi terhadap Wajib Pajak dan sosialisasi terhadap stakeholder. (2) Memperkuat proses pemungutan adalah BAPENDA dengan melakukan himbuan kepada berbagai tempat Wajib Pajak, sehingga informasi yang didapatkan masyarakat sehubungan membayar pajak tidak terlambat. (3) Meningkatkan pengawasan adalah pengawasan kita bekerja sama dengan seluruh pihak. (3) Meningkatkan efisiensi administrasi adalah melakukan pembukuan, melalui pencatatan online, sehubungan dengan administrasi online, ketika ada urusan-urusan atau berkas masuk di scan secara online sehingga ketika berkas hilang bisa di cek secara online. Dan (4) Meningkatkan kapasitas penerimaan melalui perancangan yang lebih baik dengan memperkuat proses pemungutan, yang dilakukan UPTD BPHTB BAPENDA Kota Makassar.

Kata Kunci: BPHTB, Pajak Daerah, Optimalisasi

ABSTRACT

This study aims to determine the progress of the acquisition of the Land and Building Title Transfer Duty (BPHTB) in Makassar City, to find out the steps for optimizing the receipt of the Land and Building Title Transfer Duty Fees (BPHTB) carried out in Makassar City, and to find out the factors that affect the optimization of the Land and Building Title Transfer Duty fees (BPHTB) in Makassar City.

The research method used is descriptive qualitative research. Methods of data collection with interviews and documentation. The source of data used in this study is secondary data, namely data from the Makassar City BAPENDA in 2017-2021.

To optimize it can be done by (1) Expanding the revenue base by conducting socialization to Taxpayers and socialization to stakeholders. (2) Strengthening the collection process is BAPENDA by making appeals to various places of Taxpayers, so that information obtained by the public regarding paying taxes is not too late. (3) Increasing supervision is our supervision in cooperation with all parties. (3) Improving administrative efficiency is doing bookkeeping, through online recording, in connection with online administration, when there are business or incoming files, they are scanned online so that when files are lost they can be checked online. And (4) Improving revenue capacity through better design by strengthening the collection process, which is carried out by UPTD BPHTB BAPENDA Makassar City.

Keywords: BPHTB Tax, Local Tax, Optimization

PENDAHULUAN

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan utama bagi sebuah Negara yang dibayarkan oleh masyarakat. Pajak juga sebagai iuran pemungutan yang dapat dipaksakan

oleh pemerintah berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan serta sebagai perwujudan peran serta masyarakat atau wajib pajak untuk secara langsung dan bersama-sama melaksanakan kewajiban perpajakan yang diperlukan untuk pembiayaan negara dan pembangunan nasional. Tujuan pembangunan nasional adalah untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur melalui peningkatan taraf hidup, kecerdasan dan kesejahteraan seluruh rakyat. Dalam pelaksanaan pembangunan nasional tersebut tidak terlepas oleh adanya pembangunan daerah. Sehingga untuk memperlancar pembangunan nasional diperlukan anggaran dari pemerintah negara yang diperoleh dari pemungutan pajak daerah. Untuk itulah pemerintah terus berupaya menggali setiap potensi yang bisa digunakan untuk meningkatkan dan mengoptimalkan penerimaan daerah.

Terdapat persamaan masalah antara keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Baik Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah mengalami kesulitan dalam hal sumber dana bagi pelaksanaan kegiatan pemerintahan mereka. Pada umumnya untuk memenuhi kekurangan keuangan di daerah, Pemerintah Daerah mengandalkan bantuan keuangan dari Pemerintah Pusat. Dengan ketergantungan bantuan keuangan pada Pemerintah Pusat tersebut, berarti masih kurang terbentuk sifat kemandirian yang seharusnya dimiliki oleh Pemerintah Daerah dalam rangka pelaksanaan kebijakan Otonomi Daerah ini.

Dalam menjalankan proses Otonomi Daerah, tiap daerah tidak bisa hanya mengandalkan PAD (Pendapatan Asli Daerah) yang dimilikinya. Umumnya daerah masih mengandalkan bantuan dana dari pusat. Alokasi dana dari pusat yang diberikan sebagai sumber pendapatan daerah dapat berupa subsidi, bagian pendapatan dari pusat, pinjaman, investasi Pemerintah Pusat di daerah, pajak iktan, retribusi, laba perusahaan daerah, dan sebagainya. Salah satu bentuk dana yang berasal dari pusat tersebut adalah dana perimbangan. Menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2004, Dana Perimbangan adalah dana yang bersumber dari pendapatan APBN yang dialokasikan kepada Daerah untuk mendanai kebutuhan Daerah dalam rangka pelaksanaan Desentralisasi. Dana Perimbangan terdiri atas Dana Bagi Hasil, Dana Alokasi Umum (DAU), dan Dana Alokasi Khusus (DAK). Jumlah Dana Perimbangan ditetapkan setiap tahun anggaran dalam APBN.

Tujuan diberikannya Dana Perimbangan adalah mengurangi kesenjangan fiskal antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dan antar-Pemerintah Daerah. Hal ini sangat penting mengingat potensi daerah satu dengan daerah lainnya yang bisa jadi berbeda jauh sehingga dapat menyebabkan kesenjangan fiskal. Terlebih lagi pelaksanaan Otonomi Daerah yang masih belum lama dilaksanakan sehingga masih ada kesenjangan fiskal antara Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Daerah. Dari ketiga dana perimbangan yang ada, yaitu Dana Bagi Hasil, Dana Alokasi Umum, dan Dana Alokasi Khusus, yang lebih kompleks adalah Dana Bagi Hasil. Selain itu yang menarik dari Dana Bagi Hasil adalah asal dana ini yang sebenarnya berasal dari potensi dari daerah itu sendiri, yaitu yang bersumber dari pajak dan sumber daya alam.

Dalam penerimaannya, Dana Bagi Hasil tersebut menggunakan sistem bagi hasil dengan prosentase mengenai berapa besar Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah mendapatkan porsi bagiannya masing-masing yang telah diatur dengan Undang-Undang. Dana Bagi Hasil yang bersumber dari pajak terdiri atas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan Pajak Penghasilan (PPH) Pasal 25 dan Pasal 29 Wajib Pajak Orang Pribadi Dalam Negeri dan PPh Pasal 21. Dana Bagi Hasil yang bersumber dari sumber daya alam berasal dari kehutanan, pertambangan

umum, perikanan, pertambangan minyak bumi, pertambangan gas bumi, dan pertambangan panas bumi.

Pajak sebagai sumber penerimaan negara yang sangat penting bagi penyelenggaraan pemerintahan dan pelaksanaan pembangunan nasional. Pasal 33 Ayat (3) Amandemen Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa bumi dan air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Bumi sebagai contoh Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Kuasa mempunyai fungsi sosial, kepentingan lainnya untuk memenuhi kebutuhan dasar, lahan usaha atau alat investasi yang menguntungkan. Atas tanah terletak bangunan yang juga memberikan manfaat ekonomi kepada pemilik.

Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu sumber dana atau tabungan pemerintah serta penerimaan devisa bagi pemerintah daerah, dan merupakan salah satu unsur penerimaan negara di bidang perpajakan. Dengan demikian keberadaan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) cukup diperhitungkan dalam penambahan peningkatan pendapatan daerah. Selain itu tiap tahunnya akan terus ada penambahan jumlah bumi dan bangunan yang didirikan, yang berdampak pada meningkatnya jumlah obyek PBB yang dikenakan atas perolehan manfaat yang dirasakan oleh subyek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tiap tahun mengalami peningkatan dan memberikan pemasukan yang cukup besar terhadap Pajak Daerah Kota Makassar.

BPHTB merupakan pungutan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Keberadaan BPHTB dikenakan kepada pribadi atau badan karena perolehan hak atas tanah dan bangunan merupakan peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak oleh orang pribadi atau badan.

Terkait dengan hal tersebut, maka berbagai investasi di bidang industri tersebut tentunya sedikit banyak akan mengakibatkan transaksi dengan obyek pajak berupa tanah dan bangunan, sehingga akan mengakibatkan timbulnya wajib pajak-wajib pajak baru untuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Dengan adanya berbagai peluang dan potensi yang dimiliki oleh Kota Makassar dalam bidang industri dan investasi seharusnya dapat mempermudah usaha pengoptimalan penerimaan BPHTB. Namun, nampaknya usaha yang telah dilakukan selama ini harus lebih ditingkatkan lagi, karena dari data yang ada dalam kurun waktu 5 (lima) tahun (2017-2021) penerimaan BPHTB di Kota Makassar yang cenderung tidak stabil.

Berdasarkan informasi yang telah diperoleh dari pihak BPP-Retda, penerimaan BPHTB di Kota Makassar tahun 2016 sampai 2018 berada dalam kriteria “sangat efektif”, tetapi pada tahun 2020 dikarenakan oleh Pandemi COVID-19 yang terjadi, maka terjadi penurunan terhadap pendapatan tersebut.

Dalam pelaksanaannya, pembayaran BPHTB melibatkan pihak terutama yaitu Kantor Pertanahan, Kantor Dinas Pendapatan Daerah, Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Bank, selain itu peraturan-peraturan yang mendukung pelaksanaan BPHTB juga saling terkait antara satu dengan lainnya. Berdasarkan Pasal 24 ayat (2a) Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan mengatur bahwa pembayaran BPHTB melibatkan pejabat yang berwenang dalam pelaksanaan BPHTB. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/ atau bangunan. Adapun Bea Perolehan hak

atas tanah dan/ atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum atas dan/ atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.

Dalam pelaksanaannya, masih ada wajib pajak yang belum memahami dengan benar mengenai sistem dan prosedur pemungutan BPHTB sehingga menyebabkan wajib pajak mengalami kesulitan dalam menghitung, menyetor, dan melaporkan pajak terutangnya maka pemerintah Kota Makassar khususnya Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BPP-Retda) berperan untuk memberikan informasi atau pengetahuan kepada masyarakat mengenai pemungutan BPHTB, BPP-Retda juga bekerja sama dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan kantor pertanahan demi kelancaran dan pengoptimalan penerimaan BPHTB. Efektivitas merupakan penilaian kinerja pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) yang dilakukan oleh Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah. Penerimaan BPHTB dapat dikatakan efektif jika tugas atau fungsi dari BPP-Retda dilaksanakan dengan baik, rencana atau program terlaksana dengan baik dan dari sudut hasil dikatakan efektif jika tujuan program tersebut dapat tercapai. Kontribusi BPHTB terhadap pajak daerah merupakan tingkat sumbangan dari penerimaan BPHTB kepada pajak daerah yang digunakan untuk membiayai pengeluaran daerah.

BPHTB memenuhi kriteria dan prinsip-prinsip pajak daerah yang baik, seperti objek pajaknya terdapat di daerah, objek pajak tidak berpindah-pindah, dan terdapat hubungan yang erat antara pembayar pajak dan pihak yang menikmati hasil pajak tersebut. Penetapan BPHTB sebagai pajak daerah akan meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD), melainkan sebagai Dana Bagi Hasil. Dengan menetapkan BPHTB sebagai pajak daerah, maka kebijakan BPHTB (objek, subjek, tariff dan dasar pengenaan pajak) ditetapkan oleh daerah dan disesuaikan dengan kondisi dan tujuan pembangunan daerah. Sedangkan tujuan pembentukan Undang-undang tentang BPHTB adalah perlunya diadakan pemungutan pajak atas Perolehan Hak Atas Tanah dan Banunan, sebagaimana telah pernah dilaksanakan dan dilakukan sebagai upaya kemandirian bangsa untuk memenuhi pengeluaran pemerintah berkaitan dengan tugasnya dalam menyelenggarakan pemerintahan umum dan pembangunan.

Sedangkan tujuan pembentukan Undang-undang tentang BPHTB adalah perlunya diadakan pemungutan pajak atas Perolehan Hak Atas Tanah dan Banunan, sebagaimana telah pernah dilaksanakan dan dilakukan sebagai upaya kemandirian bangsa untuk memenuhi pengeluaran pemerintah berkaitan dengan tugasnya dalam menyelenggarakan pemerintahan umum dan pembangunan.

Wajib Pajak membayar berdasarkan Self Assesment, yakni wajib pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak terutang dengan menggunakan Surat teguran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Bangunan, dan meaporkannya tanpa mendasarkan pada diterbitkannya surat ketetapan pajak. Pajak terutang (BPHTB) dibayar ke kas Negara melalui Bank Usaha milik Negara atau Bank Badan Usaha Milik Daerah atau setempat pembayaran lain ditujuk oleh Menteri Keungan dengan surat Setoran Bea Perolhan Hak Atas Tanah dan Bangunan, seperti Bank BRI, Bank BCA, dan lain sebagainya. Prinsip-prinsip yang diatur dalam UU BPHTB, pemenuhan kewajiban BPHTB berdasarkan system Self Assesmet, yaitu wajib pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya, pengenaan sanksi kepada wajib pajak dan pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana ditentukan dalam undang-undang ini. Hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan Negara yang sebagian besar diserahkan kepada pemerintah daerah. Semua pungutan atas BPHTB diluar ketentuan undang-undang ini tidak diperkenankan,

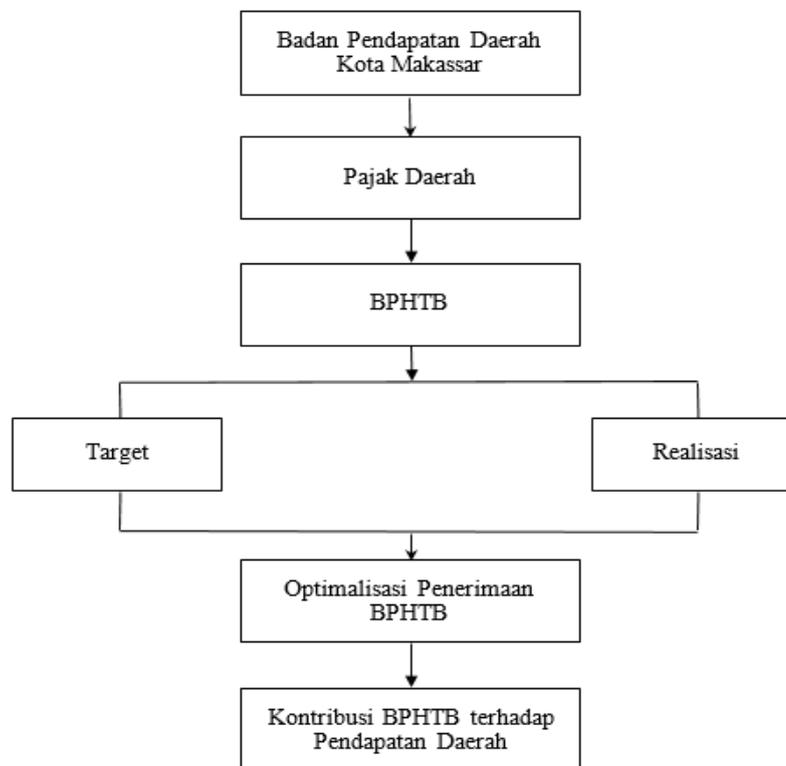
memberikan kemudahan dan perlindungan hokum kepada wajib pajak dalam melaksanakan kewajibannya dalam rangka memperoleh hak atas tanah dan bangunan

Dengan banyaknya sumber penerimaan yang berasal dari pajak daerah, maka diharapkan Pemerintah Kota Makassar memiliki peluang untuk dapat meningkatkan PAD melalui pajak daerah, sehingga diperlukan pengelolaan pajak daerah Kota Makassar dalam rangka meningkatkan Pendapatan Asli Daerah dengan tepat agar dapat membiayai penyelenggaraan pemerintahan serta pembangunan daerah di Kota Makassar.

Kontradiksi antara peningkatan penerimaan BPHTB dengan pertumbuhan penerimaan dan kontribusinya menandakan bahwa realisasi penerimaan pajaknya belum optimal. Sedangkan jika dilihat dari target dan realisasinya, penerimaan BPHTB selalu melampaui target yang ditetapkan pemerintah. Hal ini menunjukkan bahwa secara umum realisasi penerimaan pajaknya belum sesuai dengan potensi riil yang ada.

Berbagai upaya dalam penyederhanaan prosedur pungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dilakukan oleh pemerintah tersebut diharapkan dapat segera diimplementasikan dan dapat menumbuhkan kesadaran para wajib pajak untuk taat membayar pungutan pajak tersebut dalam rangka optimalisasi peningkatan keuangan daerah. Berdasarkan pada pemikiran diatas, maka menarik minat dan perhatian peneliti untuk mengadakan studi riset penelitian dengan mengambil judul "Optimalisasi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dalam Usaha Meningkatkan Kemampuan Keuangan Daerah (Studi Pada Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar)".

Gambar 1. Kerangka Konseptual



Berdasarkan latar belakang diatas maka rumusan masalah penelitian ini adalah:

1. Bagaimana perkembangan perolehan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Makassar?
2. Apa saja langkah-langkah optimalisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dilakukan di Kota Makassar?
3. Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi optimalisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Makassar?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Penelitian deskriptif artinya bahwa peneliti ingin mengungkapkan tema yang diangkat secara mendalam. Data yang dikumpulkan berupa kata-kata, gambar, dan bukan angka-angka. Penelitian yang bersifat deskriptif, bertujuan untuk menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, untuk menentukan frekuensi atau penyebaran suatu gejala dan gejala lain dalam masyarakat.

Penelitian dilakukan di Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar, berada di Jalan Urip Sumoharjo No.08 Kota Makassar, adapun waktu penelitian yaitu mulai Bulan Maret - April 2022.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif bersifat deskriptif, yaitu pengolahan dan analisa dengan menggunakan metode wawancara, observasi dan dokumentasi terhadap BPHTB dengan alasan peneliti ingin mengetahui lebih lanjut mengenai bagaimana optimalisasi pemungutan BPHTB di Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar.

Teknik pengumpulan data dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu: wawancara, observasi, dokumentasi.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Gambaran umum Kota Makassar

Kota Makassar merupakan daerah pantai yang datar dengan kemiringan 0 - 5 derajat ke arah barat, diapit dua muara sungai yakni sungai Tallo yang bermuara di bagian utara kota dan sungai Jeneberang yang bermuara di selatan kota. Luas wilayah kota Makassar seluruhnya berjumlah kurang lebih 175,77 Km² daratan dan termasuk 11 pulau di selat Makassar ditambah luas wilayah perairan kurang lebih 100 Km², dengan jumlah penduduk sebesar kurang lebih 1,25 juta jiwa. Jumlah kecamatan di kota Makassar sebanyak 14 kecamatan dan memiliki 143 kelurahan. Diantara kecamatan tersebut, ada tujuh kecamatan yang berbatasan dengan pantai yaitu kecamatan Tamalate, Mariso, Wajo, Ujung Tanah, Tallo, Tamalanrea dan Biringkanaya. Dari gambaran sepintas mengenai lokasi dan kondisi geografis Makassar, memberi penjelasan bahwa secara geografis, kota Makassar memang sangat strategis dilihat dari sisi kepentingan ekonomi maupun politik. Dari sisi ekonomi, Makassar menjadi simpul jasa distribusi yang tentunya akan lebih efisien dibandingkan daerah lain.

Adapun Visi dan Misi Wali Kota dibawah kepemimpinan **IR.Moh. Ramdhan Pomanto Dan Fatmawati Rusdi** dengan tahun kepemimpinan 2021 – 2026 sebagai berikut:

Visi : Percepatan mewujudkan Makassar Kota Dunia yang "Sombere' & Smart City" dengan Imunitas Kuat untuk Semua.

Misi :

1. Revolusi SDM dan percepatan reformasi birokrasi menuju SDM Kota yang unggul

- dengan pelayanan publik kelas dunia yang bersih dari indikasi korupsi
2. Rekonstruksi Kesehatan, ekonomi, sosial dan budaya menuju masyarakat sejahtera dengan imunitas ekonomi dan kesehatan kota yang kuat untuk semua.
 3. Restorasi ruang kota yang inklusif menuju kota nyaman kelas dunia yang "Sombere' & Smart" City untuk semua.

Sejarah Singkat Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar

Sebelum terbentuknya Dinas Pendapatan Daerah Kotamadya tingkat II Makassar, Dinas Pasar, Dinas Air Minum dan Dinas Penghasilan Daerah dibentuk berdasarkan Surat Keputusan Walikotamadya Nomor 155/Kep/A/V/1973 tanggal 24 Mei 1973 terdiri dari beberapa Sub Dinas Pemeriksaan Kendaraan Tidak Bermotor dan Sub Dinas Administrasi.

Dengan adanya keputusan Walikotamadya Daerah tingkat II Ujung Pandang Nomor 74/S.Kep/A/V/1977 tanggal 1 April 1977 bersama dengan surat edaran Menteri dalam Negeri Nomor 3/12/43 tanggal 9 September 1975 dan Instruktur Menteri Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Sulawesi Selatan tanggal 25 Oktober 1975 Nomor Keu/3/22/33 tentang pembentukan Dinas Pendapatan Daerah Kotamadya Ujung Pandang telah disempurnakan dan di tetapkan perubahan nama menjadi Dinas Penghasilan Daerah.

Kemudian menjadi unit-unit yang menangani sumber-sumber keuangan daerah seperti Dinas Perpajakan, Dinas Pasar, dan Sub Dinas Pelelangan Ikan dan semua sub-sub Dinas dalam Unit Penghasilan Daerah yang tergabung dalam unit penghasilan daerah dilebur dan dimasukkan pada unit kerja Dinas Pendapatan Daerah Kota Madya Tingkat II Ujung Pandang, seiring dengan adanya perubahan Kotamadya Ujung Pandang menjadi Kota Makassar, secara otomatis nama Dinas Pendapatan Daerah Kotamadya Ujung Pandang berubah menjadi Dinas Pendapatan Daerah Kota Makassar.

Selanjutnya Dinas Pendapatan Daerah Kota Makassar di Tahun 2016 berubah menjadi Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar. Beralih fungsi dari Dispenda menjadi Bapenda, dinas hanya melayani pajak daerah, karena Badan lebih khusus sebagai pengawasan penerimaan seluruh pendapatan , seperti dana retribusi, dana bagi hasil, dana perimbangan, dana sewalahan dan sebagainya sehingga Bapenda menjadi kordinator pendapatan seluruh Kota Makassar. Perubahan ini terjadi karena Peraturan Daerah.

Selama tahun 2019, Badan Pendapatan Daerah telah melaksanakan 7 program dan 65 kegiatan, terdiri dari 5 program penunjang/pendukung dengan 38 kegiatan dan 2 program utama dengan 27 kegiatan. Realisasi capaian target kinerja sampai dengan tahun 2019 dibandingkan dengan target tahun 2019 masih dalam posisi rendah yakni dengan realisasi capaian kinerja sebesar 73,67 % dan realisasi capaian anggaran sebesar 59,9 %. Penyerapan realisasi anggaran tidak hanya diukur berdasarkan seberapa besar anggaran tersebut dapat terserap, namun juga mengukur efisiensi anggaran serta efektivitas anggaran tersebut.

Dalam rangka mengoptimalkan Pendapatan Daerah, KORSUPGAH KPK RI melakukan supervisi dan pendampingan melalui Program Optimalisasi Pendapatan pada Pemerintah Kota Makassar , khususnya pada Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar. Program ini fokus pada peningkatan pendapatan Pajak Daerah pada sektor BPHTB, PBB, Pajak Restoran, Pajak Hotel, Pajak Hiburan dan Pajak Parkir.

Visi dan Misi BAPENDA Kota Makassar

Visi dari Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar adalah “Terwujudnya Pengelolaan Pendapatan yang Optimal Online Terpadu”.

Misi dari Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar adalah sebagai berikut:

1. Mewujudkan Pengelolaan PAD Yang Optimal Berbasis IT secara Terpadu dan Terintegrasi
2. Mewujudkan Sumber Daya Manusia Yang Profesional Dan Memiliki Kompetensi Dalam Bidangnya
3. Memantapkan Koordinasi Administrasi Pengelolaan Pendapatan dan Keuangan Daerah

Struktur Organisasi BAPENDA Kota Makassar

Struktur organisasi Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar terdiri dari :

1. Kepala Badan
2. Kelompok jabatan fungsional
3. Sekretaris Membawahi tiga sub bagian yang terdiri dari :
 - a. Subag Perencanaan dan Pelaporan,
 - b. Subag Keuangan,
 - c. Subag Umum dan Kepegawaian
4. Bidang Pendaftaran dan Pendataan Membawahi tiga sub bidang yang terdiri dari :
 - a. Sub Bidang Pendataan Wilayah I,
 - b. Sub Bidang Pendataan II,
 - c. Sub Bidang Pengolahan Data dan Informasi
5. Bidang Pajak Daerah II Membawahi tiga sub bidang yang terdiri dari : a. sub bidang Hotel dan Air Bawah Tanah, b. Sub Bidang Hiburan dan Pajak Penerangan Jalan, c. Sub Bidang Penetapan, pembukaan dan Pelaporan Pajak
6. Bidang Koordinasi, Pengawasan Perencanaan Membawahi tiga sub bidang yang terdiri dari : a. Sub Bidang Koordinasi, Perencanaan dan Regulasi, b. Sub Bidang Penagihan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, c. Sub Bidang Pembinaan, pengawasan, dan penindakan
7. UPTD (Unit Pelaksana Teknik Daerah. Pajak Bumi dan Bangunan) Membawahi Tata Usaha UPTD PBB
8. UPTD Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Membawahi Tata Usaha UPTD-BPHT.

PEMBAHASAN

Perkembangan Perolehan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Makassar

1. Data BPHTB Tahun 2017-2021 Kota Makassar

Tabel 1. Tabel Penerimaan BPHTB Kota Makassar 2017 - 2022

| No | Tahun | Jumlah berkas | Realisasi | Target | % |
|----|-------|---------------|-----------------|-----------------|--------|
| 1 | 2017 | 8.140 | 272.793.334.740 | 287.891.478.000 | 94,76 |
| 2 | 2018 | 7.508 | 210.339.967.858 | 300.000.000.000 | 70,11 |
| 3 | 2019 | 7059 | 232.759.078.778 | 330.000.000.000 | 70,53 |
| 4 | 2020 | 7499 | 207.958.144.916 | 205.000.000.000 | 101,44 |
| 5 | 2021 | 8817 | 239.798.336.064 | 250.000.000.000 | 95,92 |

Berdasarkan dari tabel uraian hasil penerimaan BPHTB Kota Makassar dapat kita lihat bahwa BPHTB Kota Makassar di tahun 2017 mencapai angka Rp

272.793.334.740 atau 94,78% dari target sebesar Rp. 287.891.478.000, tahun 2018 mencapai angka Rp 210.339.967.858 atau 70,11% dari target sebesar Rp. 300.000.000.000, tahun 2019 mencapai angka Rp Rp 232.759.078.778 atau 70,53% dari Target sebesar Rp. 330.000.000.000, tahun 2020 mencapai angka Rp. 207.956.144.916 atau 101,44% dari Target sebesar Rp. 205.000.000.000 dan di tahun 2021 mencapai angka Rp 239.798.336.064 atau 95,52% dari atrget Rp. 250.000.000.000. Hal ini menunjukkan adanya perkembangan yang fluktuatif dan membutuhkan pengoptimalan dalam hal penentuan target dan proses penerimaan/pemungutan di lapangan.

Menurut hasil wawancara yang dilakukan dengan Bapak Andi Muhammad Gian Gilland selaku Kepala UPTD BPHTB menyatakan:

“Perkembangan Penerimaan BPHTB dipengaruhi oleh keadaan ekonomi di masyarakat khususnya ketika Pandemi COVID-19 terjadi yang menyebabkan BAPENDA menurunkan target penerimaan. Selain itu kesadaran Wajib Pajak yang sering melakukan penundaan pembayaran juga menjadi hal yang menghambat pencapaian target tersebut. Meskipun demikian, WP pada akhirnya harus tetap melakukan pembayaran karena tidak dapat melakukan proses kelanjutan dari pembelian tanah/bangunan seperti proses balik nama.”

Selain itu, Bapak Ansar S.E., MM selaku KTU UPTD BPHTB menyatakan “Perlunya dilakukan pemutakhiran NJOP menjadi hal yang penting diperhatikan saat ini agar nilai target dapat disesuaikan secara real.”

2. Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Makassar

Pada BAPENDA Kota Makassar, sistem Penerimaan BPHTB Prosedurnya diatur dalam Peraturan Walikota Makassar Nomor : 42 Tahun 2010 sebagai berikut:

1. Pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan
 - a. Wajib Pajak mengurus Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau Pejabat Lelang sesuai peraturan perundangan.
 - b. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Pejabat Lelang melakukan penelitian atas Objek Pajak yang haknya dialihkan.
 - c. Sistem administrasi pemungutan BPHTB dilakukan melalui aplikasi e-BPHTB.
 - d. Wajib Pajak mengisi data detil Objek Pajak, data diri penjual dan pembelr untuk menghitung dan mengisi Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB yang disiapkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melalui aplikasi e-BPHTB.
 - e. PPAT melakukan verifikasi data Wajib Pajak, SSPD BPHTB dan data tunggakan PBB untuk mendapatkan Nomor Transaksi (NT)
2. Pembayaran BPHTB
 - a. Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan Nomor Trinsaksi (NT) dan SSPD BPHTB.
 - b. SSPD BPHTB dengan NT memiliki jangka waktu 7 hari untuk segera dilakukan pembayaran ke Bank oleh Wajib Pajak.
 - c. Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini dilakukan oleh Wajib Pajak melalui Bank atau Tempat Lain yang Ditunjuk atau Bendahara Penerimaan pada Dinas Pendapatan Daerah.

d. Bank atau tempat lain atau bendahara penerimaan pada dipenda akan memberikan nomor transaksi penerimaan daerah (NTPD) dan SSPD BPHTB kepada Wajib Pajak sebagai tanda lunas.

3. Proses Pelaksanaan Verifikasi Lapangan BPHTB

BAPENDA Kota Makassar memiliki tugas pokok membantu Walikota dalam melaksanakan urusan pemerintah daerah berdasarkan otonomi di bidang pendapatan daerah. Salah satu peraturan daerah yang terkait dengan hal tersebut dalam hal pemungutan BPHTB adalah adanya penetapan mengenai Verifikasi Lapangan (VERLAP) atau pengecekan ke lapangan yang dilakukan petugas Bapenda. Tindakan tersebut merupakan tahapan dalam proses administrasi, dan tujuan kegiatan ini ialah untuk memperoleh, mengumpulkan, melengkapi, menatausahakan, serta meneliti kebenaran penghitung.

Berdasarkan hasil wawancara dengan KTU UPTD BPHTB, Bapak Ansar, S.E., MM dijelaskan bahwa:

“Proses tersebut masuk ke dalam pendataan objek dan subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dilaksanakan oleh BAPENDA yang diikuti dengan kegiatan penilaian. Hasil dari Kegiatan Penilaian digunakan sebagai pembentukan dan/atau pemeliharaan basis data SISMIOP (Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak), kegiatannya meliputi pengecekan ukuran luas sampai NJOP Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) per meter persegi, BAPENDA juga ikut mengecek nilai pasar tanah dan bangunan yang berlaku di daerah setempat. Informasi harga tanah ini akan diperoleh pihak Bapenda dari berbagai sumber, termasuk para pelaku usaha jual beli tanah. Dari hasil verifikasi tersebut Bapenda dapat menilai SSPD BPHTB yang dilaporkan Wajib Pajak sudah sesuai atau tidak dengan kenyataan sesungguhnya di lapangan.”

4. Prosedur Verifikasi BPHTB dan Validasi BPHTB

Menurut Hasil Wawancara dengan Ibu Andryani Anwar, Pegawai BPHTB Bagian Pelaporan :

“Prosedur verifikasi lapangan dan validasi BPHTB ialah suatu langkah yang dilakukan Bapenda Kota Makassar untuk mengoreksi kelengkapan dokumen, mencocokkan kebenaran data terkait dengan objek pajak yang tercantum pada SSPD BPHTB untuk menghindari kecurangan Wajib Pajak dalam pembayaran BPHTB. Prosedur validasi yaitu mencocokkan kebenaran data terkait dengan objek pajak yang tercantum pada SSPD-BPHTB. Prosedur verifikasi hampir sama langkahnya dengan prosedur validasi yaitu mencocokkan kebenaran data terkait dengan objek pajak yang tercantum pada SSPD BPHTB. Fungsi dari verifikasi lapangan ini yaitu memastikan secara nyata dan riil bahwa data tersebut benar-benar ada dan pembayaran BPHTB terutang telah sesuai dengan data yang dilaporkan. Kedua prosedur tersebut sangat berkaitan, karena verifikasi dan validasi berguna untuk memfilter kesalahankesalahan yang dibuat oleh Wajib Pajak. Dalam Peraturan Walikota Makassar Nomor 14 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, tahapan verifikasi dan validasi yang dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar disebut dengan prosedur penelitian SSPD-BPHTB.”

Selanjutnya ditambahkan dari Hasil Wawancara dengan Andi Muhammad Gian Gilland selaku KA UPTD BPHTB :

“Prosedur ini dilakukan setelah Wajib Pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan SSPD-BPHTB melalui Bendahara

Penerimaan Dinas Pendapatan atau pada Bank dan/atau tempat lain yang ditunjuk. Penelitian SSPDBPHTB dilakukan oleh tim verifikasi, jika semua kelengkapan dan kesesuaian data objek pajak terpenuhi maka akan dilakukan validasi. Setelah itu, SSPD-BPHTB akan ditandatangani oleh Kepala Bidang Penetapan dan Verifikasi, yang kemudian akan diberikan kepada Wajib Pajak untuk SSPD-BPHTB lembar 1, 3 dan 5 dan sisanya diambil oleh Bapenda sebagai arsip”

5. Proses Pemungutan BPHTB

Secara umum proses pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Makassar sebagai berikut.:

1. Wajib pajak yang ingin mengurus pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dapat langsung datang ke kantor Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA)
2. Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) wajib pajak mengisi blangko dan administrasi lainnya yang terdiri dari SSPD dan SPTPD BPHTB. Untuk SSPD BPHTB atas 6 (enam) lembar dengan rincian.
 - a) Lembar 1 untuk Wajib Pajak
 - b) Lembar 2 untuk PPAT/Pejabat Lelang
 - c) Lembar 3 untuk Kantor Bidang Pertanahan sebagai lampiran permohonan pendaftaran
 - d) Lembar 4 untuk fungsi pelayanan sebagai lampiran permohonan penelitian SSPD BPHTB
 - e) Lembar 5 untuk bank yang ditunjuk/ Bendahara penerimaan sebagai arsip (dalam lembar 5 diterima oleh Bendahara BAPENDA)
 - f) Lembar 6 untuk bank yang ditunjuk/ Bendahara penerima sebagai laporan kepada fungsi pembukuan/pelaporan. \
3. Setelah pengisian SSPD BPHTB Selanjutnya petugas dalam hal ini Bidang Pendataan Dinas Pendapatan Daerah bekerja sama dengan tim dari Kantor Pertanahan memeriksa ke lapangan apakah di tanah tersebut terdapat bangunan atau tidak
4. Setelah melakukan pendataan atau pemeriksaan dilapangan didapat bahwa adanya bangunan maka selanjutnya pegawai menghitung dan menetapkan besarnya pajak yang terhutang.
5. Selanjutnya Wajib Pajak harus membayar pajak terutang ke Bendahara di Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Makassar

Secara keseluruhan Mekanisme dan Prosedur Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Makassar terdiri atas:

- a. Prosedur Pengurusan Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah prosedur penyiapan rancangan akta pemindahan hak atas tanah dan/ atau bangunan sekaligus penghitungan besar BPHTB terutang Wajib pajak.
- b. Prosedur Penelitian Surat Setoran Pajak daerah (SSPD) adalah prosedur verifikasi yang dilakukan BAPENDA atas kebenaran dan kelengkapan SSPD BPHTB dan dokumen pendukungnya.
- c. Prosedur Pembayaran BPHTB adalah prosedur pembayaran pajak terutang yang dilakukan oleh wajib pajak dengan menggunakan SSPD BPHTB.
- d. Prosedur Pendaftaran Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah prosedur pendaftaran akta ke kepala kantor Pertanahan dan penerbitan akta oleh PPAT.

- e. Prosedur Pelaporan BPHTB adalah prosedur pelaporan realisasi penerimaan BPHTB dan akta pemindahan hak.
- f. Prosedur Penagihan BPHTB adalah prosedur penetapan Surat Tagihan Pajak Daerah BPHTB, SKPD kurang Bayar BPHTB/SKPD Kurang Bayar Tambahan BPHTB, dan Surat Teguran yang dilakukan oleh BAPENDA.
- g. Prosedur Pengurangan BPHTB adalah prosedur penetapan persetujuan/penolakan atas pengajuan pengurangan BPHTB yang diajukan oleh Wajib Pajak.

Perhitungan Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Berikut adalah rumus dasar perhitungan tarif BPHTB:

Tarif Pajak $5\% \times$ Dasar Pengenaan Pajak (NPOP – NPOPTKP) Seperti diketahui, besarnya NPOPTKP di masing-masing wilayah berbedabeda, namun berdasarkan Undang-Undang No. 28 tahun 2009 pasal 87 ayat 4 ditetapkan besaran paling rendah sebesar Rp60.000.000 untuk setiap wajib pajak. Dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menggunakan sistem pemungutan pajak Self Assessment System.

Langkah-langkah optimalisasi penerimaan (BPHTB) di Kota Makassar

1. Kerjasama dengan Pihak Terkait

Suksesnya peralihan dan pengelolaan BPHTB ini bukan cuma ada di tangan Pemerintah Kota Makassar khususnya BAPENDA Kota Makassar, tetapi juga bergantung pada pihak-pihak lain. Kerjasama dengan pihak-pihak lain inilah yang diharapkan akan menjadi faktor pendukung dalam menyukseskan pengelolaan BPHTB. Sejauh ini Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) Kota Makassar telah melakukan kerjasama dengan Direktorat Jenderal Pajak, Notaris/PPAT/PPATS, tiga bank, dan satu kantor pos. Direktorat Jenderal Pajak (DJP) sangat membantuh proses peralihan ini, DJP terus melakukan pendampingan, terus mengikuti perkembangan, dan melakukan asistensi serta membantu proses persiapan sampai pengelolaan BPHTB ini nantinya.

2. Perbaikan Sarana dan Prasarana

BAPENDA memberikan salah satu ruangan yang ada di Kantor BAPENDA Kota Makassar Jl. Urip Sumiharjo No.8 sebagai tempat para pegawai UPTD BPHTB yang mengelolah pungutan ini. Adapun peralatan yang ada di dalam ruangan itu cukup memadai karena perangkat keras (hardware) yang dibutuhkan untuk mengelolah PBB P2 ini sudah tersedia dan dilengkapi pula dengan dukungan perangkat lunak (software) yang memadai. Pengelolaan BPHTB membutuhkan perangkat keras (hardware) seperti server, Personal Computer (PC), network, high speed printer, printer, scanner, alat ukur, dan kamera. Dibutuhkan pula perangkat lunak (software) seperti Operating System (OS), database, pemetaan (mapinfo), aplikasi SISMIO, dan aplikasi SIG. Semua perangkat keras dan perangkat lunak yang dibutuhkan dalam pengelolaan BPHTB seperti yang disebutkan di atas telah dimiliki oleh UPTD BPHTB. Selain itu dengan adanya perkembangan informasi dan teknologi, Wajib Pajak juga dapat melakukan pengecekan dan pembayaran secara online yang aplikasinya terus dikembangkan.

3. Monitoring dan Pengawasan Pemungutan BPHTB

Monitoring dan pengawasan ini dilaksanakan agar pencapaian efektivitas pemungutan BPHTB dapat terlaksana dengan baik dan sesuai dengan harapan. (PAD) dan untuk membiaya pembangunan-pembangunan di Kota Makassar. Hasil dari pemungutan BPHTB melebihi dari target yang telah ditentukan oleh Dinas

Pendapatan Kota Makassar. Dan Dengan adanya hasil pemungutan BPHTB sebagai pajak daerah, pendapatan asli daerah (PAD) Kota Makassar telah mengalami peningkatan yang cukup signifikan dan pemungutan BPHTB lebih efektif dikelola oleh Pemerintah Daerah Kota Makassar. Monitoring pemungutan BPHTB dilaksanakan dengan cara pengecekan ulang pada hitungan SSPD-BPHTB dengan hasil lapangan. monitoring pengelolaan BPHTB di Dinas Pendapatan Kota Makassar. Meskipun dalam realisasinya di lapangan. Untuk pengawasan pada pemungutan BPHTB di BAPENDA Kota Makassar masih kurang optimal.

Faktor-faktor yang mempengaruhi optimalisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Makassar

1. Faktor Pendukung

- a. PERDA tentang Pajak Daerah 2018, merupakan tonggak hukum atau landasan hukum yang di gunakan oleh Dinas Pendapatan Kota Makassar sebagai acuan didalam melaksanakan pemungutan BPHTB.
- b. Pengawasan yang Efektif. Pengawasan yang efektif disini mengacu pada tindakan atau kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat dan pegawai atau staff bidang pendataan Dinas Pendapatan Kota Makassar. Pengawasan yang efektif harus sudah dilaksanakan mulai dari tahap perencanaan, pelaksanaan dan pelaporan.
- c. Peran Serta Wajib Pajak. Pencapaian keberhasilan efektivitas pemungutan BPHTB dalam rangka meningkatkan PAD tidak lepas dari adanya peran serta wajib pajak tersebut. Peran serta wajib pajak sebagai kontributor utama bagi pendapatan daerah dan juga peningkatan efektivitas pemungutan BPHTB dalam rangka meningkatkan PAD Kota Makassar.

2. Faktor Penghambat

1. Kurangnya Kesadaran Sebagian Wajib Pajak.
Kurang adanya kesadaran dari beberapa sebagian wajib pajak dalam membayar BPHTB dapat membawa pengaruh terhadap hasil dari pemungutan BPHTB. Dari pihak wajib pajak itu sendiri dibagi sebagai berikut, yaitu:
 - a. Rendahnya kesadaran wajib pajak dalam melaporkan BPHTB sesuai nilai jual pasar, menyebabkan penerimaan dari pajak BPHTB tersebut kurang maksimal, atau tidak sesuai dengan yang ditargetkan.
 - b. Rendahnya NJOP bumi dan bangunan
 - c. Sedikitnya nilai transaksi (jual beli bumi bangunan) mengumpulkan dari penelitian.
2. Terbatasnya SDM di Dinas Pendapatan Kota Makassar.
Keterbatasan SDM yang dimiliki oleh sebagian aparat di BAPENDA Kota Makassar, membuat pihak BAPENDA untuk membuat sebuah inovasi untuk memotivasi para pegawai atau staff BAPENDA Kota Makassar dalam meningkatkan kinerja personal maupun organisasinya. Upaya dan inovasi yang dilakukan oleh BAPENDA guna untuk meningkatkan mutu dan kualitas SDM para pegawai dan staffnya, aparatur BAPENDA selalu mengikutsertakan para pegawai dan staffnya kedalam pelatihanpelatihan, penataran ataupun pendidikan yang sesuai dengan bidang tugasnya. Dengan adanya upaya inovasi tersebut, para pegawai maupun staff akan mendapat ilmu baru dan pengalaman baru yang sesuai dengan bidang tugasnya.

Berdasarkan informasi yang didapatkan dari UPTD BPHTB sejauh ini

belum banyak kendala berarti yang dihadapi. Hampir setiap hari memang mereka mendapatkan masalah dan kendala, tetapi sejauh ini sebagian besar masih bisa teratasi, baik yang diatasi oleh UPTD BPHTB sendiri maupun dengan bantuan dari pihak lain seperti Direktorat Jenderal Pajak (DJP).

Adapun kendala-kendala yang dihadapi terkait dengan SDM, yaitu sebagai berikut.

- a. Kendala dalam menentukan jumlah pegawai yang nantinya menjadi pengelola UPTD BPHTB Adanya evaluasi yang dilakukan secara terus menerus terkait dengan jumlah pegawai yang dibutuhkan dalam mengelola BPHTB dengan melihat perkembangan proses kerja dan kinerja pegawai yang telah direkrut. Ketika kinerja para pegawai dianggap masih kurang maksimal atau masih dibutuhkannya kompetensi khusus atau keahlian terhadap suatu tugas yang belum dimiliki oleh pegawai yang direkrut, maka akan dilakukan perekrutan kembali yang bukan hanya berasal dari lingkungan BAPENDA sendiri, tapi bisa juga berasal dari Satuan Kerja Perangkat Daerah lainnya yang ada di Kota Makassar.
- b. Adanya Pegawai UPTD BPHTB yang melanjutkan studi sehingga pekerjaan yang dilakukan tidak dapat dilaksanakan secara maksimal
3. Faktor-faktor lain yang menjadi hambatan adalah
 - a. Penerapan sanksi kurang tegas bagi wajib pajak yang kurang patuh
 - b. Sosialisasi kurang baik

KESIMPULAN

1. Hasil Penelitian menunjukkan bahwa penerimaan BPHTB masih belum optimal. Penyebab realisasi BPHTB tidak mencapai target karena rendahnya kesadaran wajib pajak dalam melaporkan BPHTB sesuai nilai jual pasar, menyebabkan penerimaan dari BPHTB tersebut kurang maksimal atau tidak sesuai dengan yang ditargetkan.
2. Untuk mengoptimalkannya dapat dilakukan dengan (1) Memperluas basis penerimaan dengan melakukan sosialisasi terhadap Wajib Pajak dan sosialisasi terhadap stakeholder. (2) Memperkuat proses pemungutan adalah BAPENDA dengan melakukan himbuan kepada berbagai tempat Wajib Pajak, sehingga informasi yang didapatkan masyarakat sehubungan membayar pajak tidak terlambat. (3) Meningkatkan pengawasan adalah pengawasan kita bekerja sama dengan seluruh pihak. (3) Meningkatkan efisiensi administrasi adalah melakukan pembukuan, melalui pencatatan online, sehubungan dengan administrasi online, ketika ada urusan-urusan atau berkas masuk di scan secara online sehingga ketika berkas hilang bisa di cek secara online. Dan (4) Meningkatkan kapasitas penerimaan melalui perancangan yang lebih baik dengan memperkuat proses pemungutan, yang dilakukan UPTD BPHTB BAPENDA Kota Makassar.

DAFTAR PUSTAKA

- Agus, dkk. (2006). Perpajakan Umum. Jakarta. PT. Raja Grafindo Persada.
- Adisasmita, Raharjo. (2011). Pembiayaan Pembangunan Daerah. Graha Ilmu. Yogyakarta.
- Aliudin. (2015). "Optimalisasi dan perkiraan restoran pajak untuk meningkatkan daerah pengembangan kinerja di kota serang, banten provinsi, indonesia" , Jurnal Riset

dan Penelitian Informasi Internasional. Vol. 2, Edisi 08, hal. 1011- 1015, Agustus 2015. ISSN: 2349-9141.

- Andriani. (2001). Bunga Rampai Pajak dan Retribusi Daerah. Amus dan Citra Pustaka. Yogyakarta.
- Bohari. (2006). Pengantar Hukum Pajak. Jakarta. PT. Raja Grafindo Persada.
- Buku Profil Badan Pendapatan Daerah Kota Makassar. 2014.
- Diana, Anastasia., dkk. (2009). Perpajakan Indonesia. Yogyakarta. CV. Andi Offset.
- Emzir. (2010). Metode Penelitian Pendidikan: Kuantitatif dan Kualitatif. Jakarta. Rajawali Pers. Departemen Pendidikan Nasional.
- Han, Wu., Ke, Gao., Ming, Chen. (2017). “Studi Optimalisasi Struktur Perpajakan dari Perspektif Pertumbuhan Ekonomi. Internasional. Jurnal Riset Bisnis dan Ekonomi” . Vol. 6(5), hlm. 93-99. doi: 10.11648 / j.ijber.20170605.12. ISSN: 2328-7543.
- Hery. (2015). Akuntansi Perpajakan. Jakarta. PT. Grasindo.
- Horoto, P., Riani, I.A.P., Maebun, R.M. “Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Dalam Rangka Otonomi Daerah Melalui Potensi Pajak Dan Retribusi Daerah Di Kabupaten Jayapura (Online)”. Jurnal Kajian Ekonomi Dan Keuangan Daerah Vol. 2(1).
- Husnaini, M., Suparta, I.W., Susanawati, F. (2014). “Analisis Potensi Pajak Daerah Sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah di Kota Metro (Online)”. Jurnal Ekonomi Pembangunan. Vol. 3(3).
- Imam, M., Simanjuntak, H.T. (2012). “Analisis Kepatuhan dan Dampak Pajak tentang Penganggaran Daerah dan Kesejahteraan Rakyat”. Jurnal Internasional Ilmu Administrasi & Organisasi. Vol 19(3). ISSN 0854 – 3844 Mahmudi.,2016. Analisis Laporan keuangan Pemerintah Daerah, UPP STIM YKPN. Yogyakarta.
- Mardiasmo. (2018). Perpajakan, Edisi Terbaru 2018. Yogyakarta. CV. Andi Offset.
- Marihot, P, Siahaan. (2005). Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Jakarta. PT. Raja Grafindo Persada.
- Maznawaty, E.S. “Analisis Penerimaan Pajak Daerah Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Provinsi Maluku Utara” Jurnal Emba Vol.3 (3). ISSN 2303-11.
- Menteri Keuangan Nomor 519/KMK 24/2000. Penerimaan Negara dari BPHTB.
- Mardiyono., Islamy, I.M., Tari, N.V. “The Policy Implementation Of The Tax Regional Optimization In The City Of Kediri”. Jurnal Administrasi Publik (JAP), Vol. 1,(6).