

TUGAS AKHIR

**EFEKTIVITAS PENGALIHAN PENGELOLAAN PAJAK
BUMI DAN BANGUNAN PEDESAAN DAN PERKOTAAN
(PBB-P2) DAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
DAN BANGUNAN (BPHTB) PADA PENDAPATAN ASLI
DAERAH (PAD) KOTA DENPASAR**

Ditulis untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik
guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi Strata Satu

OLEH:

NAMA : I. B. KRISNA ARISUDANA MANUABA

NPM : 01220130001



**PROGRAM STUDI AKUNTANSI
FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS PELITA HARAPAN SURABAYA
SURABAYA
2016**



UNIVERSITAS PELITA HARAPAN SURABAYA
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR

Saya mahasiswa Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomi, Universitas Pelita Harapan Surabaya,

Nama Mahasiswa : Ida Bagus Krisna Arisudana Manuaba

Nomor Pokok Mahasiswa : 01220130001

Program Studi : Akuntansi

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis yang saya buat dengan judul **“EFEKTIVITAS PENGALIHAN PENGELOLAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PEDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) DAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) PADA PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD) KOTA DENPASAR”** adalah:

- 1) Dibuat dan diselesaikan sendiri, dengan menggunakan hasil kuliah tinjauan buku-buku dan jurnal ilmiah yang menjadi acuan dan tertera di dalam referensi pada karya Tugas Akhir saya.
- 2) Bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar sarjana di universitas lain, kecuali pada bagian-bagian informasi yang dicantumkan dengan referensi yang semestinya.
- 3) Bukan merupakan karya terjemahan dari kumpulan buku dan jurnal acuan yang tertera didalam referensi pada karya tugas akhir saya.

Kalau terbukti saya tidak memenuhi apa yang telah dinyatakan diatas, maka karya Tugas Akhir ini batal.

Surabaya, 11 Agustus 2016

Yang membuat pernyataan,



Ida Bagus Krisna A. Manuaba



UNIVERSITAS PELITA HARAPAN SURABAYA
FAKULTAS EKONOMI

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR

“EFEKTIVITAS PENGALIHAN PENGELOLAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PEDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) DAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) PADA PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD) KOTA DENPASAR”

Oleh:

Nama Mahasiswa : Ida Bagus Krisna Arisudana Manuaba
NPM : 01220130001
Program Studi : Akuntansi

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam ujian komprehensif guna mendapatkan gelar Sarjana Strata Satu, pada Fakultas Ekonomi Universitas Pelita Harapan Surabaya.

Surabaya, 11 Agustus 2016

Menyetujui

Pembimbing Utama

Co-Pembimbing/Supervisor

R. Bernardinus Chrisdianto, S.E, M.Si., Ak.

Renna Magdalena, S.T., M.Ak.



Program Studi Akuntansi

Isy Patricia W, S.E., M.SA (Humbis)



Dekan Fakultas Ekonomi

Dr. Ronald Suryaputra S.T., M.M.






UNIVERSITAS PELITA HARAPAN SURABAYA
FAKULTAS EKONOMI

PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR

Pada hari, 5 September 2016 telah diselenggarakan ujian komprehensif untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna mencapai Gelar Sarjana Strata Satu Ekonomi Universitas Pelita Harapan Surabaya atas nama:

Nama Mahasiswa : Ida Bagus Krisna Arisudana Manuaba
NPM : 01220130001
Program Studi : Akuntansi

Termasuk ujian Tugas Akhir yang berjudul "EFEKTIVITAS PENGALIHAN PENGELOLAAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PEDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) DAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) PADA PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD) KOTA DENPASAR" oleh tim penguji yang terdiri dari:

Dewan Penguji	Status	Tanda Tangan
1. R. Bernardinus Chrisdianto, S.E, M.Si., Ak.	sebagai Ketua	
2. Josephine Kurniawati Tjahjono, S.E., M.M.	sebagai Anggota	
3. Lulu Setiawati, S.E., M.Bus., CFP®	sebagai Sekretaris	

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan yang Maha Esa atas segala berkat, rahmat dan tuntunan-Nya sehingga tugas akhir dengan judul “Efektivitas Pengalihan Pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) pada Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Denpasar” dapat selesai dengan tepat waktu. Tugas akhir ini disusun sebagai salah satu syarat yang harus ditempuh penulis untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar sarjana strata satu di jurusan Akuntansi Fakultas Ekonomi Universitas Pelita Harapan Surabaya. Banyak pihak yang telah membantu dalam proses penyelesaian tugas akhir ini. Oleh sebab itu, dengan segala hormat penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Dr. Ronald Suryaputra. ST, M.M selaku Dekan Fakultas Ekonomi Universitas Pelita Harapan Surabaya
2. Ibu Luky Patricia Widianingsih, S.E., M.SA (Humbis) selaku Ketua Jurusan Akuntansi Universitas Pelita Harapan Surabaya dan sebagai Dosen Program Studi Akuntansi UPHS yang telah membimbing, memotivasi dan memberikan banyak pengetahuan selama masa perkuliahan.
3. R. Bernardinus Chrisdianto S.E., M.Si., Ak. selaku Dosen Pembimbing I dalam penyusunan tugas akhir yang telah meluangkan waktu, tenaga, pikiran, perhatian, pengertian, bimbingan, saran, dukungan, dan semua yang dapat diberikan kepada penulis selama penyusunan tugas akhir berlangsung.
4. Renna Magdalena S.T., M.Ak. selaku Dosen Pembimbing II dalam penyusunan tugas akhir dan Dosen Pembimbing Akademik selama tiga tahun yang telah selalu dengan yakin dan percaya akan potensi dan kemampuan yang dimiliki penulis.
5. Pihak Dinas Pendapatan Kota Denpasar, khususnya Bapak Wayan Sidarta selaku Kepala Bidang PBB, BPHTB, dan Pendapatan Lain-lain, Ibu Trisna Aryani selaku Seksi Data dan Informasi, dan Ibu Dayu Surasmika selaku Seksi Evaluasi dan Pelaporan yang telah dengan sangat banyak membantu

dalam kelancaran pengambilan data pada Dinas Pendapatan Kota Denpasar.

6. Seluruh Dosen Program Studi Akuntansi Universitas Pelita Harapan Surabaya, Miss Lulu Setiawati, S.E., M.Bus., CFP[®], Miss Josephine Kurniawati Tjahjono, S.E., M.M., Miss Vierly Ananta Upa, S.E., M.SA., Ak., CA., dan Miss Evelyn Setiawan, S.E., M.SA., yang telah banyak membimbing, mendidik, dan mengajar selama tiga tahun masa perkuliahan.
7. Ir. Ida Bagus Narayana Bektidarmawan Manuaba dan Nyoman Somawati Siadja, S.H., kedua orang tua yang tidak pernah lelah untuk tetap mendorong, memotivasi dan selalu percaya akan kemampuan yang dimiliki penulis.
8. Ida Ayu Karina Adityanti Manuaba S.Psi. dan Ida Ayu Puspa Harini Manuaba, kedua saudara perempuan yang selalu membantu dan siap untuk memotivasi pada saat dibutuhkan.
9. Putu Ayu Desy Pramesti yang telah menjadi lebih dari hanya sekedar pacar, sahabat, teman, dan penyemangat di setiap saat.
10. Seluruh mahasiswa akuntansi angkatan 2013 Universitas Pelita Harapan Surabaya, khususnya Uti, Ria, Ika, Angel, Della, Oliv, Sella yang telah bersama-sama melewati cobaan perbedaan suku, agama, adat istiadat yang pada akhirnya menjadi sahabat pada masa perkuliahan selama tiga tahun.
11. Himpunan Mahasiswa Jurusan Akuntansi baik dari periode 2013/2014 sampai dengan periode 2015/2016 khususnya Kak Anggi, Kak Jelly, Kak Rara, Ko Steven, Ko Andre, Kak Diana, Kak Gloria, Kak Aries, Ko Handy, Frenly, Zefany, Melinda, Sheisa, Fabia, Brandon, Veve, Jacqueline, Vrindia, Zaza, Ian, Anggi, Vallery yang telah bersama-sama menjaga nama baik dan selalu mencoba untuk memajukan nama akuntansi di jadwal akselerasi yang sangat padat. Terima kasih yang sangat mendalam untuk kepercayaan yang telah diberikan untuk memimpin kalian. Kalian sudah seperti keluarga bagi penulis.
12. Seluruh mahasiswa angkatan 2010 sampai dengan 2015 Universitas Pelita Harapan Surabaya, khususnya Oce (Sistem Informasi 2013), Rikardo

(Hukum 2013), Ahmad (Akuntansi 2011), Dimas (Hukum 2010), Reinardus (Hukum 2014), dan teman-teman UKM Futsal yang telah bersama-sama melewati hari-hari non akademik melalui berbagai kegiatan selama kurang lebih tiga tahun.

13. Munenari Kerisna (Sim-GE 2014), Putri Cahya (Psikologi 2015), Soviyanti (Sim-GE 2015), dan seluruh mahasiswa Universitas Pelita Harapan Surabaya asal Bali yang telah bersama-sama melewati hari-hari perantauan bersama dengan tetap saling mengingatkan asal usul masing-masing kami.
14. Konco Apik P2 Smansa 50th: Jockey Satria, Cristian Tanaya, Gusde Wiguna yang telah menjadi teman dan sahabat layaknya saudara bagi penulis selama lebih dari lima tahun dan terus bertambah.
15. Teman-teman *One Bastem*, 9A SMP 1 2009/2010, dan XII IPA 2 Smansa 2012/2013, khususnya Cokwin, Igo, Dempu, Gung Wah, Michael, Deva, Gung Adit, Surya, Yande, Cok Agus, Sabri, Omen, Budi, Angga, Teja, Aleng, Suryadinata, Gekla, Feby, Cempaka, Dwipa.
16. Semua pihak yang sudah mendukung tapi tidak dapat disebutkan satu persatu.

Surabaya, 11 Agustus 2016

Penulis

Ida Bagus Krisna Arisudana Manuaba

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR.....	ii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR	iii
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR.....	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Fokus Penelitian.....	8
1.3 Batasan Penelitian	8
1.4 Tujuan Penelitian	8
1.5 Manfaat Penelitian	8
1.5.1 Manfaat Teoritis	8
1.5.2 Manfaat Empiris.....	9
1.6 Sistematika Penulisan	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1 Landasan Teori.....	11
2.1.1 Pendapatan Asli Daerah (PAD)	11
2.1.2 Pajak.....	13
2.1.2.1 Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2)	16
2.1.2.2 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)	18
2.1.3 Efektivitas	21
2.1.4 <i>Benchmarking</i>	22

2.2 Penelitian Terdahulu	23
2.3 Bagan Alur Berpikir.....	25
BAB III METODE PENELITIAN	26
3.1 Jenis Penelitian.....	26
3.2 Objek dan Subjek Penelitian	26
3.3 Metode Pengumpulan Data.....	27
3.4 Metode Analisis Data.....	31
BAB IV ANALISIS DATA DAN PEMBAHASAN.....	35
4.1 Gambaran Umum Dinas Pendapatan Kota Denpasar	35
4.1.1 Sejarah Dinas Pendapatan Kota Denpasar	35
4.1.2 Visi dan Misi Dinas Pendapatan Kota Denpasar	36
4.1.3 Tugas Pokok dan Struktur Organisasi Dinas Pendapatan Kota Denpasar	36
4.1.4 Gambaran Umum Pajak Bumi Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Kota Denpasar	46
4.1.5 Gambaran Umum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Denpasar.....	47
4.1.6 Gambaran Umum Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Denpasar.....	47
4.2 Analisis Data dan Pembahasan	48
4.2.1 Analisis Data	48
4.2.1.1 Uji Keabsahan Data	48
4.2.1.2 Analisis Deskriptif	50
4.2.2 Pembahasan.....	56
4.2.2.1 Efektivitas PBB-P2 Kota Denpasar	56
4.2.2.2 Efektivitas BPHTB Kota Denpasar	61
4.2.2.3 Efektivitas PAD Kota Denpasar	64
4.2.2.4 Efektivitas Desentralisasi PBB-P2 dan BPHTB pada PAD Kota Denpasar	66
4.2.2.5 <i>Benchmarking</i> Desentralisasi PBB-P2 dan BPHTB pada PAD Kota Denpasar dengan Kota Bandung	70
BAB V KESIMPULAN	82
5.1 Simpulan	82

5.2 Implikasi	84
5.2.1 Implikasi Teoritis	84
5.2.2 Implikasi Empiris	84
5.3 Rekomendasi	85
DAFTAR PUSTAKA	87

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Jumlah Rumah Tangga di Indonesia.....	1
Tabel 1.2 Jumlah Rumah Tangga, Rata-rata Penduduk dan Kepadatan Penduduk di Kota Denpasar Tahun 2014.....	6
Tabel 2.1 Rumus Perhitungan BPHTB	20
Tabel 2.2 Kriteria Efektivitas Kinerja Keuangan.....	21
Tabel 3.1 Subjek Penelitian	26
Tabel 3.2 Kriteria Efektivitas Kinerja Keuangan.....	33
Tabel 4.1 Target dan Realisasi PBB-P2 Kota Denpasar 2013-2015	50
Tabel 4.2 Target dan Realisasi BPHTB Kota Denpasar 2011-2015.....	52
Tabel 4.3 Target dan Realisasi PAD Kota Denpasar	55
Tabel 4.4 Target dan Realisasi Pajak Daerah Kota Denpasar	56
Tabel 4.5 Kepadatan Penduduk Kota Bandung Tahun 2010-2014.....	71
Tabel 4.6 Hasil <i>Benchmarking</i> Efektivitas Desentralisasi PBB-P2 dan BPHTB pada PAD Kota Denpasar dan Kota Bandung.....	81

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Perbandingan Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan, dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Sebelum dan Setelah Pengalihan di Seluruh Indonesia.....	3
Gambar 2.1 Bagan Alur Berpikir	25
Gambar 3.1 Kerangka Analisis Data.....	34
Gambar 4.1 Struktur Organisasi Dinas Pendapatan Kota Denpasar	37
Gambar 4.2 Grafik Target dan Realisasi PBB-P2 Kota Denpasar.....	60
Gambar 4.3 Grafik Target dan Realisasi BPHTB Kota Denpasar	62
Gambar 4.4 Grafik Target dan Realisasi PAD Kota Denpasar	65
Gambar 4.5 Grafik Target dan Realisasi Pajak Daerah Kota Denpasar	66
Gambar 4.6 Perbandingan PBB-P2 dan BPHTB pada Pajak Daerah terhadap PAD Kota Denpasar Tahun 2015	68
Gambar 4.7 <i>Benchmarking</i> PBB-P2 Kota Denpasar dan Kota Bandung Tahun 2013 dan Tahun 2014	73
Gambar 4.8 <i>Benchmarking</i> BPHTB Kota Denpasar dengan Kota Bandung Tahun 2011 sampai dengan Tahun 2014	74
Gambar 4.9 <i>Benchmarking</i> Kontribusi BPHTB pada PAD Kota Denpasar dan Kota Bandung Tahun 2011	76
Gambar 4.10 <i>Benchmarking</i> Kontribusi PAD Kota Denpasar dan Kota Bandung Tahun 2013	77
Gambar 4.11 <i>Benchmarking</i> PAD Kota Denpasar dengan PAD Kota Bandung Tahun 2014	78

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN A: TABEL PENELITIAN TERDAHULU	A-1
LAMPIRAN B: DRAFT WAWANCARA	B-1
LAMPIRAN C: HASIL WAWANCARA.....	C-1
LAMPIRAN D: TARGET DAN REALISASI PENDAPATAN DAERAH KOTA DENPASAR TAHUN 2011-2015	D-1
LAMPIRAN E: LAPORAN KEUANGAN KOTA BANDUNG	E-1
LAMPIRAN F: FOTO DAN DOKUMENTASI.....	F-1