Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Yogyakarta Tahun 2017 - 2021

Anggun Indah Linda, Sulastiningsih

STIE Widya Wiwaha Yogyakarta

Abstrak

Dampak positif pengalihan pajak, penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang semula menjadi pajak pusat dimana pemerintah daerah hanya menerima bagi hasil pajak, saat ini hasil dari penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sepenuhnya diterima oleh Pemerintah Kabupaten/Kota. Hal ini menguntungkan bagi Pemerintah Daerah Kota/Kabupaten yang pertumbuhan usaha propertinya tinggi, potensi inilah yang dimanfaatkan oleh Kota Yogyakarta dalam pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan agar berjalan dengan efektif dan dapat meningkatkan pendapatan pajak yang menjadi salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah. Dalam hal ini efektivitas dan kontribusi penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Yogyakarta Tahun 2017 - 2021 belum dianalisis dan diukur secara akurat. Metode yang digunakan dalam penelitian ini deskriptif kuantitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan rata-rata tingkat efektivitas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kota Yogyakarta tahun 2017-2021 adalah 136,25% dengan kriteria sangat efektif dan rata-rata kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Yogyakarta Tahun 2017-2021 adalah 12,30% dengan kriteria kurang. Pemerintah Kota Yogyakarta perlu adanya layanan BPHTB Online di Era digitalisasi seperti sekarang ini karena sampai saat ini Wajib Pajak harus antri datang ke loket dan pembayaran BPHTB hanya bisa dilakukan di BPD DIY Cabang Balaikota Timoho. Menetapkan secara jelas dalam penentuan target BPHTB serta mekanisme pelaksanaan yang dituangkan dalam peraturan atau keputusan Walikota sehingga dapat dijadikan alat ukur yang pasti dalam menentukan besaran target penerimaan.

Kata Kunci: Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Pendapatan Asli Daerah

Copyright (c) 2023 Anggun Indah Linda

✉ Corresponding author :

Email Address : anggunlinda86@gmail.com

PENDAHULUAN

Sejak ditetapkannya Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah dan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah telah membawa perubahan mendasar dalam tata pemerintahan dan pengelolaan keuangan daerah, dimana dalam pelaksanaan otonomi dan desentralisasi fiskal pemerintah daerah dituntut untuk dapat lebih mandiri dalam melaksanakan program-program pembangunan yang

berkelanjutan. Berkenaan dengan hal ini pemerintah daerah dituntut untuk dapat mengoptimalkan potensi yang ada di daerah sebagai sumber pembiayaan pembangunan daerah.

Sumber-sumber Pendapatan Asli Daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Pasal 157 Tentang Pemerintah Daerah sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah antara lain diperoleh dari pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pajak merupakan penyumbang penerimaan terbesar bagi pemerintah pusat maupun pemerintah daerah karena sektor pajak merupakan sektor yang paling mudah dalam pemungutannya dikarenakan pemungutan pajak didukung oleh Undang-Undang Perpajakan yang berlaku. Sehingga dalam menjalankan pemerintahan, baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah mengandalkan penerimaan dari sektor pajak guna memenuhi Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara serta Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah .

Pajak daerah merupakan pajak yang dikelola oleh pemerintah daerah baik provinsi maupun kabupaten atau kota yang berguna untuk menunjang penerimaan pendapatan asli daerah. Pajak daerah sebagai salah satu kegiatan pemerintah berkaitan dengan pengelolaan keuangan daerah mempunyai tujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Mengingat sistem perpajakan di Indonesia menganut Self assesment system, maka pemerintah harus bersifat pasif, namun harus proaktif memberikan penyuluhan dan pengawasan pajak kepada masyarakat.

Dampak positif pengalihan pajak, penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang semula menjadi pajak pusat dimana pemerintah daerah hanya menerima bagi hasil pajak, saat ini hasil dari penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sepenuhnya diterima oleh Pemerintah Kabupaten/Kota. Hal ini menguntungkan bagi Pemerintah Daerah Kota/Kabupaten yang pertumbuhan usaha propertinya tinggi, potensi inilah yang dimanfaatkan oleh Kota Yogyakarta dalam pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan agar berjalan dengan efektif dan dapat meningkatkan pendapatan pajak yang menjadi salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah. Selain itu pemerintah daerah harus bisa menentukan estimasi-estimasi penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ditahun mendatang. Dalam hal ini efektivitas dan kontribusi penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Yogyakarta Tahun 2017 - 2021 belum dianalisis dan diukur secara akurat, maka diperlukan penelitian hal tersebut dengan pertanyaan penelitian sebagai berikut.

METODOLOGI

Metode yang digunakan dalam penelitian ini deskriptif kuantitatif yaitu suatu metode yang bertujuan untuk membuat gambar atau deskriptif tentang suatu keadaan secara objektif yang menggunakan angka, mulai dari pengumpulan data, penafsiran terhadap data tersebut serta penampilan dan hasilnya (Arikunto, 2006). Subjek dalam penelitian ini adalah Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kota

Yogyakarta. Sedangkan Objek Penelitian ini adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kota Yogyakarta. Desain dalam penelitian ini untuk memecahkan permasalahan yang ada melalui analisis guna memperoleh jawaban serta kesimpulan dalam efektivitas dan kontribusi penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Yogyakarta. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kuantitatif. Menurut Sugiyono (2018:13) data kuantitatif merupakan metode penelitian yang berlandaskan positivistic (data konkrit), data penelitian berupa angka-angka yang akan diukur menggunakan statistik sebagai alat uji perhitungan, berkaitan dengan masalah yang diteliti untuk menghasilkan suatu kesimpulan. Sumber Data dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kota Yogyakarta Tahun 2017 - 2021.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Data

Analisis Efektivitas BPHTB

Untuk mengetahui efektivitas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dapat dihitung dengan menggunakan perbandingan data antara realisasi penerimaan BPHTB dengan target penerimaan BPHTB.

Tabel 5. Rasio Efektivitas BPHTB Kota Yogyakarta Tahun 2017-2021 (Rp)

Tahun	BPHTB		Rasio Efektivitas	Kriteria
	Target	Realisasi		
2017	50.000.000.000,00	104.888.867.593,00	209,78%	Sangat Efektif
2018	56.000.000.000,00	58.426.877.019,00	104,33%	Sangat Efektif
2019	61.000.000.000,00	62.050.890.703,00	101,72%	Sangat Efektif
2020	43.000.000.000,00	63.582.978.565,00	147,87%	Sangat Efektif
2021	84.000.000.000,00	98.724.734.504,00	117,53%	Sangat Efektif
Rata-rata			136,25%	Sangat Efektif

Sumber data : BPKAD Kota Yogyakarta, data diolah

Dari tabel 5 diketahui bahwa tingkat efektivitas penerimaan BPHTB pada tahun 2017-2021 tidak selalu meningkat rasio efektivitasnya, bahkan ada yang mengalami penurunan. Rasio efektivitas terbesar berada pada tahun 2017 sebesar 209,78% dengan kriteria sangat efektif. Sedangkan tahun 2019 merupakan tahun yang memiliki tingkat rasio efektivitas terendah dengan nilai rasio sebesar 101,72% tetapi masih masuk dalam kriteria sangat efektif. Rata-rata tingkat rasio efektivitas BPHTB Kota Yogyakarta antara tahun 2017-2021 adalah sebesar 136,25% dengan kriteria sangat efektif. Hal tersebut menandakan bahwa jika dilihat dari pencapaian targetnya kinerja Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Yogyakarta dalam melaksanakan pemungutan BPHTB sudah sangat baik.

Analisis Kontribusi BPHTB

Kontribusi menunjukkan seberapa besar peranan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Untuk dapat

mengetahui kontribusi BPHTB terhadap PAD maka dihitung dengan perbandingan antara data realisasi penerimaan BPHTB dengan realisasi PAD.

Tabel 6. Rasio Kontribusi BPHTB Kota Yogyakarta Tahun 2017-2021 (Rp)

Tahun	Realisasi BPHTB	Realisasi PAD	Rasio Kontribusi	Kriteria
2017	104.888.867.593,00	657.049.376.703,22	15,96%	Kurang
2018	58.426.877.019,00	667.493.075.470,14	8,75%	Kurang
2019	62.050.890.703,00	689.049.725.509,27	9,01%	Kurang
2020	63.582.978.565,00	563.174.371.396,88	11,29%	Kurang
2021	98.724.734.504,00	598.121.885.337,87	16,51%	Kurang
Rata-rata			12,30%	Kurang

Sumber data : BPKAD Kota Yogyakarta, data diolah

Dari tabel 6 diketahui bahwa kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Yogyakarta memiliki rata-rata 12,30% dengan kriteria kurang. Persentase kontribusi penerimaan BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Yogyakarta mengalami penurunan dari tahun 2017 sebesar 15,96% menjadi 8,75% di tahun 2018 dengan kriteria kurang dan kontribusi penerimaan BPHTB kembali mengalami peningkatan dari tahun 2019 sampai dengan tahun 2021 tetapi masih dengan kriteria kurang, meskipun persentase kontribusi pada tahun 2021 merupakan persentase tertinggi selama tahun 2017 - 2021 yaitu sebesar 16,51%. Hal tersebut menjelaskan bahwa meskipun laju pertumbuhan kebutuhan akan pemukiman dan daya beli masyarakat akan tanah dan atau bangunan di wilayah Kota Yogyakarta terus meningkat sepanjang tahun tetapi kurang memberikan sumbangsih terhadap proporsi Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Yogyakarta.

Analisis Efektivitas BPHTB

Terlampauinya realisasi pencapaian target BPHTB selama tahun 2017-2021 tidak terlepas dari upaya Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Yogyakarta melakukan koordinasi yang efektif dengan Pengurus Ikatan Pembuat Akta Tanah (IPPAT) dan Ikatan Notaris Indonesia (INI) selaku kuasa wajib pajak dalam tim optimalisasi BPHTB. Pada tahun 2019 merupakan tingkat efektivitas pajak daerah yang terendah selama tahun 2017-2021 yaitu sebesar 101,72% tetapi masih dalam kriteria sangat efektif. Sedangkan untuk target BPHTB pada tahun 2020 merupakan target terkecil selama tahun 2017-2021, hal ini terjadi karena pandemi COVID 19 pertama masuk di Indonesia sehingga Pemerintah Kota Yogyakarta menetapkan target berdasarkan penghitungan potensi masyarakat di tengah pandemi COVID 19. Upaya-upaya yang dilakukan Pemerintah Kota Yogyakarta dalam menaikan realisasi BPHTB di tengah pandemi COVID 19 yaitu dengan cara mengeluarkan kebijakan stimulus/pengurangan 75% untuk transaksi Waris, Hibah, Akta Pembagian Hak Bersama, dan Hibah Wasiat yang diatur dalam Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 72 Tahun 2020. Dengan diberlakukannya kebijakan tersebut antusiasme masyarakat dalam transaksi Waris, Hibah, Akta Pembagian Hak Bersama, dan Hibah Wasiat sangat banyak sehingga tingkat efektivitas BPHTB tahun 2020 meningkat sebesar 147,87% dibandingkan tahun 2018 dan 2019.

Penelitian tentang Analisis Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Yogyakarta periode 2012-2016. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa tingkat efektivitas penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan selama periode 2012-2016 sudah sangat efektif

dengan rata-rata persentase 125,05%. Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Yogyakarta periode 2012-2016 kurang dengan rata-rata persentase 13,28% (Febriarti et al., 2017).

Analisis Kontribusi BPHTB

Kota Yogyakarta memiliki wilayah pemukiman yang terus berkembang, baik pemukiman untuk kos pelajar, maupun pemukiman warga serta perumahan-perumahan dan perhotelan. Keadaan tersebut mengakibatkan tingginya transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan di wilayah Kota Yogyakarta. Salah satu penyebab tingginya transaksi pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan di Kota Yogyakarta adalah banyaknya pendatang dari luar Kota Yogyakarta yang ingin tinggal di Kota Yogyakarta. Sehingga BPHTB merupakan komponen pajak daerah yang kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) terbesar setelah Pajak Hotel dan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2).

Apabila dilihat dari besarnya kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) selama tahun 2017-2021 yaitu masih kurang memberikan sumbangsih terhadap proporsi Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Yogyakarta. Studi dokumentasi menunjukkan tingkat realisasi BPHTB rendah dikarenakan keadaan ekonomi lesu sehingga daya beli properti masyarakat rendah, tidak ada perumahan di Kota Yogyakarta yang dijual dengan harga murah, sedangkan untuk proses pengurusan turun waris membutuhkan biaya banyak sementara ekonomi ahli waris tidak mendukung. Oleh karena itu, Pemerintah Kota Yogyakarta telah melakukan upaya - upaya untuk menaikkan pendapatan dari BPHTB yaitu dengan mewajibkan wajib pajak untuk melakukan cek kesesuaian PBB-P2 sebelum pembayaran BPHTB, sehingga luas tanah dan bangunan saat mengisi Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD) BPHTB sudah sesuai dengan kondisi dilapangan, kemudian melakukan cek lapangan untuk mengetahui harga transaksi dan mengukur keluasan bangunan yang *existing* berdiri saat ini dengan menyesuaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) tanah PBB-P2.

Penelitian tentang Analisis Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Yogyakarta periode 2012-2016. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa tingkat kontribusi penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan selama periode 2012-2016 bila dibandingkan dengan penelitian ini hasilnya sama (Febriarti et al., 2017).

SIMPULAN

Rata-rata tingkat efektivitas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kota Yogyakarta tahun 2017-2021 adalah 136,25% dengan kriteria sangat efektif. Hal tersebut menandakan bahwa jika dilihat dari pencapaian targetnya kinerja Pemerintah Kota Yogyakarta dalam hal ini Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Yogyakarta dalam melaksanakan pemungutan BPHTB sudah sangat baik.

Rata-rata kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Yogyakarta Tahun 2017-2021 adalah 12,30% dengan kriteria kurang. Kontribusi BPHTB terhadap PAD Kota Yogyakarta tertinggi yaitu pada tahun 2021 sebesar 16,51% dengan realisasi penerimaan BPHTB Rp 98.724.734.504,00 dan realisasi PAD sebesar Rp 598.121.885.337,87 masih dalam kriteria kurang.

Referensi :

- Adriani. (2014). Teori Perpajakan. Salemba Empat.
- Agung, M. (2014). Perpajakan Indonesia. Lentera Ilmu Cendekia.
- Arikunto. (2006). Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek. PT. Rineka Cipta.
- Burton, W. B. I. dan R. (2007). Hukum Pajak Edisi 3. Salemba Empat.
- Dajan, A. (1986). Pengantar Metode Statistik II. Penerbit LP3ES.
- Faud, R. (2016). Analisis Laporan Keuangan Pemerintah Daerah. Ghalia Indonesia.
- Febriarti, A., Paramitalaksmi, R., & Wibowo, W. (2017). Analisis Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Kontribusinya Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Yogyakarta. 8(2), 1-12.
- Halim, A. (2008). Akuntansi Keuangan Daerah. Edisi Ketiga. Salemba Empat.
- Halim Abdul, Rangga Icut, & Dara Amin. (2014). Perpajakan: Konsep, Aplikasi, Contoh, dan Studi Kasus. Salemba Empat.
- Ikatan Akuntan Indonesia. (2016). Standar Akuntansi Keuangan revisi 2016. Salemba Empat.
- Jamil, I., Husaini, A., & Mayowan, Y. (2016). Analisis Efektivitas Penerimaan Bea Pperolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Kontribusinya Terhadap Pendapatan Pajak Daerah (Studi Pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang Periode 2011-2014). 10(1), 1-10.
- Klikpajak, M. (2019). Serba Serbi BPHTB yang Harus Anda Ketahui. PT Mid Solusi Nusantara. <https://klikpajak.id/blog/tentang-bphtb/>
- Mardiasmo. (2009). Akuntansi Sektor Publik. Andi Offset.
- Mardiasmo. (2011). Perpajakan Edisi Revisi 2011. Andi Offset.
- Mardiasmo. (2016). Perpajakan Edisi Revisi Tahun 2016. Andi Offset.
- Mardiasmo. (2017). Perpajakan. Andi Offset.
- Sanusi, A. (2014). Metodologi Penelitian Bisnis. Salemba Empat.
- Soekanto Soerjono. (2006). Sosiologi Suatu Pengantar. Raja Grafindo Persada.
- Sugiyono. (2018). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. CV. Alfabeta.
- Susyanti dan Dahlan. (2016). Perpajakan (untuk praktisi dan akademis). Empatdua Media.