

---

## **ANALISIS EFEKTIVITAS DAN KONTRIBUSI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH KABUPATEN MALUKU TENGAH**

**Septina L Siahaya<sup>1)</sup>, Chrestiana Aponno<sup>2)</sup>**

<sup>1,2)</sup>Akuntansi dan Politeknik Negeri Ambon  
1,2,3,...) louisasummer0@gmail.com, christyaponno@gmail.com

### **ABSTRACT**

This study aims to determine and analyze the effectiveness and contribution of BPHTB tax to Regional Original Income in Central Maluku Regency and to determine the factors causing the decline in BPHTB revenue at the Central Maluku Regency Regional Revenue Agency. This research approach is a descriptive approach, a research method used to systematically examine existing facts based on research objects, existing facts to be collected and processed into data, then explained and draw conclusions from the data received from the Langkat Regency Regional Revenue Agency in the form of target data and realization of Langkat Regency BPHTB tax. The data collection techniques used are documentation and interviews. The data analysis technique used is a descriptive analysis technique. The results of this study are that during the 2019-2023 period, the realization of BPHTB tax has not reached the desired target. The effectiveness of BPHTB tax collection in the last 3 years has not reached the target that has been set and the contribution of BPHTB tax has decreased from 2012 to 2014 then increased in 2015 and decreased again in 2016. There are several factors that cause the decrease in BPHTB tax revenue, namely the lack of public awareness in improving the status of their land rights to have a certificate, the Taxable Object Sales Value (NJOP) in Central Maluku Regency is still low when compared to the market price, the lack of BPHTB tax sales and purchase transactions using certificates.

### **ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis efektivitas dan kontribusi pajak BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Maluku Tengah dan untuk mengetahui faktor-faktor penyebab menurunnya penerimaan BPHTB pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Maluku Tengah Pendekatan penelitian ini berupa pendekatan deskriptif adalah metode penelitian yang digunakan untuk meneliti fakta yang ada secara sistematis berdasarkan objek penelitian, fakta yang ada untuk dikumpulkan dan diolah menjadi data, kemudian dijelaskan dan mengambil kesimpulan data yang diterima dari Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Langkat berupa data target dan realisasi pajak BPHTB Kabupaten Langkat. Teknik pengumpulan data yang digunakan dokumentasi dan wawancara. Teknik analisis data yang digunakan berupa teknik analisis deskriptif. Hasil penelitian ini adalah selama periode 2019 – 2023 realisasi pajak BPHTB belum mencapai target yang diinginkan. Efektivitas pemungutan pajak BPHTB di 3 tahun terakhir belum mencapai target yang telah ditetapkan dan kontribusi pajak BPHTB mengalami penurunan mulai tahun 2012 sampai 2014 kemudian mengalami peningkatan di tahun 2015 dan mengalami penurunan lagi di tahun 2016. Ada berapa faktor yang menyebabkan penurunan penerimaan pajak BPHTB yaitu kurangnya kesadaran masyarakat dalam meningkatkan hak status tanahnya untuk memiliki sertifikat, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kabupaten Maluku Tengah masih rendah kalau di banding harga nilai jual harga pasar, kurangnya transaksi jual beli pajak BPHTB yang menggunakan sertifikat.

**Kata kunci:** Efektivitas, Kontribusi, BPHTB

### **1. PENDAHULUAN**

Tujuan dari otonomi daerah agar daerah dapat berkembang tidak bergantung pada pemerintahan pusat melainkan lebih kepada pengembangan kemampuan sendiri dalam mengurus dan mengatur pemerintahannya sendiri melalui sumber-sumber pendapatan yang ada. Pemerintah daerah yang memiliki sumber kekayaan alam yang besar menyambut otonomi daerah dengan penuh harapan, sebaliknya daerah yang miskin sumber daya alamnya dengan sedikit rasa khawatir dan was-was. Pemerintah daerah juga harus menggali potensi untuk meningkatkan pendapatan asli daerah dalam memenuhi pembiayaan pemerintahan dan pembangunan. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disebut BPHTB merupakan salah satu sumber pendapatan asli daerah yaitu pajak yang dikenakan Hak Perolehan atas Tanah dan Bangunan. Dengan adanya penerimaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dari masyarakat akan meningkatkan pembangunan

dan menunjang percepatan ekonomi, serta mendorong pemerataan hasil-hasil pembangunan. Sehingga kesejahteraan masyarakatnya juga semakin baik.

Pembiayaan pemerintah daerah dalam melaksanakan tugas pemerintahan dan pembangunan senantiasa memerlukan sumber penerimaan yang dapat diandalkan. Pembangunan daerah didasarkan atas otonomi daerah dengan mengacu pada kondisi dimana suatu daerah mampu menggali sumber keuangannya sendiri dan seminimal mungkin tergantung pada bantuan pemerintah, sehingga pendapatan asli daerah harus menjadi bagian keuangan terbesar yang didukung untuk kebijakan perimbangan keuangan pusat dan daerah sesuai dalam UU Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penyusunan Rencana Kerja dan Anggaran Serta penguatan aspek pengelolaan keuangan daerah,Akuntansi, dan mekanisme keuangan .

Dengan perkembangan Kabupaten Maluku Tengah maka pemerintah sebagai ujung tombak pelayanan masyarakat perlu melaksanakan penerimaan dan pemungutan pajak secara efektif. Dengan adanya pelaksanaan pemungutan pajak atas Hak dan Perolehan atas Tanah dan Bangunan maka perlu adanya pelayanan yang dilakukan agar sumber pendapatan daerah melalui pendapatan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan lebih optimal.

Penerimaan daerah paling besar bersumber dari pajak maka dari itu penerimaan dari sektor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan haruslah bisa terlaksana dengan baik. Karena sistem perpajakan di Indonesia menganut self assessment system, maka pemerintah daerah bersifat pasif, namun harus proaktif memberikan penyuluhan dan pengawasan pajak kepada masyarakat. Mengingat pentingnya sumbangan yang diberikan oleh penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bagi pembiayaan pembangunan maka pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan harus dilakukan secara efektif, sehingga nanti bisa memberikan kontribusi yang besar terhadap penerimaan asli daerah. Semakin besar kontribusi output yang dihasilkan terhadap pencapaian tujuan atau sasaran yang ditentukan, semakin efektif proses kerja unit organisasi.

Seiring dengan semangat otonomi daerah dan sesuai dengan UU No.7 Tahun 2022 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang memberi wewenang pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan kepada pemerintah daerah jadi segala transaksi yang dilakukan akan langsung ditangani pemerintah setempat dan merupakan kesempatan besar bagi daerah untuk meningkatkan penerimaan dari sektor Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena semua hasilnya akan dinikmati oleh pemerintah daerah itu sendiri. Dengan pengalihan ini diharapkan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan akan menjadi salah satu sumber pendapatan asli daerah yang potensial dan diharapkan juga dengan pengelolaan sendiri hasilnya akan lebih maksimal sehingga target yang telah ditentukan bisa tercapai bahkan bisa melebihi target itu sendiri. Selain itu pemerintah daerah harus bisa menentukan estimasi-estimasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditahun mendatang. Apalagi realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan susah diprediksi karena

wajib pajak akan melakukan transaksi dan perolehan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tergantung dari transaksi yang berjalan.

Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi salah satu sumber pendapatan asli daerah di Kabupaten Maluku Tengah. Target dan realisasi Pajak BPHTB Kabupaten Maluku Tengah Tahun 2019-2023 dapat dilihat pada tabel berikut

**Tabel 1. Realisasi dan Target Penerimaan Pajak BPHTB  
Kabupaten Maluku Tengah Tahun 2019 - 2023**

No	Tahun	Target BPHTB	Realisasi BPHTB
1.	2019	Rp.2,800,000,000	Rp.1,210,327,493
2.	2020	Rp. 2.800.000.000	Rp.664.948.160
3.	2021	Rp.1.800.000.00	Rp. 2.344.978.946
4.	2022	Rp. 2.500.000.000	Rp. 2.451.638.925
5.	2023	Rp. 2.500.000.000	Rp.2.503.807963

Sumber Data: Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Maluku Tengah , 2019-2023

Dari tabel di atas dapat dilihat bahwa realisasi Pajak BPHTB mengalami penurunan di tahun 2019 ke tahun 2020 dan mengalami kenaikan di tahun 2021 -2023. Sedangkan target Pajak BPHTB mengalami penurunan di tahun tahun 2021 dan kemudian mengalami kenaikan di tahu 2022 -2023. Dapat dilihat juga bahwa realisasi penerimaan Pajak BPHTB hanya di tahun 2023 yang melebihi target. Sedangkan di tahun 2019 -2022 realisasi penerimaan Pajak BPHTB belum mampu mencapai targetnya. Berdaarkan kondisi tersebut, maka peneliti ingin melihat tingkat efektivitas penerimaan pajak BPHTB serta kontribusinya terhadap PAD Maluku Tengah.

## **2. TINJAUAN PUSTAKA**

### **Definisi Pendapatan Asli Daerah**

Pendapatan Asli Daerah adalah hak pemerintah daerah yang diakui sebagai penambah nilai kekayaan bersih yang diperoleh dari Pajak Daerah, Retribusi Daerah, Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang Dipisahkan serta Lain-lain Pendapatan Asli Daerah yang Sah, sebagaimana yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah pada Pasal 285 ayat (1), Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah pada Pasal 21 ayat (1) dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 tentang Pedoman Pengelolaan Keuangan Daerah pada Pasal 26 ayat (1).

Komponen PAD Sesuai dengan Undang-Undang No. 33 tahun 2004 tetang perimbangan keuangan antara pusat dan daerah pasal 6 bahwa sumber Pendapatan Asli Daerah meliputi : Pendapatan Asli Daerah terdiri dari hasil pajak daerah hasil retribusi daerah, hasil perusahaan milik daerah dan hasil pengelolaan kekayaan daerah lainnya yang dipisahkan lain-lain. Pendapatan daerah yang sah Pendapatan berasal dari pemberian pemerintah yang terdiri sumbangan dari pemerintah, Sumbangan lain yang diatur dengan peraturan perundangan Pendapatan lain-lain yang sah, yaitu :

1. Pajak daerah Berdasarkan Undang-undang No. 34 tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 8 tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang dimaksud dengan “pajak Dearah yang selanjutnya disebut pajak, adalah iuran wajib yang dikeluarkan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah pembangunan daerah”. Menurut Suwarno Dan Suhartiningssih, 2008)
2. Retribusi Daerah Disamping pajak daerah, sumber pendapatan dearah yang cukup besar perannya dalam menyumbang pada terbentuknya pendapatan asli daerah adalah retribusi daerah. Retribusi daerah merupakan salah satu jenis penerimaan daerah yang dipungut sebagai pembayaran atau imbalan langsung atas pelayanan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada masyarakat. Menurut undang-undang No. 28 tahun 2009 tentang pajak Daerah dan Retribusi dearah, yang dimaksud retribusi pungutan Daerah sebagai pembayaran atas jasa atau pemberian izin tertentu yang khusus disediakan dan/atau diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk kepentingan orang pribadi atau Badan.
3. Hasil Perusahaan Milik Daerah dan Hasil Pengelolaan Kekayaan Dearah lainnya yang Dipisahkan Penerimaan PAD lainnya yang mendukti peran penting setelah pajak Daerah dan retribusi Daerah adalah bagian pemerintah daerah atas laba BUMD. Tujuan didirikannya BUMD adalah dalam rangka penciptaan lapangan kerja atau mendukung pembagunan ekonomi daerah setelah itu, BUMD juga membantu dalam melayani masyarakat dan merupakan salah satu sumber penerimaan daerah. Jenis pendapatan yang termasuk hasil-hasil pengelolaan kekayaan daerah lainnya yang dipisahkan menurut Pasal 6 ayat 3 Undang-undang Nomor 33 meliputi (a) bagian laba perusahaan milik daerah,(b) bagian laba lembaga keuangan bank, (c) bagian laba lembaga keuangan non bank, dan (d) bagian laba atas pernyataan modal/investasi.
4. Lain-lain Pendapatan Daerah Yang Sah Hasil suatu pendapatan daerah adalah berasal dari pendapatan asli daerah. Dana yang bersumber dari pendapatan asli daerah tersebut merupakan salah satu faktor penunjang dalam melaksanakan kewajiban daerah untuk membiayai belanja rutin serta biaya pembangunan daerah.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah: “Pajak daerah yang selanjutnya disebut pajak adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan pembangunan daerah. Pajak Daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Menurut Siahaan (2005) memberikan definisi pajak daerah sebagai berikut: Pajak Daerah adalah pungutan dari masyarakat oleh negara (pemerintah) berdasarkan undang-undang yang bersifat dapat dipaksakan dan terhutang oleh wajib membayarnya dengan tidak mendapat prestasi kembali (kontraprestasi/balas jasa) secara langsung, yang hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran negara dalam penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan.

Dasar hukum pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Dearah adalah undang-undang No.28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Menurut Purwono (2010), subjek pajak adalah segala sesuatu yang berpotensi untuk menerima dan memperoleh penghasilan yang menjadi sasaran dikenakannya pajak penghasilan.Jenis Pajak Daerah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (HKPD) Pajak daerah dibagi 2 bagian, yaitu:

1. Pajak provinsi, terdiri dari:
  - a. Pajak Kendaraan Bermotor
  - b. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor
  - c. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor
  - d. Pajak Air Permukaan
  - e. Pajak Rokok
2. Pajak Kabupaten/Kota, terdiri dari:
  - a. Pajak Hotel
  - b. Pajak Restoran
  - c. Pajak Hiburan
  - d. Pajak Reklame
  - e. Pajak Penerangan Jalan
  - f. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan
  - g. Pajak Parkir
  - h. Pajak Air Tanah
  - i. Pajak Sarang Burung Walet
  - j. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan
  - k. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Khusus untuk daerah yang setingkat dengan daerah provinsi, tetapi tidak terbagi dalam daerah kabupaten/kota, seperti Daerah Khusus Ibukota Jakarta, jenis pajak yang dapat dipungut merupakan gabungan dari pajak untuk daerah provinsi dan pajak untuk daerah kabupaten/kota.

Mardiasmo (2016) menyatakan bahwa efektivitas merupakan hubungan antara keluaran dengan tujuan atau sasaran yang harus dicapai atau dengan kata lain efektivitas merupakan perbandingan antara input dan output. Semakin besar output yang dihasilkan terhadap pencapaian tujuan dan sasaran yang ditentukan, maka semakin efektif proses kerja suatu unit organisasi. Efektivitas pajak daerah menggambarkan kemampuan pemerintah daerah dalam merealisasikan pajak daerah yang direncanakan dengan target yang telah ditetapkan atau mengukur hasil penerimaan pajak daerah terhadap target yang ditetapkan. Semakin besar penerimaan pajak daerah yang dihasilkan terhadap target yang ditentukan, maka efektif pula penerimaan pajak daerah yang sudah ditargetkan.

Adapun rumus perhitungan efektivitas menurut Halim (2004) adalah sebagai berikut:

$$\text{Efektivitas} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan Pajak}}{\text{Potensi Target Penerimaan Pajak}} \times 100$$

Adapun kriteria yang digunakan untuk mengukur tingkat efektivitas penerimaan jenis pajak daerah adalah sebagai berikut

**Tabel 2. Kriteria Pengukuran Efektivitas Pajak Daerah**

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

Sumber: Kepdagri, Kepmendagri No.690.900.327 (dalam Dini Nur, 2015)

Kontribusi adalah sumbangan yang diberikan seseorang sebagai upaya membantu kerugian atau membantu kekurangan . Kontribusi digunakan untuk mengetahui sejauh mana pajak daerah memberikan sumbangan dalam penerimaan PAD Menurut T. Guritno (2000). Dalam mengetahui kontribusi dilakukan dengan membandingkan penerimaan pajak daerah periode tertentu dengan penerimaan PAD periode tertentu pula. Semakin besar hasilnya berarti semakin besar pula peranan pajak daerah terhadap PAD, begitu pula sebaliknya jika hasil perbandingannya terlalu kecil berarti peranan pajak daerah terhadap PAD juga kecil (Mahmudi, 2010).

Kontribusi pajak daerah terhadap PAD merupakan nilai yang dihitung berdasarkan persentase perbandingan realisasi penerimaan pajak dengan realisasi penerimaan PAD. Menurut Panggabean (2022), menurut dalam kamus ilmiah kontribusi berarti sumbangan sehingga kontribusi pajak daerah dapat diartikan sebagai besaran sumbangan yang diberikan pajak daerah terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang tertera dalam Anggaran Pendapatan

dan Belanja Daerah (APBD). Menurut Effendi dan Ansori (2017), analisis kontribusi merupakan suatu metode analisa yang bertujuan untuk mengetahui proporsi kontribusi yang dapat disumbangkan jenis-jenis pajak daerah terhadap total pendapatan asli daerah. Rasio pajak daerah dikatakan mempunyai kontribusi jika rasio pajak daerah mencapai angka minimal 100% yang didapat dari perhitungan interpretasi dengan menggunakan kriteria kontribusi pajak daerah. Untuk menghitung seberapa besar kontribusi pajak daerah terhadap PAD dapat dilakukan menggunakan rumus berikut ini.

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

Adapun kriteria yang digunakan untuk mengukur tingkat kontribusi penerimaan jenis pajak daerah terhadap pendapatan asli daerah adalah sebagai berikut.

**Tabel. 3.. Klasifikasi Kriteria Kontribusi**

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

*Sumber: Kepdagri, Kepmendagri No.690.900.327 (dalam Dini Nur, 2015)*

### 3. METODOLOGI

Pengumpulan data dapat dilakukan dalam berbagai sumber data dan berbagai cara. Namun hal penelitian ini penulis hanya menggunakan teknik pengumpulan data sebagai berikut:  
Dokumentasi, yaitu pengumpulan yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data atau dokumentasi bukti lainnya yang di dapat dari Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Maluku Tengah berupa realisasi penerimaan pajak BPHTB serta data realisasi PAD dari BPS Kabupaten Maluku Tengah  
Wawancara, yaitu berupa tanya jawab secara langsung dengan mengajukan secara langsung pertanyaan-pertanyaan kepada pihak yang berwenang di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Maluku Tengah .

#### Teknik Analisis Data

Teknik analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan analisis deskriptif kuantitatif adapun tahapan analisis data yang dilakukan penulis adalah sebagai berikut:

#### Rasio Efektivitas

Rumus perhitungan efektivitas menurut Halim (2004) adalaha sebagai berikut:

$$\text{Efektivitas} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan Pajak}}{\text{Potensi Target Penerimaan Pajak}} \times 100$$

#### Kontribusi

Rumus perhitungan kontribusi menurut Menurut Effendi dan Ansori (2017)

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

### 4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data pajak BPHTB Kabupaten Maluku tengah selama tahun 2019 – 2023 serta data PAD Kabupaten Maluku Tengah tahun 2019 -2023 yang dapat disajikan pada tabel berikut

- a. Data Target dan realisasi Pajak BPHTB Kabupaten Maluku Tengah

**Tabel 1. Target dan realisasi Pajak BPHTB Kabupaten Maluku Tengah  
Periode 2019 - 2023**

Tahun	Target Pajak BPHTB	Realisasi Pajak BPHTB
2019	Rp.2.800.000.000	Rp. 1.210.327.493
2020	Rp.2.800.000.000	Rp. 664.948.160
2021	Rp 1.800.000.000	Rp. 2.344.978.946
2022	Rp 2.500.000.000	Rp.2.451.638.925
2023	Rp 2.500.000.000	Rp 2.503.807.963

Sumber : Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Maluku Tengah., 2024

- b. Data Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Maluku Tengah

**Tabel 2. Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Maluku Tengah  
Periode 2019 – 2023**

Tahun	Pendapatan Asli Daerah (PAD) (Rp)
2019	74.465.609.696,25
2020	65.372.762.885,89
2021	1.583.840.306.339,74
2022	152.600.859.000
2023	217.773.632.255

Sumber : BPS Kabupaten Maluku tengah, 2024

#### Perhitungan Rasio Efektivitas

Perhitungan efektivitas dilakukan dengan cara membandingkan realisasi pemungutan pajak BPHTB dengan target pajak BPHTB. Hasil perhitungan rasio efektivitas pemungutan pajak BPHTB di Kabupaten Maluku Tengah dari tahun 2019 sampai tahun 2023 dapat dihitung sebagai berikut.

**Tabel 3. Efektivitas penerimaan Pajak BPHTB Kabupaten Maluku Tengah**

Tahun	Pajak BPHTB		Perhitungan Rasio Efektivitas	Rasio Efektivitas	Kriteria
	Target	Realisasi			
2019	Rp.2.800.000.000	Rp. 1.210.327.493	$\frac{Rp.1.210.327.493}{Rp. 2.800.000.000} \times 100\%$	43,22%	Tidak Efektif
2020	Rp.2.800.000.000	Rp. 664.948.160	$\frac{Rp.664.948.160}{Rp.2.800.000.000} \times 100\%$	23,74%	Tidak Efektif
2021	Rp 1.800.000.000	Rp. 2.344.978.946	$\frac{Rp.2.344.978.946}{Rp. 1.800.000.000} \times 100\%$	130,27%	Sangat Efektif
2022	Rp 2.500.000.000	Rp.2.451.638.925	$\frac{Rp.2.451.638.925}{Rp. 2.500.000.000} \times 100\%$	98,06%	Efektif
2023	Rp 2.500.000.000	Rp 2.503.807.963	$\frac{Rp.2.503.807.963}{Rp. 2.500.000.000} \times 100\%$	100,15%	Sangat Efektif

Rata - rata	Rp. 2.480.000.000	Rp. 1.835.140.397,4	$\frac{\text{Rp.}1.835.140.397,4}{\text{Rp.}2.480.000.000} \times 100\%$	73,99%	Kurang Efektif
-------------	-------------------	---------------------	--	--------	----------------

Sumber Data : Diolah, 2024

Hasil perhitungan rasio efektivitas pada tabel diatas dapat dibuat grafiknya seperti pada gambar berikut.  
Gambar 2. Grafik Rasio Efektivitas Penerimaan Pajak BPHTB



#### Perhitungan Rasio Kontribusi

Perhitungan rasio kontribusi pajak BPHTB terhadap PAD dapat dilihat pada tabel berikut

**Tabel 4. Kontribusi Pajak daerah Terhadap pendapatan Asli Daerah Kabupaten Maluku Tengah**

Tahun	Realisasi Pajak BPHTB	PAD	Pendapatan Asli Daera	Rasio Kontribusi	Kriteria
2019	1.210.327.493	74.465.609.696,25	74.465.609.696,25	43,22%	Tidak Efektif
2020	664.948.160	65.372.762.885,89	65.372.762.885,89	23,74%	Tidak Efektif
2021	2.344.978.946	1.583.840.306.339,74	1.583.840.306.339,74	130,27%	Sangat Efektif
2022	2.451.638.925	152.600.859.000	152.600.859.000	98,06%	Efektif
2023	2.503.807.963	217.773.632.255	217.773.632.255	100,15%	Sangat Efektif
Rata -rata		2.480.000.000	1.835.140.397,4	$\frac{\text{Rp.}1.835.140.397,4}{\text{Rp.}2.480.000.000} \times 100\% = 73,99\%$	Kurang Efektif

#### Pembahasan

Efektivitas dan Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan

#### Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Maluku Tengah

Sejak diterbitkan dan ditetapkannya Undang-Undang No.28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan

Bangunan menjadi tanggung jawab pemerintah daerah untuk memungutnya dari rakyat. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, yang diakibatkan dari perbuatan atau peristiwa hukum sehingga terjadi suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan untuk salah satu pihak.

Subjek yang dikenakan pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, subjek pajak BPHTB yang dikenakan kewajiban membayar pajak menjadi Wajib Pajak BPHTB menurut Undang-Undang BPHTB. Sedangkan yang menjadi objek dari pajak BPHTB yaitu perolehan hak tanah dan atau bangunan.

Sistem pemungutan BPHTB pada prinsipnya menganut sistem “*self assessment*”. Artinya Wajib Pajak diberi kepercayaan untuk menghitung dan membayar sendiri pajak yang terutang. Dasar pemungutan atau pengenaan pajak BPHTB diambil dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). NPOP didapat dari harga transaksi apabila perolehan tanah dan bangunan dengan perbuatan hukum jual beli dan penunjukkan pembeli dalam lelang, dan dapat juga didapat dari nilai pasar apabila perolehan tanah dan bangunan dengan perbuatan atau peristiwa

hukum seperti tukar menukar, hibah, hibah wasiat, hibah waris, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain, pemisahan hak, pelaksanaan putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap, hak baru merupakan kelanjutan dari pelepasan hak, hak baru di luar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha dan hadiah.

Rasio pertumbuhan kontribusi pajak BPHTB terhadap PAD terus mengalami penurunan mulai tahun 2012 sampai 2014 kemudian mengalami peningkatan di tahun 2015 dan mengalami penurunan lagi di tahun 2016. Mengingat pentingnya sumbangan yang diberikan oleh penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bagi pembiayaan pembangunan maka pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan harus dilakukan secara efektif, sehingga nanti bisa memberikan kontribusi yang besar terhadap penerimaan asli daerah. Semakin besar kontribusi output yang dihasilkan terhadap pencapaian tujuan atau sasaran yang ditentukan, semakin efektif proses kerja unit organisasi menurut Mardiasmo . Otomatis akan menggambarkan kemampuan daerah yang belum efektif karena kontribusi mengalami penurunan, peningkatan dan penurunan lagi. Hal ini sesuai dengan teori Mardiasmo Perpjakan yaitu, efektivitas adalah tingkat pencapaian hasil program dengan target yang telah ditetapkan. Semakin tinggi rasio efektivitas BPHTB menggambarkan kemampuan pemerintah daerah yang semakin efektif. Pemerintah daerah Kabupaten Maluku Tengah terus melakukan upaya-upaya untuk meningkatkan hasil pemungutan atau penerimaan pajak khususnya pajak BPHTB. Upaya yang dilakukan yaitu:

- a. Meningkatkan peraturan tentang Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan cara survei ke lapangan untuk mengetahui tipe bangunan yang sebenarnya.
- b. Melaksanakan sosialisasi tentang pentingnya pajak bagi masyarakat dalam meningkatkan pembangunan di daerah masing-masing seperti melakukan sosialisasi kemasyarakatan, mengadakan diklat, seminar umum dan membuat selebaran mengenai pentingnya pajak BPHTB
- c. Membuat spanduk-spanduk di jalan-jalan strategis yang berada di Kabupaten Maluku Tengah yang sering dilalui oleh masyarakat
- d. Supaya di daerah-daerah tertentu dilaksanakan sistem ZNT (Zona Nilai Tanah) karena penerapan ZNT ini bermanfaat untuk masyarakat pedesaan. Karena harga tanah yang wajar pada wilayah itu dapat dilihat pada informasi Zona Nilai Tanah karena Zona Nilai Tanah dibuat berdasarkan survei lapangan yang akurat.

Secara keseluruhan jumlah PAD tidak hanya dipengaruhi oleh pajak BPHTB saja, tetapi masih terdapat jenis penerimaan lainnya yang dapat mempengaruhi jumlah PAD secara keseluruhan seperti: pajak hiburan, pajak hotel, pajak restoran, pajak mineral bukan logam dan batuan, pajak reklame, pajak penerangan jalan PLN, pajak penerangan jalan non PLN, pajak parkir, pajak sarang burung walet dan pajak air tanah. Aliran pembayaran pajak oleh rumah tangga dan perusahaan kepada pemerintah akan mempengaruhi pendapatan kepada pihak pemerintah dan merupakan sumber pendapatan yang utama. Artinya, dengan bertambahnya jumlah objek pajak yang ada maka akan mampu meningkatkan jumlah pendapatan.

Selama periode 2014-2016 realisasi pajak BPHTB belum mencapai target yang diinginkan. Hasil efektivitas pemungutan pajak BPHTB di 5 tahun terakhir yang hanya mencapai presentase di bawah 100%. Hal ini menunjukkan bahwa kurangnya kesadaran masyarakat dalam meningkatkan hak status tanahnya misalnya transaksi jual beli hanya memakai surat lurah kepala desa atau camat otomatis pajak BPHTBnya tidak dapat ditagih sehingga belum memberikan kontribusi yang baik terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Maluku Tengah . Untuk mewujudkan tugasnya tersebut maka pemerintah daerah harus memiliki sumber keuangan yang cukup dan memadai karena untuk pelaksanaan pembangunan daerah Kabupaten Maluku Tengah diperlukan biaya yang tidak sedikit. Karena pemerintah daerah harus bertanggung jawab untuk melaksanakan pembangunan dan pelayanan terhadap masyarakat di daerahnya yaitu dengan membangun sarana dan prasarana dengan tujuan agar masyarakat dapat menikmati fasilitas yang diberikan oleh pemerintah Kabupaten Maluku Tengah .

#### **Penyebab Penurunan Kontribusi Pajak BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah Maluku Tengah**

Hasil penelitian menunjukkan bahwa terjadi penurunan kontribusi pajak BPHTB terhadap PAD Kabupaten Maluku Tengah Hal ini disebabkan menurunnya penerimaan pajak BPHTB Kabupaten Maluku Tengah mulai dari tahun 2019 sampai 2023. Sedangkan PAD Kabupaten Maluku Tengah terus mengalami peningkatan setiap tahunnya mulai dari tahun 2019 sampai 2020 yang disebabkan bertambahnya penerimaan pajak dari sektor-sektor yang lain.

Menurut wawancara dengan pegawai Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Maluku Tengah mengatakan bahwa terjadinya penurunan pajak BPHTB disebabkan karena setiap terjadi transaksi jual beli berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), NJOP ini rata-rata di bawah harga pasar dan NJOP khusus di Kabupaten Maluku Tengah masih rendah nilainya. Maximal yang dikenakan pajak BPHTB harus nilai jualnya diatas Rp. 60.000.000 sesuai dengan UU. No. 1 Tahun 2022 tentang pajak daerah dan retribusi daerah dan Peraturan Daerah Kabupaten Maluku

Tengah No. 1 Tahun 2011 pasal 50 tentang Pajak Daerah dan transaksi jual beli yang sering terjadi di Kabupaten Maluku Tengah pelaksanaanya di bawah tangan.

Ada berapa faktor yang menyebabkan penurunan penerimaan pajak BPHTB yaitu:

1. Kurangnya kesadaran masyarakat dalam meningkatkan hak status tanahnya untuk memiliki sertifikat, misalnya transaksi jual beli hanya memakai surat lurah, kepala desa atau camat, otomatis pajak BPHTBnya tidak dapat ditagih.
2. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kabupaten Maluku Tengah masih rendah kalau di banding harga nilai jual harga pasar, misalnya harga 1 rante tanah Rp.55.000.000 sedangkan si penjual menjual kepada pembeli Rp.100.000.000 (nilai jual harga pasar). Batas maximal yang dikenakan pajak BPHTB harus nilai jualnya diatas Rp. 60.000.000 sesuai dengan UU. No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Peraturan Daerah Kabupaten Maluku Tengah No. 1 Tahun 2011 pasal 50 tentang Pajak Daerah.
3. Apabila tidak ada transaksi jual beli otomatis pajak BPHTB tidak akan bertambah. Harus ada yang menjual tanah atau bangunan yang NJOPnya diatas Rp.60.000.000, memakai Notaris atau Badan Perencanaan Pembangunan sehingga mendapatkan sertifikat barulah ada transaksi jual beli dan dikenakan pajak BPHTB.

## **5. PENUTUP**

### **5.1. Kesimpulan**

1. Selama periode 2019-2023 realisasi pajak BPHTB belum mencapai target yang diinginkan. Hasil efektivitas pemungutan pajak BPHTB di 5 tahun terakhir Hampir mencapai target yang telah ditetapkan. Hal ini menunjukkan bahwa kurangnya kesadaran masyarakat dalam meningkatkan hak status tanahnya misalnya transaksi jual beli hanya memakai surat lurah kepala desa atau camat otomatis pajak BPHTBnya tidak dapat ditagih sehingga belum memberikan kontribusi yang baik terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Maluku Tengah.
2. Rasio pertumbuhan kontribusi pajak BPHTB terhadap PAD terus mengalami penurunan mulai tahun 2019 sampai 2020 kemudian mengalami peningkatan di tahun 2021 dan mengalami Kenaika lagi di tahun 2022 Tahun 2022 hampir mencapai target Dan Tahun 2023 mengalami kenaikan. Mengingat pentingnya sumbangan yang diberikan oleh penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bagi pembiayaan pembangunan maka pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan harus dilakukan secara efektif, sehingga nanti bisa memberikan kontribusi yang besar terhadap penerimaan asli daerah. Semakin besar kontribusi output yang dihasilkan terhadap pencapaian tujuan atau sasaran yang ditentukan, semakin efektif proses kerja unit organisasi menurut Mardiasmo (2009). Otomatis akan menggambarkan kemampuan daerah yang belum efektif karena kontribusi mengalami penurunan, peningkatan dan penurunan lagi. Hal ini sesuai dengan teori Mardiasmo (2013) Perpjakan yaitu, efektivitas adalah tingkat pencapaian hasil program dengan target yang telah ditetapkan. Semakin tinggi rasio efektivitas BPHTB menggambarkan kemampuan pemerintah daerah yang semakin efektif .

Ada berapa faktor yang menyebabkan penurunan penerimaan pajak BPHTB yaitu:

- a. Kurangnya kesadaran masyarakat dalam meningkatkan hak status tanahnya untuk memiliki sertifikat.
- b. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kabupaten Maluku Tengah masih rendah kalau di banding harga nilai jual harga pasar
- c. Kurangnya transaksi jual beli pajak BPHTB dengan menggunakan sertifikat.

### **5.2. Saran**

1. Perolehan pendapatan BPHTB perlu diadakan upaya untuk melakukan peningkatan penerimaan BPHTB dengan mengadakan program sosialisasi kepada masyarakat dengan cara membuat sepanduksepanduk di tempat yang strategis maka diharapkan dapat meningkatkan penerimaan BPHTB terhadap perolehan pendapatan daerah di Kabupan maluku tengah hendaknya meningkatkan kesadaran masyarakat dalam hal hak status tanahnya untuk memiliki sertifikat dengan cara memakai Notaris atau Badan Perencanaan Daerah (Bapeda) maka dapat dikenakan pajak BPHTB.
2. Bagi peneliti selanjutnya diharapkan dapat melakukan penelitian yang lebih spesifik tentang data-data yang akan diperoleh dan lingkup yang lebih luas seperti lingkup Kabupaten Maluku Tengah.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Abdul Halim (2004). Akuntansi Keuangan Daerah. Jakarta: Salemba Empat.  
Andi. Kementrian Keuangan, 2013. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 46 Tahun 2013.

- 
- Wacana Media. "Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Diaz Priantra (2012). Perpajakan Indonesia Edisi 2 Revisi. Jakarta: Mitra.
- Cicilia. 2019. Diversifikasi produk olahan daging ayam. Jurnal Abdi mas TPB, 1(1): 63-69.
- Fahreza, et al. (2019). Pengaruh Penghindaran Pajak terhadap Biaya Hutang dan Kepemilikan Institusional 2019.
- Garry, dkk. (2014). Analisis potensi penerimaan dan Efektivitas Pajak restoran di Kabupaten Minahasa Utara. Jurnal Berkala IlmiahHalim. 2004. Akuntansi Keuangan Daerah, Penerbit Salemba Empat, Jakarta.
- Afriyanah.2015.
- Lasmini dan W. Astuti. (2019). Pengaruh Efektivitas Dan Kontribusi Pajak Hotel Dan. Pajak Restoran Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Sleman.
- Mahmudi, 2010. Manajemen Kinerja Sektor Publik. Penerbit UUP STIM YKPN,. Yogakarta.
- Sedarmayani, 2011. Sumber Daya Manusia Dan Produktivitas Kerj. Penerbit.2018). Pengaruh disiplin kerja, lingkungan kerja dan kepuasan kerja.
- Masito (2018). tentang Peran Gaya Kepemimpinan Dan Pekerjaan Dalam Meningkatkan Kinerja Pegawai Pada Kantor Dinas Tenaga Kerja Kota Banjarmasin. Jurnal Ilmiah Ekonomi Bisnis, 6(2).Undang- Undang No 28 Tahun 2009. Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Mardiasmo. (2016). Perpajakan Edisi Revisi Tahun 2016. Yogyakarta:Penerbit
- Mulyadi, 2015, Implementasi Organisasi, Yogyakarta, Gadjah Mada Univercity Press.Purwolaksono, 2010, "Analisis Efisiensi dan Efektivitas Pemungutan".
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Jakarta.
- Waluyo. 2014. Perpajakan Indonesia. Jakarta : Salemba Empat. Yadnyana, I Ketut. 2009.
- Ridwan. 2014. Pembelajaran saintifik untuk kurikulum 2013. Jakarta: Bumi Aksara, 2012.
- Siti Resmi.. 2011. Perpajakan Teori dan Kasus. Edisi 6, Buku 2. Jakarta: Salemba. Empat. 2014. Perpajakan Teori dan Kasus. Edisi 8, Buku 1. Jakarta:.60http :www.dispendapapua.com diunduh pada 12 Januari 2014
- Purwono, Herry. 2010. Dasar-Dasar Perpajakan & Akuntansi Pajak.Jakarta: Erlangga

