

Efektivitas dan Kontribusi Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dalam Rangka Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Kediri

Lisma Yunia Wardani¹, Rini Ika Oktaviana², Satya Vira Madyastuti³

¹Akuntansi, Universitas Islam Kediri Kediri

¹ lismayunia.w@gmail.com, ² rinii5403@gmail.com, ³ satyavira953@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui sejauh mana tingkat efektivitas dan kontribusi pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) dalam rangka peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) selama tahun 2019-2023. Penelitian ini menerapkan metode penelitian deskriptif kuantitatif dengan pengolahan data menggunakan rumus efektivitas dengan membandingkan realisasi dengan target BPHTB dan rumus kontribusi dengan membandingkan BPHTB dengan PAD. Hasil analisa menunjukkan bahwa tingkat efektivitas selama lima tahun tersebut mencapai rata-rata 115,3% dengan kriteria sangat efektif. Tingkat kontribusi selama lima tahun terakhir mencapai rata-rata 22,16% dibandingkan dengan total PAD dengan kriteria cukup. Dengan demikian pemerintah daerah Kota Kediri harus menjalankan beberapa strategi baru agar penerimaan pajak BPHTB dapat ditingkatkan lagi karena kontribusinya yang cukup besar terhadap PAD.

Kata Kunci: BPHTB, Efektivitas Pajak, Kontribusi Pajak

ABSTRACT

This study aims to determine the extent of the effectiveness and contribution of the collection of Fees for Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB) in the context of increasing Regional Original Revenue (PAD) during 2019-2023. This research applies quantitative descriptive research methods with data processing using the effectiveness formula by comparing realization with the BPHTB target and the contribution formula by comparing BPHTB with PAD. The results of the analysis show that the level of effectiveness over the five years reached an average of 115.3% with very effective criteria. The contribution rate over the last five years reached an average of 22.16% compared to the total PAD with sufficient criteria. Thus, the local government of Kediri City must implement several new strategies so that BPHTB tax revenue can be increased again because of its considerable contribution to PAD.

Keywords: BPHTB, Tax Effectiveness, Tax Contribution

PENDAHULUAN

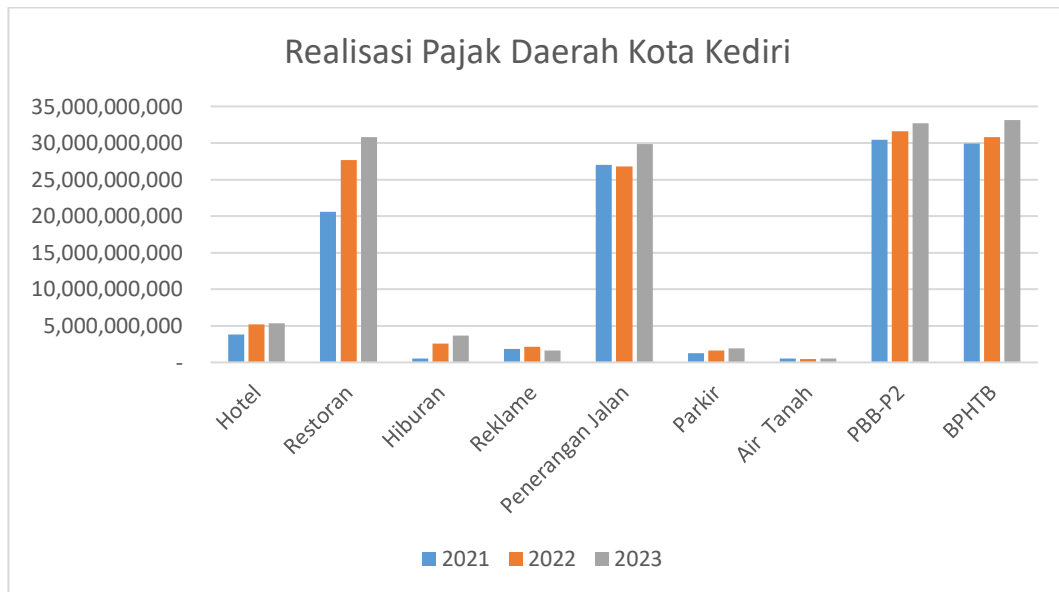
Pajak merupakan kontributor utama pemasukan negara untuk pendanaan operasional dan pemerataan pembangunan nasional. Berkaitan dengan pemungutan pajak, pemerintah telah menetapkan dua pihak yang melakukan pemungutan yaitu pemerintah pusat dan pemerintah daerah yang bisa dilakukan oleh pemerintah disetiap provinsi, pemerintah disetiap kota, dan pemerintah disetiap kabupaten. Pajak pusat merupakan pajak yang telah ditetapkan oleh pemerintah pusat dengan

kewenangan pemungutan dipegang oleh Direktorat Jenderal Pajak (DJP) sebagai pembiayaan untuk pengeluaran pemerintah pusat.

Pajak daerah merupakan sumbangan wajib kepada daerah yang ditujukan kepada orang pribadi maupun badan yang wajib dipatuhi berdasarkan peraturan undang-undang, dengan tidak memperoleh imbalan yang dapat diterima secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah sebagai pendanaan operasional dan pemerataan pembangunan daerah untuk mewujudkan kemakmuran rakyat yang sebesar-besarnya. Dalam rangka pelaksanaan otonomi daerah, pemerintah pusat memberikan wewenang khusus kepada setiap daerah untuk menjalankan semua urusan pemerintahannya sendiri selain politik luar negeri, pertahanan, dan keamanan. Wewenang tersebut sebagai wujud kemandirian fiskal. Kemandirian fiskal bertujuan agar setiap daerah memiliki kemampuan untuk berkembang dengan memaksimalkan pengelolaan sumber ekonomi dan keuangan yang dimiliki pada setiap daerah baik dari pengelolaan sumber daya alam maupun potensi ekonomi, hal tersebut bertujuan agar pemerintah daerah tidak terus-menerus bergantung pendanaannya pada pemerintah pusat.

Dalam rangka melaksanakan kemandirian fiskal, pemerintah daerah belum mampu mendanai urusan pemerintahannya sendiri. Hal tersebut terlihat dari masih tergantungnya pendanaan pemerintah daerah oleh pemerintah pusat. Penyebab tingginya ketergantungan tersebut karena berbagai jenis pajak daerah belum bisa dimanfaatkan secara maksimal sebagai sumber penerimaan. Dengan demikian pemerintah daerah harus menjalankan cara baru agar Pendapatan Asli Daerah (PAD) dapat meningkat dan digunakan secara optimal.

Pendapatan Asli Daerah (PAD) dapat ditingkatkan penerimaan realisasinya melalui pengoptimalan pengelolaan pajak daerah. Kebijakan pemerintah tentang pajak dalam rangka pembaruan UU No.34 Tahun 2000 tentang Pajak Dan Retribusi Daerah diubah dengan UU No.28 Tahun 2009 yang menetapkan peralihan jenis pajak pusat menjadi pajak daerah. Salah satu kategori pajak yang dialihkan dari pajak pusat menjadi pajak daerah adalah pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang berlaku pada tahun 2011. Perubahan atas pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dimuali dari 1 Januari 2011 dan harus tercapai paling lambat pada 1 Januari 2014. Di Kota Kediri, sejak Desember 2010 sudah diterbitkan Peraturan Daerah yang menetapkan tentang pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yaitu Peraturan Daerah Kota Kediri No. 6 Tahun 2010 tentang Pajak Daerah yang didalamnya terdapat penjelasan mengenai pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dengan adanya pengalihan ini, diharapkan penerimaan realisasi pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bisa meningkatkan penerimaan realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Kediri.



Gambar 1. Realisasi Pajak Daerah Kota Kediri Tahun 2021-2023
 Sumber: BPPKAD Kota Kediri (data diolah, 2024)

Berdasarkan data realisasi Pajak Daerah Kota Kediri, realisasi tertinggi senilai Rp 94.724.753.435 yaitu PBB-P2 dan diurutan kedua senilai Rp 93.856.513.302 selama tiga tahun terakhir. Meskipun pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diposisi setelah PBB-P2, namun pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) juga berperan besar terhadap nilai dari Pendapatan Asli Daerah (PAD) sebab nilainya tidak jauh dari PBB-P2. Pada tahun 2021 sampai tahun 2023 realisasi pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) melampaui nilai target yang direncanakan. Pada tahun 2021 target senilai Rp 28.000.000.000 dan realisasi mencapai Rp 29.932.256.276 dengan persentase pencapaian 106,90 %. Kemudian pada tahun selanjutnya yaitu 2022 target meningkat senilai Rp 29.500.000.000 dan realisasi mencapai Rp 30.797.501.421 dengan persentase pencapaian 104,40%. Kemudian pada tahun 2023 target kembali meningkat menjadi Rp 31.000.000.000 dan realisasi mencapai Rp 33.126.755.605 dengan persentase pencapaian 106,86%.

Meskipun penerimaan melampaui target yang direncanakan, tetapi persentase pencapaian mengalami penurunan dibandingkan tahun 2021 yang artinya penerimaan di tahun 2021 lebih besar diatas target yang direncanakan, sementara di tahun 2022 dan 2023 hanya melampaui sedikit dari target yang direncanakan. Seharusnya dengan bertambahnya target akan ada kenaikan persentase pencapaian realisasi pajak tersebut. Berkenaan dengan hal tersebut, tantangan yang berkaitan dengan proses pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah menganut prinsip *Self Assessment* yang menunjukkan bahwa wajib pajak sendiri yang berperan aktif melaporkan, menghitung, serta melakukan pembayaran pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang wajib dibayar. Oleh karena itu terdapat keraguan terhadap kewenangan yang telah diberikan kepada wajib pajak atas pemenuhan

pembayaran pajak tersebut. Dengan demikian akan melihat kontribusi dan efektivitas yang bisa diketahui hasilnya nanti apakah target yang telah ditetapkan sebelumnya sudah tepat atau belum.

Berdasarkan uraian di atas mengenai peraturan, target dan realisasi pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) penulis akan membahas tentang “Efektivitas dan Kontribusi Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Sebagai Upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Kediri. Rumusan masalah yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah (1) Bagaimana Tingkat Efektivitas Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Kediri? (2) Bagaimana Tingkat Kontribusi Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Kediri?. Berdasarkan rumusan masalah tersebut, penelitian ini memiliki tujuan untuk (1) Menganalisis Tingkat Efektivitas Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Kediri (2) Menganalisis Tingkat Kontribusi Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Kediri.

LANDASAN TEORI

1. Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Pendapatan asli daerah (PAD) merupakan aspek utama dalam komposisi pendapatan daerah, yang didapat dari sumber-sumber ekonomi yang dikuasai hak miliknya oleh daerah itu sendiri. Pendapatan asli daerah (PAD) mencakup berbagai jenis realisasi penerimaan seperti pajak daerah tersebut, retribusi daerah tersebut, dan hasil pengelolaan kekayaan daerah itu sendiri dan dikelola sesuai dengan peraturan daerah dan perundang-undangan yang ditetapkan. (Aryadi, dkk, 2019)

2. Pajak Daerah

Menurut Sihombing (2020), Pajak daerah merupakan pajak yang dihimpun oleh pemerintah daerah dan hanya diberlakukan kepada masyarakat di daerah itu sendiri, baik oleh pemerintah daerah pada taraf provinsi maupun pada taraf kabupaten atau kota. Jenis pajak daerah mencakup jumlah realisasi pajak hotel, pajak hiburan, pajak restoran, pajak reklame, pajak parkir, pajak penerangan jalan, pajak PBB-P2, pajak BPHTB, pajak air tanah dan berbagai jenis pajak lainnya.

3. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan suatu bea atau penghimpunan dari pemerintah yang dikenakan pada setiap transaksi pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan. Bea atau penghimpunan ini menjadi tanggung jawab dari pembeli maupun orang yang mendapatkan hak atas tanah dan atau bangunan atas transaksi tersebut. (Agustini, dkk 2021).

4. Objek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Kediri No. 6 Tahun 2023, yang menjadi objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berkenaan dengan kepemilikan hak atas tanah maupun bangunan.

Kepemilikan hak atas tanah maupun bangunan yang dimaksud terdiri dari:

- a. Kepemilikan hak karena:
 1. Jual beli,
 2. Tukar-menukar,
 3. Hibah,
 4. Hibah wasiat,
 5. Waris,
 6. Pemasukan dalam Perseroan maupun badan hukum lainnya,
 7. Pemisahan hak yang menyebabkan adanya peralihan,
 8. Penunjukan pembeli melalui lelang,
 9. Pelaksanaan putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap,
 10. Penggabungan usaha,
 11. Peleburan usaha,
 12. Pemekaran usaha,
 13. Hadiah.
- b. Pemberian hak baru yang terjadi karena:
 1. Kelanjutan atas pelepasan hak,
 2. Kelanjutan di luar pelepasan hak.
- c. Hak atas tanah dan atau bangunan yang dimaksud terdiri dari:
 1. Hak milik,
 2. Hak guna usaha,
 3. Hak guna bangunan,
 4. Hak pakai,
 5. Hak milik atas satuan setiap rumah susun,
 6. Hak pengelolaan.

Pengecualian dari objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) adalah kepemilikan hak atas tanah maupun bangunan:

- a. bagi kantor pemerintah, pemerintah daerah, penyelenggara negara maupun lembaga negara lainnya yang sudah tercatat sebagai barang milik negara maupun yang sudah tercatat sebagai barang milik daerah,
- b. oleh negara dipakai untuk penyelenggaraan pemerintah maupun digunakan untuk mendukung pelaksanaan pembangunan yang digunakan sebagai kepentingan umum,
- c. bagi badan atau perwakilan lembaga-lembaga internasional dengan syarat sedang tidak mengoperasikan usaha atau melakukan hal lain tidak termasuk dalam fungsi dan tugas badan atau perwakilan lembaga dari lembaga tersebut yang telah ditetapkan sesuai dengan Peraturan Menteri sebagai penyelenggara urusan pemerintah dalam bidang keuangan negara,
- d. bagi perwakilan diplomatik dan konsulat mengacu pada asas perlakuan timbal balik,
- e. bagi orang pribadi maupun badan atas perubahan hak maupun karena ketentuan hukum lain karena tidak terdapat adanya perubahan nama,

- f. bagi orang pribadi maupun badan sebab wakaf,
- g. bagi orang pribadi maupun badan yang dipakai untuk kepentingan ibadah,
- h. bagi masyarakat untuk kategori berpenghasilan rendah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

5. Subjek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Kediri No. 6 Tahun 2023, Subjek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) meliputi orang pribadi maupun badan yang mendapatkan hak atas tanah maupun bangunan.

6. Wajib Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Kediri No. 6 Tahun 2023, Wajib Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) meliputi orang pribadi maupun badan yang mendapatkan hak atas maupun bangunan.

7. Dasar Pengenaan, Cara Perhitungan, dan Tarif BPHTB

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Kediri No. 6 Tahun 2023, Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) yaitu nilai kepemilikan objek pajak yang ditetapkan sesuai peraturan perundang-undangan yang menetapkan mengenai Pajak maupun Retribusi.

Nilai perolehan objek pajak yang dimaksud terdiri dari:

- a. Harga transaksi atas jual beli,
- b. Nilai pasar atas tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan di perseroan ataupun badan hukum lainnya, pemisahan hak yang menyebabkan peralihan, peralihan hak karena adanya pelaksanaan keputusan pengadilan yang mendapatkan kekuatan hukum tetap, penyerahan hak baru atas tanah sebagai sebuah tindak lanjut sebab pelepasan hak, penyerahan hak baru atas tanah yang didapatkan dari luar pelepasan hak, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan adanya hadiah,
- c. Harga transaksi yang telah tertera dalam dokumen lelang untuk penunjukan pembeli dalam lelang.

Besarnya nilai perolehan objek pajak dengan ketentuan bebas dari pajak ditetapkan sebesar Rp 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) sebagai perolehan hak pertama wajib pajak di kawasan daerah Dimana lokasi terutangnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).

Terkait dengan perolehan hak karena hibah wasiat dan waris seperti yang tercantum yang telah diterima oleh orang pribadi yang masih ada hubungan keluarga sedarah dengan garis keturunan lurus satu derajat ke atas maupun satu derajat ke bawah dengan pemberi hak tersebut, termasuk suami atau istri, nilai perolehan objek pajak bebas dari pajak ditetapkan senilai Rp 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Tarif dari Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) ditetapkan yaitu sebesar 5% (lima persen).

Besaran pokok dari Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) dihitung dengan cara mengalikan dasar pengenaan dari pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) yang dimaksud dengan sudah dikurangi oleh nilai dari perolehan objek pajak bebas dari pajak dengan tarif yang dimaksud 5% (lima persen).

8. Pemungutan BPHTB

Pemungutan atas pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) menerapkan sistem *Self Assessment*. *Self Assessment System* merupakan suatu sistem perpajakan yang mneyerahkan amanah dan kewajiban kepada setiap wajib pajak melakukan pendaftaran sebagai wajib pajak, menghitung sendiri nilai pajak yang wajib dibayar, membayar pajak sesuai nilai pajak, serta melakukan pelaporan pajak secara mandiri (Mardiasmo, 2016)

9. Efektivitas Pajak

Efektivitas pajak merupakan keberhasilan dalam hal pemungutan pajak yang dapat diukur melalui pencapaian hasil yang diterima dibandingkan dengan target yang telah direncanakan dalam perencanaan sebelumnya. Semakin tinggi hasil yang diraih, semakin tinggi pula tingkat efektivitas pajaknya. Oleh karena itu, penilaian efektivitas pemungutan pajak ini berfungsi untuk mengukur tingkat keberhasilan sebagai uapaya mencapai tujuan yang diinginkan (Permatasari, 2023)

10. Kontribusi Pajak

Kontribusi merupakan faktor yang mendorong individu maupun kelompok untuk membantu orang lain meskipun tidak mendapatkan manfaat secara segera dari apa yang telah diberikan, hal tersebut bertujuan untuk mendukung keberhasilan suatu himpunan atau organisasi. Menurut Syahadat, dkk (2022), Kontribusi pajak merupakan bagian penting dari pajak daerah sebagai upaya meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang berfungsi sebagai penyokong pembiayaan yang digunakan pemerintah daerah dalam membantu menjalankan kewajibannya.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kuantitatif. Menurut Aziza (2023), Deskriptif Kuantitatif merupakan suatu perangkat analisis data statistik yang diterapkan untuk menggambarkan, meringkas, dan menganalisis data kuantitatif. Data kuantitatif merupakan data yang bisa dianalisis menggunakan angka-angka seperti ukuran badan, berat badan, dan faktor-faktor serpa. Tujuan deskriptif kuantitatif adalah untuk menggambarkan secara detail mengenai data yang telah dihimpun dan diproses untuk memudahkan interpretasi hasil dan pengambilan keputusan.

Cakupan penelitian ini dilakukan guna untuk mengetahui efektivitas dan kontribusi pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) sebagai upaya peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Kediri yang dilakukan pada data periode tahun 2019-2023 dengan studi kasus pada Badan Pendapatan, Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Kediri. Pada penelitian ini unit analisisnya adalah Laporan Realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota

Kediri yang sudah memuat semua data Pajak Daerah mencakup juga Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Analisis Tingkat Efektivitas Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) dalam Upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Kediri

Analisis mengenai efektivitas ini untuk mengetahui tingkat efektivitas Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) dalam upaya peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Kediri. Tingkat dari Efektivitas ini menunjukkan keberhasilan pemerintah daerah Kota Kediri dalam merealisasikan penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) yang sudah dibandingkan dengan target yang direncanakan pada awalnya.

Tingkat efektivitas pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Kota Kediri tertera sebagai berikut:

- a. Efektivitas 2019 = $\frac{\text{Rp } 25.225.071.324,69}{\text{Rp } 18.000.000.000,00} \times 100\% = 140,1\%$
- b. Efektivitas 2020 = $\frac{\text{Rp } 35.472.564.483,00}{\text{Rp } 30.000.000.000,00} \times 100\% = 118,2\%$
- c. Efektivitas 2021 = $\frac{\text{Rp } 29.932.256.276,00}{\text{Rp } 28.000.000.000,00} \times 100\% = 106,9\%$
- d. Efektivitas 2022 = $\frac{\text{Rp } 30.797.501.421,00}{\text{Rp } 29.500.000.000,00} \times 100\% = 104,4\%$
- e. Efektivitas 2023 = $\frac{\text{Rp } 33.126.755.605,00}{\text{Rp } 31.000.000.000,00} \times 100\% = 106,9\%$

Tabel 1. Tingkat Efektivitas Pajak BPHTB Kota Kediri Tahun 2019-2023

Tahun	Tingkat Efektivitas (%)	Keterangan
2019	140,1%	Sangat Efektif
2020	118,2%	Sangat Efektif
2021	106,9%	Sangat Efektif
2022	104,4%	Sangat Efektif
2023	106,9%	Sangat Efektif
Rata-Rata	115,3%	Sangat Efektif

Sumber: BPPKAD Kota Kediri, (Data Diolah 2024)

Tingkat dari efektivitas penerimaan realisasi atas pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) dibandingkan menggunakan target yang direncanakan memiliki rata-rata > 100% yaitu 115,3% yang artinya masuk sebagai kriteria sangat efektif meskipun fluktuatif. Dari tahun 2019-2023 penerimaan realisasi pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) selalu melampaui dari target yang direncanakan sebelumnya. Dimulai pada tahun 2019 tingkat efektivitas mencapai 140.1% yang juga merupakan tingkat efektivitas tertinggi selama 5 tahun terakhir, hal tersebut karena target yang direncanakan pada tahun 2019 nilainya sangat rendah dibandingkan tahun-tahun berikutnya,

sedangkan realisasi penerimaan melampaui jauh dari target yang direncanakan sebelumnya. Selanjutnya pada tahun 2020 tingkat efektivitas mencapai 118,2% yang artinya juga di atas target yang direncanakan. Meskipun tingkat efektivitas lebih rendah dari tahun sebelumnya, tetapi realisasi yang diterima lebih banyak 10 miliar dari tahun sebelumnya, hal tersebut karena target yang direncanakan lebih banyak 12 miliar dari tahun sebelumnya.

Pada tahun 2021 tingkat efektivitas mencapai 106,9% yang artinya juga di atas target yang direncanakan. Realisasi yang diterima pada tahun ini mengalami penurunan sebagai imbas dari pandemi covid-19, karena terdapat pembatasan sosial sehingga mengurangi kegiatan masyarakat dalam melakukan kegiatan maupun transaksi ekonomi. Pada tahun 2022 tingkat efektivitas mencapai 104,4% yang artinya juga di atas target yang direncanakan. Meskipun tingkat realisasi lebih rendah dari pada tahun lalu, tetapi realisasi penerimaan mulai meningkat daripada tahun lalu, sebagai tanda bahwa mulai terjadi pemulihan aktivitas ekonomi masyarakat. Kemudian pada tahun 2023 tingkat efektivitas mencapai 106,9% yang artinya juga di atas target yang direncanakan. Pada tahun ini tingkat efektivitas juga mulai naik lagi dari tahun sebelumnya, hal tersebut menunjukkan bahwa pemulihan aktivitas ekonomi semakin baik dan dengan penerimaan pajak yang meningkat juga dapat mendukung program-program membawa dampak baik kepada masyarakat Kota Kediri.

2. Analisis Tingkat Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) dalam Upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Kediri

Analisis mengenai kontribusi ini untuk mengetahui tingkat kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) dalam upaya peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Kediri. Tingkat kontribusi ini menunjukkan tingkat penerimaan realisasi pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) yang sudah dibandingkan dengan tingkat penerimaan realisasi dari Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Tingkat kontribusi pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Kota Kediri tertera sebagai berikut:

- a. Kontribusi 2019 = $\frac{\text{Rp } 25.225.071.324,69}{\text{Rp } 148.647.415.707,83} \times 100\% = 16,9\%$
- b. Kontribusi 2020 = $\frac{\text{Rp } 35.472.564.483,00}{\text{Rp } 130.238.258.541,25} \times 100\% = 27,2\%$
- c. Kontribusi 2021 = $\frac{\text{Rp } 29.932.256.276,00}{\text{Rp } 127.325.090.442,47} \times 100\% = 23,5\%$
- d. Kontribusi 2022 = $\frac{\text{Rp } 30.797.501.421,00}{\text{Rp } 137.612.159.525,40} \times 100\% = 22,3\%$
- e. Kontribusi 2023 = $\frac{\text{Rp } 33.126.755.605,00}{\text{Rp } 157.865.095.678,38} \times 100\% = 20,9\%$

Tabel 2. Tingkat Kontribusi Pajak BPHTB Kota Kediri Tahun 2019-2023

Tahun	Tingkat Efektivitas (%)	Keterangan
2019	16,9%	Kurang
2020	27,2%	Cukup
2021	23,5%	Cukup
2022	22,3%	Cukup
2023	20,9%	Cukup
Rata-Rata	22,16%	Cukup

Sumber: BPPKAD Kota Kediri (Data Diolah, 2024)

Tingkat dari kontribusi pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) dari tahun 2019-2023 mencapai tingkat kontribusi rata-rata mencapai 22,16% dengan kriteria cukup. Total Pendapatan Asli Daerah (PAD) bukan hanya sekedar didapat dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), tetapi juga didapat dari jumlah total seluruh pajak daerah, jumlah total seluruh retribusi daerah, jumlah total seluruh hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan jumlah total seluruh lain-lain PAD yang sah. Berdasarkan hasil tersebut tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa tingkat kontribusi dari pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) dengan rata-rata 22,16% meskipun dalam kriteria cukup, tetapi termasuk tinggi karena nilainya di atas seperlima dari jumlah total penerimaan realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD), yang menunjukkan bahwa seperlima lebih Pendapatan Asli Daerah (PAD) diperoleh dari penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).

Pada tahun 2019 tingkat kontribusinya mencapai 16,9% dengan kriteria kurang, hal tersebut karena pemerintah daerah masih kurang melakukan penyuluhan dan pembelajaran kepada masyarakat mengenai prosedur pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) dan pentingnya penerimaan pajak untuk memperlancar kemajuan pembangunan umum. Pada tahun 2020 tingkat kontribusi mencapai 27,2% dalam kriteria cukup yang artinya terdapat kenaikan signifikan dari tahun sebelumnya yang menandakan bahwa sudah terdapat edukasi yang diberikan dan diterima baik oleh masyarakat. Pada tahun 2021 tingkat kontribusi mencapai 23,5% dalam kriteria cukup yang artinya terdapat penurunan dari tahun sebelumnya sebagai imbas dari pandemi karena terdapat pembatasan sosial sehingga mengurangi kegiatan masyarakat dalam melakukan kegiatan maupun transaksi ekonomi. Pada tahun 2022 tingkat kontribusi mencapai 22,3% dalam kriteria cukup yang artinya terdapat penurunan dari tahun sebelumnya. Pada tahun 2023 tingkat kontribusi mencapai 20,9% dalam kategori cukup yang artinya juga terdapat penurunan dibandingkan dengan tahun lalu. Sebenarnya penerimaan realisasi pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) selalu di atas target yang direncanakan. Dengan demikian pemerintah harus melakukan tindakan baru untuk meningkatkan penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) karena kontribusinya termasuk besar dalam penerimaan realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD).

KESIMPULAN DAN SARAN

Menurut perhitungan dan analisis terkait tingkat efektivitas Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) dari tahun 2019-2023 bisa disimpulkan bahwa tingkat efektivitasnya selalu di atas target yang direncanakan dengan rata-rata > 100% yaitu 115,3% masuk kriteria sangat efektif. Meskipun tingkat efektivitas nya fluktuatif dari tahun ke tahun tetapi nilainya termasuk tinggi di antara pajak daerah yang lain. Pada tahun 2019 tingkat efektivitas mencapai 140.1% yang juga menunjukkan tingkat efektivitas tertinggi selama 5 tahun terakhir, hal tersebut karena target yang direncanakan pada tahun 2019 nilainya sangat rendah dibandingkan tahun-tahun berikutnya, sedangkan realisasi penerimaan melampaui jauh dari rencana target yang direncanakan sebelumnya. Selanjutnya pada tahun 2020 tingkat efektivitas mencapai 118,2% yang artinya juga di atas target yang direncanakan. Meskipun tingkat efektivitas lebih rendah dari tahun sebelumnya, tetapi realisasi yang diterima lebih banyak senilai Rp 10.247.493.158,31 dari tahun sebelumnya, hal tersebut karena target yang direncanakan lebih banyak senilai Rp 12.000.000.000,00 dari tahun sebelumnya. Pada tahun 2021 tingkat efektivitas mencapai 106,9% yang artinya juga di atas target yang direncanakan. Realisasi yang diterima pada tahun ini mengalami penurunan sebagai imbas dari pandemi covid-19, karena terdapat pembatasan sosial sehingga mengurangi kegiatan masyarakat dalam melakukan kegiatan sehari-hari maupun transaksi ekonomi. Pada tahun 2022 tingkat efektivitas mencapai 104,4% yang artinya juga di atas target yang direncanakan. walaupun tingkat realisasi lebih rendah dari tahun sebelum ini, tetapi realisasi penerimaan mulai meningkat dari pada sebelumnya, sebagai tanda bahwa mulai terjadi pemulihan aktivitas ekonomi masyarakat. Kemudian pada tahun 2023 tingkat efektivitas mencapai 106,9% yang artinya juga di atas target yang direncanakan. Pada tahun ini tingkat efektivitas juga mulai naik lagi dari tahun sebelumnya. Berdasarkan hal tersebut menyatakan bahwa efektivitas penerimaan realisasi pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Kota Kediri dapat digali lagi potensinya karena selalu di atas target yang direncanakan.

Sesuai dengan perhitungan dan analisis terkait tingkat kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) dari tahun 2019-2023 dapat disimpulkan bahwa tingkat efektivitasnya mencapai tingkat kontribusi rata-rata 22,16% dengan kategori cukup. Pada tahun 2019 tingkat kontribusinya mencapai 16,9% dengan kriteria kurang, hal tersebut karena pemerintah daerah masih kurang melakukan penyebaran informasi dan pelatihan kepada masyarakat mengenai tata cara pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) dan nilai penting penerimaan pajak untuk mendukung percepatan pemerataan layanan publik sehingga mendukung kegiatan ekonomi dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Pada tahun 2020 tingkat kontribusi mencapai 27,2% dalam kriteria cukup yang artinya terdapat kenaikan signifikan dari tahun sebelumnya yang menandakan bahwa sudah terdapat edukasi yang diberikan dan diterima baik oleh masyarakat. Pada tahun 2021 tingkat kontribusi mencapai 23,5% dalam kriteria cukup yang artinya terdapat penurunan dari tahun sebelumnya sebagai imbas dari pandemi karena terdapat pembatasan sosial sehingga mengurangi kegiatan masyarakat dalam melakukan kegiatan maupun transaksi

ekonomi. Pada tahun 2022 tingkat kontribusi mencapai 22,3% dalam kriteria cukup yang artinya terdapat penurunan dari tahun sebelumnya. Pada tahun 2023 tingkat kontribusi mencapai 20,9% dalam kategori cukup yang artinya juga terdapat penurunan dari tahun lalu. Sebenarnya penerimaan realisasi pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) selalu melampaui dari target yang direncanakan. Meskipun dalam kategori cukup tetapi nilainya termasuk besar karena di atas seperlima dibandingkan dengan penerimaan realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD). Jumlah total Pendapatan Asli Daerah (PAD) tidak hanya diperoleh dari pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) saja tetapi juga diperoleh dari jumlah total seluruh penerimaan realisasi pajak daerah, penerimaan realisasi retribusi daerah, penerimaan realisasi hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan dan penerimaan realisasi dari lain-lain PAD yang sah. Berkenaan dengan hal tersebut menunjukkan bahwa kontribusi penerimaan realisasi pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) termasuk cukup tinggi sebagai upaya peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Kediri. Dengan demikian pemerintah daerah Kota Kediri harus menjalankan beberapa strategi baru sebagai upaya untuk meningkatkan penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) karena kontribusinya yang cukup besar terhadap perolehan Pendapatan Asli Daerah (PAD), dengan mengevaluasi kebijakan lama yang telah dibuat serta pembaruan sistem pembayaran untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak tersebut.

Berdasarkan kesimpulan yang telah diuraikan, maka saran yang dapat diberikan adalah jajaran pemerintah daerah Kota Kediri harus bekerjasama dengan BPPKAD Kota Kediri, KPP Pratama Kediri, notaris, dan semua pihak dalam membantu Pemerintah Kota Kediri yang bertujuan sebagai tindakan untuk meningkatkan penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Kediri. Dengan meningkatnya Pendapatan Asli Daerah (PAD) akan mempercepat pembangunan layanan publik sehingga mendukung kelancaran kegiatan ekonomi dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Hal yang dapat dilakukan adalah dengan meningkatkan pengawasan terhadap transaksi properti serta penegakan hukum yang lebih tegas, mengembangkan sistem digital yang mempermudah semua wajib pajak dalam melakukan pelaporan serta pembayaran kewajiban atas pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), dan melakukan perubahan secara berkala mengenai Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) mengikuti standar harga pasar yang sebenarnya atau terbaru. Pemerintah daerah juga dapat melakukan sosialisasi dan edukasi tentang pentingnya kontribusi pajak daerah bagi pembangunan daerah, dan memberikan insentif untuk para wajib pajak yang taat serta peringanan sanksi maupun denda untuk para wajib pajak yang tidak tepat waktu sehingga mendorong wajib pajak membayar tepat waktu. Dengan upaya tersebut efektivitas dan kontribusi penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) akan lebih tinggi sehingga berpotensi meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Kediri.

DAFTAR PUSTAKA

- Agustini, Sri, dkk. (2021). *Pajak Dan Retribusi Daerah*. Banten: UNPAM PRESS.
- Aryadi, I Gede Putu. (2019). *Buku Peningkatan Pendapatan Asli Daerah*. Nusa Tenggara Barat: NTB Satu Dua.
- Hama, Aloisius. (2020). Analisis Kecenderungan Penghindaran Pajak Penghasilan. Surabaya: Mitra Abisatya.
- Ismail, Faisal. (2024). Pajak Pusat dan Pajak Daerah, Emang Beda?. Diakses Pada 16 Oktober 2024 dari <https://opini.kemenkeu.go.id/article/read/pajak-pusat-dan-pajak-daerah-emang-beda>
- Peraturan Daerah Kota Kediri Nomor 4 Tahun 2020 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Kota Kediri Nomor 6 Tahun 2010 Tentang Pajak Daerah Kota Kediri
- Permatasari, R. I., & Wafirotin, K. Z. (2023). Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Kontribusinya Sebagai Salah Satu Sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD). *Jurnal Ilmiah Raflesia Akuntansi*, 9(2), 79-86.
- Pratiwi, D., Nataliawati, R., Dewi, A., & Haskim, M. B. (2021). Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Lamongan. *Media komunikasi ilmu ekonomi*, 38(2), 14-21.
- Rusnan, R., Kojnja, J. J., & Nurbani, E. S. (2020). Implikasi penerapan asas self assessment sistem terhadap peningkatan penerimaan pajak. *Jurnal Kompilasi Hukum*, 5(1), 15-29.
- Sari, H. K., & Rahayu, D. (2020). Potensi Dan Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Rangka Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Banjarmasin. *JIEP: Jurnal Ilmu Ekonomi Dan Pembangunan*, 3(2), 437-454.
- Sihombing, Sotadurga, dkk. (2020). *Perpajakan Teori Dan Aplikasi*. Bandung: Widina Bhakti Persada Bandung.
- Soewardi, T. J., & Ananda, C. F. (2014). Dinamika Pengelolaan BPHTB Setelah Dialihkan Menjadi Pajak Daerah. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa*, 2(2), 1-14.
- Syahadat, Y. A., & Ramadhan, D. (2022). Analisis Kontribusi Pajak dan Retribusi Terhadap Pendapatan Asli Daerah. *AKUA: Jurnal Akuntansi dan Keuangan*, 1(3), 341-350.
- Tussifah, Lutfiya. (2023). Pajak Pusat-Pajak Daerah: Berat Sama Dipikul, Ringan Tanggung Sendiri. Diakses Pada 16 Oktober 2024 dari <https://opini.kemenkeu.go.id/article/read/pajak-pusat%E2%80%93pajak-daerah-berat-sama-dipikul-ringan-tanggung-sendiri>
- Undang-undang (UU) Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- Widodo, A. A., & Sriwidodo, J. (2023). Efektifitas Self Assesment System Pada Pelaporan Pajak. *PALAR (Pakuan Law review)*, 9(3), 1-10.
- Yunita, N., & Fahriani, D. (2020). Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan BPHTB Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Sidoarjo. *Greenomika*, 2(2), 130-141.