

ANALISIS EFEKTIVITAS DAN KONTRIBUSI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH DI KABUPATEN NAGEKEO

Skolastika Febronia Menge Rua^{1*}, Petrus Emanuel De Rozari², Nikson Tameno³
Universitas Nusa Cendana^{1,2,3}

Jl. Adisucipto Penfui, Kupang, Nusa Tenggara Timur

niascolastika11@gmail.com*, Petrus.rozari@staf.undana.ac.id²,
niksontameno@gmail.com³

ABSTRACT

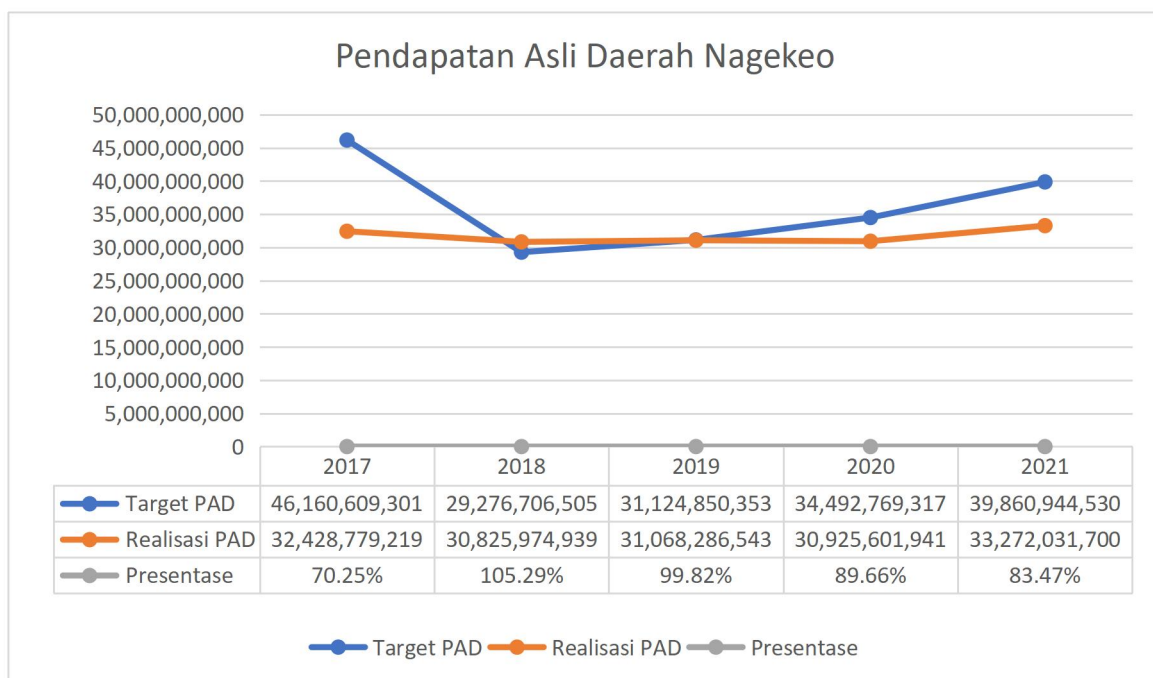
This study aims to determine whether the collection of Fees for Acquisition of Rights on Land and Buildings (BPHTB) is effective and contributes to Local Original Revenue and Local Taxes of Nagekeo Regency, especially from 2017 to 2021 by analyzing these two variables and the causes of the decline in BPHTB targets, especially from 2019 to 2020. This type of study is a combination research method (Mix Methods) with a Sequential Explanatory model conducted through a case study. Data collection techniques using documentation and interviews. The result of this study is the level of effectiveness of the Fees for Acquisition of Rights on Land and Buildings (BPHTB) during 2017-2021 has an average effectiveness value of 120.71% which is considered very effective. In 2019-2020 the effectiveness criteria dropped to be quite effective because it was achieved less than 90%. The contribution of the Fees for Acquisition of Rights on Land and Buildings (BPHTB) to the Local Original Revenue (PAD) of Nagekeo Regency during 2017-2021 has an average contribution of 0.40% which in the calculation is interpreted as "very less" because BPHTB is a small part of local taxes which are district/city taxes which when compared to PAD, BPHTB has a very small proportion of contribution. Likewise, the contribution of BPHTB to local taxes has an average contribution of 3.10% which has very insufficient criteria. Because the amount of BPHTB revenue depends on the taxpayer who submits the transfer of land / building rights whose NJOP is above the standard NPOPTKP value of Rp.60,000,000. To increase the contribution and effectiveness of BPHTB, the government is expected to make adjustments to the Tax Object Sale Value (NJOP) by establishing a regional head regulation (Perkada) on land price standards. Establish cooperation with the head of the State Wealth and Auction Service Office, National Land Agency in Nagekeo Regency and Notary PPAT.

Keywords: Land and Building Acquisition Duty (BPHTB), Local Revenue (PAD), Local Tax, Effectiveness, Contribution.

PENDAHULUAN

Salah satu kebutuhan suatu negara adalah sistem pemerintahan (*Governance*) yang baik. Sistem pemerintahan yang baik ini juga akan menentukan tingkat kemandirian suatu negara atau daerah. Unsur manajemen keuangan daerah yang diperlukan pemerintah dalam mengontrol kebijakan keuangan daerah adalah akuntabilitas, *value of money*, kejujuran, transparansi dan pengendalian (Panggabea),

2019). Menurut Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014, keuangan daerah meliputi segala hak dan kewajiban daerah yang dapat dinilai dengan uang dan segala sesuatu yang berupa uang dan harta benda yang dapat menjadi milik daerah sehubungan dengan pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut. Tujuan pengaturan keuangan daerah penyelenggaraan pemerintahan daerah bertujuan untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi pengelolaan sumber daya keuangan daerah, meningkatkan kesejahteraan daerah, dan mengoptimalkan pelayanan kepada masyarakat (Khusaini, 2018). Pembiayaan daerah yang berupa pendapatan asli daerah (PAD) meliputi pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan yang dipisahkan, dan pendapatan asli daerah lainnya yang sah.



Sumber: Diolah Penulis, 2023

Gambar 1. Grafik Target dan Realisasi Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Nagekeo Tahun 2017-2021

Target dan realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) ini berfluktuatif karena dapat dilihat bahwa target yang ditetapkan oleh pemerintah untuk 5 tahun terakhir tidak tetap. Pencapaian terendah pada tahun 2017 yakni sebesar 70,25% dengan target yang ditetapkan yaitu Rp. 46.160.609.301,00 yang mana target pada tahun 2017 lebih kecil dari tahun 2018,2019,2020 dan 2021 dengan realisasi yang tidak mencapai target. Pencapaian tertinggi pada tahun 2018 yaitu 105,29% dengan realisasi yang melampaui target.

Berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, yang mengalihkan pajak

pusat menjadi pajak daerah adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pengalihan pemungutan BPHTB dilaksanakan mulai 1 Januari 2011 dan paling lambat 1 Januari 2014. Kabupaten Nagekeo sudah menerbitkan Peraturan Daerah yang mengatur Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yaitu peraturan Pemerintah Daerah Nomor 8 Tahun 2010 yang mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2011. Berikut penerimaan BPHTB Kabupaten Nagekeo, tahun 2017-2021 dapat dilihat pada tabel 1.

Tabel 1. Target dan Realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Nagekeo tahun 2017-2021

Tahun	Target Pajak BPHTB	Realisasi Pajak BPHTB	Persentase Pencapaian
2017	Rp. 170.000.000,00	Rp. 218.176.920,00	128%
2018	Rp. 100.000.000,00	Rp. 106.465.500,00	106%
2019	Rp. 100.000.000,00	Rp. 94.645.385,00	95%
2020	Rp. 50.000.000,00	Rp. 44.052.500,00	88%
2021	Rp. 100.000.000,00	Rp. 186.012.700,00	186%

Sumber data: Badan Keuangan Daerah Kabupaten Nagekeo (diolah), 2023

Pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan oleh Badan Keuangan Daerah Kabupaten Nagekeo untuk 5 tahun terakhir memiliki target yang tetap pada tahun 2018,2019 dan 2021 yaitu Rp. 100.000.000 sedangkan di tahun 2017 target yang ditetapkan yaitu Rp.170.000.000, namun di tahun 2020 pemerintah daerah menurunkan target menjadi Rp. 50.000.000. Pencapaian tertinggi pada tahun 2021 yaitu sebesar 186%. Pencapaian terendah pada tahun 2020, ketika pemerintah daerah menurunkan target menjadi Rp.50.000.000, tetapi realisasi yang tercapai juga ikut menurun hanya sebesar Rp. 44.052.500 dengan persentase pencapaian sebesar 88%.

Salah satu upaya untuk mengoptimalkan penerimaan daerahnya yaitu dengan menilai efektivitas penerimaan pajak daerah. Dalam penelitian ini yang diukur efektivitasnya adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk mengukur realisasi BPHTB dengan target yang ditetapkan di Kabupaten Nagekeo. Menurut (Mardiasmo, 2009) 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. Kontribusi digunakan untuk mengetahui berapa banyak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) memberikan sumbangan dalam penerimaan PAD. Dalam mengetahui kontribusi dilakukan dengan membandingkan penerimaan BPHTB periode tertentu dengan penerimaan PAD periode tertentu.

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).

Kabupaten Nagekeo merupakan daerah baru dari hasil pemekaran kabupaten Ngada yang mana masih memiliki potensi untuk melakukan investasi tanah didukung oleh masih banyaknya lahan kosong serta menggali potensi wajib pajak baru yang tidak terlepas dari adanya transaksi jual beli tanah/bangunan yang dapat meningkatkan penerimaan BPHTB di kabupaten Nagekeo. Dengan menganalisis efektivitas dan kontribusi BPHTB dapat diketahui apakah pemungutan yang dilakukan oleh Badan Keuangan Daerah Kabupaten Nagekeo telah efektif maka kontribusi yang dihasilkan dapat mencapai tujuan dan sasaran yang ditentukan. Apabila tidak efektif dan kontribusi yang diberikan tidak mencapai tujuan atau sasaran yang ditentukan maka pemerintah daerah perlu untuk melakukan sosialisasi ataupun menetapkan kebijakan, program yang sekiranya dapat meningkatkan pemungutan BPHTB. Berdasarkan latar belakang tersebut maka rumusan masalah yang ingin dianalisis adalah Bagaimana efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Nagekeo dari tahun 2017-2021, Bagaimana kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pajak Daerah dan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Nagekeo dari tahun 2017-2021, faktor penyebab tidak tercapainya target Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tahun 2019-2020.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode kombinasi (*Mix Methods*) model *sequential explanatory* dimana tahap pertama mengumpulkan dan menganalisis data kuantitatif dalam menjawab rumusan masalah pertama dan kedua, yakni bagaimana tingkat efektivitas penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Nagekeo dari tahun 2017-2021 dan bagaimana tingkat kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Nagekeo dari tahun 2017-2021. Kemudian tahap kedua, mengumpulkan dan menganalisis data kualitatif dalam hal ini untuk menjawab rumusan masalah yang ketiga, yakni apa faktor penyebab tidak tercapainya target Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tahun 2019-2020. Jenis penelitian yang digunakan adalah studi kasus. Studi kasus mengumpulkan data dengan melakukan wawancara dan dokumentasi.

Data yang diperoleh selanjutnya diolah dengan metode analisis efektivitas untuk mengetahui efektivitas dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan kontribusi untuk mengetahui kontribusi BPHTB terhadap pajak daerah dan

kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah. Variabel data yang diperlukan untuk melakukan penelitian ini yaitu:

Tabel 2. Operasionalisasi Variabel

Variabel	Definisi Variabel	Indikator	Skala
Efektivitas (X_1)	Perbandingan antara realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pemerintah Kabupaten Nagekeo dengan target penerimaan BPHTB yang telah ditetapkan sehingga dapat diketahui tingkat efektivitas dari penerimaan BPHTB.	- Realisasi penerimaan BPHTB - Target penerimaan BPHTB	Rasio
Kontribusi (X_2)	Perbandingan antara realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kabupaten Nagekeo dengan realisasi penerimaan PAD sehingga diketahui berapa besar kontribusi BPHTB terhadap PAD Kabupaten Nagekeo.	- Realisasi penerimaan BPHTB - Realisasi PAD	Rasio
Pajak Daerah	Membandingkan Realisasi Penerimaan BPHTB Kabupaten Nagekeo dengan realisasi Penerimaan Pajak Daerah untuk mengetahui kontribusi dari BPHTB terhadap Pajak Daerah, selain itu membandingkan realisasi Pajak Daerah Kabupaten Nagekeo dengan realisasi penerimaan PAD untuk mengetahui kontribusi dari Pajak Daerah terhadap PAD.	- Realisasi pajak daerah - Realisasi pendapatan asli daerah serta - Realisasi BPHTB	Rasio
Penerimaan Pendapatan Asli Daerah (Y)	Pendapatan Asli Daerah merupakan pendapatan daerah yang bersumber dari hasil pajak daerah, hasil distribusi hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah dalam menggali pendanaan dalam pelaksanaan otonomi daerah sebagai perwujudan asas desentralisasi (Anggono,2021)	- Realisasi PAD - Target PAD	Rasio

Sumber: diolah penulis, 2023

HASIL DAN PEMBAHASAN

Tahap awal dalam penelitian ini adalah menghitung dan menganalisis efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kemudian menghitung dan menganalisis kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah dan Pajak Daerah selanjutnya menganalisis faktor penyebab tidak tercapainya target BPHTB di Kabupaten Nagekeo.

1. Analisis Efektivitas

Efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menggambarkan kemampuan pemerintah daerah dalam merealisasikan BPHTB yang nantinya dibandingkan dengan target yang ditetapkan berdasarkan potensi riil daerah. Efektivitas berhubungan dengan hasil yang diharapkan dan hasil yang sesungguhnya

dicapai. Untuk menjawab pertanyaan penelitian yang pertama terkait efektivitas pemungutan BPHTB di Kabupaten Nagekeo tahun 2017 sampai 2021, maka digunakan formula sebagai berikut:

$$\text{Efektivitas} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan BPHTB}}{\text{Target BPHTB}} \times 100\%$$

Setelah mendapatkan data terkait target dan realisasi penerimaan BPHTB Kabupaten Nagekeo tahun 2017-2021, maka data tersebut dapat diolah menggunakan rumus efektivitas sehingga mendapatkan hasil sebagai berikut:

$$\text{Tahun 2017} = \frac{218.176.920,00}{170.000.000,00} \times 100\% = 128\%$$

$$\text{Tahun 2018} = \frac{106.465.500,00}{100.000.000,00} \times 100\% = 106\%$$

$$\text{Tahun 2019} = \frac{94.645.385,00}{100.000.000,00} \times 100\% = 95\%$$

$$\text{Tahun 2020} = \frac{44.052.500,00}{50.000.000,00} \times 100\% = 88\%$$

$$\text{Tahun 2021} = \frac{186.021.700,00}{100.000.000,00} \times 100\% = 186\%$$

Apabila perhitungan efektivitas pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menghasilkan persentase yang melebihi 100%, maka pemungutan BPHTB dikatakan sangat efektif. Kriteria nilai kinerja efektivitas dapat dilihat pada tabel sebagai berikut:

Tabel 3. Kriteria Kinerja Efektivitas

Nilai Kinerja Efektivitas	Kriteria
>100%	Sangat Efektif
90 - 100%	Efektif
80 - 90%	Cukup Efektif
60 - 80%	Kurang Efektif
<60%	Tidak Efektif

Sumber: Kepmendagri No.47 Tahun 1999

Setelah diketahui hasil perhitungan dan kriteria dari efektivitas pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kabupaten Nagekeo tahun 2017 sampai 2021, selanjutnya hasil tersebut dimasukkan ke dalam tabel sebagai berikut:

Tabel 4. Efektivitas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Nagekeo tahun 2017-2021

Tahun	BPHTB		Efektivitas (3/2x100%)	Kriteria Efektivitas
	Target (Rp)	Realisasi (Rp)		
(1)	(2)	(3)	(4)	
2017	170.000.000,00	218.176.920,00	128	Sangat Efektif
2018	100.000.000,00	106.465.500,00	106	Sangat Efektif
2019	100.000.000,00	94.645.385,00	95	Efektif
2020	50.000.000,00	44.052.500,00	88	Cukup Efektif

2021	100.000.000,00	186.012.700,00	186	Sangat Efektif
-------------	----------------	----------------	-----	----------------

Sumber: Data diolah penulis 2023

Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa realisasi penerimaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kabupaten Nagekeo selama lima tahun terakhir dari tahun 2017-2021 menunjukkan hasil yang meningkat. Pada tahun 2017, 2018 dan 2021 tingkat efektivitas pemungutan BPHTB masih dalam kriteria sangat efektif, tetapi mulai tahun 2019-2020 efektivitas pemungutan pajak berada pada kriteria efektif dan cukup efektif. Tingkat efektivitas tertinggi terjadi pada tahun 2021 sebesar 186%, sedangkan tingkat efektivitas terkecil terjadi pada tahun 2020 sebesar 88%.

2. Analisis Kontribusi

Kontribusi sebagai sumbangan pajak daerah dalam hal ini pajak BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah dan Pajak Daerah di Kabupaten Nagekeo tahun 2017 sampai 2021. Formula yang digunakan dalam perhitungan kontribusi sebagai berikut:

$$\text{Kontribusi} = \frac{\text{Realisasi BPHTB}}{\text{Realisasi PAD}} \times 100\%$$

Kontribusi BPHTB terhadap Pajak Daerah Kabupaten Nagekeo, digunakan formula sebagai berikut:

$$\text{Kontribusi} = \frac{\text{Realisasi BPHTB}}{\text{Realisasi Pajak Daerah}} \times 100\%$$

Tingkat kontribusi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan memiliki pengaruh terhadap tingkat kontribusi dan juga terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang mana jika semakin besar tingkat kontribusi yang diberikan maka akan semakin baik kontribusi yang diberikan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) khususnya di Kabupaten Nagekeo.

Setelah mendapatkan data terkait realisasi penerimaan BPHTB, Pajak Daerah dan PAD Kabupaten Nagekeo tahun 2017 sampai 2021, maka data tersebut dapat diolah menggunakan rumus kontribusi sehingga mendapatkan hasil sebagai berikut:

- a. Kontribusi BPHTB terhadap PAD Kabupaten Nagekeo Tahun 2017-2021

$$\text{Tahun 2017} = \frac{218.176.920,00}{32.428.779.219,00} \times 100\% = 0,67\%$$

$$\text{Tahun 2018} = \frac{106.465.500,00}{30.825.974.939,00} \times 100\% = 0,35\%$$

$$\begin{aligned} \text{Tahun 2019} &= \frac{94.646.385,00}{31.068.286.543,57} \times 100\% = 0,30\% \\ \text{Tahun 2020} &= \frac{44.052.500,00}{30.925.601.941,48} \times 100\% = 0,14\% \\ \text{Tahun 2021} &= \frac{186.012.700,00}{33.272.031.700,03} \times 100\% = 0,56\% \end{aligned}$$

b. Kontribusi BPHTB terhadap Pajak Daerah Kabupaten Nagekeo Tahun 2017-2021

$$\begin{aligned} \text{Tahun 2017} &= \frac{218.176.920,00}{3.862.715.724,00} \times 100\% = 5,65\% \\ \text{Tahun 2018} &= \frac{106.465.500,00}{3.987.565.806,00} \times 100\% = 2,67\% \\ \text{Tahun 2019} &= \frac{94.646.385,00}{4.104.233.825,00} \times 100\% = 2,31\% \\ \text{Tahun 2020} &= \frac{44.052.500,00}{4.060.107.523,00} \times 100\% = 1,09\% \\ \text{Tahun 2021} &= \frac{186.012.700,00}{4.915.584.868,00} \times 100\% = 3,78\% \end{aligned}$$

Jika perhitungan kontribusi BPHTB menghasilkan persentase lebih dari 50%, maka kontribusi BPHTB terhadap PAD maupun Pajak Daerah dalam suatu daerah dikatakan sangat baik. Kriteria tingkat kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dapat dilihat pada tabel sebagai berikut:

Tabel 5. Klasifikasi Kriteria Kontribusi

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

Sumber: Kepmendagri No.690.900.327

Setelah diketahui hasil perhitungan dan kriteria dari kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap PAD Kabupaten Nagekeo tahun 2017 sampai 2021, maka untuk lebih jelasnya hasil tersebut dimasukkan ke dalam tabel sebagai berikut:

Tabel 6. Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Nagekeo tahun 2017-2021

Tahun	Realisasi		Kontribusi (2/3x100%)	Kriteria Kontribusi
	BPHTB (Rp)	PAD (Rp)		
(1)	(2)	(3)	(4)	
2017	218.176.920	32.428.779.219	0,67	Sangat Kurang

2018	106.465.500	30.825.974.939	0,35	Sangat Kurang
2019	94.645.385	31.068.286.543	0,30	Sangat Kurang
2020	44.052.500	30.925.601.941	0,14	Sangat Kurang
2021	186.012.700	33.272.031.700	0,56	Sangat Kurang

Sumber: Data diolah penulis, 2023

Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Nagekeo pada tahun 2017 sampai dengan tahun 2021 dapat dikategorikan sangat kurang, karena rata-rata tingkat kontribusi yang dicapai kurang dari 10%. Dari data diatas dapat diketahui kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tahun 2017 sampai 2021, yaitu pada tahun 2017 tingkat kontribusi BPHTB sebesar 0,67% dengan realisasi BPHTB sebesar Rp. 218.176.920, pada tahun 2018 tingkat kontribusi BPHTB menurun sebesar 0,33% menjadi 0,35% dengan realisasi penerimaan BPHTB sebesar Rp. 106.465.500, kemudian pada tahun 2019 kontribusi BPHTB mengalami penurunan sebesar 0,04% menjadi 0,30% dengan realisasi BPHTB sebesar Rp. 94.645.385, pada tahun 2020 masih mengalami penurunan sebesar 0,14% dengan realisasi penerimaan BPHTB sebesar Rp. 44.052.500 dan pada tahun 2021 tingkat kontribusi penerimaan BPHTB sebesar 0,56% dengan realisasi penerimaan BPHTB sebesar Rp. 186.012.700.

Penerimaan BPHTB bersifat insidentil atau tidak menetap tergantung pada pengajuan pengalihan hak oleh wajib pajak. Berdasarkan hal tersebut, peneliti dapat simpulkan bahwa persentase pencapaian kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Nagekeo, memiliki kriteria sangat kurang tidak hanya disebabkan oleh jumlah wajib pajak yang melakukan pengajuan pengalihan hak serta Nilai Jual Objek Pajak yang dibawah NPOPTKP namun juga dipengaruhi oleh penetapan target Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dapat dikatakan cukup rendah karena dari data tahun 2017-2021 maksimal target yang ditetapkan kisaran Rp.100.000.000. Besaran target BPHTB ini sangat kecil jika dibandingkan dengan target dari PAD yang sangat besar dengan kisaran Rp.30.000.000.000.

Tabel 7. Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pajak Daerah Kabupaten Nagekeo tahun 2017-2021

Tahun	Realisasi		Kontribusi (2/3x100%)	Kriteria Kontribusi
	BPHTB (Rp)	Pajak Daerah (Rp)		
(1)	(2)	(3)	(4)	
2017	218.176.920	3.862.715.724	5,65	Sangat Kurang
2018	106.465.500	3.987.565.806	2,67	Sangat Kurang
2019	94.645.385	4.104.233.825	2,31	Sangat Kurang
2020	44.052.500	4.060.107.523	1,09	Sangat Kurang

2021	186.012.700	4.915.584.868	3,78	Sangat Kurang
-------------	-------------	---------------	------	---------------

Sumber: Data diolah penulis, 2023

Hasil perhitungan diatas menunjukkan kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan bangunan terhadap Pajak Daerah di Kabupaten Nagekeo pada tahun 2017 sampai dengan tahun 2021 dapat dikategorikan sangat kurang karena rata-rata tingkat kontribusi yang dicapai kurang dari 10%. Dari data diatas dapat diketahui kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tahun 2017 sampai 2021, yaitu pada tahun 2017 tingkat kontribusi BPHTB sebesar 5,65% dengan realisasi BPHTB sebesar Rp. 218.176.920, pada tahun 2018 tingkat kontribusi BPHTB menurun sebesar 2,98% menjadi 2,67% dengan realisasi penerimaan BPHTB sebesar Rp. 106.465.500, kemudian pada tahun 2019 kontribusi BPHTB mengalami penurunan sebesar 0,36% menjadi 2,31% dengan realisasi BPHTB sebesar Rp. 94.645.385, pada tahun 2020 masih mengalami penurunan sebesar 1,09% dengan realisasi penerimaan BPHTB sebesar Rp. 44.052.500 dan pada tahun 2021 tingkat kontribusi penerimaan BPHTB sebesar 3,78% dengan realisasi penerimaan BPHTB sebesar Rp. 186.012.700.

Berdasarkan hal tersebut peneliti dapat simpulkan kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pajak Daerah Kabupaten Nagekeo diklasifikasikan sangat kurang sebab BPHTB merupakan bagian kecil dari subjek pajak daerah yang mana besar penerimaannya tergantung dari wajib pajak melakukan transaksi atas tanah/bangunan. Selain itu, BPHTB termasuk Pajak pengalihan dari pajak pusat ke pajak daerah sehingga potensi dari BPHTB ini masih terus digali potensi-potensi wajib pajak baru.

3. Faktor Penyebab tidak tercapainya target Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tahun 2019-2020 di Kabupaten Nagekeo

Berdasarkan hasil analisis efektivitas dan kontribusi BPHTB serta wawancara yang dilakukan di Badan Keuangan Daerah Kabupaten Nagekeo, peneliti menemukan beberapa hal yang mendasari terjadinya penurunan target Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kabupaten Nagekeo yaitu:

1. Adanya manipulatif Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) oleh wajib pajak yang menyebabkan NJOPnya lebih rendah dari nilai jual NPOPTKP Rp.60.000.000 agar terhindar dari pajak BPHTB. Pernyataan ini berdasarkan wawancara kepada kepala sub bagian pendaftaran dan penilaian pajak daerah dan retribusi daerah, Badan Keuangan Daerah Kabupaten Nagekeo mengenai penyebab tidak tercapainya target dari BPHTB salah satunya disebabkan oleh manipulatif data oleh wajib pajak.

2. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) di Kabupaten Nagekeo masih rendah Batas minimal 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 Nagekeo No. 8 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
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 Pertanahan Nasional (BPN) sehingga mendapatkan sertifikat barulah ada transaksi jual beli dan dikenakan pajak BPHTB.
4. Pada tahun 2019-2020 BPHTB tidak mencapai target disebabkan juga oleh adanya pandemic *Covid-19*.
5. Belum adanya Peraturan Bupati mengenai Standar Harga Tanah.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang telah dipaparkan selama periode tahun 2017-2021 dari penelitian “Analisis Efektivitas dan Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Nagekeo”, maka dibuat beberapa kesimpulan, sebagai berikut:

1. Tingkat efektivitas pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) selama tahun 2017-2021 secara keseluruhan telah efektif disebabkan Badan Keuangan Daerah yang terus menggali potensi wajib pajak baru dan didukung dengan banyaknya wajib pajak yang melakukan pengajuan pengalihan hak atas tanah/bangunan.
2. Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Nagekeo selama tahun 2017-2021 memiliki klasifikasi “sangat kurang” karena pajak BPHTB merupakan bagian kecil dari pajak daerah yang merupakan pajak kabupaten/kota yang jika dibandingkan dengan Pendapatan Asli Daerah (PAD) maka BPHTB memiliki proporsi kontribusi yang sangat kecil atau sangat kurang. Selain itu sumber PAD tidak hanya dari BPHTB namun dari sektor lainnya. Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pajak Daerah di Kabupaten Nagekeo selama tahun 2017-2021 memiliki klasifikasi “sangat kurang”. Sebab pemungutan BPHTB ini adalah *self assessment system* yang mana wajib pajak sendiri yang melakukan perhitungan dan pembayaran akan BPHTB. Maka dari itu, besarnya penerimaan BPHTB ini tergantung dari wajib pajak yang melakukan transaksi jual beli tanah/bangunan, hibah maupun warisan pengalihan

hak balik nama dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang diatas standar NPOPTKP.

SARAN

Berdasarkan kesimpulan diatas, maka beberapa saran yang diajukan adalah sebagai berikut:

1. Bagi Pemerintah Kabupaten Nagekeo, sebaiknya:
 - a. Untuk menghindari terjadinya manipulatif Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) oleh wajib pajak sebaiknya pemerintah khususnya Badan Keuangan Daerah Nagekeo melakukan Perjanjian kerja sama dengan Notaris PPAT, menjalin kerja sama dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Nagekeo yang melakukan pendaftaran hak atas tanah, kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara (KPKNL) dalam pembuatan akta atau risalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Diikuti dengan melakukan tinjau lokasi dan menggali informasi mengenai harga tanah sebenarnya lewat pihak-pihak yang juga memiliki hubungan dengan proses jual beli serta membuat perbandingan jika ada pihak pembeli sebelumnya pernah mengurus BPHTB ditanah/bangunan yang bersebelahan.
 - b. Untuk meningkatkan kontribusi dan efektivitas penerimaan BPHTB, diharapkan pemerintah dapat melakukan penyesuaian kembali terkait Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan menetapkan peraturan baru yaitu Peraturan kepala daerah (Perkada) tentang standar harga tanah dengan memasukan aturan menyangkut perhitungan BPHTB dimana jika harga tanah dibawah NJOP maka harga yang dikenakan tetap menggunakan NJOP.
 - c. Pemerintah diharapkan lebih banyak melakukan sosialisasi terkait pajak BPHTB baik itu mengenai tarif, tata cara. Hal tersebut nantinya akan membantu meningkatkan kesadaran wajib pajak untuk membayar BPHTB dan meningkatkan pengetahuan wajib pajak mengenai aturan pajak BPHTB guna menambah pemasukan pada BPHTB dalam meningkatkan PAD Kabupaten Nagekeo.
2. Bagi Peneliti selanjutnya, diharapkan dapat melakukan penelitian terkait efisiensi pemungutan BPHTB di Kabupaten Nagekeo atau membandingkan efektivitas dan kontribusi pemungutan BPHTB pada daerah satu dengan daerah yang lain.

REFERENSI

Anggono, A. 2021. *Akuntansi Manajemen Pada Entitas Publik*. Jawa Barat: Adab.

Khusaini, M. 2018. *Keuangan Daerah*. Malang: UB Press.

Mahmudi. 2010. *Manajemen Keuangan Daerah*. Jakarta: Erlangga.

Mardiasmo. 2009. *Perpajakan*. Yogyakarta: Andi.

Panggabean, F. Y. 2019. Analisis Efektivitas dan Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Langkat. *Akuntansi Bisnis Dan Publik*, 9(2), 165–190.

Peraturan Pemerintah Daerah Kabupaten Nagekeo Nomor 8 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah