

## **Analisis Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Banjar**

### ***Analysis of The Tax Revenue Fees for Acquisition of Land And Buildings (BPHTB) in Banjar District***

**Helda Yuliana\*, Ahmad Yunani**

Program Studi Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lambung Mangkurat  
[\\*heldayuliana.hy@gmail.com](mailto:heldayuliana.hy@gmail.com)

#### ***Abstract***

*The transfer of management of Tax for Acquisition of Land and Buildings (BPHTB) and Land and Building Tax–Urban and Rural(PBB-P2) from the central government to regional government is a regional follow-up autonomy and fiscal decentralization policy. With the transfer of BPHTB into local taxes, BPHTB contributed to the District Own Source Revenue(PAD). This research aims to know how much the contribution, how effective and efficient, how BPHTB potency, the obstacles in BPHTB collection, and what strategy needs to be done to increase BPHTB revenue.*

*The type of research is a descriptive method. The data source used is secondary data obtained from Bapenda Banjar district to calculate the contribution, effectiveness, efficiency, and primary data obtained from interviews to know the potential, constraints, and strategies in the revenue of BPHTB.*

*This research can conclude that contribution of BPHTB to local revenue (PAD) is still deficient. The effectiveness of 2012-2016 is beneficial because the point is always above 100%, and the implementation of BPHTB collection is very efficient. BPHTB of Banjar district has a very high potential and potentially will continue to increase. The obstacles faced by the Banjar district government is not yet applied market price and still only refers to NJOP. A strategy that can be done is using price comparison, and Banjar district government routinely conducts an evaluation meeting with BPN and notary/PPAT.*

***Keywords:*** BPHTB, PAD, contribution, effectiveness, efficiency, potency

#### **Abstrak**

Dialihkannya pengelolaan BPHTB dan PBB-P2 kepada pemerintah daerah dari yang sebelumnya dikelola oleh pemerintah pusat merupakan kelanjutan dari kebijakan otonomi daerah & desentralisasi fiskal. Karena terjadinya pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah, BPHTB ikut memberikan kontribusinya terhadap PAD. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui seberapa besar kontribusi tersebut, bagaimana efektivitas dan efisiensinya, bagaimana potensi pajak BPHTB, apa saja yang menjadi kendala dalam pemungutan BPHTB dan strategi apa yang perlu dilakukan untuk meningkatkan penerimaan pajak BPHTB.

Jenis dari penelitian ini merupakan penelitian deskriptif. Sumber data merupakan data sekunder yang didapatkan dari Bapenda Kabupaten Banjar untuk menghitung kontribusi dan efektivitasnya dan data primer yang didapat dari wawancara untuk mengetahui potensi, kendala, serta strategi dalam penerimaan BPHTB.

Hasil penelitian ini dapat diambil kesimpulan bahwa Kontribusi BPHTB terhadap PAD masih kurang. Efektivitas BPHTB pada tahun 2012 sampai dengan 2016 sangat efektif, karena efektivitasnya selalu diatas 100% dan pelaksanaan pemungutan BPHTB sangat efisien. BPHTB Kabupaten Banjar memiliki potensi yang tinggi dan berpotensi akan terus meningkat. Kendala yang dihadapi pemerintah Kabupaten Banjar yaitu belum diterapkannya harga pasar dan masih hanya mengacu pada NJOP. Strategi yang dapat dilakukan yaitu

dengan menggunakan harga pembandingan dan pemerintah Kabupaten Banjar rutin melakukan rapat evaluasi dengan BPN dan notaris/PPAT.

**Kata Kunci** : BPHTB, PAD, kontribusi, efektivitas, potensi

## **Pendahuluan**

Pembangunan nasional tentunya merupakan gerakan penting yang perlu terus berkembang secara terus-menerus. Dalam meningkatkan pembangunan nasional tentunya tidak lepas dari peranan pemerintah. Peranan Pemerintah inilah yang mengatur otonomi dan tentunya juga desentralisasi yang nyata, luas, dan bertanggung jawab. Pelaksanaan otonomi daerah ini tentunya sangat penting mengingat tujuannya adalah untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat.

Dengan terbitnya UU Nomor 28 Tahun 2009 mengenai Pajak Daerah & Retribusi Daerah, sumber PAD kini bertambah dari Pajak Daerah, sehingga saat ini jenis Pajak Kabupaten/Kota terdiri dari sebelas jenis pajak, diantaranya Pajak Hotel, Hiburan, Penerangan Jalan, Reklame, Restoran, parkir, Air Tanah, dan Sarang Burung Walet, Mineral Bukan Logam & Bantuan, Bumi & Bangunan Perdesaan & perkotaan (PBB-P2), serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Kabupaten Banjar merupakan salah satu kabupaten yang berkembang dalam meningkatkan sarana pembangunan dan disamping untuk menunjang pembangunan Kabupaten Banjar juga banyak membutuhkan banyak dana dalam membiayai pengeluaran daerah. Banyak cara yang dilakukan pemerintah untuk menggali sumber penerimaan di Kabupaten Banjar, salah satunya dengan diadakannya pajak BPHTB.

Dengan berdasar latar belakang diatas didapatkanlah

### **Rumusan masalah**

Rumusan masalah berikut:

1. Bagaimana kontribusi BPHTB terhadap PAD dan di Kabupaten Banjar ?
2. Bagaimana efektivitas dan efisiensi BPHTB di Kabupaten Banjar?
3. Bagaimana potensi BPHTB di Kabupaten Banjar ?
4. Apa kendala Pemerintah Kabupaten Banjar dalam pemungutan BPHTB ?
5. Bagaimana strategi yang dilakukan Pemerintah Kabupaten Banjar dalam peningkatan penerimaan BPHTB ?

## Kajian Pustaka

Dalam UU No.33 Tahun2004 tentang perimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan daerah, PAD memiliki arti pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang - undangan. Pengertian PAD yaitu merupakan hak daerah yang diakui sebagai penambah nilai kekayaan bersih dalam periode tahun bersangkutan.

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan UU(yang dapat dipaksakan dengan tiada mendapat jasa timbal(kontraprestasi)yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk pengeluaran umum. Pengertian diatas merupakan pengertian pajak menurut Soemitro dalam Mardiasmo(2011:1)

Pada Pasal 1 UU PDRD Tahun2009, dijelaskan pengertian BPHTB : “Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan(BPHTB) adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, baik oleh wajib pajak orang pribadi maupun badan”. Sehingga dapat diketahui dari pengertian tersebut, obyek pajak BPHTB merupakan perolehan hak atas tanah dan/ bangunan.

Tingkat kontribusi merupakan cara untuk mengukur seberapa besar sumbangan yang diberikan BPHTB kepada PAD. Apabila tingkat kontribusi pajak yang diberikan tinggi artinya manfaat yang diberikan terhadap PAD juga tinggi. Untuk menghitung kontribusi BPHTB terhadap PAD adalah dengan cara membandingkan realisasi pajak BPHTB dengan realisasi PAD.

Efektivitas yaitu hubungan antara keluaran dengan tujuan/sasaran yang harus dicapai/dengan kata lain efektivitas merupakan perbandingan antara *input & output*. Semakin besar *output* yang dihasilkan terhadap pencapaian suatu tujuan & sasaran yang ditentukan, maka semakin efektif proses kerja suatu unit organisasi.

Pengertian dari potensi daerah yaitu segala sesuatu yang ada serta dimiliki oleh daerah - daerah yang dapat berbentuk fisik maupun non fisik yang oleh Pemerintah Daerah akan terus dikembangkan. Sedangkan, potensi wilayah merupakan kemampuan suatu daerah yang berupa sumber daya yang bisa diambil manfaatnya, dieksploitasi serta digunakan untuk terus menerus berkembang agar dapat meningkatkan dan menciptakan kemampuan wilayah yang memadai bagi masyarakat wilayah tersebut.

Kendala menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) merupakan faktor/keadaan yang mencegah, membatasi/menghalangi pencapaian sasaran kekuatan yang memaksa pembatasan pelaksanaan. Kendala dibagi menjadi dua jenis yaitu kendala eksternal dan kendala internal. Kendala eksternal merupakan kendala yang berasal dari luar, sedangkan kendala internal merupakan kendala yang berasal dari dalam.

Strategi adalah pencapaian tujuan dengan cara yang efektif & efisien, menurut beberapa ahli yang membahas mengenai definisi strategi tersebut merupakan salah satu proses guna mencapai suatu tujuan & berorientasi pada masa depan untuk berinteraksi dalam suatu persaingan untuk mencapai sasaran. Kesimpulannya, strategi adalah tahapan-tahapan yang harus dilalui menuju target yang diinginkan.

### **Penelitian Terdahulu**

1. Windy2015 berjudul Analisis Dasar Pengenaan dan Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Ternate.
2. Rika Wulandari 2013 berjudul Analisis Jumlah Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan(BPHTB) Bagi PAD Kabupaten Siak
3. Nadya M.S Welang, Vecky A.J Masinambow, Audie O. Niode 2016 berjudul Analisis Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan(BPHTB) di Beberapa Kota di Provinsi Sulawesi Utara(Studi pada tahun 2011 - 2014)
4. Junaidi Firrawan M.E 2014 berjudul Potensi dan Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Sebagai Pajak Daerah diKabupaten Kayong Utara

### **Metode Penelitian**

#### **Lingkup Penelitian**

Penelitian dilakukan di Kabupaten Banjar dengan melihat dari jumlah penerimaan BPHTB tahun 2012-2016.

#### **Jenis Penelitian**

Penelitian ini merupakan jenis penelitian kuantitatif dengan pendekatan deskriptif, yaitu mendiskripsikan sebuah peristiwa, gejala & kejadian yang terjadi secara sistematis, faktual & akurat. Penggambaran kondisi bisa individual/menggunakan angka.

#### **Teknik Pengumpulan Data**

1. Data sekunder, data ini merupakan data yang didapatkan dari pihak kedua atau merupakan data yang tidak diolah lagi, di penelitian ini yaitu data realisasi penerimaan dan target BPHTB dari Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Banjar.
2. Data primer, data ini merupakan data penelitian yang didapatkan secara langsung dari sumber asli(bukan dengan perantara) dapat merupakan opini, orang/subyek secara individual/kelompok hasil observasi dalam hal ini yaitu berupa keterangan - keterangan dari Badan Pendapaten Daerah (Bapenda) dan notaris/PPAT tentang potensi, kendala, serta strategi dalam penerimaan BPHTB.

### **Definisi Operasional Variabel**

1. Kontribusi yaitu merupakan sumbangan yang diberikan oleh paak BPHTB terhadap besarnya PAD dalam satuan persen.
2. Efektivitas adalah gambaran dari kemampuan organisasi pemungut BPHTB untuk mencapai sasaran yang telah ditetapkan.
3. Potensi yaitu kemampuan yang mempunyai kemungkinan untuk lebih di kembangkan entah itu melalui kekuatan, kemampuan, kesanggupan, atau daya. Untuk mengetahui potensi penulis hanya meneliti di tiga wilayah Kabupaten Banjar, yaitu Kecamatan Kertak Hanyar, Gambut dan Sungai Tabuk sebagai tiga kawasan yang sedang berkembang dan terjadi peningkatan penerimaan BPHTB.
4. Realisasi adalah hasil yang telah didapat kemudian bagaimana hasil yang telah di dapatkan di jalankan.
5. Kendala adalah faktor/keadaan yang menghalangi, membatasi/mencegah pencapaian sasaran dalam pemungutan BPHTB.
6. Strategi adalah tahap-tahap yang diperlukan untuk mencapai target yang diinginkan dalam hal ini target yang diinginkan adalah untuk meningkatkan pemungutan BPHTB.
7. BPHTB adalah merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/ atau bangunan.
8. Pendapatan Asli Daerah (PAD) yaitu hak daerah yang diakui sebagai penambah nilai kekayaan bersih dalam periode tahun bersangkutan.

### **Teknik Analisis Data**

Metode yang digunakan penulis dalam penulisan ini merupakan metode analisis deskriptif kuantitatif merupakan metode yang digunakan untuk menafsirkan data yang diperoleh dari hasil penelitian berdasar pada teori yang ada dan data yang diperoleh dari hasil presentasi yang akan memaparkan perkembangan mengenai analisis pajak BPHTB di Kabupaten Banjar.

## Hasil dan Analisis

Mengukur kontribusi bertujuan untuk mengetahui seberapa besar sumbangan atau manfaat dari BPHTB terhadap PAD. Berikut merupakan hasil dari perhitungan kontribusi BPHTB terhadap PAD di Kabupaten Banjar :

**Tabel 1**  
**Kontribusi Bea Perolehan atas Hak Tanah & Bangunan Terhadap PAD Kabupaten Banjar Tahun 2012-2016**

Tahun	Realisasi BPHTB (RP)	Realisasi PAD (RP)	Kontribusi (%)	Keterangan
2012	7.764.922.773	147.228.975.152	5,27	Sangat Kurang
2013	17.604.480.254	190.828.576.728	9,22	Sangat Kurang
2014	23.634.673.647	160.159.439.171	14,76	Kurang
2015	20.444.581.243	172.968.553.877	11,82	Kurang
2016	29.333.023.629	189.735.680.752	15,46	Kurang

Sumber : Badan Pendapatan Daerah Kab. Banjar 2017, data diolah

Dari hasil perhitungan kontribusi pada tabel diatas diketahui tingkat kontribusi BPHTB dari tahun 2012-2016 mengalami peningkatan kecuali di tahun 2015. Kontribusi dari penerimaan BPHTB terhadap PAD Kabupaten Banjar secara keseluruhan mengarah menjadi lebih baik atau bisa dikatakan semakin meningkat, hal ini bisa dilihat dari tabel yang menunjukkan pada tahun 2012 dan 2013 kontribusi BPHTB berada dikriteria sangat kurang yang artinya kontribusi penerimaan BPHTB terhadap PAD hanya berkisar antara 0-10%. Tetapi pada tahun 2014-2016 kontribusi penerimaan BPHTB berada pada kriteria kurang, yang artinya kontribusi BPHTB terhadap pendapatan asli daerah meningkat berkisar antara 10,10-20%. Walaupun terjadi peningkatan, namun kontribusi BPHTB terhadap PAD masih tergolong rendah, rendahnya kontribusi BPHTB ini dikarenakan masih rendahnya pendapatan BPHTB di Kabupaten Banjar.

Berikut merupakan hasil perhitungan dari efektivitas penerimaan BPHTB :

**Tabel 2**  
**Penerimaan Pajak BPHTB Kabupaten Banjar 2012 – 2016**

Tahun	Target Penerimaan Pajak BPHTB (Rupiah)	Realisasi Penerimaan Pajak BPHTB (Rupiah)	Realisasi (%)	Keterangan
2012	5.500.000.000	7.764.922.773	141 %	Sangat efektif
2013	15.000.000.000	17.604.480.254	117 %	Sangat efektif
2014	17.700.000.000	23.634.673.647	133 %	Sangat efektif
2015	18.700.000.000	20.444.581.243	109 %	Sangat efektif
2016	18.300.000.000	29.333.023.629	160 %	Sangat efektif

Sumber : Badan Pendapatan Daerah Kab. Banjar 2017, data diolah

Dari perhitungan efektivitas diatas, ditahun 2012 efektivitas menunjukkan angka 141,18 % yang berarti sangat efektif begutu pula di tahun-tahun berikutnya semua berada pada angka lebih dari seratus persen yang berarti semua afektivitas yang terjadi di tahun 2012 sampai dengan 2016 menunjukkan sangat efektif. Walaupun terjadi penurunan efektivitas

ditahun 2015 karena turunnya penerimaan BPHTB dan meningkatnya target penerimaan BPHTB tetapi hasil perhitungan efektivitas masih tergolong dalam kriteria sangat efektif karena hasilnya lebih dari seratus persen yaitu 109,33 %. Dari hasil hitungan efektivitasBPHTB, diperoleh rata-rata angka rasio efektifitas sebesar 132,338 %. Yang artinya menurut kriteria oleh Depdagri, Kepmendagri No.690.900.327 tahun 1996 dinyatakan sangat efektif.

Selanjutnya, berikut merupakan hasil dari perhitungan efisiensi atas pemungutan BPHTB di Kabupaten Banjar pada tahun 2016 :

**Tabel 3**  
**Biaya Pemungutan BPHTB Kab. Banjar Tahun 2016**

Tahun	Jenis Kegiatan	Biaya (Rp)
2014	1. Verifikasi/Penelitian surat setoran BPHTB	84.120.000
	2. ATK	9.000.000
	3. Rapat Evaluasi	3.100.000
	4. Bimbingan Teknis	15.000.000
	<b>Jumlah (2014)</b>	<b>112.020.000</b>
2015	1. Verifikasi/Penelitian surat setoran BPHTB	76.200.000
	2. ATK	2.300.000
	3. Rapat Evaluasi	3.900.000
	4. Rapat dan Konsultasi	10.000.000
	5. Bimbingan Teknis	25.000.000
	<b>Jumlah (2015)</b>	<b>117.400.000</b>
2016	1. Verifikasi/Penelitian surat setoran BPHTB	70.200.000
	2. Rapat Evaluasi BPHTB dengan PPAT /Notaris dan BPN	5.640.000
	3. Perjalanan dinas dalam daerah/cek lapangan	14.200.000
	<b>Jumlah (2016)</b>	<b>90.040.000</b>

Sumber : Badan Pendapatan Daerah Kab. Banjar 2017, data diolah

$$\text{Efisiensi}_{2014} = \frac{112.020.000}{23.634.673.647} \times 100 \% = 0,47 \%$$

$$\text{Efisiensi}_{2015} = \frac{117.400.000}{20.444.581.243} \times 100 \% = 0,57\%$$

$$\text{Efisiensi}_{2016} = \frac{90.040.000}{29.333.023.629} \times 100 \% = 0,31 \%$$

Dari hasil perhitungan diketahui efisiensi pemungutan BPHTB Kabupaten Banjar pada tahun 2014, 2015 dan 2016 sebesar 0,47%, 0,57% dan 0,13% yang artinya sangat efisien. Tingkat efisiensi yang besar ini dikarenakan biaya yang dikeluarkan dalam mendukung pemungutan BPHTB dapat ditekan serendah mungkin sehingga menimbulkan

perbandingan yang sangat besar antara biaya pemungutan dengan realisasi penerimaan BPHTB.

Potensi pajak BPHTB di Kabupaten Banjar dapat dibidang cukup besar, dapat dilihat dari semakin berkembangnya wilayah-wilayah di Kabupaten Banjar yang menyebabkan terjadi banyaknya transaksi pemindahan hak atas tanah dan bangunan. Besarnya potensi ini juga terjadi dikarenakan Pemerintah Kab. Banjar memberikan peluang yang sangat besar bagi para pengusaha properti dalam memperbesar usaha mereka dipinggir kota Banjarmasin seperti di Kecamatan Kertak Hanyar, Gambut hingga di Kecamatan Sungai Tabuk. Dengan semakin bertumbuhnya kehidupan ekonomi masyarakat di wilayah-wilayah ini tentunya memerlukan bermacam-macam fasilitas-fasilitas yang mengikutinya seperti perhotelan/konominium, rumah sakit serta mall. Walaupun memiliki potensi bisnis di banyak sektor yang bisa terus berkembang, namun yang diutamakan merupakan dari bidang industri. Semakin tahun, jumlah perusahaan/usaha dalam bidang industri terus-menerus berkembang. Dari segi sisi infrastruktur transportasi, pemerintah Kab. Banjar sudah membangun terminal penumpang tipeA yang terletak 5km jarak paling dekat dari bandara serta 5km jarak paling dekat kePelabuhan laut. Didukung dengan infrastruktur jalan utama yang memiliki luas cukup lebar yaitu 30 meter, yang terbagi dalam 2jalur. Dengan masing-masing jalur terdapat 3 jalur lalu lintas. Infrastruktur jalan utama ini di dukung dengan jalur alternatif yang tidak kalah lebar yaitu 20meter menuju bandara dan pelabuhanlaut. Perkembangan di wilayah-wilayah inilah yang menyebabkan naiknya harga tanah dan bangunan sehingga tentunya juga menyebabkan terjadinya peningkatan penerimaan pada pajak BPHTB.

Berdasarkan data yang didapatkan dari Bapenda Kabupaten Banjar terlihat bahwa pajak BPHTB memiliki potensi yang cukup besar karena terjadi peningkatan ditahun 2016 dari tahun sebelumnya. Berdasarkan data yang didapatkan dari Bapenda Kabupaten Banjar berikut :

**Tabel 4**  
**Daftar Penerimaan Perwilayah Tahun 2015-2016**

<b>Daftar Permohonan BPHTB</b>					
<b>No</b>	<b>Kecamatan</b>	<b>Jumlah Permohonan</b>		<b>Penerimaan BPHTB (RP)</b>	
		<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
1	Sungai Tabuk	382	546	801.589.137	1.493.078.790
2	Gambut	847	694	7.746.512.286	5.524.260.209
3	Kertak Hanyar	536	1.308	6.371.031.352	14.231.665.020

4	Martapura	674	975	1.675.290.803	2.396.454.480
5	Karang Intan	13	26	4.850.157.665	51.993.000
6	Tatah Makmur		7		293.716.800
7	Simpang Empat		6		11.751.700
8	Cinta Puri		1		5.330.103.630
<b>Jumlah</b>		<b>2.452</b>	<b>3.563</b>	<b>20.444.581.243</b>	<b>29.333.023.629</b>

Sumber : Badan Pendapatan Daerah Kab. Banjar, 2017

Diketahui bahwa terjadi peningkatan jumlah permohonan di tahun 2016 dari tahun sebelumnya, pada tahun 2015 jumlah permohonan BPHTB sebesar 2.452, meningkat menjadi 3.563 ditahun 2016 hal ini tentunya menyebabkan terjadi pula kenaikan pada penerimaan pajak BPHTB dari Rp. 20.444.581.243 ditahun 2015 meningkat menjadi Rp. 29.333.023.629 ditahun 2016.

Hal ini terjadi dikarenakan terjadinya peningkatan jumlah permohonan di beberapa wilayah yang memiliki potensi tinggi dalam berlangsungnya transaksi atas pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan. Seperti Sungai Tabuk, Kertak Hanyar dan Martapura, tiga wilayah tersebut memiliki peningkatan jumlah transaksi tertinggi, seperti yang terlihat pada tabel, di kecamatan Sungai Tabuk pada tahun 2015 jumlah transaksi yang terjadi sebanyak 385 meningkat menjadi 546 ditahun 2016, pada kecamatan Kertak hanyar jumlah permohonan BPHTB yang terjadi sebesar 536 meningkat cukup besar di tahun 2016 menjadi sebanyak 1.308 transaksi. Di kecamatan Martapura yang sekaligus ibukota Kabupaten Banjar ini juga mengalami peningkatan yang cukup besar dari 674 transaksi di tahun 2015 menjadi 975 transaksi di tahun 2016. Kecamatan lain yang juga memiliki potensi BPHTB yang besar adalah kecamatan Gambut, walaupun terjadi penurunan permohonan BPHTB namun jumlah permohonan BPHTB yang terjadi masih lebih banyak dibandingkan dengan beberapa kecamatan lainnya. Wilayah seperti Kertak Hanyar dan Gambut memiliki potensi yang cukup besar karena merupakan daerah penyangga bagi Kota Banjarmasin serta Kota Banjarbaru.

Terjadinya peningkatan penerimaan BPHTB ditahun 2016 juga dikarenakan bertambahnya wilayah yang memberikan kontribusi BPHTB, seperti yang terlihat pada tabel 5.7, pada tahun 2015 kecamatan Tatah Makmur, Simpang Empat dan Cinta Puri tidak memberikan kontribusinya atau tidak ada transaksi yang terjadi di wilayah tersebut, sedangkan di tahun 2016 terjadi transaksi, walaupun transaksi yang terjadi masih sedikit tetapi transaksi tersebut menyebabkan peningkatan yang cukup besar bagi penerimaan BPHTB Kabupaten Banjar.

Transaksi BPHTB terjadi dengan mengikuti siklus perekonomian di wilayah tersebut artinya apabila perekonomian di wilayah tersebut meningkat akan terjadi peningkatan pula pada jumlah transaksi yang terjadi di wilayah tersebut. Mengingat dengan bertambahnya wilayah yang memberikan kontribusinya terhadap BPHTB berarti perekonomian wilayah-wilayah di Kabupaten Banjar meningkat yang menyebabkan semakin pesatnya perkembangan pembangunan di wilayah tersebut, seperti bertambahnya perumahan, bangunan untuk usaha membuat harga tanah semakin meningkat. Sehingga dapat dikatakan bahwa penerimaan BPHTB di Kabupaten Banjar berpotensi semakin meningkat.

Beberapa kendala yang dalam melakukan pemungutan BPHTB antara lain : 1. Belum Menerapkan Harga Pasar, Hanya Mengacu pada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Penentuan pajak transaksi tanah/bangunan masih hanya mengacu pada NJOP. Apabila transaksi yang terjadi adalah jual beli tentunya ini tidak menjadi masalah karena dasar pengenaan BPHTB diambil nilainya yang lebih besar antara harga transaksi atau NJOP. Namun apabila transaksi yang terjadi seperti waris, hibah atau lainnya yang dasar pengenaan BPHTB nya menggunakan nilai pasar, maka yang digunakan adalah NJOP, padahal NJOP yang ditetapkan pemerintah seringkali lebih rendah jika dibandingkan harga pasaran, hal ini bisa terjadi karena adanya perkembangan yang cukup pesat di suatu wilayah yang menyebabkan meningkatnya harga pasaran di wilayah tersebut, namun karena harga pasar belum ditetapkan dan masih hanya mengacu pada NJOP pajak yang dipungut menjadi lebih kecil dari yang bisa didapatkan, sehingga pemungutan BPHTB belum optimal. 2. Pembayarannya Belum Bersifat Online. Pembayaran BPHTB dengan online tentunya akan memudahkan wajib pajak dan hal ini juga dapat mencegah seorang wajib pajak memanipulasikan harga tanah supaya tidak dikenakan BPHTB ataupun supaya pajaknya menjadi lebih ringan/kecil, karena wajib pajak akan dimintakan memasukkan data wajib pajak & objek pajak yang baru untuk menentukan berapa besarnya pajak BPHTB. Besarnya pajak BPHTB ini tidak bisa dimanipulasikan, karena langsung terintegrasi dengan data PBB. Namun hal ini belum dapat digunakan di Kabupaten Banjar.

Strategi yang dapat digunakan dalam upaya meningkatkan penerimaan BPHTB dapat dilakukan dengan menggunakan harga pembandingan, bisa dilakukan dengan mengambil data harga melalui penjual, pembeli, notaris, badan pertanahan, hingga agent properti. Selain itu perbandingan juga dilakukan dengan cara melihat beberapa faktor yang dapat mempengaruhi harga tanah seperti lokasi, fasilitas yang berada di sekitar lokasi, kondisi tanah, aksesibilitas dan lain-lain. Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Banjar juga memiliki beberapa kegiatan pendukung dalam pengelolaan BPHTB, yaitu diantaranya : 1. Badan

Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Banjar melakukan kerjasama dengan BPN Kabupaten Banjar dan Notaris dalam wilayah kerja Kabupaten Banjar terutama dalam menentukan nilai transaksi yang wajar dan tidak terlalu jauh dengan harga pasar. 2. Melakukan koordinasi BPHTB dengan para Notaris/PPAT dan BPN Kabupaten Banjar yang diselenggarakan setiap 3 bulan, untuk mengetahui segala permasalahan, kendala, saran dan masukan dari para Notaris/PPAT dan pihak BPN Kab. Banjar. 3. Pengawasan transaksi BPHTB para Notaris/PPAT & kepala kantor bidang pelayanan lelang Negara harus melapor pembuatan akta/risalah lelang Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan kepada Kepala Daerah selambat-lambatnya pada tanggal 10 dibulan berikutnya (Perda Kab. Banjar Nomor 2 Tahun 2017 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Kab. Banjar Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah).

### **Keterbatasan Penelitian**

Dalam penelitian ini masih terjadi banyak kekurangan dan keterbatasan. Masih kurangnya pengetahuan penulis dan referensi dalam melengkapi penelitian ini. Data dalam analisis potensi masih kurang lengkap mengenai penerimaan BPHTB dengan rincian setiap jenis transaksi sehingga mempengaruhi hasil penelitian. Tidak menggunakan analisis SWOT dalam menentukan strategi peningkatan penerimaan BPHTB.

### **Penutup**

### **Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian analisis penerimaan BPHTB di Kabupaten Banjar, maka dapat diambil kesimpulan bahwa :

1. Kontribusi BPHTB terhadap PAD terus mengalami peningkatan hampir setiap tahun. Kecuali di tahun 2015 kontribusinya mengalami penurunan. Semenjak BPHTB diberlakukan sebagai pajak daerah di tahun 2012 kontribusi BPHTB terhadap PAD sebesar 5,27% meningkat pesat sampai ketahun 2016 menjadi sebesar 15,46%. Kontribusi BPHTB masih kurang, tetapi perkembangan BPHTB semakin tahun semakin meningkat.
2. Efektifitas BPHTB padatahun 2012 sampai dengan 2016 sangat efektif, dengan rata-rata angka rasio efektifitas adalah sebesar 132,338 %. Yang artinya realisasi penerimaan pajak BPHTB melampaui dari yang telah ditargetkan. Efisiensi BPHTB dari tahun 2014-2016 menunjukkan bahwa pelaksanaan pemungutan BPHTB sangat efisien karena tingkat efisiensi berada pada angka 0,47% ditahun 2014, 0,57% ditahun 2015 dan 0,31% ditahun 2016.

3. Diketahui potensi BPHTB yang dari hasil penelitian, penerimaan BPHTB di Kabupaten Banjar akan terus meningkat, hal ini dikarenakan bertambahnya wilayah yang memberikan kontribusi BPHTB dari tahun sebelumnya. Potensi yang tinggi juga dapat dilihat karena realisasi penerimaan BPHTB yang terjadi melampaui jauh dari yang telah di targetkan, hal ini memperlihatkan bahwa penerimaan BPHTB di Kabupaten Banjar memiliki potensi yang tinggi.
4. Kendala-kendala pemungutan BPHTB di Kabupaten Banjar antara lain: 1) Belum ditetapkannya nilai pasar dan masih hanya mengacu pada NJOP, padahal NJOP yang ditetapkan pemerintah lebih rendah dari harga pasaran. 2) Pembayaran BPHTB di Kabupaten Banjar belum bisa bersifat online.
5. Strategi yang dilakukan dalam meningkatkan penerimaan BPHTB adalah dengan menggunakan harga pembanding agar didapatkan nilai transaksi yang akurat. Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Banjar juga melakukan beberapa kegiatan antara lain : 1) Dilakukannya kerjasama dengan BPN Kabupaten Banjar dan Notaris dalam wilayah kerja Kabupaten Banjar terutama dalam menentukan nilai transaksi yang wajar dan tidak terlalu jauh dengan harga pasar. 2) Melakukan rapat evaluasi BPHTB dengan para Notaris/PPAT dan BPN Kabupaten Banjar, untuk mengetahui segala permasalahan, kendala, saran dan masukan dari para Notaris/PPAT dan pihak BPN Kab. Banjar. 3) Monitoring transaksi BPHTB para Notaris/PPAT dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang Negara.

## **Saran**

### **Rekomendasi Bagi Pihak Pemerintah**

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan beberapa upaya yang dapat dan perlu dilakukan agar dapat meningkatkan penerimaan BPHTB di Kabupaten Banjar antara lain :

1. Pemerintah Kabupaten Banjar perlu menerapkan harga pasar agar pemungutan pajak BPHTB bisa lebih optimal. Dalam penetapan harga pasar tentunya diperlukan pertimbangan dan perhitungan yang akurat agar tidak terjadi kesalahan dalam penetapan harga pasar.
2. Dalam melayani wajib pajak hendaknya petugas yang memungut pajak dapat memberipelayanan yang memuaskan seperti memberikan penjelasan kepada wajib pajak mengenai kewajiban yang harus dibayar tersebut sehingga para wajib pajak tidak merasa keberatan dalam membayarkan BPHTB.
3. Pemerintah Kabupaten Banjar harus lebih meningkatkan kesadaran wajib pajak pada masyarakat untuk memenuhi kewajiban dengan memberikan sosialisasi baik secara langsung ataupun tidak langsung.

4. Pemerintah Kabupaten Banjar harus terjun langsung untuk melakukan pengawasan, sehingga tidak terjadi penyimpangan dalam pemungutan pajak BPHTB dilapangan.

#### **Rekomendasi untuk Peneliti Selanjutnya**

1. Penelitian ini mengambil tempat di Kabupaten Banjar sehingga pada teori dasar pengenaan, tarif serta cara perhitungan BPHTB berdasar pada Peraturan Daerah Kabupaten Banjar, sehingga apabila penelitian selanjutnya ingin meneliti daerah lain harus berdasarkan Peraturan Daerah dari wilayah yang ingin diteliti.
2. Mencari data yang lebih lengkap mengenai penerimaan BPHTB dengan rincian setiap jenis transaksi yang terjadi agar dapat diketahui potensi yang lebih akurat dari setiap jenis transaksi.
3. Penelitian yang akan datang sebaiknya menggunakan analisis SWOT (*strengths, weaknesses, opportunities, dan threats*) untuk menentukan strategi yang dapat digunakan untuk meningkatkan penerimaan BPHTB.

#### **Daftar Referensi**

- Adisasmita, Rahardjo, 2011. *Pembiayaan Pembangunan Daerah*. Yogyakarta: Graha Ilmu
- Badan Pendapatan Daerah, 2017, *Realisasi APBD Tahun Anggaran 2014 dan 2015*. Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Banjar.
- Firrawan, Junaidi, 2013. *Potensi dan Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Sebagai Pajak Daerah di Kabupaten Kayong Utara*. *Jurnal Ekonomi Daerah (JEDA)*. Vol. 1 No. 1, Tahun 2013.  
<http://jurnal.untan.ac.id/index.php/JEDA2/article/viewFile/2983/2933>. Diakses tanggal 3 Oktober 2017.
- Mardiasmo, 2002. *Otonomi dan Manajemen Keuangan Daerah*. Penerbit Andi Offset. Yogyakarta.
- Resmi, Siti, 2015. *Perpajakan : Teori dan Kasus Edisi 8, Buku 2*. Jakarta: Salemba Empat.
- Waluyo. 2011. *Perpajakan Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.