

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

Potential And Effectiveness of Bea Acquisition Rights To Land And Buildings (BPHTB) Collection to Increase The Original Region Income (PAD) in Banjarmasin

Hanum Krisna Sari*, Dewi Rahayu

Jurusan Ilmu Ekonomi & Studi Pembangunan
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Lambung Mangkurat

*hanumkrisna24@gmail.com

Abstract

This research aims to determine the potential and effectiveness, barriers, and strategies in the BPHTB tax collection and the projection of BPHTB tax Banjarmasin City for the upcoming five years. This research uses quantitative descriptive research methods. The data types used are primary and secondary data, with data collection techniques through interviews and documentation. The results showed that BPHTB tax Banjarmasin city is a local tax with an acceptable tax condition in raising the city of Banjarmasin. BPHTB tax effectiveness rate in Banjarmasin City during 2014-2018 has been excellent, with an average percentage of 104%. However, based on interviews, there are still some obstacles in BPHTB's tax due to invalid data, unfaithful taxpayers, lack of experts, and the local government's strategy to mitigate it by adding field officers system and updating data, and tightening supervision. The five-year projection that will be growth is always showing positive developments by 24%.

Keywords: *BPHTB, Potential, Effectiveness, Obstacles, Strategy, Projection*

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui potensi dan efektivitas, hambatan dan strategi dalam pemungutan pajak BPHTB, serta proyeksi pajak BPHTB Kota Banjarmasin untuk lima tahun yang akan datang. Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif kuantitatif. Jenis data yang digunakan adalah data primer dan sekunder, dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara dan dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pajak BPHTB Kota Banjarmasin merupakan pajak daerah yang memiliki kondisi pajak yang prima dalam meningkatkan PAD Kota Banjarmasin. Tingkat efektivitas pajak BPHTB Kota Banjarmasin selama tahun 2014-2018 sudah sangat baik dengan rata-rata persentase 104%. Namun berdasarkan hasil wawancara masih ada beberapa hambatan yang terjadi dalam pemungutan pajak BPHTB disebabkan oleh data yang tidak valid, wajib pajak yang tidak taat, dan juga kurangnya tenaga ahli, dan strategi yang dilakuka pemerintah daerah untuk menaggulangnya yaitu dengan menambah petugas lapangan, memperbaiki sistem dan pembaharuan data, serta memperketat pengawasan. Proyeksi lima tahun yang akan daang pertumbuhannya selalu menunjukkan pertumbuhan yang positif yaitu sebesar 24%.

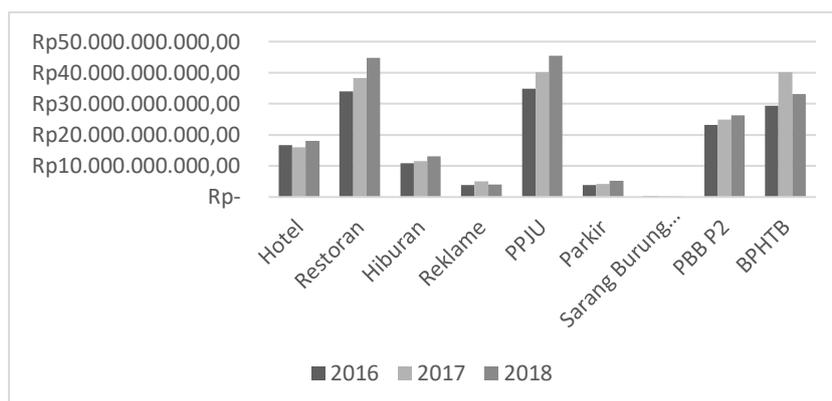
Kata Kunci : BPHTB, Potensi, Efektivitas, Hambatan Strategi, Proyeksi

PENDAHULUAN

Dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah, pemerintah pusat telah memberi wewenang kepada pemerintah daerah untuk mengatur dan mengurus semua urusan rumah tangganya sendiri. Dengan tujuan agar daerah dapat berkembang dengan mengelola sendiri sumber-sumber ekonomi dan keuangan yang dimiliki daerahnya dan tidak terlalu bergantung dengan pemerintah pusat. Selama ini sumbangan dari pemerintah pusat masih tergolong besar, dapat dilihat pada perolehan Dana Alokasi Umum (DAU). Penyebab dari tingginya ketergantungan terhadap subsidi dari pusat yang berhubungan dengan pajak adalah, dalam bidang perpajakan masih terdapat derajat sentralisasi yang tinggi, selain itu dengan jenis pajak daerah yang beragam, tetapi belum bisa di andalkan secara optimal sebagai sumber penerimaan. Oleh karena itu pajak daerah sebagai salah satu sumber PAD belum mampu secara optimal meningkatkan penerimaan PAD, itulah yang menyebabkan terjadinya ketergantungan terhadap pemerintah pusat, untuk mengurangi dominasi sumbangan dari pemerintah pusat, pemerintah daerah harus mampu untuk mengoptimalkan Pendapatan Asli Daerah (Kuncoro,2014).

Salah satu cara untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah yaitu melalui pengoptimalan pajak daerah. Salah satu kebijakan pemerintah mengenai pajak dalam rangka reformasi UU No. 34 Tahun 2000 tentang Pajak Dan Retribusi Daerah menjadi Undang-Undang No. 28 tahun 2009 mengatur terkait dengan penambahan jenis pajak baru, perluasan basis pajak, serta keleluasaan penetapan tarif pajak. Salah satu jenis pajak baru yang dialihkan dari pajak pemerintah pusat menjadi pajak daerah adalah pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pengalihan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dilaksanakan mulai 1 Januari 2011 dan paling lambat 1 Januari 2014. Di Kota Banjarmasin sudah diterbitkan Peraturan Daerah yang mengatur mengenai pajak BPHTB yaitu Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 20 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2011. Dengan adanya pengalihan ini, penerimaan pajak BPHTB dipercaya bisa menjadi sumber Pendapatan Asli Daerah yang memiliki potensi yang cukup besar untuk Kota Banjarmasin. Pengalihan BPHTB dari Pusat ke Daerah tidak hanya sebatas pemungutan/penagihan, melainkan juga pada

pendataan, penilaian, penetapan, pelayanan yang menyeluruh di samping pengadministrasian yang harus dilaksanakan daerah (Oyong, 2011).



Gambar 1. Perbandingan Realisasi Pajak Daerah Kota Banjarmasin Tahun 2016-2018

Sumber : Badan Keuangan Daerah Kota Banjarmasin (data diolah)

Realisasi tertinggi dicapai oleh PPJU dan diurutan kedua ada pajak restoran kemudian disusul dengan pajak BPHTB di posisi ketiga. Meskipun pajak BPHTB ada di posisi ketiga tertinggi dari pajak PPJU dan pajak restoran, namun pajak BPHTB juga memiliki peran yang cukup besar terhadap PAD. Pada tahun 2017 realisasi pajak BPHTB naik dari posisi ketiga menjadi posisi kedua tertinggi setelah PPJU dengan total realisasi sebesar Rp.40.238.856.975 dan realisasi BPHTB sebesar Rp.40.174.814.866.

Diawal pengelolaan oleh Badan Keuangan Daerah Target pajak BPHTB Kota Banjarmasin untuk empat tahun sebelumnya termasuk tahun 2014 memiliki target yang tetap yaitu Rp.20.000.000.000, baru di tahun 2015 pemerintah daerah menaikkan target menjadi Rp.25.000.000.000. Pencapaian tertinggi ada pada tahun 2017 yaitu sebesar 125,16%. Pencapaian terendah pada tahun 2015, ketika pemerintah daerah menaikkan target menjadi Rp25.000.000.000 tetapi realisasi yang tercapai hanya sebesar Rp.20.903.829.542 dengan persentasi pencapaian sebesar 83,62%. Penurunan realisasi tersebut sangat tidak sinkron jika dikaitkan dengan jumlah transaksi hak jual beli terus mengalami kenaikan jumlah, pada tahun 2014 jumlah transaksi hak jual beli kena pajak mencapai 1468 unit sedangkan pada tahun 2015 mencapai 1485 unit. Seharusnya dengan terus bertambahnya jumlah transaksi hak yang ada akan menaikkan pencapaian realisasi pajak tersebut.

Namun terlepas dari hal tersebut salah satu masalah yang berkaitan dengan pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah, prinsip yang dianut dalam pemenuhan kewajiban Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

adalah asas *Self Assessment*, yaitu wajib pajak sendiri yang aktif melaporkan, menghitung dan membayar pajak BPHTB terutang. Oleh karena itu ada kekhawatiran terhadap kepercayaan yang telah diberikan kepada wajib pajak dalam pemenuhan kewajiban mereka. Oleh karena itu dengan melihat potensi yang nanti akan dihitung apakah selama ini penargetan pajak BPHTB sudah tepat. Berdasarkan latar belakang tersebut penulis tertarik untuk membahas tentang Potensi dan Efektivitas Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dalam Rangka Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Banjarmasin.

Pokok-pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah (1) Bagaimana Potensi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Banjarmasin? (2) Bagaimana tingkat efektifitas Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Banjarmasin? (3) Apakah yang menjadi hambatan Pemerintah Kota Banjarmasin dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)? (4) Bagaimana proyeksi potensi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Banjarmasin untuk 5 tahun mendatang?

Dari rumusan masalah yang ada, penelitian ini bertujuan untuk : (1) Menganalisis Potensi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Banjarmasin (2) Menganalisis tingkat efektifitas Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Banjarmasin (3) Menganalisis hambatan Pemerintah Kota Banjarmasin dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (4) Menganalisis proyeksi potensi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Banjarmasin untuk 5 tahun mendatang.

TINJAUAN PUSTAKA

Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan penerimaan daerah yang diperoleh dari sumber-sumber daerah yang digunakan untuk memuaskan dan memenuhi kepentingan umum.

Pajak Daerah

Pajak daerah menurut Tony Marsyahurul (2005) adalah salah satu sumber penerimaan daerah guna untuk membiayai pengeluaran daerah yang dikelola langsung oleh pemerintah daerah.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

Bea Perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) adalah pajak yang ditujukan atas peralihan hak atas tanah dan atau bangunan. BPHTB merupakan pajak terutang yang dibayar oleh pihak yang memperoleh suatu hak atas tanah dan bangunan guna memperoleh akta atau risalah lelang, atau surat keputusan sehingga pemberian hak dapat dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang (Siahaan, 2016).

Dasar Hukum BPHTB

Siahaan (2011) menyatakan dasar hukum pemungutan pajak BPHTB pada suatu kabupaten/kota yaitu: (a) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2009 tentang PDRD. (b) yang mengatur pajak BPHTB adalah peraturan daerah kabupaten/kota. (c) Keputusan bupati/walikota yang mengatur tentang BPHTB sebagai aturan pelaksanaan peraturan daerah tentang pemungutan BPHTB pada kabupaten/kota yang dimaksud.

Tarif BPHTB

Berdasarkan dalam pasal 5 perda kota banjarmasin No.20 Tahun 2010, tarif pajak BPHTB yang diberlakukan adalah dua jenis tarif, yaitu 2,5% untuk waris dan hibah wasiat, dan 5% untuk perolehan selain waris dan hibah wasiat.

Pemungutan BPHTB

Pemungutan BPHTB menganut sistem *Self Assesment*, yang merupakan suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepercayaan dan tanggung jawab kepada wajib pajak untuk menghitung, membayar, dan melaporkan sendiri besaran pajak terutang yang harus dibayar dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah (Siahaan, 2011).

Efektivitas Pajak

Pada dasarnya pengertian efektifitas yang umum menunjukkan pada taraf tercapainya hasil, sering atau senantiasa dikaitkan dengan pengertian efisiensi, meskipun sebenarnya ada perbedaan diantara keduanya. Rasio efektifitas Pajak adalah kemampuan yang telah pemerintah daerah capai dalam merealisasikan Pajak Daerah

yang dibandingkan dengan target yang telah ditetapkan kemudian dikalikan dengan 100%.

Potensi Pajak

Potensi merupakan sesuatu kemampuan atau keahlian dasar yang dimiliki, namun belum didapat atau diperoleh dengan maksimal dan masih memungkinkan untuk dikembangkan. Diperlukannya beberapa upaya dalam usaha untuk memperolehnya, dalam hal perpajakan untuk menghitung potensinya perlu dilakukan perhitungan daya pajak (Apriliana, 2014).

Perbandingan Sistem Administrasi Pemungutan Pajak di Indonesia dengan Negara Maju dan Negara Berkembang

Berhasil atau tidaknya administrasi dalam perpajakan dapat dilihat dari hasil atau output penerimaan yang akan dicapai, administrasi yang buruk hanya akan menyebabkan tidak tercapainya target yang ditetapkan. Di Indonesia telah menerapkan sistem pemungutan pajak *self assessment* sejak tahun 1984, begitu pula dengan RRC yang juga menerapkan sistem perpajakan yang sama. Tetapi dengan sistem pajak yang sama tak lantas memberikan hasil keberhasilan dalam administrasi perpajakannya. Dengan kata lain pelanggaran pajak di Indonesia lebih dominan jika dibandingkan dengan di Cina.

Penelitian Terdahulu

Penelitian dari Junaidi Firrawan (2014) yang berjudul “Potensi dan Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Sebagai Pajak Daerah di Kabupaten Kayong Utara” menunjukkan kenaikan Potensi ini didukung oleh peningkatan harga dasar tanah dan penyesuaian NJOP, sedangkan efektivitas pajak pada tahun 2008 s.d 2010 sebelum menjadi pajak daerah sangat efektif.

Penelitian Khotijah Fadilah Abdilah (2016) dengan judul “Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dalam Rangka Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Kediri” menunjukkan hasil tingkat efektivitas pajak BPHTB selama tahun 2011-2015 sangat efektif, meskipun persentase efektivitannya sangat fluktuatif. Kabupaten Kediri sudah cukup siap untuk menghadapi pengalihan pajak BPHTB menjadi pajak daerah. beberapa hambatan yang dialami Pemerintah Kabupaten Kediri selama ini berupa peniadaan validasi sesuai Surat

Edaran BPN No. 5/SE/IV/2013, kualitas serta jumlah SDM yang kurang. Hal itulah yang menghambat kecepatan dari pelaksanaan pemungutan BPHTB.

Penelitian Ferry Susanawati (2014) yang “Analisis Potensi Pajak Daerah Sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah di Kota Metro” menunjukkan hasil bahwa berdasarkan analisis overlay pajak restoran dan pajak bumi dan bangunan merupakan jenis pajak daerah yang memiliki potensi untuk dikembangkan. Proyeksi pajak restoran didapat bahwa untuk tahun anggaran 2014 s.d 2018 proyeksi baik pajak daerah Kota Metro dan pajak restoran mengalami peningkatan dibandingkan tahun sebelumnya atau dibandingkan tahun anggaran 2013.

METODE PENELITIAN

Ruang lingkup penelitian dilakukan untuk mengetahui seberapa besar potensi dan tingkat efektivitas pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) dalam rangka peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Banjarmasin dalam periode tahun 2014-2018 dengan studi kasus pada Badan Keuangan Kota Banjarmasin. Jenis penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kuantitatif. Menurut Sugiyono (2015), penelitian deskriptif adalah penelitian guna untuk mengetahui nilai variabel mandiri. Jenis penelitian kuantitatif menurut KBBI yaitu penelitian yang didasarkan oleh jumlah atau banyaknya data. Penelitian ini dilakukan di Kota Banjarmasin, tepatnya pada Badan Keuangan Daerah Kota Banjarmasin.

Unit Analisis

Unit analisis merupakan satuan tertentu yang diperhitungkan sebagai subjek penelitian. Pada penelitian ini unit analisisnya yaitu Laporan Pajak BPHTB, Laporan Pajak Daerah, dan Laporan Keuangan Pendapatan Asli Daerah Kota Banjarmasin. Semua data yang dikumpulkan adalah data laporan tahunan.

Definisi Operasional Variabel

Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah realisasi dari penerimaan asli daerah dalam satu tahun, yang bersumber dari: pajak daerah, retribusi daerah, bagi hasil (laba) pengelolaan aset daerah yang dipisahkan dan lain-lain PAD yang sah kota Banjarmasin dalam satuan Rupiah.

Potensi BPHTB

Potensi BPHTB adalah jumlah nilai transaksi hak kena pajak yang dikalikan dengan tarif pajak BPHTB yang ditetapkan oleh Badan Keuangan Daerah dengan hasil dalam satuan Rupiah.

Efektivitas BPHTB

Efektivitas BPHTB adalah realisasi penerimaan pajak BPHTB yang dibandingkan dengan target BPHTB yang telah ditetapkan oleh Badan Keuangan Daerah Kota Banjarmasin dalam satuan persen.

Hambatan

Hambatan dalam pemungutan BPHTB adalah faktor atau keadaan yang menjadi kendala dalam pencapaian sasaran/target pemungutan BPHTB yang telah ditetapkan oleh Badan Keuangan Daerah Kota Banjarmasin.

Proyeksi pajak BPHTB

Proyeksi pajak BPHTB adalah perkiraan penerimaan pajak yang digunakan sebagai patokan target di tahun yang akan datang dengan hasil dalam satuan rupiah.

Jenis dan Sumber Data

Data Primer

Menurut Purhantara (2010) Data primer adalah data yang diperoleh langsung oleh peneliti dari subjek penelitian, dalam hal ini peneliti memperoleh data atau informasi langsung dengan menggunakan instrumen-instrumen yang telah ditetapkan.

Data Sekunder

Data sekunder merupakan data atau informasi yang diperoleh peneliti dari sumber yang sudah ada seperti obyek penelitian yang bersifat publik, yang terdiri atas: struktur organisasi data kearsipan, dokumen, laporan-laporan serta buku-buku dan lain sebagainya yang berkenaan dengan penelitian ini (Purhantara, 2010).

Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data menggunakan 2 (dua) cara yaitu (1) wawancara, yang dilakukan langsung dengan pihak terkait, pihak tersebut dari Badan Keuangan Daerah (Bakeuda) Kota Banjarmasin yang meliputi Bagian Keuangan beserta staf dan Kepala Bidang Pendataan dan Penetapan. (2) Dokumentasi, yaitu Pengumpulan data yang bersumber dari beberapa literatur seperti buku, jurnal maupun tesis yang membahas dan berhubungan dengan objek penelitian.

Teknik Analisis Data

Jenis-jenis analisis data yang digunakan dalam penelitian dapat diuraikan sebagai berikut :

Analisis Perhitungan Potensi Penerimaan BPHTB

Berdasarkan langkah-langkah diatas, perhitungan potensi BPHTB dituangkan dalam rumus di bawah ini.

$$\mathbf{PBPHTB = NTKP \times T}$$

Sumber: (Susanawati, 2014)

Keterangan:

- PBPHTB : Potensi BPHTB kota Banjarmasin (Rp/th)
- NTKP : Nilai transaksi kena pajak (Rp/th)
- T : Tarif pajak BPHTB 5%

Analisis Efektivitas Pajak BPHTB

Secara matematis, efektivitas BPHTB merupakan perbandingan antara realisasi dan targetnya. Berikut rumus efektivitas:

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

Sumber : (Halim, 2012)

Analisis Proyeksi Penerimaan Pajak BPHTB

Penghitungan proyeksi potensi Pajak BPHTB dapat dihitung dengan menggunakan metode jumlah kuadrat terkecil (*Least Square*), sebagai berikut:

$$\mathbf{Y = a + bX}$$

Sumber : (Amituhu,2011)

Dimana :

- Y : Proyeksi trend pajak BPHTB tahun t
- a : intersep yaitu besarnya pajak BPHTB (Y) saat X=0
- b : slope garis trend, yaitu perubahan variabel Y untuk setiap perubahan satu unit variabel X
- X : periode waktu

HASIL DAN ANALISIS

Analisis Potensi Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Dengan analisis potensi ini dapat diketahui besarnya penerimaan pajak BPHTB yang sesungguhnya dapat digali di Kota Banjarmasin, untuk mengetahui besarnya potensi yang ada perlu dilakukan perbandingan dengan penerimaan yang tercapai sehingga dapat diperkirakan rencana dan tindakan apa yang akan dilakukan untuk menggali potensi yang terpendam untuk menentukan berapa besar target penerimaan di tahun yang akan datang. Adapun rincian data perbandingan antara realisasi dan potensi penerimaan pajak BPHTB selama lima tahun sebagai berikut.

Tabel 1
Realisasi dan Potensi Pajak BPHTB dengan Jenis Transaksi Jual Beli di Kota Banjarmasin Tahun 2014-2018

Tahun	Realisasi Pajak BPHTB (Rp)	Potensi Pajak BPHTB Jenis Transaksi Jual Beli (Rp)	Selisih Realisasi-Potensi (Rp)
2014	21.538.713.120,00	20.888.543.276,00	650.169.844
2015	20.903.829.542,00	16.505.018.295,00	4.398.811.247
2016	29.410.586.792,00	23.914.675.798,00	5.495.910.994
2017	40.174.814.866,00	40.203.142.270,00	(28.327.404,00)
2018	33.142.097.416,00	33.231.968.742,50	(89.871.326,50)

Sumber : *Bakeuda Kota Banjarmasin, 2019 (Data diolah).*

Dapat dilihat pada Tabel 1 untuk tahun 2014-2018 realisasi penerimaan pajak BPHTB melampaui jumlah potensinya, hal tersebut dikarenakan potensi penerimaan yang dihitung hanya dari transaksi jual beli. Sehingga tidak semua jenis transaksi peralihan hak dari pajak BPHTB dapat terakumulasi dalam perhitungan potensi penerimaan ini karena keterbatasan data yang tersedia. Tetapi di tahun 2018 dan di tahun 2017 potensi transaksi jual beli saja dapat melampaui pencapaian realisasinya, dengan kata lain potensi untuk jenis transaksi jual beli lebih besar dari pada pencapaian realisasi pajak BPHTB.

Pada tahun 2017 besaran potensi adalah sebesar Rp.40.203.142.270,00 sedangkan pencapaian realisasinya sebesar Rp.40.174.814.866,00. Terdapat selisih sebesar Rp.28.327.404,00 dengan persentase 100% antara realisasi dari Badan Keuangan Kota Banjarmasin dengan potensi penerimaan pajak BPHTB untuk jenis transaksi jual beli. Pada tahun 2018, potensi untuk transaksi jual beli sebesar Rp.33.231.968.742,50 sedangkan yang terealisasi sebesar Rp.33.142.097.416,00 terdapat selisih sebesar Rp.89.871.326,50. Potensi untuk transaksi jual beli pada tahun 2018 ini memang tidak sebesar potensi ditahun sebelumnya, salah satu penyebabnya dikarenakan jumlah

transaksi jual beli yang terjadi di Kota Banjarmasin pada tahun 2018 juga mengalami penurunan.

Dalam penelitian ini juga menganalisis bagaimana deskripsi potensi pajak BPHTB berdasarkan kriteria pertumbuhan dan kriteria kontribusi atau biasa disebut dengan analisis overlay.

1. Laju Pertumbuhan Pajak BPHTB

Laju pertumbuhan penerimaan pajak BPHTB di Kota Banjarmasin pada tahun 2014 hingga tahun 2018 sangat fluktuatif bahkan di tahun 2018 laju pertumbuhannya hanya sebesar -18%, itu adalah laju pertumbuhan terendah selama lima tahun dan untuk pertumbuhan tertinggi ada pada tahun 2014 sebesar 101%. Tetapi jika dilihat secara keseluruhan angka laju pertumbuhan pajak BPHTB menunjukkan hasil yang positif dengan rata-rata sebesar 31,6%.

2. Kontribusi Pajak BPHTB Terhadap PAD

Hasil perhitungan menunjukkan bahwa kontribusi pajak BPHTB terhadap PAD menurun pada tahun 2014 ke tahun 2015, dan konstan pada tahun 2016 sampai 2018. Rata-rata kontribusi Pajak BPHTB Kota Banjarmasin selama lima tahun terakhir yaitu sebesar 11,1% dimana untuk perhitungan overlay menggunakan tabel matriks berdasarkan dari rata-rata kriteria kontribusi tersebut adalah apabila rata-rata kontribusi dalam lima tahun lebih besar dari 1% maka dapat dikategorikan kontribusi yang potensial

3. Matriks Potensi Pajak BPHTB

Berdasarkan kriteria tingkat pertumbuhan penerimaan pajak BPHTB yang menunjukkan rata-rata laju pertumbuhan yaitu sebesar 31,6%, sedangkan untuk kriteria kontribusi pajak terhadap PAD memiliki rata-rata kontribusi yang lebih besar dari 1% yaitu sebesar 11,1% dan berdasarkan tabel matriks hasil tersebut dalam kategori kontribusi yang potensial. Jadi dari dua kriteria tersebut yaitu kriteria pertumbuhan dan kontribusi dapat diketahui bahwa kondisi potensi pajak BPHTB di Kota Banjarmasin selama lima tahun terakhir termasuk dalam kategori pajak yang prima.

Dapat disimpulkan bahwa potensi pajak BPHTB masih sangatlah besar untuk digali, karena 1 dari 13 jenis transaksi pajak BPHTB memiliki nilai perolehan yang bisa dikatakan cukup besar. Selain itu penetapan target pajak BPHTB juga masih kecil,

dengan adanya potensi yang cukup besar maka dapat di indikasikan bahwa masih ada peluang bagi Kota Banjarmasin untuk meningkatkan penerimaan pajak BPHTB.

Analisis Efektivitas Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Efektivitas pajak mencerminkan keberhasilan pemerintah daerah dalam merealisasikan penerimaan pajak daerah yang direncanakan dibandingkan dengan target yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah. Efektivitas pemungutan pajak BPHTB Kota Banjarmasin dilihat dari target yang ditetapkan pemerintah dapat dilihat dalam Tabel 2.

Tabel 2
Efektivitas Pajak BPHTB Kota Banjarmasin
Tahun 2014-2018

Tahun	Efektivitas Target (%)	Keterangan
2014	1,08	Sangat Efektif
2015	0,83	Cukup Efektif
2016	0,98	Efektif
2017	1,25	Sangat Efektif
2018	1,07	Sangat Efektif
Rata-rata	1,04	Sangat Efektif

Sumber : Bakeuda Kota Banjarmasin, 2019 (Data diolah).

Efektivitas berdasarkan target maupun efektivitas berdasarkan potensi memiliki rata-rata lebih dari 100% dan dapat dikategorikan dalam kriteria yang sangat efektif, tetapi pada tahun 2015 dan 2016 pada efektivitas berdasarkan target tidak mencapai target yaitu hanya terealisasi sebesar 83% dan 98%. Dengan kata lain target tidak terealisasi sepenuhnya, hal ini menunjukkan bahwa pemungutan pajak BPHTB yang dilakukan masih belum optimal.

Berdasarkan keterangan pihak Badan Keuangan Kota Banjarmasin selaku pelaksana pemungutan pajak BPHTB, untuk penentuan target selama ini hanya berdasarkan realisasi tahun-tahun sebelumnya dan memperhitngkan aspek lain, seperti keadaan ekonomi Kota Banjarmasin, prediksi daya beli masyarakat dan beberapa kajian. Dari keterangan tersebut dapat diketahui bahwa dalam menentukan target pajak BPHTB Pemerintah Kota Banjarmasin belum mempertimbangkan potensi riil yang ada dilapangan.

Oleh karena itu pemerintah daerah harus melakukan upaya untuk memaksimalkan penerimaan pajak BPHTB dengan cara melakukan validasi dan survei lapangan dengan lebih detail, melaukan sosialisasi kepada wajib pajak mengenai prosedur pembayaran

BPHTB, dan juga melakukan analisa mengenai nilai jual objek pajak dengan harga pasar yang wajar.

Hambatan dan Strategi Dalam Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Dalam proses pemungutan pajak BPHTB tidak terlepas dari kendala/hambatan yang menyebabkan tidak stabilnya persentase penerimaan pajak BPHTB dalam periode tahun 2014-2018. Untuk itu peneliti telah melakukan pengumpulan data berupa wawancara secara langsung kepada pihak Badan Keuangan Daerah Kota Banjarmasin. Berdasarkan hasil wawancara kendala/hambatan yang dihadapi yaitu (1) Tumpang Tindih Data Diawal Pelimpahan Pajak. (2) Kurang Sadar Dan Pemahamannya Wajib Pajak. (3) Wajib Pajak Yang Tidak Taat Peraturan. (4) Proses Perubahan NJOP Yang Sulit Dilakukan.

Untuk mengatasi hambatan-hambatan dalam pemungutan pajak BPHTB pemerintah daerah melalui Badan Keuangan Daerah sudah melakukan beberapa strategi untuk memperbaikinya, yaitu (1) Melakukan Pembaharuan Data dan Perbaikan Sistem. (2) Menambah Jumlah Petugas Lapangan. (3) Melakukan Pengawasan Dalam Pemungutan Pajak.

Analisis Proyeksi Penrimaan Potensi Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Dalam melakukan proyeksi masa yang akan datang dengan hasil yang akurat, maka harus diusahakan untuk memperkecil seminimal mungkin kesalahan yang ada. Perhitungan proyeksi ini dilakukan dengan analisis trend menggunakan *Least Square Method*. Dengan diketahuinya nilai $a = 25.979.073.451$ dan nilai $bX = 2.522.907.924X$, maka perhitungan proyeksi untuk lima tahun mendatang dapat dilihat pada Tabel berikut.

Tabel 3
Proyeksi Peningkatan Pajak BPHTB
Tahun 2020-2024

Tahun	Proyeksi (Rp)	Peningkatan (Rp)	%
2019	43.639.428.922	-	-
2020	48.685.244.771	5.045.815.849	10
2021	53.731.060.620	5.045.815.849	9
2022	58.776.876.469	5.045.815.849	9
2023	63.822.692.318	5.045.815.849	8
2024	68.868.508.167	5.045.815.849	7

Sumber : Bakeuda Kota Banjarmasin, 2019 (Data diolah).

Proyeksi penerimaan pajak BPHTB untuk peningkatan PAD lima tahun kedepan terus mengalami peningkatan dari tahun ketahun dengan besaran persentase peningkatan berpatokan pada perubahan penerimaan tahun 2019 ke tahun 2020 yaitu sebesar 10% dengan nilai perubahan yang konstan sebesar Rp.5.045.815.849. Pada tahun 2019 penerimaan pajak BPHTB Kota Banjarmasin diperkirakan mencapai Rp.43.639.428.922 dan terus mengalami pertambahan dengan nilai yang positif untuk tahun-tahun berikutnya.

Tentunya dengan proyeksi ini diharapkan dapat meningkatkan penerimaan PAD Kota Banjarmasin. Namun seiring dengan hal ini, pemerintah daerah Kota Banjarmasin harus tetap memperhatikan efektivitas penerimaan pajak BPHTB dan komponen pajak lain agar dapat mencapai titik maksimum, dengan tujuan tercapainya keseimbangan antara target, realisasi dan potensi dengan baik.

Implikasi Penelitian

Berdasarkan hasil analisis potensi pajak BPHTB Kota Banjarmasin selama tahun 2014-2018 menunjukkan hasil bahwa kondisi potensi pajak dalam kriteria yang prima selain itu adanya *gap* antara realisasi penerimaan dan potensi yang ada di daerah Kota Banjarmasin. Kondisi potensi pajak yang prima, dapat di indikasikan bahwa pajak BPHTB masih memiliki peluang untuk dikembangkan pemungutannya sebagai penyumbang terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Untuk analisis efektivitasnya pajak BPHTB Kota Banjarmasin sudah dilakukan secara efektif, maka diperlukan kajian lebih lanjut mengenai pemungutan pos-pos Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang lain, sehingga bisa dijadikan dasar yang komprehensif dalam pemngambilan kebijakan dalam upaya peningkatan pemungutan pajak BPHTB.

Pajak BPHTB Kota Banjarmasin yang sudah dipungut secara efektif perlu dipertahankan. Untuk mengoptimalkan pemungutan pajak BPHTB perlu dilakukan kajian tentang ekstensifikasi pemungutan pajak BPHTB Kotan Banjarmasin.

Keterbatasan Penelitian

Keterbatasan dalam penelitian ini yaitu (1) Objek penelitian ini hanya membahas tentang pajak BPHTB dan tidak membahas keseluruhan pajak daerah. (2) Data tahun penelitian yang digunakan dalam penelitian ini terbatas hanya selama 5 tahun yaitu dari tahun 2014 sampai dengan 2018. (3) Data yang digunakan dalam penelitian ini terbatas

hanya di wilayah Kota Banjarmasin. (4) Pada perhitungan potensi jenis transaksi yang dihitung potensinya hanya untuk transaksi jual beli saja, hal ini dikarenakan keterbatasan data yang dapat dikumpulkan. (5) Penelitian ini hanya memberikan gambaran secara umum tentang potensi, efektivitas pajak BPHTB terhadap peningkatan PAD serta proyeksi untuk 5 tahun yang akan datang dan tidak memberikan penjelasan secara sesifik mengapa terjadi kenaikan atau penurunan nilai data yang ada.

PENUTUP

Kesimpulan

Kesimpulan dari penelitian ini adalah (1) Berdasarkan analisis overlay untuk mengetahui deskripsi potensi pajak BPHTB dari kriteria laju pertumbuhan dan kriteria kontribusi, kondisi potensi pajak BPHTB ada dalam kategori pajak yang prima. Kemudian untuk perhitungan potensi jenis transaksi jual beli tahun anggaran 2014-2018 menunjukkan hasil yang cukup besar, seperti pada tahun 2018 potensi transaksi jual beli adalah sebesar Rp.33.231.968.742,50 dan untuk realisasi sebesar Rp.33.142.097.416,00 terdapat selisih sebesar Rp.89.871.326,50 nilai itu merupakan *Potensial Loss* yaitu potensi yang masih belum tergalai yang bisa dioptimalkan untuk meningkatkan PAD. Hal itu membuktikan bahwa penerimaan pajak BPHTB masih bisa untuk lebih digali lagi. (2) Efektivitas pajak BPHTB tahun anggaran 2014-2018 berdasarkan target memiliki rata-rata sebesar 104% atau dengan kata lain sangat efektif. Namun untuk efektivitas pertahunnya sangat fluktuatif, seperti pada tahun 2015 dan 2016 tingkat efektivitas pajak BPHTB hanya 83% dan 98% yang masuk dalam kriteria cukup efektif. Padahal jika dilihat untuk tahun sebelumnya 2014 tingkat efektivitas mencapai 108% dengan kriteria sangat efektif. Hal tersebut terjadi karena pemerintah daerah tidak memperhatikan potensi riil dalam menentukan target penerimaan pajak BPHTB. (3) Beberapa hambatan yang terjadi dalam pemungutan pajak BPHTB diantaranya adalah, dikarenakan wajib pajak yang kurang paham dengan prosedur pembayaran BPHTB, wajib pajak yang tidak taat pada aturan dalam proses peralihan hak dan mencoba untuk menekan nilai perolehan objek pajak agar dapat terhindar dari pajak BPHTB, kemudian adanya data yang tidak valid diawal penyerahan wewenang pemungutan pajak dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah, dan sulitnya dilakukan *update* NJOP. Untuk mengatasi hambatan tersebut pihak Bakeuda mencoba memperbaikinya dengan

beberapa strategi seperti melakukan pembaharuan data dan perbaikan sistem, melakukan pengawasan dan penegakan hukum, serta menambah jumlah petugas lapangan. (4) Berdasarkan analisis proyeksi penerimaan pajak BPHTB untuk 5 tahun yang akan datang dengan berpatokan pada perubahan penerimaan tahun 2019 ke tahun 2020 dengan presentase perubahan sebesar 10% dan nilai perubahan yang konstan tiap tahunnya sebesar Rp.5.045.815.849. Diharapkan dari proyeksi tersebut dapat meningkatkan penerimaan Pendapatan Asli Daerah Kota Banjarmasin.

Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah diuraikan saran yang dapat diberikan adalah (1) kerjasama antara pihak- pihak terkait seperti, pimpinan, petugas lapangan, BPN, notaris, dan juga wajib pajak sangat diperlukan dalam pelaksanaan Pajak BPHTB guna memperlancar peningkatan PAD Kota Banjarmasin. (2) Dalam penentuan target penerimaan pajak BPHTB hendaknya tidak hanya berdasarkan anggaran-anggaran tahun-tahun sebelumnya, tetapi juga mempertimbangkan potensi riil berdasarkan kondisi eksisting yang ada di daerah Kota Banjarmasin. (3) Melakukan sosialisasi terkait Perda tentang pajak BPHTB tidak hanya kepada petugas, dan notaris saja tetapi kepada seluruh masyarakat yang merupakan wajib pajak. Hal ini dilakukan guna untuk memberi pengetahuan kepada masyarakat tentang pajak BPHTB, bagaimana proses dan mekanisme pembayaran pajaknya sehingga diharapkan dapat meningkatkan kesadaran masyarakat untuk membayar pajak. (4) Pemerintah harus tegas dalam melaksanakan penegakan hukum yang disertai dengan pemberian penghargaan bagi petugas pajak maupun wajib pajak yang patuh (*reward and punishment*). (5) Untuk peneliti selanjutnya diharapkan dapat menganalisis dan meneliti potensi pajak BPHTB untuk semua jenis transaksi peralihan hak yang ada di Kota Banjarmasin. Sehingga perbandingan potensi dengan pencapaian realisasinya bisa lebih akurat.

Bibliography

- Abdurrahim. (2015). Analisis Penilaian Tanah untuk NPOP BPHTB (Studi di Kecamatan Banjarmasin Utara Kota Banjarmasin). *Tesis*, 03.
- Apriliana, Y. A. (2014). Analisis Potensi Penerimaan dan Efektivitas PPN atas Penyerahan Kendaraan Bermotor Bekas Terhadap Penerimaan PPN. *Skripsi*, 4.
- Halim, A. (2015). *Akuntansi Keuangan Daerah, Akuntansi Sektor Publik*. Jakarta: Salemba Empat.
- Halim, A. d. (2012). *Akuntansi Sektor Publik*. Jakarta: Salemba Empat.

- Herdiansyah, H. (2010). *Metodologi Penelitian Kualitatif untuk Ilmu-ilmu Sosial*. Jakarta: Salemba Humanika.
- Kuncoro, M. (2014). *OTONOMI DAERAH*. Jogjakarta: Erlangga.
- Moleong, L. J. (2014). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya.
- Oyong, B. S. (2011, Maret 05). *Pengalihan Pemungutan BPHTB dari Pusat ke Daerah yang Masih Bermasalah*. Diambil kembali dari bambangoyong.blogspot.com: <https://bambangoyong.blogspot.com/search?q=pengalihan+pemungutan+BPHTB>
- Praswoto, A. (2011). *Metodologi Penelitian Kualitatif dalam Perspektif Rancangan Peneliti*. Yogyakarta: Ar-ruzz Media.
- Purhantara, W. (2010). *Metode Penelitian Kualitatif Untuk Bisnis*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Purwono, H. (2010). *Dasar-Dasar Perpajakan & Akuntansi Pajak*. (S. Saat, Penyunt.) Jakarta: Erlangga.
- Rahmawati, I. (2014). Analisis Potensi Penerimaan Pajak Mieral Bukan Logam dan Batuan Sebagai Sumber Pendapatan Asli daerah di Kabupaten Gresik. *Skripsi*, 46.
- Sarwono, J. (2006). *Metode Penelitian Kuantitatif & Kualitatif*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Sedarmayanti, H. S. (2011). *Metodologi Penelitian*. Bandung: Mandar Maju.
- Siahaan, M. P. (2010). *Pajak Daerah & Retribusi Daerah*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Siahaan, M. P. (2010). *Seri Hukum Pajak Material*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Siahaan, M. P. (2011). *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Sebagai Pajak Daerah*. Jakarta: Sagung Seto.
- Siahaan, M. P. (2016). *Pajak Daerah & Retribusi Daerah*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Sidik, e. (2013). *Bunga Rampai Desentralisasi Fiskal*. Jakarta: Direktorat Jendral Perimbangan Keuangan Pusat dan Daerah.
- Suandy, E. (2014). *Hukum Pajak*. Jakarta: Salemba Empat.
- Sugiyono. (2015). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: CV ALFABETA.
- Susanawati, F. (2014). Analisis Potensi Pajak Daerah Sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah Kota Metro. *Skripsi*, 62.
- Waluyo. (2008). *Perpajakan Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.
- Widarjono, A. (1999). Penduduk dan Pertumbuhan Ekonomi di Indonesia Analisis Kausalitas. *Jurnal Ekonomi Pembangunan*, 4, 324.
- _____.2009. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Lembaran Negara RI Tahun 2009, No.5049. sekretariat Negara. Jakarta.
- _____.2000. Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 Tentang Pajak dan Retribusi Daerah. Lembaran Negara RI Tahun 2000. Sekretariat Negara. Jakarta.
- _____.2014. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintah Daerah. Lembaran Negara RI Tahun 2014, No.125. Sekretariat Negara. Jakarta.
- _____.2004. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004. Tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Lembaran Negara RI Tahun 2004, No.4438. Sekretariat Negara. Jakarta.

_____.2010. Perda Kota Banjarmasin No. 20 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan. Lembaran Daerah Kota Banjarmasin Tahun 2010 No.20. Sekretariat Daerah. Banjarmasin