

---

## ANALISIS EFEKTIVITAS PENERIMAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DAN KONTRIBUSINYA TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH KOTA YOGYAKARTA

Anita Febriarti<sup>1</sup> ; Ratri Paramitalaksmi<sup>2</sup>; Wahyu Wibowo<sup>3</sup>

Fakultas Ekonomi ; Universitas Mercu Buana Yogyakarta

Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi “YKP”

[anita\\_bernadeta@yahoo.com](mailto:anita_bernadeta@yahoo.com) ; [ratriparamitalaksi@gmail.com](mailto:ratriparamitalaksi@gmail.com); [wahyu@gmail.com](mailto:wahyu@gmail.com)

---

### ABSTRACT

*The 2009 Legislation Number 28 gives more authority to a region in the area of taxation because it diverts the some central taxes into regional ones, namely Pajak Bumi dan Bangunan / PBB (Property Tax) and Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan /BPHTB (Transfer of Rights on Land and/or Buildings). BPHTB is a very potential regional tax in Yogyakarta. The realization of BPHTB revenue in Yogyakarta during 20012-2016 is always beyond target. Although the contribution of BPHTB towards Local Revenue (Pendapatan Asli Daerah) in Yogyakarta is under target, the result of BPHTB however gives significant contribution for Local Tax Revenue (Pendapatan Pajak Daerah). This research aims to analyze the effectiveness of BPHTB income in Yogyakarta compared to the real potential, as well as to analyze BPHTB income contribution towards Local Revenue in Yogyakarta. It is a descriptive research that uses quatitative approach. The result of the research shows that the effectiveness level of BPHTB income in Yogyakarta during the 2012-2016 period had been very effective of which average percentage is 125,05%. Mean while, BPHTB contribution towards Local Revenue in Yogyakarta during the 2012-2016 period was under target with 13,28% in average percentage. The researcher hopes that this research can inspire the Government of Yogyakarta in deciding the BPHTB target that is close to the supposed potential. Therefore, other than the last year income realization and economic growth prediction, the Government of Yogyakarta should consider the supposed potential by taking a survey in the society .*

*Keywords: Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, effectiveness, contribution, Pendapatan Asli Daerah*

### ABSTRAK

Dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, yang mengalihkan beberapa pajak pusat menjadi pajak daerah yakni Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), memberikan kewenangan lebih besar kepada daerah di bidang perpajakan. BPHTB merupakan pajak daerah yang sangat potensial di Kota Yogyakarta. Realisasi penerimaan BPHTB Kota Yogyakarta selama tahun 2012-2016 selalu berhasil melampaui target yang direncanakan. Meskipun Kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Yogyakarta kurang namun hasil pemungutan BPHTB memberikan sumbangsih yang besar terhadap Pendapatan Pajak Daerah. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis efektivitas penerimaan BPHTB Kota Yogyakarta dibandingkan dengan potensi riil, serta untuk menganalisis kontribusi penerimaan BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Yogyakarta. Jenis penelitian yang digunakan adalah deskriptif

dengan pendekatan kuantitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan tingkat efektivitas penerimaan BPHTB Kota Yogyakarta selama tahun 2012-2016 sudah sangat efektif dengan rata-rata prosentase 125,05 %. Kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Yogyakarta selama kurun waktu tahun 2012-2016 kurang dengan rata-rata prosentase 13,28 %. Semoga penelitian ini memberi inspirasi untuk Pemerintah Kota Yogyakarta dalam rangka menentukan besaran target BPHTB yang mendekati potensi sesungguhnya, maka selain berdasarkan realisasi penerimaan tahun lalu dan prediksi pertumbuhan ekonomi hendaknya Pemerintah Kota Yogyakarta juga mempertimbangkan potensi riil dengan melakukan survey di masyarakat Kota Yogyakarta.

Kata Kunci : Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Efektivitas, Kontribusi ,Pendapatan Asli Daerah.

---

## **PENDAHULUAN**

Reformasi hubungan pemerintah pusat dan pemerintah daerah di Indonesia telah dimulai sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 Tentang Pemerintah Daerah. Pola pengaturan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah yang semula bersifat sentralistik di masa orde baru telah berubah menjadi pola yang lebih desentralistik. Implementasi desentralistik tersebut terwujud dalam bentuk pelaksanaan otonomi daerah.

Otonomi daerah bertujuan memberikan kebebasan kepada pemerintah daerah dalam mengatur dan mengurus rumah tangga pemerintahannya sendiri dengan memberikan kewenangan yang lebih luas, nyata dan bertanggung jawab terhadap daerahnya secara proporsional.

Ditetapkannya Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintah Daerah dan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 Tentang Perimbangan Keuangan telah membawa perubahan mendasar dalam tata pemerintahan dan pengelolaan keuangan daerah, dimana dalam pelaksanaan otonomi dan desentralisasi fiskal pemerintah daerah dituntut untuk dapat lebih mandiri dalam melaksanakan program-program pembangunan yang berkelanjutan. Berkenaan dengan hal ini pemerintah daerah dituntut untuk dapat mengoptimalkan potensi yang ada di daerah sebagai sumber pembiayaan pembangunan daerah. Optimalisasi potensi daerah ini tercermin dalam tingkat penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

## **LANDASAN TEORI**

### **Pajak Daerah**

Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal atau kontraprestasi, yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membiayai pengeluaran umum (Mardiasmo : 2011). . Adapun manfaat pajak antara lain merupakan sumber utama penerimaan negara serta

sebagai salah satu alat pemerataan pendapatan atau redistribusi dari masyarakat ekonomi tinggi kepada masyarakat yang memiliki ekonomi rendah (Pohan :2014)

Sistem pemungutan pajak dalam dikelompokkan menjadi:

1. Sistem Official Assessment (*official assessment system*); Suatu sistem pemungutan pajak yang kewenangan untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak terletak pada fiskus atau aparat pemungut pajak tersebut.
2. Sistem Self Assessment (*self assessment system*)  
Suatu sistem pemungutan pajak dimana wewenang untuk menentukan besarnya arus dibayar oleh wajib pajak terletak pada wajib pajak yang bersangkutan.
3. Sistem Withholding (*withholding tax system*);  
Suatu sistem pemungutan pajak yang menyatakan bahwa jumlah pajak yang terutang dihitung oleh pihak ketiga (bukan wajib pajak dan juga bukan aparat pajak/fiskus).

## **Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

### **Pengertian BPHTB**

Filosofi utama yang melandasi adanya pajak karena peran serta masyarakat dalam pembangunan dan meningkatkan kesejahteraan serta kemakmuran rakyat melalui peningkatan penerimaan negara dengan cara pengenaan pajak. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan termasuk dalam pengenaan pajak.

### **Obyek BPHTB**

Berdasarkan pasal 3 Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan :

1. Obyek pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.
2. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat 1.

### **Obyek BPHTB yang dikecualikan**

Berdasarkan pasal 4 Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan obyek pajak yang tidak dikenakan BPHTB adalah obyek pajak yang diperoleh :

1. Perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan perlakuan asas timbal balik;
2. Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum;
3. Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut;
4. Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
5. Orang pribadi atau badan karena wakaf; dan
6. Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.

## **Subyek BPHTB**

Berdasarkan pasal 5 Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan : Subyek pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.

## **Dasar Pengenaan BPHTB**

1. Berdasarkan pasal 7 Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yaitu Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP). NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1)
2. NPOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

## **Pendapatan Asli Daerah**

Sumber-sumber Penerimaan Daerah untuk melaksanakan asas desentralisasi terdiri atas Pendapatan Daerah dan Pembiayaan (pasal 5 Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004). Sedangkan Pendapatan Daerah itu sendiri bersumber dari Pendapatan Asli Daerah, Dana Perimbangan dan Lain-Lain Pendapatan. Adapun sumber-sumber Pendapatan Asli Daerah menurut Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 yaitu: Hasil Pajak Daerah, Hasil Retribusi Daerah, Hasil Perusahaan Milik Daerah dan Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang Dipisahkan.

## **Efektivitas**

Di dalam organisasi efektivitas sering dihubungkan dengan efisiensi. Efisiensi seringkali tidak selaras dengan efektif. Efisiensi lebih menekankan pada menggunakan sumber daya dengan tepat. Efektiv lebih menekankan pada tepat sasaran. Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa efektivitas bertujuan untuk mengukur rasio keberhasilan. Rasio dibawah standar minimal keberhasilan dapat dikatakan tidak efektif.

## **Kontribusi**

Kontribusi berasal dari bahasa Inggris yaitu *contribute*, *contribution*, maknanya adalah keikutsertaan, keterlibatan, melibatkan diri maupun sumbangan. Dalam hal ini kontribusi dapat berupa materi atau tindakan. Hal yang bersifat materi misalnya seorang individu memberikan pinjaman terhadap pihak lain demi kebaikan bersama. Kontribusi dalam penelitian ini digunakan untuk mengetahui sejauh mana penerimaan BPHTB memberikan sumbangan dalam Pendapatan Asli Daerah.

## **METODE PENELITIAN**

### **Metode Penelitian**

Penelitian ini menggunakan jenis data kuantitatif dengan sumber data sekunder yang diperoleh dari Laporan Realisasi Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (*Audited*) Pemerintah Kota Yogyakarta periode tahun 2012 sampai dengan tahun 2016 seperti yang tertera dalam lampiran 1 sampai dengan lampiran 5 pada bagian akhir bab ini.

### **Metode Analisa Data**

Berdasarkan metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode deskriptif, maka untuk menganalisis data yang terkumpul, data diolah dengan menggunakan data-data yang berbentuk kuantitatif (angka-angka) kemudian hasil data perhitungan tersebut digunakan sebagai acuan untuk memecahkan masalah yang diteliti dan pada akhirnya menarik kesimpulan dari pengolahan data tersebut.

**Tabel 1. Laporan Pendapatan Asli Daerah Tahun Anggaran 2012**

Uraian	Jumlah (Rp)	
	Anggaran	Realisasi
Pajak Daerah	173.905.500.000	207.703.488.740
Pajak Hotel	61.583.000.000	55.611.097.144
Pajak Restoran	16.500.000.000	16.168.131.719
Pajak Hiburan	4.510.000.000	4.638.727.341
Pajak Reklame	6.400.000.000	6.271.342.373
Pajak Penerangan Jalan	26.000.000.000	26.167.953.923
Pajak Parkir	900.000.000	976.194.465
Pajak Air Tanah	1.000.000.000	822.210.617
Pajak Sarang Burung Walet	12.500.000	2.950.000
Pajak Bumi dan Bangunan	32.000.000.000	44.116.129.339
Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	25.000.000.000	52.928.751.819
Retribusi Daerah	35.224.523.743	38.770.585.268
Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah Yang Dipisahkan	11.496.627.153	11.496.627.186
Lain-Lain Pendapatan Asli Daerah Yang Sah	62.397.873.643	80.313.027.092
<b>Pendapatan Asli Daerah</b>	<b>283.024.524.539</b>	<b>338.283.728.285</b>

Sumber : Laporan Realisasi APBD Tahun Anggaran 2012 Pemerintah Kota Yogyakarta (diolah)

**Tabel 2. Laporan Pendapatan Asli Daerah Tahun Anggaran 2013**

Uraian	Jumlah (Rp)	
	Anggaran	Realisasi
Pajak Daerah	217.017.475.838	227.748.852.911
Pajak Hotel	62.000.000.000	68.154.540.528
Pajak Restoran	18.100.000.000	18.645.297.527
Pajak Hiburan	6.900.000.000	7.350.819.737
Pajak Reklame	6.800.000.000	7.000.369.458
Pajak Penerangan Jalan	31.000.000.000	31.362.812.256
Pajak Parkir	1.385.000.000	1.388.513.577
Pajak Air Tanah	1.342.317.211	761.130.184
Pajak Sarang Burung Walet	6.500.000	7.925.000
Pajak Bumi dan Bangunan	42.000.000.000	42.397.474.387
Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	47.483.658.627	50.679.970.257
Retribusi Daerah	37.207.376.686	40.338.698.611
Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah Yang Dipisahkan	12.612.402.096	12.596.415.895
Lain-Lain Pendapatan Asli Daerah Yang Sah	87.484.031.235	102.368.173.004
<b>Pendapatan Asli Daerah</b>	<b>354.321.285.855</b>	<b>383.052.140.420</b>

Sumber : Laporan Realisasi APBD Tahun Anggaran 2013 Pemerintah Kota Yogyakarta (diolah)

**Tabel 3. Laporan Pendapatan Asli Daerah Tahun Anggaran 2014**

Uraian	Jumlah (Rp)	
	Anggaran	Realisasi
Pajak Daerah	260.582.494.000	253.461.936.189
Pajak Hotel	87.675.000.000	80.707.277.300
Pajak Restoran	22.325.000.000	24.411.664.427
Pajak Hiburan	7.410.000.000	8.354.106.231
Pajak Reklame	7.846.051.000	5.207.536.467
Pajak Penerangan Jalan	34.100.000.000	37.173.738.039
Pajak Parkir	1.565.000.000	1.519.666.011
Pajak Air Tanah	1.200.000.000	1.073.537.059
Pajak Sarang Burung Walet	7.150.000	7.350.000
Pajak Bumi dan Bangunan	42.700.000.000	43.753.961.720
Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	55.754.293.000	51.253.098.935
Retribusi Daerah	42.446.339.370	56.095.909.175
Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah Yang Dipisahkan	12.590.281.406	14.087.531.070
Lain-Lain Pendapatan Asli Daerah Yang Sah	88.653.492.323	146.996.152.010
<b>Pendapatan Asli Daerah</b>	<b>404.272.607.099</b>	<b>470.641.528.444</b>

Sumber : Laporan Realisasi APBD Tahun Anggaran 2014 Pemerintah Kota Yogyakarta (diolah)

**Tabel 4. Laporan Pendapatan Asli Daerah Tahun Anggaran 2015**

Uraian	Jumlah (Rp)	
	Anggaran	Realisasi
Pajak Daerah	284.240.000.000	304.068.622.926
Pajak Hotel	87.000.000.000	93.196.594.318
Pajak Restoran	27.000.000.000	28.734.423.175
Pajak Hiburan	7.000.000.000	7.402.074.094
Pajak Reklame	5.000.000.000	5.212.036.257
Pajak Penerangan Jalan	40.500.000.000	41.371.010.821
Pajak Parkir	1.635.000.000	1.704.697.281
Pajak Air Tanah	1.100.000.000	1.150.427.472
Pajak Sarang Burung Walet	5.000.000	6.350.000
Pajak Bumi dan Bangunan	50.000.000.000	50.724.447.353
Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	65.000.000.000	74.566.562.155
Retribusi Daerah	39.322.357.910	40.057.651.205
Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah Yang Dipisahkan	12.938.168.113	12.938.168.143
Lain-Lain Pendapatan Asli Daerah Yang Sah	139.660.978.951	153.484.380.536
<b>Pendapatan Asli Daerah</b>	<b>476.161.504.974</b>	<b>510.548.822.810</b>

Sumber : Laporan Realisasi APBD Tahun Anggaran 2015 Pemerintah Kota Yogyakarta (diolah)

**Tabel 5. Laporan Pendapatan Asli Daerah Tahun Anggaran 2016**

Uraian	Jumlah (Rp)	
	Anggaran	Realisasi
Pajak Daerah	326.850.000.000	334.057.894.041
Pajak Hotel	112.000.000.000	114.305.035.112
Pajak Restoran	34.000.000.000	36.645.164.077
Pajak Hiburan	9.250.000.000	11.440.566.732
Pajak Reklame	5.600.000.000	3.662.384.382
Pajak Penerangan Jalan	45.000.000.000	44.259.476.096
Pajak Parkir	1.750.000.000	2.072.124.838
Pajak Air Tanah	1.245.000.000	1.307.803.305
Pajak Sarang Burung Walet	5.000.000	5.050.000
Pajak Bumi dan Bangunan	53.000.000.000	55.250.865.938
Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan	65.000.000.000	65.109.423.561
Retribusi Daerah	38.638.041.078	42.111.064.295
Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah Yang Dipisahkan	16.270.773.163	16.270.773.165
Lain-Lain Pendapatan Asli Daerah Yang Sah	133.586.599.388	148.064.573.681
<b>Pendapatan Asli Daerah</b>	<b>515.345.413.629</b>	<b>540.504.305.182</b>

Sumber : Laporan Realisasi APBD Tahun Anggaran 2016 Pemerintah Kota Yogyakarta (diolah)

## HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

### Gambaran Umum Penelitian

#### Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Yogyakarta

Organisasi perangkat daerah yang mempunyai kewenangan mengelola penerimaan BPHTB di wilayah Kota Yogyakarta adalah Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Pemerintah Kota Yogyakarta. Tugas pokok BPKAD adalah melaksanakan urusan keuangan berdasarkan asas otonomi dan tugas pembantuan di bidang pengelolaan keuangan dan aset daerah. Selain itu BPKAD juga mempunyai fungsi untuk melaksanakan penyelenggaraan pelayanan pajak daerah dan melaksanakan kewenangan daerah di bidang pengelolaan keuangan daerah.

BPKAD adalah unsur Pemerintah Daerah yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Walikota melalui Sekretaris Daerah. BPKAD dipimpin oleh seorang Kepala Badan yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Walikota melalui Sekretaris



Daerah. Kepala BPKAD diangkat dan diberhentikan sesuai dengan ketentuan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

### Analisis Data

#### Analisis Efektivitas Penerimaan BPHTB Dibandingkan dengan Target Penerimaan BPHTB Berdasarkan Potensi Riil

BPHTB merupakan salah satu jenis pajak daerah yang sangat potensial di Kota Yogyakarta. Salah satu faktor tingginya potensi BPHTB di Kota Yogyakarta adalah karena Kota Yogyakarta memiliki pemukiman yang terus berkembang dengan predikatnya sebagai kota pendidikan dan kota kebudayaan. Berdasarkan target yang telah ditentukan, tingkat efektivitas penerimaan BPHTB di Kota Yogyakarta pada tahun 2012 sampai dengan tahun 2016 dapat dilihat pada tabel 6

**Tabel 6. Tingkat Efektivitas Penerimaan BPHTB Di Kota Yogyakarta Tahun 2012 – 2016**

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Efektivitas	Kriteria
2012	25.000.000.000	52.928.751.819	211,72%	Sangat Efektif
2013	47.483.658.627	50.679.970.257	106,73%	Sangat Efektif
2014	55.754.293.000	51.253.098.935	91,93%	Efektif
2015	65.000.000.000	74.566.562.155	114,72%	Sangat Efektif
2016	65.000.000.000	65.109.423.561	100,17%	Sangat Efektif
<b>Rata-rata</b>			<b>125,05%</b>	<b>Sangat Efektif</b>

Sumber : Laporan Keuangan Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Yogyakarta (*Audited*)

Berdasarkan Tabel 6 dapat diketahui bahwa tingkat efektivitas penerimaan BPHTB Kota Yogyakarta tahun 2012 – 2016 mengalami perubahan yang fluktuatif. Rata-rata tingkat efektivitas penerimaan BPHTB Kota Yogyakarta tahun 2012 – 2016 sebesar 125,05 % dengan kriteria sangat efektif. Pada kurun waktu lima tahun dari tahun 2012 hingga tahun 2016 (kecuali tahun 2014) selalu melebihi 100 % yang masuk dalam kategori sangat efektif. Sedangkan pada tahun 2014 tingkat efektivitas sebesar 91,93 % masuk dalam kriteria Efektif. Hal tersebut menandakan bahwa jika dilihat dari pencapaian targetnya kinerja Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Yogyakarta dalam melaksanakan pemungutan BPHTB sudah sangat baik.

#### Analisis Kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Yogyakarta

Perkembangan usaha properti di Kota Yogyakarta yang terus menunjukkan peningkatan setiap tahunnya merupakan salah satu peluang pemerintah daerah dalam meningkatkan penerimaan BPHTB Kota Yogyakarta. BPHTB merupakan salah satu



penyumbang Pendapatan Pajak Daerah memiliki peran penting di Kota Yogyakarta. Adapun kontribusi penerimaan BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah dapat dilihat dari Tabel 7.

**Tabel 7. Kontribusi Penerimaan BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Yogyakarta Tahun 2012 – 2016**

Tahun	Penerimaan BPHTB (Rp)	Pendapatan Asli Daerah (Rp)	Kontribusi	Kriteria
2012	52.928.751.819	338.283.728.285	15,65%	Kurang
2013	50.679.970.257	383.052.140.420	13,23%	Kurang
2014	51.253.098.935	470.641.528.444	10,89%	Kurang
2015	74.566.562.155	510.548.822.810	14,61%	Kurang
2016	65.109.423.561	540.504.305.162	12,05%	Kurang
<b>Rata-rata</b>			<b>13,28%</b>	Kurang

Sumber : Laporan Keuangan Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Yogyakarta (*Audited*)

Berdasarkan Tabel 7 dapat diketahui bahwa kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Yogyakarta memiliki rata-rata 13,28 % dan tergolong dalam kategori kurang. Prosentase kontribusi penerimaan BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Yogyakarta mengalami penurunan dari tahun 2012 dengan angka 15,65 % menjadi 13,23 % di tahun tahun 2013 dan semakin turun di tahun 2014 dengan angka 10,89 %. Prosentase kontribusi penerimaan BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah pada tahun 2014 juga merupakan prosentase kontribusi paling rendah dalam kurun waktu tahun 2012 sampai dengan 2016.

Data yang tertera dalam Tabel 7 menjelaskan bahwa meskipun laju pertumbuhan kebutuhan akan pemukiman dan daya beli masyarakat akan tanah dan atau bangunan di wilayah Kota Yogyakarta terus meningkat sepanjang tahun kurang memberikan sumbangsih terhadap proporsi dalam Pendapatan Asli Daerah.

## Pembahasan

Kota Yogyakarta memiliki wilayah pemukiman yang terus berkembang, baik pemukiman untuk kos pelajar, maupun pemukiman warga serta perumahan-perumahan dan perhotelan. Keadaan tersebut mengakibatkan tingginya transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan di wilayah Kota Yogyakarta. Salah satu penyebab tingginya transaksi pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan di Kota Yogyakarta adalah banyaknya pendatang dari luar Kota Yogyakarta yang ingin tinggal di Kota Yogyakarta.

Hal tersebut membuat kebutuhan tanah dan bangunan di Kota Yogyakarta terus meningkat. Peningkatan kebutuhan tanah dan bangunan di Kota Yogyakarta mengakibatkan harga tanah dan bangunan di Kota Yogyakarta terus meningkat pula. Terus meningkatnya harga tanah dan bangunan di Kota Yogyakarta yang tidak diimbangi dengan meningkatnya perekonomian masyarakat Kota Yogyakarta dikhawatirkan akan mengakibatkan masyarakat asli Kota Yogyakarta semakin tidak mampu untuk membeli property di kotanya sendiri.

Pemerintah Kota Yogyakarta harus segera mengambil tindakan guna menanggulangi keadaan tersebut. Salah satu tindakan yang bisa dilakukan adalah dengan menerapkan

*earmarking tax* untuk BPHTB. *Earmarking tax* merupakan kebijakan dalam hal pengalokasian sejumlah hasil penerimaan pajak daerah untuk mendanai pembangunan sektor pajak tertentu.

Dana penerimaan pajak selain memiliki peran sebagai sumber utama penerimaan (fungsi *budgetair*) yang digunakan untuk menjalankan tugas rutin dan pembangunan, juga memiliki peran lain yaitu sebagai salah satu alat pemerataan pendapat atau redistribusi pendapatan dari masyarakat yang mempunyai kemampuan ekonomi lebih tinggi kepada masyarakat yang kemampuan ekonominya lebih rendah (Pohan:2014). Berdasarkan penjelasan tersebut maka penting bagi setiap daerah untuk menjalankan seluruh peran pajak bukan hanya sebagai fungsi *budgetair* tapi juga menjalankan fungsi yang lain yaitu fungsi redistribusi.

Melihat tingkat efektivitas penerimaan BPHTB yang tinggi di Kota Yogyakarta maka memungkinkan bagi Pemerintah Kota Yogyakarta untuk menerapkan *earmarking tax*. *Earmarking* untuk BPHTB dapat dilakukan dengan cara mengalokasikan beberapa persen hasil penerimaan BPHTB untuk mensubsidi masyarakat Kota Yogyakarta dari kalangan kurang mampu yang ingin membeli property di Kota Yogyakarta. Penerapan *earmarking* tersebut diharapkan mampu menjadi solusi bagi Pemerintah Kota Yogyakarta dalam mengatasi permasalahan property di Kota Yogyakarta.

Selama ini Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kota Yogyakarta mengalami beberapa hambatan dalam mengoptimalkan penerimaan BPHTB antara lain:

1. Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) masih jauh di bawah harga pasar wajar;
2. Wajib Pajak sering memanipulasi data nilai perolehan obyek pajak;
3. Iklim investasi properti senantiasa berubah.

Adapun upaya-upaya yang telah dilakukan BPKAD Kota Yogyakarta dalam mengatasi masalah hambatan serta mengoptimalkan penerimaan BPHTB antara lain:

1. Bekerja sama dengan berbagai pihak yang terkait;
2. Mengadakan sosialisasi kepada wajib pajak yang belum terdata;
3. Mengadakan sosialisasi kepada pegawai dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Notaris dan pihak-pihak yang terkait;
4. Penyederhaan proses pengurusan BPHTB.

Selain itu BPKAD Kota Yogyakarta telah mengambil langkah-langkah dalam mempertahankan bahkan meningkatkan penerimaan BPHTB sebagai berikut:

1. Melihat potensi Wajib Pajak yang ada di wilayah Kota Yogyakarta;
2. Melakukan pembinaan kepada Wajib Pajak, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Notaris;
3. Meningkatkan profesionalisme sumber daya manusia melalui penambahan wawasan atau pengetahuan di bidang BPHTB bagi para petugas;
4. Meningkatkan pelayanan bagi para Wajib Pajak;
5. Meningkatkan kinerja bagi para pengelola aset kekayaan daerah dalam menyerap pajak daerah khususnya BPHTB.

## KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan mengenai tingkat efektivitas penerimaan BPHTB dan kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Yogyakarta maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Tingkat efektivitas penerimaan BPHTB yang dilakukan pada tahun 2012 – 2016 rata-rata mencapai nilai 125,05 % dengan kriteria sangat efektif.
2. Rata-rata kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Yogyakarta untuk kurun waktu 2012 – 2016 sebesar 13,28 % dengan kriteria kurang.

### Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dipaparkan, maka peneliti memberikan saran untuk mengoptimalkan kinerja Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Pemerintah Kota Yogyakarta dalam mengelola BPHTB adalah meninjau kembali penentuan target untuk BPHTB. Dalam rangka menentukan besaran target BPHTB yang mendekati potensi sesungguhnya, maka selain berdasarkan realisasi penerimaan tahun lalu dan prediksi pertumbuhan ekonomi hendaknya Pemerintah Kota Yogyakarta juga mempertimbangkan potensi riil dengan melakukan survey di masyarakat Kota Yogyakarta.

### DAFTAR PUSTAKA

- Ermayanti, Dwi. 2010. *Implementasi Perda 8 Tahun 2010 Tentang Pengalihan BPHTB Untul Meningkatkan PAD Kabupaten Jombang*. Kinerja, Vol. 20 No. 1 Tahun 2016. Hal. 69-80.
- Fauzan, Muhamad. 2012. *Akuntansi dan Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kota Semarang Periode Tahun 2008-2011*. Diponegoro Journal Of Accounting Vol. 1 No. 2 Tahun 2012. <http://download.portalganda.org/article.php?article=7516&val=4728>. Diakses pada tanggal 02 April 2018
- Jamil, Asiah, Nur, Ida. 2016. *Analisis Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan Kontribusinya Terhadap Pendapatan Pajak Daerah (Studi Pada Dinas Pendapatan Daerah kota Malang Periode 2011-2014)*. Jurnal Perpajakan (JEJAK) Vol. 10 No. 1 2016. <http://perpajakan.studentjournal.ub.ac.id>. Diakses pada tanggal 02 April 2018
- Kuncoro, Mudrajat. 2011. *Metode Riset untuk Bisnis dan Ekonomi*. Penerbit Erlangga, Jakarta
- Mardiasmo. 2011. *Perpajakan*. Edisi Revisi, Penerbit Andi. Jogjakarta
- Mariot, Siahaan. 2013. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Edisi Revisi. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Masyuri dan Zainuddin. 2008. *Metodologi Penelitian: Pendekatan Praktis dan Aplikatif*. Bandung: Refika Aditama.

- Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Daerah Kota Yogyakarta Tahun 2010 Nomor 8) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 6 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
- Pohan, Chairil Anwar. 2014. *Perpajakan Indonesia Teori dan Kasus*. Jakarta: Citra Wacana Media
- Putri, Nareswari, Ratih, Diah, Putu, Ni. 2012. *Implikasi Kebijakan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Sebagai Pajak Daerah terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Badung Provinsi Bali*. *Diponegoro Law Review* Vol. 1 No. 4 Tahun 2012. <http://ejournal-s1.undip.ac.id/index.php/dlr>. Diakses pada tanggal 02 April 2018
- Santoso, Aesen, Wenny. 2015. *Evaluasi Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Halmahera Utara*. *Jurnal Emba* 398 Vol. 3 No. 1 Maret 2015 Hal. 398 - 407. <http://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/emba/article/view/7119>. Diakses pada tanggal 02 April 2018
- Sedarmayanti. 2001. *Sumber Daya Manusia dan Produktivitas Kerja*. Bandung : Mandar Maju
- Windy. 2015. *Analisis Dasar Pengenaan dan Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Ternate*. *Jurnal EMBA* Vol. 3 No. 4 Desember 2015 Hal 335-344.
- Wirasatya, Yogi, Komang. 2012. *Pengaruh Desentralisasi BPHTB Terhadap Penerimaan Daerah Kabupaten Badung*. Fakultas Ekonomi Universitas Udayana, Bali.