

## Analisis Efektifitas Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Tanah Bangunan Daerah Kota Ambon Periode 2018-2022

Anna Valensia Christianty De Fretes  
Universitas Pattimura

Jl. Ir. M. Putuhena, Poka, Kec. Tlk. Ambon, Kota Ambon, Maluku  
Korespondensi penulis: [annadefretes.92@gmail.com](mailto:annadefretes.92@gmail.com)

**Abstract.** *This research aims to measure the level of effectiveness of taxes on the acquisition of rights to land and buildings in the Ambon City area for the 2018-2022 period. This research is the first regarding the Effectiveness of Ambon City Regional BPHTB Taxes. This type of research is quantitative descriptive research using Effectiveness Ratio Analysis and measurements based on Effectiveness Categories according to Decree of the Minister of Home Affairs No. 690,900,329 of 2006. The results of this research show that the level of revenue is less effective in the 2019 and 2022 periods due to the Covid-19 Pandemic and Budget Targets that are less effective. very high compared to previous periods. However, it can be said to be very effective in 2018 and 2021 because acceptance reached 100% or >100%. In the 2020 period it is said to be ineffective because the presentation level based on the Effectiveness Ratio and Effectiveness Criteria is below or <60%, this is purely due to the Covid-19 pandemic and government policy in carrying out activities as before.*

**Keywords:** *Tax, BPHTB Tax, Effectiveness, Effectiveness Ratio*

**Abstrak.** Penelitian ini bertujuan untuk mengukur Tingkat Efektifitas Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Daerah Kota Ambon periode 2018-2022. Penelitian ini merupakan yang pertama terkait Efektifitas Pajak BPHTB Daerah Kota Ambon. Jenis penelitian ini merupakan penelitian dekriptif kuantitatif dengan menggunakan Analisis Rasio Efektifitas dan pengukuran berdasarkan Kategori Efektifitas menurut Kepmendagri No.690.900.329 Tahun 2006. Hasil penelitian ini menunjukkan tingkat penerimaan yang kurang efektif pada periode 2019 dan 2022 karena Pandemi Covid-19 dan Target Anggaran yang sangat tinggi dibanding periode-periode sebelumnya. Namun, pada terbilang sangat efektif berada pada tahun 2018 dan 2021 karena penerimaan mencapai 100% atau >100%. Pada periode 2020 dikatakan tidak efektif karena tingkat presentasi berdasarkan Rasio Efektifitas dan Kriteria Efektifitas dibawah atau <60% ini murni merupakan pandemi Covid-19 dan kebijakan pemerintah dalam melakukan aktifitas seperti sebelumnya.

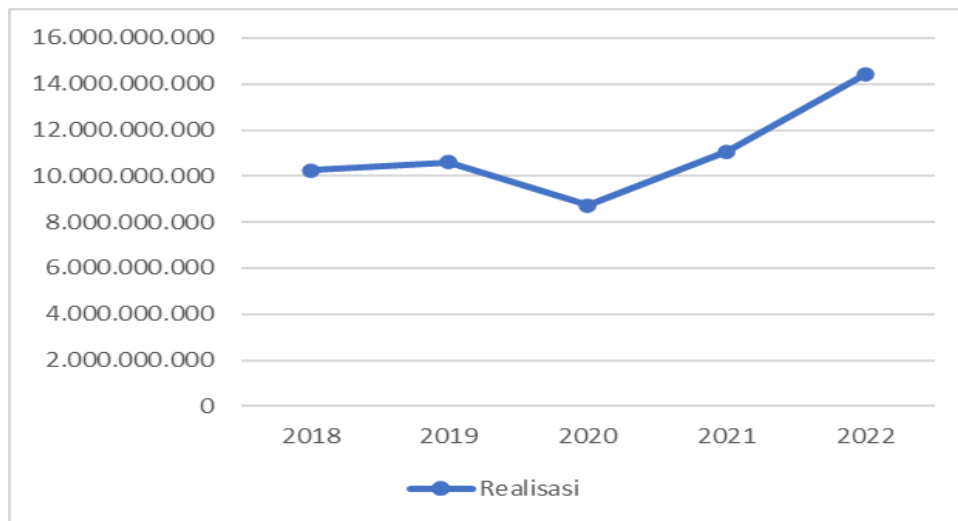
**Kata kunci:** Pajak, Pajak BPHTB, Efektifitas, Rasio Efektifitas

### LATAR BELAKANG

Pembayaran pajak yang dilakukan oleh Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi adalah sumber pembangunan di Indonesia. Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, seringkali tidak diketahui oleh sebagian besar masyarakat. Lazimnya, masyarakat hanya mendengar tentang Pajak Hotel, Pajak Restoran, Hiburan serta Pajak Bumi dan Bangunan.

Dilihat dari penerimaannya Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan diperuntukkan bagi orang yang ingin memindahkan Hak Tanah atau atas nama terhadap Tanah maupun bangunan. Dari realisasi penerimaan Pajak BPHTB Kota Ambon dapat digambarkan dalam Grafik 1 berikut :

Grafik 1. Realisasi Penerimaan Pajak BPHTB Kota Ambon



Sumber : BPPRD Kota Ambon, Data diolah

Dari Grafik 1 di atas dapat tegambar penerimaan Pajak BPHTB yang cenderung naik dari 2020 sampai 2022, namun tahun 2019 dan 2020 mengalami penurunan yang tajam. Penelitian ini bertujuan untuk melihat permasalahan yang ada dan tingkat efektivitas penerimaan pajak BPHTB Daerah Kota Ambon periode 2018 sampai 2022.

Penelitian tentang Pajak BPHTB Daerah Kota Ambon belum pernah diteliti dan dipublish secara khusus oleh orang pribadi maupun badan. Untuk itulah dibutuhkan analisis seperti ini untuk menjadi bahan acuan bagi Pemerintah dan menjadi referensi terbaru bagi penelitian selanjutnya.

Penelitian ini juga sejalan dengan penelitian dari Clever,et all (2018) tentang Analisis Efektivitas Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Pajak Daerah Di Kabupaten Minahasa Tenggara. Hasil penelitiannya menunjukkan Kinerja efektif penerimaan pajak BPHTB di Kabupaten Minahasa Tenggara telah terbukti dengan pencapaian 296,97% pada tahun 2015, 243,79% pada tahun 2016, dan 183,96% pada tahun 2017. Pencapaian ini menunjukkan bahwa kinerja BPHTB telah mencapai tingkat keberhasilan lebih dari 100%.

## KAJIAN TEORITIS

Pajak diartikan sebagai "iuran kepada negara (yang bisa dipaksakan) dan terutang oleh wajib bayar menurut perundang-undangan, serta tidak mendapat timbal balik secara langsung, dan dapat digunakan secara langsung serta berguna untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas negara yang menyelenggarakan pemerintahan", kata Waluyo (2013:2).

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Menurut Siahaan (2016:579), BPHTB adalah pajak yang terkait dengan pembelian tanah dan atau bangunan. Dengan tindakan atau peristiwa hukum yang memungkinkan seseorang atau organisasi memiliki hak atas tanah dan bangunan.

Objek Pajak BPHTB: Pengalihan hak atas tanah dan atau bangunan dapat disebabkan oleh jual beli, tukar-menukar, hibah, wasiat, waris, pengalihan hak, perbedaan hak, penetapan pemegang, penerapan keputusan hakim, penyatuan upaya, perpaduan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah, menurut Siahaan (2016:581-583). Biaya pajak BPHTB paling tinggi ditetapkan sebesar 5%.

Efektivitas, menurut Ulum (2012:31), ialah ukuran yang menunjukkan seberapa jauh suatu tujuan telah dicapai. Peluang efektivitas meningkat seiring dengan persentase tujuan yang dicapai.

## **METODE PENELITIAN**

### **Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini merupakan jenis penelitian deskriptif kuantitatif. Dimana penelitian ini merupakan observasi nilai-nilai dari tiap variabel baik satu maupun lebih tanpa mempertimbangkan relasi dari variabel-variabel lain secara independen serta dapat diukur dalam suatu ukuran numerik.

### **Tempat dan Waktu Penelitian**

Tempat penelitian adalah Badan Pengelolaan Pajak dan Retribusi Daerah Kota Ambon dengan Waktu Penelitian bulan Februari sampai April 2024.

### **Sumber Data**

Terdapat dua sumber data yang digunakan yaitu : Data Primer dan Data Sekunder.

### **Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data berupa Observasi lapangan, Wawancara, observasi langsung.

### **Metode Analisis Data**

Metode Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah Rasio Efektivitas. Dengan rumus (Mahmudi,2015) :

$$Efektifitas = \frac{Realisasi\ Penerimaan\ Pajak}{Target\ Penerimaan\ Pajak} \times 100\%$$

### Kriteria Efektivitas

Kriteria Efektivitas memakai klasifikasi kriteria efektivitas presentasi pajak daerah yang ditetapkan oleh Kemendagri No.690.900.329 Tahun 2006 untuk mengukur efektifitas pajak pada penelitian ini. Klasifikasi ini disajikan dalam tabel berikut:

**Tabel 1. Klasifikasi Kriteria Efektivitas**

Presentasi	Kriteria
'>100%	Sangat Efektif
90,00% – 100,00%	Efektif
80,00% – 90,00%	Cukup Efektif
60,00% - 80,00%	Kurang Efektif
'<60,00%	Tidak Efektif

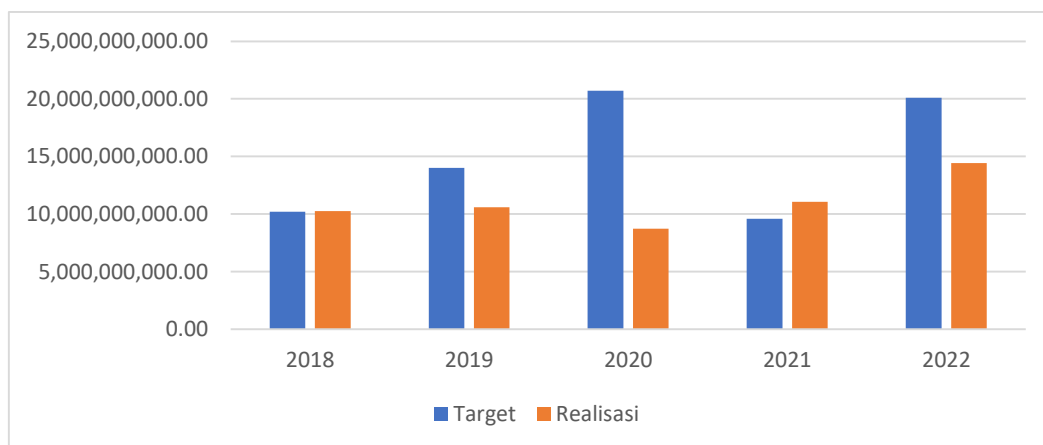
Sumber : Kepmendagri No.690.900.329 Tahun 2006

Jika hasil presentase perhitungan angka mendekati 100% maka pajak dikatakan mulai efektif. Dan jika selanjutnya ingin diukur tingkat efektivitasnya maka harus dilakukan perbandingan dengan tahun sebelumnya dengan tahun yang ingin diketahui tingkat efektivitasnya.

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### Laporan Target dan Realisasi

**Grafik 1. Target dan Realisasi Penerimaan Pajak BPHTB  
Kota Ambon periode 2018-2022**



Sumber : BPPRD Kota Ambon, data diolah penulis, 2024.

Berdasarkan Grafik diatas, terlihat bahwa pada tahun 2018 Realisasi Pajak BPHTB dapat memenuhi target yang ditentukan, namun pada tahun 2019, target dinaikkan karena kebijakan pemerintah dari realisasi tahun sebelumnya yang melebihi target yang dianggarkan. Tahun 2019 target dinaikkan menjadi 1,4% dan ini pun tidak dapat direalisasikan dengan baik.

Tahun 2019 pencapaian target pajak BPHTB tidak mencapai 100% dari target yang ditentukan, hanya sekitar 72% pencapaiannya. Namun, tahun 2020 pemerintah menaikkan target pajak sebesar 6% menjadi 20M. Tentunya, kebijakan ini tidak sebanding dengan dampak covid-19 yang diluar perencanaan. Sehingga, penerimaan Pajak hanya mencapai 40% dari yang ditentukan, yaitu sebesar 8M penerimaan dari target 20,6 M. hal ini kemudian dikaji Kembali, dengan kebijakan-kebijakan pemerintah pasca Covid-19 sehingga target diturunkan dari 20,6M menjadi 9,5M di tahun 2021.

### **Analisis Rasio Efektivitas Pajak BPHTB**

#### **1. Rasio Efektifitas Pajak BPHTB Tahun 2018**

$$\begin{aligned} \text{Efektifitas} &= (10.256.283.065) / (10.210.000.000) \times 100 \\ &= 100,45 \% \end{aligned}$$

Jadi, Tingkat efektifitas Pajak BPHTB Tahun 2018 adalah sebesar 100,45%

#### **2. Rasio Efektifitas Pajak BPHTB Tahun 2019**

$$\begin{aligned} \text{Efektifitas} &= (10.592.919.673) / (14.000.000.000) \times 100 \\ &= 75,66 \% \end{aligned}$$

Jadi, Tingkat efektifitas Pajak BPHTB Tahun 2019 adalah sebesar 75,66%

#### **3. Rasio Efektifitas Pajak BPHTB Tahun 2020**

$$\begin{aligned} \text{Efektifitas} &= (8.716.801.030) / (20.696.846.000) \times 100 \\ &= 42,12 \% \end{aligned}$$

Jadi, Tingkat efektifitas Pajak BPHTB Tahun 2020 adalah sebesar 42,12%

#### **4. Rasio Efektifitas Pajak BPHTB Tahun 2021**

$$\begin{aligned} \text{Efektifitas} &= (11.069.378.158) / (9.583.520.746) \times 100 \\ &= 115,50 \% \end{aligned}$$

Tingkat efektifitas Pajak BPHTB Tahun 2021 adalah sebesar 115,50%

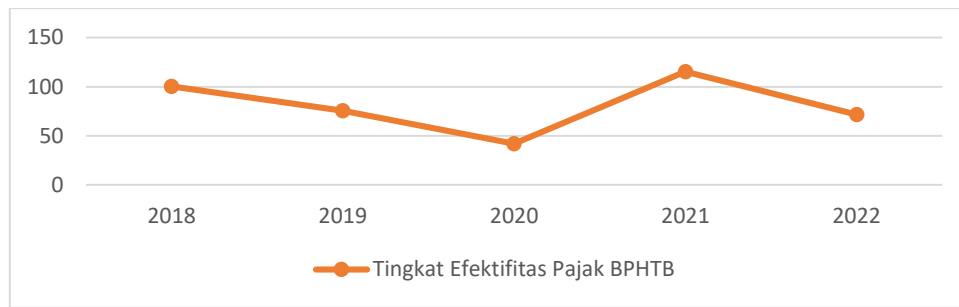
#### **5. Rasio Efektifitas Pajak BPHTB Tahun 2022**

$$\begin{aligned} \text{Efektifitas} &= (14.423.965.752) / (20.090.818.110) \times 100 \\ &= 71,79 \% \end{aligned}$$

Tingkat efektifitas Pajak BPHTB Tahun 2019 adalah sebesar 71,79%

Berdasarkan perhitungan Tingkat Efektifitas diatas dapat tergambar tingkat efektivitas Pajak BPHTB sebagai berikut :

**Grafik 2. Tingkat Efektivitas Pajak BPHTB Kota Ambon periode 2018-2022**



Sumber : data diolah, 2024

### Kriteria Efektivitas

**Tabel 2. Target, Realisasi dan Persentase Rasio Efektivitas Pajak BPHTB Daerah Kota Ambon Periode 2018 – 2022**

Tahun	Presentasi	Kriteria
2018	100,45 %	Sangat Efektif
2019	75,66 %	Kurang Efektif
2020	42,12 %	Tidak Efektif
2021	115,50 %	Sangat Efektif
2022	71,79 %	Kurang Efektif

Sumber : data diolah, 2024

Berdasarkan Pengukuran menggunakan Analisis Rasio Efektifitas dan digambarkan secara langsung dalam Grafik 2 di atas, terlihat terjadinya penurunan presentase tahun 2018 ke 2019 dikarenakan, jumlah pengawasan terhadap penagihan Pajak BPHTB masih tergolong minim, sehingga beberapa pengurusan Tanah baru maupun perpindahan Hak Tanah tidak tercatat dan tidak dimasukkan dalam penerimaan Pajak. Sedangkan 2019 ke 2020 semakin menurun dikarenakan pandemi Covid-19 yang mengharuskan beberapa aktifitas termasuk jual-beli atau perpindahan Tanah Milik pribadi maupun Perusahaan terhenti sesuai dengan kebijakan-kebijakan pemerintah yang ada pada tahun tersebut. Namun, persentase Kembali naik pada 2020 menuju 2021, dengan adanya kondisi Dimana pasca pandemi dan era New Normal sehingga efektifitas penerimaan membaik. Namun Kembali menurun, dikarenakan target yang diberikan lebih tinggi dibanding tahun-tahun sebelumnya. Ini berkaitan dengan Penetapan Anggaran Pajak oleh DPRD Kota.

Jika dilihat berdasarkan Kriteria Efektifitas Pajak, Tahun 2021 merupakan Tahun tertinggi tingkat efektifitas yaitu 115,50 %. Artinya angka ini termasuk dalam Kriteria Sangat Efektif. Namun, pada Tahun yang termasuk dalam Kriteria Tidak Efektif jatuh pada tahun 2020 dengan angka presentasi Efektifitas sebesar 42,12%. Sedangkan Tahun 2019 dan Tahun 2022

masuk dalam kategori Kurang Efektif dengan angka presentasi Efektifitas sebesar 71 % dan 75% saja.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

Penelitian ini merupakan penelitian yang pertama kali dilakukan khusus untuk menguji tingkat Efektifitas Pajak BPHTB Daerah Kota Ambon periode 2018-2022. Dalam penelitian ini dapat terlihat bahwa tingkat penerimaan pajak yang cukup fluktuatif merupakan akibat dari pandemi Covid-19, namun jika dilihat dari kriteria efektifitas, hal ini menunjukkan bahwa terdapat kenaikan total Target penerimaan pada Anggaran Pajak BPHTB. Ini tentunya menjadi suatu masukan bagi BPPRD Kota Ambon dan DPRD Kota Ambon dalam menentukan target pajak ke depan.

## **UCAPAN TERIMA KASIH**

Peneliti mengucapkan Terima Kasih bagi Pejabat BPPRD Kota Ambon beserta Staf yang telah bersedia memberikan izin dalam penggunaan Data yang telah diperoleh.

## **DAFTAR REFERENSI**

- de Fretes, A. V. C. (2023). Analisis Efektifitas Penerimaan Pajak Restoran Daerah Kota Ambon Periode 2017-2022. *Jurnal Pendidikan Tambusai*, 7(2), 3736-3743.
- Koho, C. C., Sabijono, H., & Rondonuwu, S. (2018). ANALISIS EFEKTIVITAS BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) TERHADAP PAJAK DAERAH DI KABUPATEN MINAHASA TENGGARA. *GOING CONCERN: JURNAL RISET AKUNTANSI*, 13(04).
- S Mahmudi. (2015). *Manajemen Kinerja Sektor Publik Edisi 3*. Yogyakarta: Unit. Penerbitan dan Percetakan Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen YKPN.
- Ulum, Ihyaul. (2012). *Audit Sektor Publik*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Waluyo. (2013). *Perpajakan Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat. Supramono dan Theresia.