

## BAB V

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 5.1 Efektivitas Penerimaan Pajak BPHTB di Kota Jambi

Perhitungan efektivitas dilakukan dengan cara membandingkan realisasi penerimaan pajak BPHTB dengan target pajak BPHTB. Koefisien efektivitas merupakan hasil rasio antara realisasi pajak BPHTB dengan target pajak BPHTB yang telah ditentukan. Hasil perhitungan efektivitas penerimaan pajak BPHTB di Kota Jambi dari tahun 2019 – 2023. Rumus yang digunakan untuk menghitung efektivitas adalah sebagai berikut :

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

Tahun	Realisasi BPHTB (Rp)	Target BPHTB (Rp)	Rasio efektivitas	Kriteria efektivitas
2019	55.006.168.032	55.000.000.000	100,01%	Sangat efektif
2020	55.673.651.252	55.000.000.000	101,22%	Sangat Efektif
2021	65.028.688.242	59.000.000.000	110,21%	Sangat Efektif
2022	81.681.415.022	65.000.000.000	125,66%	Sangat Efektif
2023	64.259.319.005	70.000.000.000	91,79%	Kurang efektif

Berdasarkan Tabel 5.1, tingkat efektivitas penerimaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Jambi selama periode 2019–2023 menunjukkan fluktuasi yang cukup signifikan. Pada tahun 2019, realisasi penerimaan BPHTB mencapai Rp55.006.168.032 dengan target Rp55.000.000.000. Rasio efektivitasnya sebesar 100,01% sehingga termasuk dalam kategori sangat efektif, karena realisasi sedikit melampaui target yang ditetapkan.

Efektivitas realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Jambi selama periode 2019 hingga 2023 menunjukkan fluktuasi yang cukup signifikan. Pada tahun 2019, realisasi BPHTB sebesar Rp55.006.168.032 dengan target Rp55.000.000.000. Rasio efektivitas

mencapai 100,01%, sehingga dikategorikan sangat efektif. Hal ini menunjukkan bahwa target penerimaan dapat tercapai bahkan sedikit melampaui, meskipun dengan margin yang tipis.

Selanjutnya, pada tahun 2020 realisasi BPHTB meningkat menjadi Rp55.673.651.252 dengan target tetap Rp55.000.000.000. Rasio efektivitas sebesar 101,22% menandakan capaian yang kembali melampaui target, meskipun peningkatannya relatif kecil dibandingkan tahun sebelumnya. Kategori efektivitas tetap pada tingkat sangat efektif. Pencapaian ini memperlihatkan adanya kestabilan penerimaan BPHTB meskipun tahun 2020 merupakan periode yang terdampak pandemi COVID-19, sehingga capaian tersebut dapat dikatakan cukup baik.

Pada tahun 2021, realisasi penerimaan BPHTB mengalami peningkatan yang lebih signifikan, yaitu Rp65.028.688.242 dengan target Rp59.000.000.000. Rasio efektivitas tercatat sebesar 110,21%, yang menegaskan bahwa capaian penerimaan jauh melampaui target yang ditetapkan. Kriteria efektivitas tetap berada pada kategori sangat efektif. Hal ini menunjukkan adanya peningkatan aktivitas transaksi tanah dan bangunan yang lebih tinggi dibandingkan tahun sebelumnya, yang berdampak langsung pada peningkatan penerimaan pajak daerah dari sektor BPHTB.

Tahun 2022 mencatatkan pencapaian tertinggi selama periode pengamatan. Realisasi penerimaan BPHTB mencapai Rp81.681.415.022 dengan target Rp65.000.000.000. Rasio efektivitas mencapai 125,66% dan dikategorikan sangat efektif. Capaian ini menggambarkan bahwa target tidak hanya terpenuhi, tetapi jauh terlampaui. Peningkatan yang cukup besar ini bisa disebabkan oleh meningkatnya jumlah transaksi properti, kenaikan nilai objek pajak, serta upaya intensifikasi dan ekstensifikasi yang dilakukan pemerintah daerah dalam pengelolaan pajak daerah.

Namun, kondisi berbeda terjadi pada tahun 2023. Realisasi penerimaan BPHTB justru menurun menjadi Rp64.259.319.005, sementara target ditetapkan sebesar Rp70.000.000.000. Rasio efektivitas hanya mencapai 91,79% dan masuk dalam kategori kurang efektif. Hal ini menunjukkan bahwa

target penerimaan tidak berhasil tercapai. Penurunan ini kemungkinan disebabkan oleh berkurangnya aktivitas transaksi tanah dan bangunan, faktor ekonomi masyarakat yang melemah, atau adanya hambatan administrasi dalam pemungutan pajak daerah.

Secara keseluruhan, efektivitas penerimaan BPHTB Kota Jambi selama lima tahun terakhir cenderung positif, karena dalam empat tahun pertama (2019–2022) selalu mencapai kategori sangat efektif. Namun, penurunan pada tahun 2023 menjadi perhatian penting bagi pemerintah daerah agar dapat mengevaluasi strategi pemungutan BPHTB, memperbaiki tata kelola, dan menyesuaikan target dengan kondisi riil ekonomi masyarakat. Dengan langkah-langkah tersebut, diharapkan efektivitas penerimaan BPHTB dapat kembali meningkat di tahun-tahun mendatang.

Hasil dari perhitungan ini akan menunjukkan apakah penerimaan pajak telah mencapai sasaran atau belum. Kriteria efektivitas biasanya diklasifikasikan sebagai berikut:

- $\geq 100\%$  : Sangat efektif
- $90\% - < 100\%$  : Efektif
- $80\% - < 90\%$  : Cukup efektif
- $< 80\%$  : Tidak efektif

Berdasarkan data dan analisis lima tahun terakhir, dapat disimpulkan bahwa efektivitas penerimaan pajak BPHTB di Kota Jambi cenderung mengalami penurunan, meskipun pada akhir periode (2023) menunjukkan kinerja yang baik. Penurunan ini bisa diakibatkan oleh beberapa faktor, antara lain:

- Tingginya target PAD yang tidak realistis
- Kurangnya inovasi dan intensifikasi pemungutan pajak
- Penurunan transaksi properti akibat faktor eksternal (pandemi, inflasi, dan lain-lain)
- Kurangnya sosialisasi atau kepatuhan wajib pajak terhadap BPHTB

1. Evaluasi target PAD secara rutin Pemerintah daerah perlu melakukan kajian dan proyeksi yang realistis dalam menetapkan target PAD, khususnya BPHTB, agar tidak terjadi kesenjangan antara target dan realisasi.
2. Optimalisasi Pemungutan dan Basis Data Wajib Pajak Penguatan data objek dan subjek pajak, termasuk pemanfaatan sistem digitalisasi dan informasi geografis (GIS), dapat membantu meningkatkan efektivitas pemungutan.
3. Penguatan Koordinasi antar OPD Diperlukan sinergi antara BPKAD, Bapenda, Dinas Perizinan, dan Kantor Pertanahan dalam mendukung kelancaran proses administrasi dan pemungutan BPHTB.

## **5.2 Kontribusi Penerimaan BPHTB terhadap PAD Daerah Kota Jambi**

BPHTB sebagai salah satu komponen pajak daerah memiliki peranan penting dalam menyokong keuangan daerah, khususnya dalam peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Berdasarkan data Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Jambi, kontribusi BPHTB terhadap PAD selama periode 2019–2023 mengalami fluktuasi namun menunjukkan tren kontribusi yang cukup signifikan.

Secara umum, kontribusi BPHTB terhadap PAD tergolong cukup tinggi dengan persentase diatas 13% setiap tahunnya ini menunjukkan bahwa BPHTB merupakan salah satu sumber PAD yang potensial dan perlu terus dioptimalkan. Kontribusi dalam penelitian ini bermaksud untuk mengetahui seberapa besar kontribusi BPHTB Terhadap PAD Daerah Kota Jambi pada Tahun 2019-2023. Menghitung besaran kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) yaitu :

$$\text{Kontribusi BPHTB} = \left( \frac{\text{Realisasi BPHTB}}{\text{Realisasi PAD}} \right) \times 100\%$$

Berdasarkan rumus di atas maka, dapat kita cari besaran kontribusi BPHTB pada pemerintah Kota Jambi Tahun 2019-2023, sebagai berikut :

**Tabel 5. 2 Tingkat Kontribusi BPHTB Dalam Rupiah**

<b>Tahun</b>	<b>Realisasi Penerimaan BPHTB (Rp)</b>	<b>Realisasi PAD (Rp)</b>	<b>Rasio Kontribusi (%)</b>	<b>Kriteria Kontribusi</b>
2019	55.006.168.032	393.429.595.383,99	13,98%	Kurang Berkontribusi
2020	55.673.651.252	355.674.818.034,49	15,65%	Kurang Berkontribusi
2021	65.028.688.242	384.730.643.791,46	16,90%	Kurang Berkontribusi
2022	81.681.415.022	437.025.956.388,00	18,69%	Kurang Berkontribusi
2023	64.259.319.005	448.460.640.789,94	14,32%	Kurang Berkontribusi
Rata-Rata			79,54%	

Hasil perhitungan dapat dilihat dari tabel diatas :

Hasil perhitungan dapat dilihat pada Tabel 5.2, kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Jambi selama periode 2019–2023 menunjukkan berfluktuasi, namun secara umum masih berada pada kategori kurang berkontribusi.

Berdasarkan tabel mengenai kontribusi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Jambi periode 2019 hingga 2023, dapat dilihat bahwa meskipun realisasi penerimaan BPHTB terus menunjukkan fluktuasi, kontribusinya terhadap total PAD masih berada dalam kategori kurang berkontribusi.

Pada tahun 2019, realisasi penerimaan BPHTB sebesar Rp55.006.168.032 dengan total PAD sebesar Rp393.429.595.383,99. Rasio kontribusi yang dihasilkan sebesar 13,98%. Angka ini menunjukkan bahwa meskipun penerimaan BPHTB cukup signifikan, porsinya terhadap PAD masih relatif

kecil sehingga dikategorikan kurang berkontribusi. Hal ini dapat dipengaruhi oleh dominasi sumber-sumber PAD lain yang nilainya jauh lebih besar.

Tahun 2020 memperlihatkan peningkatan kontribusi. Realisasi BPHTB tercatat sebesar Rp55.673.651.252, sedangkan PAD sebesar Rp355.674.818.034,49. Rasio kontribusinya naik menjadi 15,65%. Peningkatan ini menunjukkan adanya perbaikan dalam realisasi BPHTB, meskipun kategori kontribusinya tetap rendah. Lonjakan ini kemungkinan disebabkan oleh meningkatnya transaksi tanah dan bangunan, meskipun secara umum perekonomian pada tahun tersebut masih terdampak pandemi.

Pada tahun 2021, kontribusi BPHTB kembali meningkat. Dengan realisasi sebesar Rp65.028.688.242 terhadap PAD Rp384.730.643.791,46, rasio kontribusi mencapai 16,90%. Angka ini menegaskan tren positif dalam tiga tahun pertama, meskipun tetap belum mampu mencapai kategori berkontribusi tinggi. Peningkatan ini dapat mencerminkan adanya pemulihan ekonomi pasca-pandemi, yang mendorong kembali aktivitas transaksi properti.

Kondisi terbaik terjadi pada tahun 2022. Realisasi penerimaan BPHTB mencapai Rp81.681.415.022 dengan PAD sebesar Rp437.025.956.388,00. Rasio kontribusinya naik hingga 18,69%, yang merupakan capaian tertinggi dalam lima tahun pengamatan. Walaupun masih masuk kategori kurang berkontribusi, lonjakan signifikan ini memperlihatkan bahwa sektor BPHTB memiliki potensi besar jika dikelola dengan lebih optimal. Kenaikan ini dapat dipengaruhi oleh meningkatnya minat investasi di bidang properti, kenaikan harga tanah dan bangunan, serta kebijakan pemerintah dalam memperkuat penerimaan pajak daerah.

Namun, pada tahun 2023 terjadi penurunan kontribusi. Realisasi BPHTB tercatat sebesar Rp64.259.319.005 dengan PAD sebesar Rp448.460.640.789,94. Rasio kontribusinya turun menjadi 14,32%. Hal ini menunjukkan adanya penurunan aktivitas transaksi tanah dan bangunan

dibanding tahun sebelumnya. Faktor penyebabnya bisa berasal dari kondisi ekonomi global dan nasional yang belum stabil, kebijakan moneter yang memengaruhi daya beli masyarakat, atau hambatan teknis dalam pemungutan BPHTB.

Secara keseluruhan, rata-rata kontribusi BPHTB terhadap PAD Kota Jambi dalam periode 2019–2023 berada pada angka 79,54% dari kriteria kontribusi yang ditetapkan, sehingga tetap tergolong kurang berkontribusi. Temuan ini menunjukkan bahwa meskipun penerimaan BPHTB selalu terealisasi dengan baik dan cenderung meningkat dari sisi nominal, persinya terhadap PAD masih rendah. Hal ini mengindikasikan bahwa sumber utama PAD Kota Jambi lebih banyak berasal dari jenis pajak dan retribusi lain.

Menurunnya kontribusi BPHTB terutama disebabkan oleh kombinasi:

1. melemahnya transaksi properti,
2. target penerimaan yang terlalu tinggi,
3. hambatan administrasi & kurangnya transparansi NJOP,
4. rendahnya kepatuhan wajib pajak, dan
5. dominasi sumber PAD lain yang lebih besar.

Dengan demikian, pemerintah daerah perlu melakukan langkah-langkah strategis untuk meningkatkan kontribusi BPHTB, baik melalui intensifikasi, ekstensifikasi pajak, penyesuaian nilai objek pajak sesuai perkembangan pasar, maupun peningkatan kepatuhan wajib pajak. Optimalisasi ini penting agar BPHTB dapat menjadi salah satu sumber pendapatan yang lebih signifikan dalam struktur PAD di masa mendatang.

#### ➤ **Kontribusi Penerimaan BPHTB terhadap Pajak Daerah Kota Jambi**

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu jenis pajak daerah yang memiliki peranan penting dalam mendukung keuangan daerah, khususnya dalam meningkatkan pendapatan dari sektor

pajak. BPHTB berkaitan langsung dengan aktivitas ekonomi masyarakat, khususnya di sektor properti dan pertanahan. Oleh karena itu, fluktuasi kontribusinya dapat menjadi indikator dinamika perekonomian dan efektivitas kebijakan fiskal daerah. Berdasarkan data yang diperoleh dari Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Jambi, kontribusi BPHTB terhadap total realisasi penerimaan Pajak Daerah selama periode 2019 hingga 2023 menunjukkan pola yang fluktuatif namun cenderung signifikan.

BPHTB sebagai salah satu komponen pajak daerah memiliki peranan penting dalam menyokong keuangan daerah, khususnya dalam peningkatan Pajak Daerah. Berdasarkan data Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah (BPPRD) Kota Jambi, kontribusi BPHTB terhadap Pajak Daerah selama periode 2019–2023 mengalami fluktuasi namun menunjukkan tren kontribusi yang cukup signifikan. Kontribusi BPHTB terhadap Pajak Daerah (PD) mengukur sejauh mana pajak ini memberikan sumbangsih terhadap keseluruhan pendapatan daerah. Rumus yang digunakan adalah:

Menghitung besaran kontribusi BPHTB terhadap Pajak Daerah (PD) yaitu :

- Rumus kontribusi BPHTB terhadap PD:

$$\text{Kontribusi BPHTB} = \left( \frac{\text{Realisasi BPHTB}}{\text{Realisasi Pajak Daerah}} \right) \times 100\%$$

Berdasarkan rumus di atas maka dapat kita cari besaran kontribusi BPHTB pada pemerintah Kota Jambi Tahun 2019-2023, sebagai berikut :

**Tabel 5.3 Realisasi Penerimaan BPHTB dan Penerimaan Pajak Daerah Kota Jambi  
Tahun 2019-2023**

<b>Tahun</b>	<b>Realisasi Penerimaan BPHTB (Rp)</b>	<b>Realisasi Penerimaan PD (Rp)</b>	<b>Rasio Kontribusi (%)</b>	<b>Kriteria Kontribusi</b>
2019	55.006.168.032,00	255.915.037.459	21,49%	Cukup Baik Berkontribusi
2020	55.673.651.252,00	216.961.981.307	25,66%	Sangat Baik Berkontribusi
2021	65.028.688.242,00	244.016.777.518	26,64%	Sangat Baik Berkontribusi
2022	81.681.415.022,00	301.796.809.124	27,06%	Sedang Berkontribusi
2023	64.259.319.005,00	325.300.989.103	19,75%	Kurang Berkontribusi
Rata -Rata			100,85%	

Dari Tabel 5.3 terlihat bahwa pada tahun 2019 kontribusi BPHTB terhadap Pajak Daerah berada pada angka 21,49% dan tergolong cukup baik. Selanjutnya, pada tahun 2020 hingga 2022 kontribusi BPHTB mengalami peningkatan dan berada pada kisaran di atas 25%, yang mencerminkan kontribusi yang sangat baik. Hal ini menunjukkan bahwa BPHTB menjadi salah satu sumber pendapatan pajak yang dominan dan strategis bagi Pemerintah Kota Jambi selama periode tersebut. Puncaknya terjadi pada tahun 2022, di mana kontribusi BPHTB mencapai angka tertinggi sebesar 27,06%. Hal ini kemungkinan besar dipengaruhi oleh meningkatnya aktivitas jual beli properti dan tanah, serta perbaikan kondisi ekonomi pasca pandemi COVID-19. Perkembangan pada Tahun 2019–2021, Penerimaan BPHTB cenderung meningkat meskipun ada pandemi COVID-19. Hal ini menunjukkan bahwa transaksi tanah dan bangunan tetap berjalan cukup stabil. Tahun 2022 terjadi lonjakan signifikan pada penerimaan BPHTB. Lonjakan ini diikuti dengan

meningkatnya kontribusi terhadap PAD, menandakan adanya ekonomi pasca-pandemi. Pada Tahun 2023, Penerimaan BPHTB mengalami penurunan yang cukup tajam, bahkan efektivitasnya masuk kategori "sangat tidak efektif". Namun, pada tahun 2023 terjadi penurunan kontribusi menjadi 19,75%, yang masuk dalam kategori kurang berkontribusi. Penurunan ini dapat disebabkan oleh beberapa faktor, antara lain melemahnya aktivitas transaksi properti, peningkatan signifikan dari jenis pajak daerah lainnya, atau adanya perubahan regulasi yang berdampak pada pemungutan BPHTB. Secara keseluruhan, meskipun kontribusi BPHTB mengalami fluktuasi, nilainya tetap memberikan sumbangsih yang cukup besar terhadap total penerimaan Pajak Daerah. Oleh karena itu, BPHTB tetap menjadi komponen penting dalam struktur pendapatan daerah dan perlu dioptimalkan melalui perbaikan sistem pemungutan, pengawasan transaksi, serta pembaruan regulasi yang mendukung peningkatan penerimaan secara berkelanjutan.

### **5.3 Analisis Efektivitas dan Implikasi Kebijakan**

Berdasarkan hasil analisis efektivitas dan kontribusi BPHTB dari tahun 2019–2023, terdapat beberapa implikasi penting yang dapat dijadikan bahan evaluasi dan dasar dalam pengambilan kebijakan ke depan, yaitu penelitian tentang Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Jambi, berikut adalah implikasi kebijakan yang dapat diambil untuk meningkatkan Efektivitas Dan Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Jambi yaitu :

1. Implikasi kebijakan untuk meningkatkan pemerintah perlu menetapkan target penerimaan BPHTB yang lebih realistis dan berbasis pada data historis dan tren transaksi properti, bukan sekadar proyeksi optimistis.
2. Implikasi terhadap pelayanan pajak diperlukan peningkatan pelayanan publik yang lebih efisien dan transparan, misalnya dengan digitalisasi

penuh dalam proses pembayaran dan pelaporan BPHTB untuk mengurangi potensi kebocoran atau kesalahan administrasi.

3. Implikasi terhadap kepatuhan wajib pajak hasil penelitian menunjukkan bahwa masih banyak wajib pajak yang belum patuh sepenuhnya, misalnya karena persepsi negatif terhadap Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau kurangnya pemahaman mengenai prosedur BPHTB.
4. Implikasi terhadap optimalisasi PAD untuk meningkatkan PAD dari sektor BPHTB, Pemerintah Kota Jambi perlu melakukan ekstensifikasi pajak, yaitu menggali objek pajak baru yang selama ini belum terjangkau atau terdata. Implikasi ini menuntut adanya sinergi antara pemerintah daerah, perangkat desa/kelurahan, dan lembaga keuangan, agar seluruh aktivitas yang berkaitan dengan perolehan tanah dan bangunan dapat termonitor dan tercatat secara akurat.