

## **ANALISIS PENURUNAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH KOTA KEDIRI**

Rini Ika Oktaviana<sup>1)\*</sup>, Lisma Yunia Wardani<sup>2)</sup>  
<sup>1,2</sup>Universitas Islam Kediri

<sup>1)</sup>[riniika5403@gmail.com](mailto:riniika5403@gmail.com), <sup>2)</sup>[lismayunia7@gmail.com](mailto:lismayunia7@gmail.com)

### **ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penurunan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Kediri. Analisis yang dilakukan dengan menghitung kontribusi pajak untuk mengetahui tingkat penurunannya terhadap Pendapatan Asli Daerah. Berdasarkan perhitungan yang telah dilakukan penurunan realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan yang signifikan terjadi pada tahun 2021 senilai Rp Rp 5.540.308.207,00 yang berdampak pada penurunan Pendapatan Asli Daerah senilai Rp 2.913.168.098,78 yang didapat dari semua pajak daerah salah satunya pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Penurunan yang signifikan ini sebagai dampak dari pembatasan sosial global terutama dalam kegiatan ekonomi sebagai dampak dari Pandemi Covid-19 dan masih diterapkannya prinsip *self assessment* dalam pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dimana wajib pajak dapat melakukan pelaporan, penghitungan, dan pembayaran secara mandiri sehingga harus ada pengawasan lebih intensif dalam sistem pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan maupun pembaruan sistem pembayaran yang lebih ketat agar realisasi penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan lebih maksimal untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah.

**Kata Kunci:** BPHTB, PAD

### **ABSTRACT**

*This study aims to analyze the decline in Fees on Acquisition of Land and Building Rights on Local Revenue of Kediri City. The analysis is carried out by calculating the tax contribution to determine the level of decline in Local Revenue. Based on the calculations that have been carried out, a significant decrease in the realization of Fees on Acquisition of Land and Building Rights occurred in 2021 amounting to IDR 5,540,308,207.00 which had an impact on a decrease in Original Local Revenue of IDR 2,913,168,098.78 obtained from all local taxes, one of which was the tax on Acquisition of Land and Building Rights. This significant decrease is the result of global social restrictions, especially in economic activities as a result of the Covid-19 Pandemic and the application of the principle of self-assessment in the collection of taxes on Acquisition of Land and Building Rights where taxpayers can report, calculate, and pay independently so that there must be more intensive supervision in the tax payment system for Acquisition of Land and Building Rights as well as a stricter payment system update so that the realization of tax revenue for Acquisition of Land and Building Rights is maximized to increase Local Revenue.*

**Keywords:** BPHTB, PAD

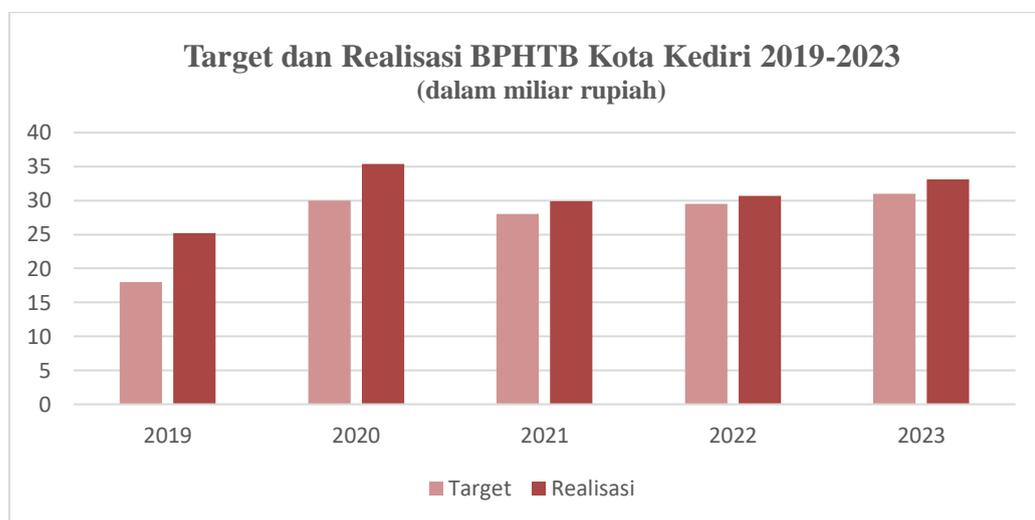
### **PENDAHULUAN**

Pajak merupakan kontribusi masyarakat kepada negara yang diatur oleh undang-undang (yang dapat dipaksakan) tanpa adanya imbalan langsung yang dapat dirasakan, dan dana tersebut digunakan untuk membiayai pengeluaran umum. Pajak merupakan penyumbang terbesar kas negara sebagai anggaran untuk

operasional dan pemerataan pembangunan. Terdapat dua pihak yang berwenang melakukan pemungutan pajak yaitu pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Pajak pusat merupakan pajak yang ditetapkan oleh pemerintah pusat dan pemungutannya diatur oleh Direktorat Jenderal Pajak (DJP) sebagai pembiayaan kebutuhan pengeluaran pemerintah pusat. Sedangkan, pajak daerah merupakan pajak yang ditetapkan oleh pemerintah daerah yang dapat dilakukan di tingkat provinsi, kota, dan kabupaten. Pajak daerah merupakan kontribusi yang wajib dibayar oleh individu atau badan kepada pemerintah daerah tanpa adanya imbalan langsung yang sebanding, yang dapat dipaksakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan serta pembangunan di tingkat daerah. Dalam pelaksanaan otonomi daerah, pemerintah daerah diberikan kewenangan oleh pemerintah pusat untuk melaksanakan pemerintahannya sendiri. Tujuan dari adanya otonomi daerah supaya daerah dapat mengembangkan potensi daerahnya sehingga tidak selalu bergantung kepada pemerintah pusat. Pemerintah daerah harus terus menggali potensi yang ada di daerahnya sebagai upaya untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang digunakan sebagai anggaran untuk operasional dan pemerataan pembangunan yang ada di daerah.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu pajak yang ditetapkan oleh daerah sebagai salah satu sumber penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang dikenakan atas kepemilikan serta perolehan tanah dan bangunan. Dengan adanya penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) yang dibayarkan oleh masyarakat akan meningkatkan pembangunan dan mendorong percepatan kegiatan ekonomi sehingga kesejahteraan masyarakat akan semakin baik. Peraturan perundang-undangan merupakan dasar yang sangat penting dalam proses pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah memberikan kerangka hukum yang mengatur pengenaan dan pemungutan pajak daerah, termasuk BPHTB. Undang-Undang tersebut secara khusus memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk menetapkan, mengumpulkan, dan mengelola pajak daerah dalam konteks sistem desentralisasi fiskal di Indonesia. Selain itu, Undang-Undang tersebut juga menetapkan prinsip-prinsip umum dan batasan yang harus dipatuhi oleh pemerintah daerah dalam melaksanakan pemungutan pajak. Selain Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, pelaksanaan pemungutan BPHTB juga diatur lebih lanjut melalui berbagai peraturan pelaksanaan, seperti Peraturan Pemerintah (PP) dan Peraturan Daerah (Perda). Peraturan Pemerintah (PP) memberikan pedoman teknis yang lebih rinci, termasuk mekanisme pemungutan pajak, sementara Peraturan Daerah (Perda) berfungsi untuk menyesuaikan kebijakan tersebut dengan kebutuhan dan kondisi lokal masing-masing daerah. Kedua peraturan ini harus tetap sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, tetapi juga memberikan fleksibilitas bagi pemerintah daerah untuk mengoptimalkan

pendapatan dari BPHTB, tanpa mengabaikan prinsip keadilan dan kemampuan bayar wajib pajak. Kemudian, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, UU No. 20 Tahun 2000, dan UU No. 28 Tahun 2009 membentuk kerangka hukum yang menyeluruh untuk BPHTB di Indonesia. Ketiga undang-undang ini mengatur secara rinci bagaimana pajak ini dikenakan, dihitung, dan diterapkan, dengan tujuan menciptakan sistem yang adil dan transparan dalam transaksi properti dan peralihan hak atas tanah dan bangunan. Mengacu pada peraturan perpajakan yang memberikan kewenangan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) kepada pemerintah daerah merupakan peluang besar bagi daerah untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) melalui pemungutan pajak tersebut yang hasilnya dapat digunakan sebagai pendanaan. Selain itu, melalui pengelolaan pajak secara mandiri, diharapkan hasil yang diperoleh akan lebih besar sehingga target yang ditetapkan dapat tercapai bahkan melebihi target.



Gambar 1. Target dan Realisasi BPHTB Kota Kediri 2019-2023

Pada bulan Desember 2010, di Kota Kediri ditetapkan Peraturan Daerah mengenai pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) yaitu Peraturan Daerah Kota Kediri Nomor 6 Tahun 2010 mengenai Pajak Daerah yang di dalamnya tercantum pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB). Dengan adanya pengalihan pemungutan pajak ini diharapkan Pendapatan Asli Daerah Kota Kediri (PAD) akan meningkat sehubungan dengan penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB). Selama tahun 2019-2023 penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) berada di urutan kedua penerimaan realisasi pajak daerah. Meskipun berada di urutan kedua tetapi nilainya tidak terlampau jauh dari urutan pertama yaitu Pajak PBB-P2 sehingga sangat berkontribusi besar dalam penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Berdasarkan data target dan realisasi penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) selama tahun 2019-2023 (Gambar 1) diketahui bahwa realisasinya selalu di atas target yang ditetapkan.

Meskipun realisasi selalu di atas target yang ditetapkan tetapi pada tahun 2021 realisasi mengalami penurunan dari tahun sebelumnya. Pada tahun 2020 realisasi mencapai Rp 35.472.564.483,00 dan pada tahun 2021 mengalami penurunan yang cukup besar senilai Rp 5.540.308.207,00 yaitu Rp 29.932.256.276,00. Pada tahun-tahun berikutnya persentase realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) juga mengalami penurunan. Berkaitan dengan hal tersebut tantangan yang dihadapi dalam pelaksanaan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) adalah berpedoman pada prinsip *Self Assessment* dengan penerapan wajib pajak secara mandiri melaporkan, menghitung, dan membayar atas tagihan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) menyebabkan adanya keraguan atas kewenangan yang diberikan. Berdasarkan uraian di atas penulis akan membahas mengenai “Analisis Penurunan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Kediri”.

## **METODE**

Metode penelitian dalam penelitian ini merupakan deskriptif kuantitatif. Metode deskriptif kuantitatif merupakan suatu alat penelitian berupa analisis data yang digunakan untuk menggambarkan, meneliti, dan memaparkan data yang dipelajari sesuai keadaannya dan menyimpulkan hasil penelitian menggunakan angka. Dengan menggunakan metode deskriptif kuantitatif, peneliti dapat dengan mudah memaparkan hasil data yang diteliti secara detail dan menganalisisnya sehingga memperoleh gambaran yang jelas tentang data yang diteliti tersebut.

Ruang lingkup penelitian ini dilakukan untuk menganalisis sebab penurunan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Kediri dengan data periode tahun 2019-2023 dari Badan Pendapatan, Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Kota Kediri. Pada penelitian ini menganalisis laporan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Kediri pada tahun 2019-2023 yang berisi semua data penerimaan Pajak Daerah Kota Kediri yang sudah tercantum data Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB).

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

Analisis Penurunan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Kediri:

Dalam mengetahui dan menganalisis penurunan atau peningkatan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menggunakan perhitungan dari rumus kontribusi pajak daerah dengan membandingkan realisasi penerimaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan realisasi penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Kontribusi pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Kediri tahun 2019-2023 adalah sebagai berikut:

Tabel 1. Perhitungan Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Tahun	Realisasi BPHTB	Realisasi PAD	Persentase
2019	Rp 25.225.071.324,69	Rp 148.647.415.707,83	16,9%
2020	Rp 35.427.564.483,00	Rp 130.238.258.541,25	27,2%
2021	Rp 29.932.256.276,00	Rp 127.325.090.442,47	23,5%
2022	Rp 30.797.501.421,00	Rp 137.612.159.525,40	22,3%
2023	Rp 33.126.755.605,00	Rp 157.865.095.678,38	20,9%

Tabel 2. Kriteria Realisasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Tahun	Persentase	Kriteria
2019	16,9%	Kurang
2020	27,2%	Sedang
2021	23,5%	Sedang
2022	22,3%	Sedang
2023	20,9%	Sedang

Realisasi pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Kediri pada tahun 2019 senilai Rp 25.225.071.324,69 dengan Pendapatan Asli Daerah (PAD) senilai Rp 148.647.415.707,83. Berdasarkan data tersebut diperoleh kontribusinya dengan tingkat persentase 16,9 % dengan kriteria kurang. Pada tahun 2020 realisasi pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) senilai Rp 35.427.564.483 dengan Pendapatan Asli Daerah (PAD) senilai Rp 130.238.258.541,25. Berdasarkan data tersebut diperoleh kontribusinya dengan tingkat persentase 27,2% dengan kriteria sedang yang artinya terdapat peningkatan realisasi yang sangat besar senilai Rp 5.540.308.207,00 dari tahun sebelumnya. Peningkatan realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari tahun sebelumnya dapat disebabkan oleh beberapa hal, salah satunya adalah kenaikan harga tanah dan bangunan yang dapat langsung berdampak pada nilai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) karena pajak tersebut dihitung berdasarkan persentase nilai transaksinya. Pertumbuhan di sektor properti juga menjadi sebab peningkatan realisasi pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutama jika adanya pembangunan perkantoran, perumahan, maupun industri yang mendorong tingginya transaksi atas pengalihan hak atas tanah dan bangunan. Selain itu, penurunan suku bunga Kredit Pemilikan Rumah (KPR) juga dapat menarik minat masyarakat untuk membeli properti tanah maupun bangunan. Adanya pengawasan yang lebih tinggi terhadap kepatuhan pembayaran pajak juga dapat meningkatkan realisasi pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang signifikan dari tahun sebelumnya.

Pada tahun 2021 realisasi pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) senilai Rp 29.932.256.276,00 dengan Pendapatan Asli Daerah (PAD) senilai Rp 127.325.090.442,47. Berdasarkan data tersebut Berdasarkan data tersebut diperoleh kontribusinya dengan tingkat persentase 23,5% dengan kriteria

sedang yang artinya terdapat penurunan realisasi yang sangat besar senilai Rp 5.540.308.207,00 dari tahun sebelumnya. Penurunan realisasi pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di tahun 2021 salah satunya disebabkan oleh Pandemi Covid-19 karena beberapa hal. Pandemi Covid-19 menyebabkan terjadinya ketidakpastian kegiatan ekonomi yang tinggi, sehingga menyebabkan banyak dari masyarakat maupun perusahaan yang menunda untuk melakukan pembelian atau investasi dalam sektor properti tanah maupun bangunan. Selain itu, pembatasan sosial serta penurunan aktivitas ekonomi juga mengurangi daya beli masyarakat sehingga berdampak langsung pada penurunan transaksi jual beli tanah maupun bangunan. Dengan adanya pembatasan sosial dan protokol kesehatan yang ketat, proses survei, penilaian, dan transaksi properti sulit dilakukan sehingga menyebabkan transaksi tertunda. Pandemi Covid-19 juga menyebabkan prioritas pengeluaran dari masyarakat berubah dengan lebih mengutamakan untuk kebutuhan pokok dan kebutuhan untuk kesehatan yang menggeser dana untuk pembelian properti berupa tanah dan bangunan. Sektor properti mengalami ini mengalami keterlambatan kegiatan operasionalnya karena banyak proyek pembangunan yang tertunda atau dibatalkan serta permintaan terhadap properti yang menurun berkaitan dengan banyaknya perusahaan yang menerapkan kerja dari rumah. Kemudian, pemerintah daerah juga memberikan insentif atau keringanan pembayaran pajak untuk meringankan beban pajak masyarakat selama Pandemi Covid-19 termasuk untuk pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang menyebabkan penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) menurun dari tahun sebelumnya.

Pada tahun 2022 realisasi pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) senilai Rp 30.797.501.421,00 dengan Pendapatan Asli Daerah (PAD) senilai Rp 137.612.159.525,40. Berdasarkan data tersebut diperoleh kontribusinya dengan tingkat persentase 22,3% dengan kriteria sedang yang artinya terdapat peningkatan realisasi pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari tahun sebelumnya senilai Rp 865.245.145,00. Meskipun tingkat persentase kontribusinya menurun tetapi realisasinya mengalami peningkatan dari tahun sebelumnya. Peningkatan realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari tahun sebelumnya dapat disebabkan oleh beberapa hal yaitu sebagai dampak dari pemulihan ekonomi setelah Pandemi Covid-19, di mana masyarakat maupun perusahaan mulai berinvestasi kembali di sektor properti tanah dan bangunan. Selama pandemi Covid-19 banyak transaksi atas properti yang tertunda dan pada tahun ini mulai dapat direalisasikan termasuk pembelian tanah dan bangunan sebagai akibat dari meningkatnya kepercayaan masyarakat maupun perusahaan terhadap pemulihan kegiatan ekonomi. Pemerintah daerah juga ikut berpartisipasi dalam pemulihan kegiatan ekonomi dengan memberikan berbagai insentif suku bunga yang rendah dan kemudahan pengajuan kredit sehingga dapat membantu meningkatkan daya beli masyarakat maupun perusahaan di sektor properti. Kemudian, berbagai proyek pembangunan yang sempat tertunda selama

Pandemi Covid-19 juga mulai dilanjutkan sehingga meningkatkan kegiatan transaksi dalam sektor properti tanah dan bangunan.

Pada tahun 2023 realisasi pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) senilai Rp 33.126.755.605,00 dengan Pendapatan Asli Daerah (PAD) senilai Rp 157.865.095.678,38. Berdasarkan data tersebut diperoleh kontribusinya dengan tingkat persentase 20,9% dengan kriteria sedang yang artinya terdapat peningkatan realisasi pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari tahun sebelumnya senilai Rp 2.329.254.184,00. Meskipun tingkat persentase kontribusinya menurun tetapi realisasinya mengalami peningkatan dari tahun sebelumnya. Peningkatan realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari tahun sebelumnya dapat disebabkan oleh beberapa hal yaitu seiring dengan semakin stabilnya kegiatan ekonomi masyarakat maupun meningkatnya mobiltas masyarakat dalam berbagai sektor ekonomi. Pemulihan yang signifikan di berbagai sektor ekonomi tersebut memberikan dampak yang sangat baik pada daya beli masyarakat maupun perusahaan dan meningkatnya minat investasi dalam dalam sektor properti tanah dan bangunan baik yang digunakan untuk perumahan maupun perdagangan. Adanya kebijakan digitalisasi pajak daerah juga mempermudah masyarakat dalam melaporkan dan membayar pajak daerah termasuk pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dengan adanya pemulihan kegiatan ekonomi tersebut realisasi penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) juga ikut meningkat dari tahun sebelumnya yang menurun karena Pandemi Covid-19 yang sebagian besar didapat dari realisasi pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

Berdasarkan analisis mengenai penurunan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Kediri dengan data realisasi pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Kediri dari tahun 2019-2023 dapat disimpulkan bahwa penurunan realisasi pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terjadi di tahun 2021 sebagai dampak dari Pandemi Covid-19 yang membatasi mobilisasi atau pergerakan masyarakat dalam berbagai sektor terutama kegiatan ekonomi. Penurunan realisasi pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari tahun sebelumnya senilai Rp 5.540.308.207,00 sehingga berdampak pada penurunan Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang didapat dari semua pajak daerah salah satunya pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) senilai Rp 2.913.168.098,78.

Pada tahun 2021 kontribusi pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) mencapai tingkat persentase 23,5% dengan kriteria sedang. Pandemi Covid-19 menyebabkan ketidakpastian kegiatan ekonomi seperti kegiatan survei, penilaian, dan transaksi properti tanah dan bangunan sulit dilakukan sehingga masyarakat maupun perusahaan menunda untuk berinvestasi dalam sektor

properti tanah dan bangunan sehingga daya belinya menurun sangat signifikan. Banyak proyek-proyek pembangunan yang tertunda atau dibatalkan seperti pembangunan fasilitas umum seperti jembatan, jalan raya, dan fasilitas pendukung lainnya serta perumahan masyarakat. Pandemi Covid-19 juga menyebabkan prioritas pengeluaran dari masyarakat berubah dengan lebih mengutamakan untuk membeli kebutuhan pokok dan kebutuhan untuk mendukung imunitas kesehatannya. Pemerintah daerah juga memberikan insentif atau keringanan pembayaran pajak sebagai upaya mengurangi beban pajak masyarakat termasuk insentif untuk pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sehingga penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) juga ikut menurun. Prinsip *Self Assessment* yang diterapkan kepada wajib pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) juga menimbulkan keraguan mengenai nilai sebenarnya dari pajak atas transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan. Dalam penerapan *prinsip Self Assessment* wajib pajak dengan mandiri dalam melaporkan, menghitung, dan membayar pajaknya.

Pada tahun 2022 realisasi penerimaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) mulai mengalami peningkatan dari tahun sebelumnya senilai Rp 865.245.145,00 dengan tingkat persentase kontribusi 22,3% dengan kategori sedang. Meskipun persentase kontribusinya menurun tetapi penerimaan realisasinya meningkat dari tahun sebelumnya sehingga meningkatkan realisasi penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang didapat dari semua pajak daerah salah satunya pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) senilai Rp 10.287.069.082,93. Pada tahun 2023 realisasi penerimaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) semakin mengalami peningkatan dari tahun sebelumnya senilai Rp 2.329.254.184,00 dengan tingkat persentase kontribusi 20,9% dengan kategori sedang. Meskipun persentase kontribusinya menurun tetapi penerimaan realisasinya meningkat dari tahun sebelumnya sehingga meningkatkan realisasi penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang didapat dari semua pajak daerah salah satunya pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) senilai Rp 20.252.936.152,98. Peningkatan realisasi pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) disebabkan oleh pemulihan kegiatan ekonomi di berbagai sektor ekonomi. Pemulihan kegiatan ekonomi menyebabkan banyak proyek-proyek pembangunan dan transaksi pembelian properti tanah dan bangunan yang sempat tertunda atau dibatalkan mulai dijalankan kembali oleh masyarakat maupun perusahaan. Pemerintah daerah juga berpartisipasi dalam pemulihan kegiatan ekonomi dengan adanya kebijakan digitalisasi pajak yang membantu masyarakat lebih mudah dalam melaporkan dan membayar pajak daerah termasuk pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Dengan pemulihan kegiatan ekonomi yang telah dilakukan realisasi penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) juga ikut meningkat dari tahun sebelumnya yang menurun karena Pandemi Covid-19 yang sebagian besar didapat dari realisasi pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Berdasarkan kesimpulan di atas penulis memberikan saran agar penerimaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dapat lebih meningkat dengan cara pemerintah daerah dapat memperkuat sistem pengawasan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan menerapkan prinsip *Self Assessment* yang lebih ketat. Melalui prinsip tersebut wajib pajak dapat melaporkan, menghitung, dan melakukan pembayaran pajak mereka sendiri. Meskipun fleksibel tetapi sistem ini memungkinkan adanya perbedaan nilai yang dilaporkan dengan nilai yang sebenarnya atas transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan. Untuk mengatasi hal ini, pemerintah dapat meningkatkan pengawasan dan validasi dengan melakukan verifikasi melalui data transaksi elektronik maupun surat kepemilikan. Selain itu, perlu adanya penambahan sistem pelaporan digital dengan integrasi data dari Badan Pertahanan Nasional (BPN) yang dapat membantu pemerintah daerah dalam mendapatkan informasi dari data yang lebih akurat. Dengan adanya sistem tersebut akan mengurangi potensi kesalahan laporan dari wajib pajak serta meningkatkan transparansi dan kepatuhan pajak sehingga mendukung peningkatan realisasi penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Kediri dari realisasi pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Gomies, S. J., & Pattiasina, V. (2011). Analisis Kontribusi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Maluku Tenggara. *Jurnal Ilmiah Aset*, 13(2), 175-183.
- Horman, F., Engka, D. S., & Kawung, G. M. (2023). Peranan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Air Tanah terhadap Pendapatan Asli Daerah Di Kota Manado. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, 23(1), 25-36.
- Jannah, H. E. L. E. N., Suyadi, I., & Utami, H. N. (2016). Kontribusi pajak daerah terhadap pendapatan asli daerah. *Jurnal perpajakan (JEJAK)*, 10(1).
- Kumala, R. (2019). Analisis efektifitas pajak reklame dalam meningkatkan penerimaan pajak daerah di kota bekasi. *Jurnal Reformasi Administrasi: Jurnal Ilmiah Untuk Mewujudkan Masyarakat Madani*, 6(1), 38-41.
- Pradana, J. A., Sabijono, H., & Tirayoh, V. (2022). Kontribusi dan Efektivitas Pajak Reklame Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Tidore Kepulauan Provinsi Maluku Utara. *Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum (Ekonomi, Sosial, Budaya, dan Hukum)*, 5(2), 1029-1038.
- Putri, T., Saerang, D. P., & Budiarmo, N. S. (2019). Analisis perilaku wajib pajak UMKM terhadap pelaksanaan pemungutan pajak dengan menggunakan self assessment system di Kota Tomohon. *Going Concern: Jurnal Riset Akuntansi*, 14(1).
- Ratno, R. (2020). Kontribusi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Poso. *Ekomen*, 15(1), 18-27.
- Rizki, S. A., Nengsih, I., & Agustin, K. (2021). Pengaruh Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Lima Puluh

Kota. *Jurnal Al-Ittifaq: Jurnal Ekonomi Syariah*, 1(1), 68-82.

Sakinah, N., Nuridah, S., & Audina, B. P. (2023). Pengaruh Pemungutan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Bogor Tahun 2017-2022. *Innovative: Journal Of Social Science Research*, 3(5), 6008-6021.

Septianti, B. (2022). *Analisis Potensi dan Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Maros= Analysis of Potency and Contribution of Fee for Acquisition of Rights on Land and Buildingsto Maros Regency's Original Revenue* (Doctoral dissertation, Universitas Hasanuddin).

Sukmana, S. U. T., Mardi, R. T., & Niravita, A. (2023). Optimalisasi Pemungutan Pajak Daerah Melalui Penerapan Peraturan Undang-Undang BPHTB: Tantangan dan Peluang. *Civilia: Jurnal Kajian Hukum Dan Pendidikan Kewarganegaraan*, 2(6), 190-206.

Tan, S., Farhani, N., & Fikri, M. A. H. (2024). Peningkatan Efisiensi Terhadap Penetapan Pemungutan Pajak BPHTB Sebagai Pajak Daerah Dalam Jual Beli Tanah Dan Bangunan. *Jurnal BATAVIA*, 1(01), 1-15.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.