

ANALISIS KETIDAKSESUAIAN TARGET DAN REALISASI PENERIMAAN BPHTB KOTA KUPANG

Irawati Hasan¹, Antonius Andrias Reis Tanesi²

^{1,2}Program Studi Keuangan dan Perbankan, AKUB Effata Kupang

^{1,2}Program Studi Perpajakan, AKUB Effata Kupang

Jl. Sumba No.17 Fatubesi, Kupang – Nusa Tenggara Timur, Indonesia

irawatihasan01092001@gmail.com tanesi.tanesi.yt@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis ketidaksesuaian antara target dan realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Kupang selama periode 2020–2024, mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi fluktuasi penerimaan, serta mengevaluasi upaya Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) dalam meningkatkan pendapatan pajak daerah. Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kuantitatif dengan subjek penelitian Bapenda Kota Kupang. Populasi penelitian meliputi seluruh data penerimaan BPHTB, sedangkan sampel berupa laporan penetapan target dan realisasi BPHTB tahun 2020–2024 yang dipilih menggunakan teknik purposive sampling. Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi terhadap laporan resmi instansi terkait. Teknik analisis data menggunakan perhitungan rasio efektivitas penerimaan pajak, analisis deskriptif terhadap faktor penyebab ketidaksesuaian target dan realisasi, serta evaluasi kebijakan pengelolaan pajak daerah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkat efektivitas penerimaan BPHTB secara umum berada pada kategori efektif. Pada tahun 2020 dan 2024, tingkat efektivitas masing-masing sebesar 96,98% dan 90,31% (efektif), sedangkan tahun 2022 dan 2023 mencapai kategori sangat efektif dengan tingkat efektivitas sebesar 100,3% dan 107,73%. Namun, pada tahun 2021 penerimaan BPHTB tergolong tidak efektif dengan capaian sebesar 52,45%. Ketidaksesuaian tersebut dipengaruhi oleh tingkat kepatuhan wajib pajak, kondisi ekonomi, serta keterbatasan sumber daya pengelolaan pajak. Bapenda telah melakukan berbagai upaya perbaikan melalui digitalisasi sistem pembayaran, peningkatan sosialisasi kebijakan perpajakan, dan pembentukan satuan tugas pajak guna meningkatkan kinerja penerimaan pajak daerah.

Kata kunci: pajak daerah, BPHTB, efektivitas, penerimaan pajak, Bapenda Kota Kupang

ABSTRACT

This study aims to analyze the discrepancy between the target and realization of Land and Building Rights Acquisition Duty (BPHTB) revenue in Kupang City during the 2020–2024 period, identify factors influencing revenue fluctuations, and evaluate the efforts of the Regional Revenue Agency (Bapenda) in improving local tax performance. This research employed a descriptive quantitative approach with Bapenda Kupang City as the research subject. The population consisted of all BPHTB revenue data, while the sample comprised target and realization reports from 2020 to 2024 selected using purposive sampling. Data were collected through interviews, observations, and documentation of official institutional records. Data analysis techniques included the calculation of tax revenue effectiveness ratios,

descriptive analysis of factors causing discrepancies between targets and realization, and evaluation of local tax management policies. The results indicate that BPHTB revenue performance was generally categorized as effective. In 2020 and 2024, effectiveness levels reached 96.98% and 90.31%, respectively, while in 2022 and 2023 the performance was classified as very effective with achievement rates of 100.3% and 107.73%. However, in 2021 BPHTB revenue was categorized as ineffective, with an effectiveness rate of only 52.45%. The discrepancies were influenced by taxpayer compliance, economic conditions, and limitations in tax administration capacity. To address these issues, Bapenda implemented several improvement strategies, including digital payment systems, enhanced tax policy socialization, and the establishment of a tax task force to strengthen local revenue performance.

Keywords: local tax, BPHTB, effectiveness, tax revenue, regional revenue agency

1. PENDAHULUAN

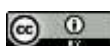
Pelaksanaan otonomi daerah memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk mengatur dan mengelola urusan pemerintahan serta pembiayaan pembangunan secara mandiri sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Otonomi daerah bertujuan mengurangi ketergantungan fiskal terhadap pemerintah pusat sekaligus mendorong peningkatan kemandirian keuangan daerah [1]. Dalam konteks tersebut, kemampuan pemerintah daerah dalam menggali sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) menjadi indikator penting keberhasilan penyelenggaraan otonomi daerah.

Pendapatan Asli Daerah memiliki peran strategis sebagai sumber pembiayaan utama dalam pelaksanaan pemerintahan dan pelayanan publik. Tingginya kontribusi PAD terhadap total pendapatan daerah mencerminkan derajat kemandirian fiskal suatu daerah. Oleh karena itu, pemerintah daerah dituntut untuk mengoptimalkan seluruh potensi pendapatan yang dimiliki, khususnya dari sektor pajak daerah sebagai komponen dominan PAD [2].

Sejalan dengan kebijakan desentralisasi fiskal, pemerintah pusat mengalihkan kewenangan pengelolaan beberapa jenis pajak kepada pemerintah daerah. Salah satu kebijakan penting adalah pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari pajak pusat menjadi pajak daerah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. Pengalihan ini mulai efektif pada 1 Januari 2011 dan diharapkan mampu meningkatkan kapasitas fiskal daerah melalui optimalisasi penerimaan pajak daerah.

Kota Kupang sebagai daerah yang sedang berkembang memiliki kebutuhan pendanaan yang terus meningkat seiring dengan pertumbuhan aktivitas ekonomi dan pembangunan wilayah. BPHTB menjadi salah satu sumber pajak daerah yang memberikan kontribusi signifikan terhadap PAD Kota Kupang. Namun, data penerimaan BPHTB selama periode 2020–2024 menunjukkan adanya fluktuasi yang cukup besar antara target yang ditetapkan dan realisasi yang dicapai. Ketidaksesuaian tersebut berpotensi memengaruhi stabilitas pendapatan daerah serta efektivitas perencanaan anggaran pemerintah daerah.

Berdasarkan kondisi tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perbandingan antara target dan realisasi penerimaan BPHTB di Kota Kupang selama periode 2020–2024, mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi ketidaksesuaian pencapaian target, serta mengevaluasi upaya yang dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) dalam meningkatkan kinerja penerimaan pajak daerah.



Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi akademik berupa pengayaan kajian empiris mengenai efektivitas pajak daerah, khususnya BPHTB, serta kontribusi praktis sebagai bahan pertimbangan bagi pemerintah daerah dalam menyusun kebijakan pengelolaan pajak yang lebih akurat, efektif, dan berkelanjutan guna mendukung peningkatan Pendapatan Asli Daerah.

2. METODE PENELITIAN

Lokasi dan waktu penelitian

Penelitian ini dilaksanakan pada Kantor Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Kupang yang beralamat di Jalan S. K. Lerik Nomor 1, Kecamatan Kelapa Lima, Kota Kupang. Pelaksanaan penelitian berlangsung selama dua bulan, yaitu sejak 10 Maret 2025 hingga 30 April 2025, dengan waktu pengumpulan data dilakukan pada hari kerja sesuai jam operasional instansi.

Jenis penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode deskriptif. Pendekatan ini digunakan untuk menganalisis data numerik berupa target dan realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Kupang selama periode 2020–2024. Metode deskriptif bertujuan untuk menggambarkan tingkat efektivitas penerimaan pajak daerah berdasarkan data aktual yang tersedia.

Jenis dan sumber data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data kuantitatif berupa angka-angka target dan realisasi penerimaan BPHTB. Data tersebut diperoleh dari laporan keuangan dan dokumen resmi yang dimiliki oleh Bapenda Kota Kupang. Sumber data dalam penelitian ini adalah data primer yang diperoleh secara langsung melalui kegiatan observasi lapangan, wawancara dengan pihak terkait, serta dokumentasi terhadap laporan penerimaan BPHTB periode 2020–2024.

Teknik pengumpulan data

Pengumpulan data dilakukan melalui beberapa teknik, yaitu wawancara untuk memperoleh informasi mengenai kebijakan dan kendala dalam pemungutan BPHTB, dokumentasi untuk mengumpulkan data target dan realisasi penerimaan pajak dari laporan resmi, serta observasi untuk mengamati secara langsung proses pelayanan dan administrasi pajak di lingkungan Bapenda Kota Kupang.

Metode analisis data

Analisis data dilakukan secara kuantitatif dan kualitatif. Analisis kuantitatif digunakan untuk mengukur tingkat efektivitas penerimaan BPHTB dengan membandingkan antara target dan realisasi penerimaan pajak. Perhitungan efektivitas dilakukan menggunakan rumus sebagai berikut:

$$\text{Efektivitas} = \frac{\text{Realisasi}}{\text{Target}} \times 100$$

Hasil perhitungan efektivitas selanjutnya diklasifikasikan berdasarkan kriteria efektivitas penerimaan pajak, yaitu sangat efektif (>100%), efektif (90–100%), cukup efektif (80–90%), kurang efektif (60–80%), dan tidak efektif (<60%) sesuai dengan Kepmendagri Nomor 690.900.327 Tahun 1996.

Analisis kualitatif digunakan untuk mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi ketidaksesuaian antara target dan realisasi penerimaan BPHTB, seperti tingkat kepatuhan wajib pajak, kondisi ekonomi, kebijakan perpajakan, serta efektivitas sistem pemungutan. Selain itu, analisis ini juga digunakan untuk mengevaluasi berbagai upaya yang dilakukan oleh Bapenda Kota Kupang dalam meningkatkan penerimaan pajak daerah, antara lain melalui digitalisasi sistem pembayaran, peningkatan sosialisasi kebijakan perpajakan, pembentukan satuan tugas pajak, serta penguatan kapasitas sumber daya manusia.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Bagian ini menyajikan hasil pengolahan data target dan realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Kupang selama periode 2020–2024. Data diperoleh dari laporan resmi Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Kupang dan digunakan sebagai dasar dalam mengukur tingkat efektivitas penerimaan pajak daerah.

Penetapan target penerimaan BPHTB di Kota Kupang mengacu pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 86 Tahun 2017, yang menekankan keselarasan antara perencanaan pembangunan daerah melalui RPJPD, RPJMD, dan RKPD. Penetapan target tersebut bertujuan untuk mencerminkan kapasitas fiskal daerah yang dituangkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).

Untuk mengetahui tingkat pencapaian penerimaan BPHTB, dilakukan perhitungan efektivitas dengan membandingkan antara realisasi dan target penerimaan pajak selama lima tahun terakhir. Hasil pengolahan data tersebut disajikan dalam Tabel 1 berikut.

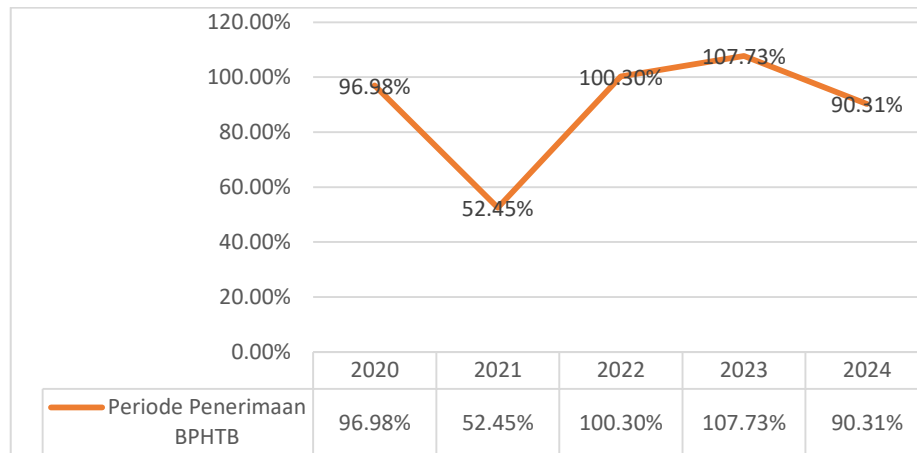
Tingkat Efektivitas Penerimaan BPHTB Kota Kupang Tahun 2020–2024

No	Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Efektivitas (%)	Kategori
1	2020	17.000.000.000	16.485.835.778	96,98	Efektif
2	2021	17.500.000.000	9.179.283.470	52,45	Tidak Efektif
3	2022	17.500.000.000	18.069.912.648	100,30	Sangat Efektif
4	2023	18.250.000.000	19.069.912.996	107,73	Sangat Efektif
5	2024	20.450.000.000	18.469.553.996	90,31	Efektif

terlihat bahwa efektivitas penerimaan BPHTB di Kota Kupang mengalami fluktuasi selama periode pengamatan. Pada tahun 2020 dan 2024, penerimaan berada pada kategori efektif. Tahun 2022 dan 2023 menunjukkan kinerja sangat efektif karena realisasi penerimaan

melampaui target yang ditetapkan. Sebaliknya, pada tahun 2021 tingkat efektivitas berada pada kategori tidak efektif dengan capaian sebesar 52,45%.

Grafik Perbandingan Target dan Realisasi Penerimaan BPHTB Kota Kupang Tahun 2020–2024



Grafik menunjukkan adanya penurunan signifikan penerimaan BPHTB pada tahun 2021, diikuti peningkatan yang cukup tajam pada tahun 2022 dan 2023, sebelum kembali mengalami penurunan pada tahun 2024. Pola ini mengindikasikan bahwa kinerja penerimaan BPHTB di Kota Kupang belum sepenuhnya stabil.

Berdasarkan hasil penelitian, terdapat beberapa faktor utama yang memengaruhi ketidaksesuaian antara target dan realisasi penerimaan BPHTB di Kota Kupang.

Pertama, rendahnya kesadaran wajib pajak menjadi faktor dominan yang memengaruhi penerimaan BPHTB. Sebagian wajib pajak belum sepenuhnya memahami kewajiban perpajakan maupun manfaat pajak bagi pembangunan daerah, sehingga cenderung menunda bahkan menghindari pembayaran.

Kedua, keterbatasan sumber daya manusia pada Bapenda Kota Kupang turut memengaruhi efektivitas pemungutan pajak. Jumlah petugas yang terbatas menyebabkan pengawasan, pendataan, serta verifikasi transaksi jual beli tanah dan bangunan belum dapat dilakukan secara optimal, terutama pada wilayah yang sulit dijangkau.

Ketiga, faktor eksternal seperti kondisi ekonomi dan perubahan regulasi turut memengaruhi realisasi penerimaan BPHTB. Perlambatan ekonomi berdampak pada menurunnya aktivitas transaksi properti, yang secara langsung berimplikasi pada penurunan penerimaan pajak BPHTB.

Dalam upaya meningkatkan penerimaan pajak daerah, khususnya BPHTB, Badan Pendapatan Daerah Kota Kupang telah melaksanakan strategi intensifikasi dan ekstensifikasi pajak.

Upaya intensifikasi dilakukan melalui pembentukan kelompok kerja berdasarkan wilayah guna meningkatkan efektivitas pendataan, pemeriksaan, dan penagihan pajak secara lebih terfokus. Selain itu, Bapenda menerapkan sistem online pajak daerah sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2016 sebagai bentuk modernisasi administrasi perpajakan.

Bapenda juga melakukan penagihan aktif melalui pemanggilan wajib pajak setiap triwulan serta penerapan Standar Operasional Prosedur (SOP) bagi wajib pajak yang tidak kooperatif.

Sosialisasi kebijakan pajak dilakukan secara langsung kepada masyarakat dan perangkat kelurahan guna meningkatkan pemahaman serta kepatuhan wajib pajak.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerimaan BPHTB di Kota Kupang selama periode 2020–2024 mengalami fluktuasi yang cukup signifikan. Penurunan tajam pada tahun 2021 berkaitan erat dengan dampak pandemi Covid-19 yang menyebabkan melemahnya aktivitas ekonomi dan transaksi sektor properti. Selain itu, penetapan target yang relatif tinggi pada kondisi ekonomi yang tidak stabil turut memperlebar kesenjangan antara target dan realisasi.

Peningkatan signifikan pada tahun 2022 dan 2023 mencerminkan mulai pulihnya aktivitas ekonomi serta efektivitas kebijakan intensifikasi dan digitalisasi pajak yang diterapkan oleh Bapenda. Namun, penurunan kembali pada tahun 2024 menunjukkan bahwa pencapaian penerimaan BPHTB masih dipengaruhi oleh dinamika ekonomi dan tingkat kepatuhan wajib pajak yang belum konsisten.

Temuan ini menegaskan bahwa efektivitas penerimaan pajak daerah tidak hanya ditentukan oleh kebijakan internal pemerintah daerah, tetapi juga sangat dipengaruhi oleh kondisi eksternal dan perilaku wajib pajak. Oleh karena itu, keberlanjutan peningkatan penerimaan BPHTB memerlukan strategi yang adaptif, berbasis data potensi pajak, serta penguatan sistem administrasi perpajakan daerah.

4. SIMPULAN

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan yang telah dilakukan, maka simpulan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Kupang selama periode 2020–2024 menunjukkan tingkat efektivitas yang berfluktuasi. Hasil perhitungan efektivitas membuktikan bahwa capaian penerimaan belum sepenuhnya stabil, dengan variasi kategori mulai dari tidak efektif hingga sangat efektif. Kondisi ini menunjukkan bahwa perencanaan dan realisasi penerimaan BPHTB masih memerlukan penguatan agar mampu memberikan kontribusi yang lebih optimal terhadap Pendapatan Asli Daerah.
2. Ketidakesesuaian antara target dan realisasi penerimaan BPHTB dipengaruhi oleh beberapa faktor utama, yaitu rendahnya tingkat kesadaran dan kepatuhan wajib pajak, keterbatasan sumber daya manusia dalam proses pendataan dan penagihan pajak, serta faktor eksternal berupa dinamika kondisi ekonomi dan perubahan regulasi yang berdampak pada volume transaksi tanah dan bangunan. Faktor-faktor tersebut terbukti memiliki keterkaitan langsung terhadap capaian penerimaan pajak daerah.
3. Badan Pendapatan Daerah Kota Kupang telah melakukan berbagai upaya dalam meningkatkan penerimaan BPHTB melalui strategi intensifikasi dan ekstensifikasi pajak, antara lain penerapan sistem pembayaran pajak berbasis digital, pembentukan kelompok kerja berdasarkan wilayah, penagihan aktif, serta pelaksanaan sosialisasi dan penegakan sanksi perpajakan. Meskipun upaya tersebut mampu mendorong peningkatan penerimaan pada periode tertentu, hasil penelitian menunjukkan bahwa optimalisasi penerimaan BPHTB secara berkelanjutan masih memerlukan penguatan sistem administrasi, peningkatan kapasitas sumber daya manusia, serta konsistensi kebijakan perpajakan daerah.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Akub Effata, *Pedoman Penulisan Tugas Akhir (Paper)*. Kupang: AKUB Effata, 2024.
- [2] Badan Pendapatan Daerah Kota Kupang, *Laporan Penerimaan Pajak Daerah*. Kupang: Bapenda Kota Kupang, 2025.
- [3] E. Hutagalung, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Bandung: Alqaprint Jatinangor, 2020.
- [4] Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia, *Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 690.900.327 Tahun 1996 tentang Pedoman Penilaian dan Kinerja Keuangan Daerah*. Jakarta: Kemendagri, 1996.
- [5] Mardiasmo, *Perpajakan*. Yogyakarta: Andi, 2023.
- [6] Pemerintah Republik Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta: Sekretariat Negara, 2023.
- [7] S. K. Rahayu, *Perpajakan*. Bandung: PT Refika Aditama, 2020.
- [8] Pemerintah Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan*. Jakarta: Sekretariat Negara, 1983.
- [9] Pemerintah Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*. Jakarta: Sekretariat Negara, 1997.
- [10] Pemerintah Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*. Jakarta: Sekretariat Negara, 2000.
- [11] Pemerintah Republik Indonesia, *Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta: Sekretariat Negara, 2009.
- [12] Pemerintah Republik Indonesia, *Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 85 tentang Objek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*. Jakarta: Sekretariat Negara, 2009.
- [13] Pemerintah Republik Indonesia, *Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pasal 86 tentang Subjek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*. Jakarta: Sekretariat Negara, 2009.