



Optimalisasi Penerimaan Pajak BPHTB di Kabupaten Sikka: Analisis Implementasi dan Tantangan

Angela S. B. Mbiri¹, Imanuel Welem², Paulus Juru³

^{1,2,3} Universitas Nusa Nipa, Indonesia

Email: mbiriangell@gmail.com¹, imanuel.wellem@gmail.com²,
paulus.juru@gmail.com

Abstract *Bea Perolehan Hk Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) is one of the main sources of Regional Original Income (PAD) which is managed by the Sikka Regency Regional Revenue Agency (Bapenda). This research aims to analyze the optimization of BPHTB acceptance. The research method used is a qualitative approach with data collection techniques through interviews, observation and documentation studies. The research results show that the optimization efforts carried out, such as collaboration with notaries/PPATs, the use of technology through the "V-TAX" application, as well as increasing data monitoring and validation, have had a positive impact on BPHTB revenues. However, the main challenges still lie in the low awareness of taxpayers, administrative obstacles, and fluctuations in reported transaction values. Therefore, the recommended strategy includes intensive education for the community, improving facilities and infrastructure, as well as strengthening coordination with related agencies to increase tax compliance and the effectiveness of BPHTB collection.*

Keywords: BPHTB, Regional Tax, Optimization

Abstrak *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu sumber utama Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang dikelola oleh Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Sikka. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis optimalisasi penerimaan BPHTB. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara, observasi, dan studi dokumentasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa upaya optimalisasi yang dilakukan, seperti kerja sama dengan notaris/PPAT, pemanfaatan teknologi melalui aplikasi "V-TAX", serta peningkatan pengawasan dan validasi data, telah memberikan dampak positif terhadap penerimaan BPHTB. Namun, tantangan utama masih terdapat pada rendahnya kesadaran wajib pajak, kendala administrasi, serta fluktuasi nilai transaksi yang dilaporkan. Oleh karena itu, strategi yang direkomendasikan mencakup edukasi intensif kepada masyarakat, peningkatan sarana dan prasarana, serta penguatan koordinasi dengan instansi terkait guna meningkatkan kepatuhan pajak dan efektivitas pemungutan BPHTB.*

Kata Kunci: BPHTB, Pajak Daerah, Optimalisasi

1. PENDAHULUAN

Pajak daerah merupakan salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang digunakan pemerintah daerah untuk mendorong pembangunan ekonomi di wilayahnya. Pemerintah daerah memiliki kewenangan untuk menetapkan besaran tarif pajak daerah dalam batas tarif minimum dan maksimum yang telah ditetapkan dalam undang-undang. Pajak Daerah, yang selanjutnya disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Retribusi daerah adalah pungutan yang dikenakan oleh pemerintah daerah atas jasa atau izin tertentu yang diberikan kepada masyarakat. Berbeda dengan pajak daerah, retribusi bersifat kompensasi langsung atas layanan yang diberikan.

Bapenda Kabupaten Sikka memiliki 9 jenis pajak berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sikka Nomor 5 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah yang meliputi : (a) Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan (PBB-P2), (b) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), (c) Pajak Barang dan Jasa Tertentu (PBJT) atas: (1) Makanan dan/atau Minum; (2) Tenaga Listrik; (3) Jasa Perhotelan; (4) Jasa Parkir; dan (5) Jasa Kesenian dan Hiburan, (d) Pajak Reklame, (e) Pajak Air Tanah (PAT), (f) Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (MBLB), (g) Pajak Sarang Burung Walet, (h) Opsen Pajak Kendaraan Bermotor (PKB), dan (i) Opsen Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor (BBNKB).

Salah satu jenis pajak yang menjadi sumber pendapatan utama dikelola oleh Bapenda Kabupaten Sikka yakni Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten Sikka Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). BPHTB merupakan jenis pajak pusat yang dialihkan ke pajak daerah. Sejak 1 Januari Tahun 2010 BPHTB resmi dijadikan pajak yang dikelola oleh pemerintah kabupaten/kota. Sesuai Undang-undang tersebut diresmikannya pajak BPHTB sebagai pajak daerah dan menganggap bahwa hal tersebut sebagai salah satu pajak yang memenuhi kriteria yang berpotensi pada Pendapatan Asli Daerah (PAD). Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Sikka tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) bahwa BPHTB merupakan salah satu sumber pendapatan asli daerah yang penting, guna membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah dalam rangka mewujudkan kesejahteraan masyarakat.

BPHTB memiliki pengaruh besar dan dapat digunakan sebagai akar pendapatan daerah. Perpajakan daerah memiliki kapasitas untuk melaksanakan pembangunan dan kesejahteraan rakyat. Perolehan BPHTB merupakan perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan. Bumi, air, serta kekayaan alam ini dikendalikan oleh negara serta dimanfaatkan untuk kemajuan penduduk Indonesia, Kemudian negara harus memiliki kemampuan untuk memerintah masyarakat agar dapat digunakan dengan bijak, hal ini tertuang dalam Pasal 33 ayat 3 UUD 1945.

Secara umum perolehan pajak BPHTB sering terjadi pada kehidupan ekonomi dalam masyarakat seperti (1) hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan dengan jual-beli, hibah, wasiat, waris, gabungan usaha, peleburan usaha, hadiah, dan perluasan usaha, (2) hak atas tanah seperti hak milik, hak pakai, hak pengelolaan, guna usaha, guna bangunan, dan hak milik atas satuan rumah susun. Hal tersebut sering dilakukan oleh banyak masyarakat di kabupaten Sikka. Oleh

karena itu pemerintah melakukan pemungutan pajak untuk menghindari adanya pemanfaatan yang tidak bertanggung jawab. Seiring semakin banyaknya investor-investor yang melakukan investasi tanah dan bangunan, pemerintah kabupaten Sikka untuk memastikan bahwa penyelenggaraan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di kabupaten Sikka ini tetap berjalan sesuai peraturan perundang-undangan maka perlu memperhatikan setiap perubahan situasi dan kondisi serta menciptakan keadaan yang lebih baik kedepannya.

Berikut adalah data target dan realisasi pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Sikka selama lima tahun.

Tabel 1 Target dan Realisasi Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Tahun 2019 – 2023

Tahun	Target	Realisasi	Persentase(%)
2019	3000.000.000,00	2.885.918.745,00	96,20
2020	2.190.383.000,00	2.487.831.408,00	113,58
2021	2.627.322.100,00	2.781.119.055,00	105,85
2022	4.000.000.000,00	2.724.769.367,00	68,11
2023	4.000.000.000,00	3.873.391.529,00	96,83

Sumber: BAPENDA Kabupaten Sikka

Berdasarkan tabel 1, target dan realisasi BPHTB di Kabupaten Sikka selama lima tahun terakhir menunjukkan fluktuasi yang signifikan. Pada tahun 2019 dan 2023, realisasi BPHTB hampir mencapai target, masing-masing dengan persentase 96,20% dan 96,83%. Bahkan, pada tahun 2020 dan 2021, realisasi melebihi target dengan persentase 113,58% dan 105,85%. Namun, terdapat penurunan drastis pada tahun 2022, di mana realisasi hanya mencapai 68,11% dari target yang ditetapkan. Fluktuasi ini menandakan bahwa terdapat tantangan dalam pengelolaan BPHTB yang perlu diatasi untuk mencapai optimalisasi. Beberapa masalah yang sering terjadi mencakup rendahnya tingkat kesadaran wajib pajak. Rendahnya tingkat kesadaran wajib pajak disebabkan banyak masyarakat yang tidak mengetahui pentingnya membayar pajak BPHTB atau wajib pajak yang belum memahami prosedur pembayaran yang benar dan sistem administrasi yang masih perlu ditingkatkan.

Pencapaian penerimaan pajak yang tidak sesuai target diakibatkan karena masih adanya suatu perkara atas pajak BPHTB Kabupaten Sikka. Masih banyak wajib pajak yang tidak melangsungkan pemindahan hak atas tanah dan bangunan, Sifat pemungutan BPHTB yang dilakukan berdasarkan self-assessment system, yaitu wajib pajak menghitung, membayar, dan

melaporkan sendiri jumlah BPHTB yang terutang, menyebabkan tidak semua wajib pajak melaksanakan kewajibannya dan menyebabkan ketidakjujuran wajib pajak atas harga transaksi sebenarnya. Beberapa wajib pajak, mungkin cenderung menghindari pelaporan yang benar untuk mengurangi jumlah pajak yang harus dibayar. Hal ini berdampak pada rendahnya kepatuhan wajib pajak, yang menghambat upaya peningkatan PAD. Maka dari itu, perlu dilakukan peningkatan sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya membayar BPHTB dan prosedur yang benar serta kejujuran dari wajib pajak. Sosialisasi yang intensif dan edukatif dapat meningkatkan kesadaran dan kepatuhan wajib pajak.

Melalui upaya optimalisasi ini, diharapkan pengelolaan BPHTB di Bapenda Kabupaten Sikka dapat berjalan lebih efektif dan efisien, sehingga dapat memberikan kontribusi yang lebih besar dalam meningkatkan PAD dan mendukung pembangunan daerah yang berkelanjutan.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif yang dilakukan dengan pendekatan wawancara, observasi, dan studi dokumen. Pendekatan ini dirancang untuk memperoleh pemahaman yang mendalam mengenai fenomena yang diteliti melalui eksplorasi langsung terhadap sumber informasi. Objek penelitian difokuskan pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Sikka, yang menjadi pusat analisis untuk mengkaji proses, kebijakan, atau dinamika yang terkait dengan topik penelitian. Kombinasi teknik wawancara, observasi, dan studi dokumen memungkinkan peneliti untuk mendapatkan data yang kaya dan terintegrasi, baik dari perspektif individu maupun dari sumber-sumber resmi yang relevan.

Jenis Data

Penelitian ini menggunakan dua jenis data, yaitu data primer dan data sekunder, untuk mendapatkan hasil analisis yang komprehensif. Data primer diperoleh melalui wawancara langsung dengan narasumber yang memiliki peran strategis, seperti dari Bidang Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan (P3), dan instansi terkait lainnya. Data ini berfungsi sebagai sumber informasi utama untuk memahami secara langsung proses, pandangan, atau isu yang relevan dengan penelitian. Sementara itu, data sekunder berupa dokumen resmi, seperti hasil audit dari Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Sikka. Data sekunder ini berfungsi sebagai pendukung dan pelengkap untuk memvalidasi serta memperkuat temuan yang diperoleh dari data primer, sehingga memberikan gambaran yang lebih mendalam dan akurat tentang topik yang diteliti.

Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam laporan ini adalah wawancara, observasi dan studi dokumen. Wawancara ialah tanya jawab lisan antara dua orang atau lebih secara langsung atau percakapan dengan maksud tertentu. Percakapan itu dilakukan oleh dua pihak, yaitu pewawancara (interviewer) yang mengajukan pertanyaan dan yang diwawancarai (interviewee) yang memberikan jawaban atas pertanyaan itu oleh Lincoln dan Guba (1988). Wawancara ini dilakukan dengan Kepala Bidang Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan di Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Sikka untuk menggali informasi tentang pengelolaan Pajak BPHTB Di Bapenda Sikka. Model wawancara yang digunakan adalah wawancara secara terstruktur dengan mengacu pada daftar pertanyaan yang telah disusun dan dianggap sesuai dengan topik yang dibahas pada laporan ini. Menurut Sukmadinata (2005) dalam (Sahir, 2022) menyatakan bahwa observasi (observation) atau pengamatan merupakan suatu teknik atau cara mengumpulkan data dengan jalan mengadakan pengamatan terhadap kegiatan yang sedang berlangsung. Observasi lapangan merupakan salah satu metode yang digunakan untuk memahami kondisi umum lokasi penelitian secara langsung. Teknik ini bertujuan untuk memperoleh data faktual yang bersifat fisik, seperti kondisi lingkungan, fasilitas, dan aktivitas di kawasan penelitian, serta mencatat kejadian-kejadian penting yang relevan dengan topik penelitian. Dalam penelitian ini, observasi yang dilakukan di Kantor Pendapatan Daerah Kabupaten Sikka untuk melihat bagaimana optimalisasi penerimaan BPHTB di Bapenda Kabupaten Sikka. Teknik pengumpulan data melalui studi dokumentasi dilakukan dengan mengumpulkan data yang diperoleh dari berbagai dokumen terkait. Data yang dikumpulkan berupa data sekunder yang bersumber dari instansi terkait, yaitu Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Sikka. Dokumen yang digunakan mencakup laporan resmi, rencana strategis, peraturan perundang-undangan dan Peraturan Daerah yang relevan dengan topik penelitian. Studi ini bertujuan untuk memperoleh informasi yang komprehensif guna mendukung analisis dan pembahasan dalam penelitian.

Teknik Analisis Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu *Data Reduction* atau reduksi data, *Data Display* (penyajian data), dan Penarikan Simpulan dan Verifikasi. Reduksi data diartikan sebagai proses pemilihan, pemusatan perhatian pada penyederhanaan, pengabstrakan, dan transformasi data yang muncul dari catatan-catatan lapangan (Patilima, 2004). Reduksi data berlangsung secara terus menerus selama pengumpulan data berlangsung. Sebenarnya reduksi data

sudah tampak pada saat penelitian memutuskan kerangka konseptual, wilayah penelitian, permasalahan penelitian, dan pendekatan penelitian dengan metode pengumpulan data yang dipilih. Penyajian yang dimaksud Miles dan Huberman, sekumpulan informasi tersusun yang memberi kemungkinan adanya penarikan simpulan dan pengambilan tindakan. Dalam penelitian kualitatif, penyajian data bisa dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, hubungan antar kategori, *flowcard* dan sejenisnya. Langkah ketiga dari analisis data kualitatif menurut Miles dan Huberman adalah penarikan simpulan dan verifikasi. Simpulan yang dibuat harus relevan dengan fokus penelitian, tujuan penelitian dan temuan penelitian yang sudah dilakukan interpretasi dan pembahasan

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan bersama Kepala Bidang Pendaftaran, Pendataan dan Penetapan (P3) optimalisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Sikka dilakukan berdasarkan indikator berikut:

- Kerja Sama dengan Pihak Terkait

Upaya kerja sama dengan Direktorat Jenderal Pajak (DJP) masih dalam tahap penyusunan Perjanjian Kerja Sama (PKS). Draf PKS telah disiapkan, namun belum disahkan karena menunggu persetujuan dari pihak terkait, seperti Ditjen Perimbangan Keuangan dan Pemerintah Kabupaten Sikka. Bapenda Kabupaten Sikka telah menjalin kerja sama dengan beberapa Notaris/PPAT untuk memperlancar pengurusan BPHTB. Meskipun demikian, pernah terjadi hambatan pada kasus di mana pihak penerima hak (pembeli) meninggal dunia setelah proses pembayaran BPHTB. Akibatnya, perubahan nama dari penjual kepada pembeli tidak dapat dilanjutkan. Saat proses berlangsung di Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka, NIK pembeli tidak ditemukan dalam sistem karena telah dikeluarkan akta kematian oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil. Kerja sama juga dilakukan dengan Bank NTT dan Bank BNI untuk memfasilitasi pembayaran pajak, sehingga masyarakat dapat melakukan pembayaran dengan lebih mudah.

- Perbaikan Sarana dan Prasarana

Ketersediaan perangkat lunak yang mumpuni memainkan peran yang sangat penting dalam mendukung pengelolaan BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) yang efisien dan akurat. Salah satu perangkat lunak yang dapat diandalkan adalah aplikasi pajak "V-TAX"

yang dikembangkan oleh PT. Mutiara Bintang Abadi. Aplikasi ini dirancang untuk mempermudah proses perhitungan dan pelaporan pajak, serta meningkatkan transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan BPHTB. Dengan antarmuka yang user-friendly dan fitur yang lengkap, "V-TAX" memberikan kemudahan bagi petugas pajak dalam melaksanakan tugasnya, sekaligus memberikan kemudahan bagi wajib pajak untuk melakukan pembayaran secara tepat waktu. Selain perangkat lunak, perangkat keras yang memadai juga merupakan faktor penting dalam mendukung kelancaran operasional pengelolaan BPHTB. Perangkat seperti komputer, laptop, printer, dan mesin fotokopi menjadi alat yang esensial dalam proses administrasi dan pelayanan kepada masyarakat. Komputer dan laptop digunakan untuk mengakses aplikasi pajak serta melakukan pengolahan data, sedangkan printer dan mesin fotokopi digunakan untuk mencetak dokumen-dokumen penting seperti surat pemberitahuan pajak dan bukti pembayaran. Ketersediaan perangkat keras yang memadai memastikan bahwa proses pelayanan dapat berjalan dengan lancar dan efisien.

Namun, meskipun perangkat lunak dan perangkat keras yang digunakan cukup memadai, faktor lain yang perlu diperhatikan dalam mendukung pelayanan yang optimal adalah kenyamanan ruang kerja. Salah satu tantangan yang dihadapi adalah ketidaktersediaan pendingin udara di ruang kerja. Tanpa adanya pendingin udara yang memadai, lingkungan kerja menjadi kurang nyaman, terutama pada saat musim panas. Kondisi ini dapat memengaruhi produktivitas pegawai yang melayani masyarakat, karena kenyamanan fisik sangat berpengaruh terhadap konsentrasi dan efektivitas kerja. Keterbatasan fasilitas pendingin udara ini dapat berdampak negatif terhadap kualitas pelayanan yang diberikan kepada masyarakat. Sebagai lembaga yang berfungsi untuk melayani kepentingan publik, pemerintah perlu memperhatikan aspek kenyamanan fisik dalam ruang kerja agar pelayanan yang diberikan lebih optimal. Penyediaan fasilitas pendingin udara di ruang kerja akan menciptakan suasana yang lebih kondusif bagi pegawai dan wajib pajak. Hal ini diharapkan dapat meningkatkan kualitas pelayanan dan kepuasan masyarakat dalam proses pengelolaan BPHTB.

- **Monitoring dan Pengawasan Pemungutan BPHTB**

Dalam proses monitoring dan pengawasan BPHTB, petugas memiliki tanggung jawab besar dalam memastikan bahwa seluruh data yang diajukan melalui aplikasi oleh notaris telah diverifikasi secara menyeluruh. Verifikasi ini mencakup berbagai tahapan penting, antara lain

pengecekan kelengkapan berkas administrasi, validasi data yang tercantum dalam dokumen, serta penyesuaian informasi dengan ketentuan yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Proses ini sangat penting untuk menjamin bahwa BPHTB yang diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang ada, dan tidak ada informasi yang terlewat atau salah yang dapat merugikan pihak terkait, baik pemerintah maupun wajib pajak.

Selain itu, petugas juga melakukan pemeriksaan lebih lanjut terhadap keabsahan dan kesesuaian data yang disampaikan. Salah satu langkah kritis dalam pengawasan adalah memastikan bahwa informasi yang diajukan oleh notaris sesuai dengan kenyataan di lapangan. Jika ditemukan ketidaksesuaian dalam berkas administrasi BPHTB, petugas Bapenda akan segera melakukan pengecekan lapangan untuk memastikan kebenaran dan kelayakan data yang tercatat. Pengecekan lapangan ini merupakan bagian dari upaya menjaga transparansi dan akuntabilitas dalam proses administrasi BPHTB, serta mencegah adanya penyalahgunaan atau kesalahan dalam pengajuan pajak.

- Penerapan Administrasi Pemungutan Pajak

Dalam rangka penyempurnaan administrasi pemungutan pajak, Aplikasi ini memungkinkan integrasi dengan pihak-pihak terkait dalam proses pemungutan BPHTB. Pengelolaan BPHTB sudah menggunakan sistem aplikasi pajak namanya V-Tax yang dikembangkan oleh PT. Mutiara Bintang Abadi, sehingga sudah sangat mudah dan cepat pelaporan dan pembayaran secara digital. Aplikasi ini memungkinkan integrasi dengan pihak-pihak terkait dalam proses pemungutan BPHTB. Prosedur penetapan BPHTB sudah sangat sederhana, karena setiap berkas permohonan untuk penetapan BPHTB, langsung ke bidang yang menangani yaitu bidang Pendaftaran, Pedataan, dan Penetapan, tidak harus melalui sekretariat. Setelah ditetapkan SSPD BPHTB, baru berkasnya diantar ke sekretariat untuk ditandatangani kepala badan. Namun, peningkatan kualitas pegawai masih terkendala oleh keterbatasan anggaran untuk mengikuti pelatihan atau pendidikan lanjutan.

- Menaikkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Penyesuaian NJOP dilakukan secara periodik sesuai ketentuan yang berlaku. Peningkatan nilai tanah juga dilakukan pada objek-objek tertentu seperti SPBU dan pelabuhan untuk mendongkrak penerimaan pajak.

- Ekstensifikasi Pajak

Ekstensifikasi pajak BPHTB sulit dilakukan karena jumlah wajib pajak tergantung pada

terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan, seperti jual beli, hibah, atau waris. Jika tidak ada proses peralihan hak, maka tidak ada transaksi BPHTB. Namun untuk melakukan eksentifikasi pajak BPHTB atau meningkatkan pendapatan dengan perluasan subjek pajak, dengan menaikkan NJOP secara periodik yaitu sesuai ketentuan aturan dapat dinaikkan setiap tiga tahun, dan untuk objek-objek tertentu dapat dinaikkan setiap tahun. Objek tertentu ini misalnya SPBU, dan Pelabuhan.

- **Sosialisasi Peraturan Daerah**

Sosialisasi khusus mengenai BPHTB belum pernah dilakukan. Informasi tentang BPHTB disampaikan dalam sosialisasi pajak daerah secara umum melalui seminar, penyuluhan, serta media cetak dan digital.

- **Validasi Subjek dan Objek BPHTB**

Validasi subjek BPHTB tidak menghadapi kendala karena identitas wajib pajak dapat diverifikasi melalui KTP. Namun, validasi objek BPHTB, khususnya terkait nilai harga perolehan, menjadi tantangan. Nilai transaksi sering dimanipulasi oleh penjual dan pembeli untuk mengurangi atau menghindari pajak. Misalnya, harga perolehan yang sebenarnya tinggi dapat dilaporkan lebih rendah dalam dokumen resmi.

- **Pemutakhiran Data NJOP**

Proses pemutakhiran data NJOP dilakukan dengan mengumpulkan data harga transaksi dari kelurahan atau desa, serta melalui pendekatan personal kepada masyarakat sekitar objek pajak. Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) dihitung berdasarkan minimal tiga sampel harga yang dirata-ratakan. Pendekatan personal juga membantu memperoleh data yang lebih objektif dan akurat, yang digunakan untuk menghitung BPHTB secara lebih realistis.

4. PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa upaya optimalisasi penerimaan BPHTB yang dilakukan oleh Bapenda Kabupaten Sikka telah memberikan hasil yang signifikan, meskipun belum mencapai target penuh di beberapa tahun. Fluktuasi realisasi target menunjukkan adanya tantangan yang perlu diatasi, terutama dalam aspek administrasi dan kepatuhan wajib pajak. Implementasi aplikasi seperti "V-TAX" memberikan kontribusi besar dalam meningkatkan efisiensi pengelolaan BPHTB, meski membutuhkan

dukungan perangkat keras yang lebih memadai. Namun masih terdapat kendala pada rendahnya tingkat kesadaran wajib pajak, terutama terkait kejujuran dalam pelaporan harga transaksi sebenarnya. Kerja sama antara Bapenda dengan pihak-pihak terkait, seperti bank mitra dan notaris, telah membantu mempercepat proses administrasi. Namun, kolaborasi ini perlu terus ditingkatkan untuk memastikan keberlanjutan optimalisasi BPHTB.

Saran

Untuk meningkatkan penerimaan secara berkelanjutan, beberapa strategi dapat diterapkan secara sinergis. Pertama, meningkatkan edukasi pajak melalui penyelenggaraan seminar, workshop, dan kampanye publik guna meningkatkan kesadaran dan pemahaman wajib pajak. Kedua, pemanfaatan media digital dengan menyediakan informasi pajak yang mudah diakses oleh masyarakat luas, sehingga transparansi dan keterjangkauan informasi semakin meningkat. Ketiga, peningkatan infrastruktur dengan menyediakan perangkat keras dan jaringan yang memadai guna mendukung operasional aplikasi perpajakan secara optimal. Keempat, penguatan kerja sama melalui kolaborasi yang lebih erat dengan Direktorat Jenderal Pajak serta pihak-pihak terkait lainnya untuk memperkuat koordinasi dan efisiensi. Dengan implementasi strategi tersebut, diharapkan optimalisasi penerimaan BPHTB di Kabupaten Sikka dapat memberikan kontribusi yang signifikan terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) serta mendukung pembangunan daerah yang berkelanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

- Afandi, M. N., & Hulu, O. S. (2016). Strategi peningkatan penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Nias Selatan. *Jurnal Ilmu Administrasi: Media Pengembangan Ilmu dan Praktek Administrasi*, 193–208.
- Alfreda, A. A., & Goo, E. E. K. (2024). Analisis biaya operasional dan simpanan dalam memaksimalkan sisa hasil usaha pada KSP Kopdit Tuke Jung Nele. *Akuntansi* 45, 5(1), 30–43.
- Anggela, T. R. (2019). Retribusi daerah sebagai pendapatan asli daerah. *Prisma*, November, 1–8.
- Aquinaldo, T. N., Ghetta, A. P. K., & Juru, P. (2024). Analisis konsistensi perencanaan dan penganggaran serta implikasinya terhadap kinerja pemerintah Kabupaten Sikka. *Jurnal Review Pendidikan dan Pengajaran (JRPP)*, 7(2), 3810–3814.
- Asmarita, E., Anwar, A., & Melati, D. (2018). Strategi Badan Pendapatan Daerah dalam meningkatkan pendapatan sektor pajak di Kota Samarinda. *[Nama Jurnal]*, 6(2), 1025–1038. (Catatan: tambahkan nama jurnal jika ada)

- Bunga, F. M., Obon, W., & Meylano, N. H. (2024). The effect of emotional branding and experiential marketing on Chosik (Chocolate Sikka) purchasing decisions in Sikka Regency. *International Journal of Research in Social Science and Humanities (IJRSS)*, 5(8), 61–75. <https://doi.org/10.47505/IJRSS>
- Bure, M. R., Wisang, I. V., & Juru, P. (2024). Kinerja pegawai ditinjau dari pengembangan karir dan motivasi kerja: Studi kasus pada Kantor Badan Perencanaan, Penelitian dan Pengembangan. *Jurnal Review Pendidikan dan Pengajaran (JRPP)*, 7(3), 6600–6606.
- Buu, A. L., Dekrita, Y. A., & Rangga, Y. D. P. (2024). Implementasi pemberian Kredit Usaha Rakyat (KUR) pada KSP Kopdit Obor Mas Cabang Pasar Tingkat. *Jurnal Simki Economic*, 7(1), 156–167.
- Chuesta, R. N. B., Sanga, K. P., & Ghetta, A. P. (2024). Peran agency theory terkait manajemen risiko kredit dalam upaya meminimalisir kredit bermasalah pada KSP Kopdit Obor Mas Kanca Pasar Alok. *Budgeting: Journal of Business, Management and Accounting*, 5(2), 1354–1359.
- Da Rato, E. Y., Dekrita, Y. A., & Aek, K. R. (2024). Analisis perencanaan laba dengan penerapan titik impas pada Perumda Air Wair Pu'an Kabupaten Sikka. *Jurnal Akuntansi dan Pajak*, 25(2).
- Da Silva, Y. O., Temu, T. J., & Lamawitak, P. L. (2024). Knowledge management-based efforts to improve MSME performance (Credit Union intervention for MSME actors in Sikka Regency). *Dinasti International Journal of Education Management and Social Science*, 5(4), 429–434.
- Daud, A., Dj, A. A., Adianita, H., & Mado, Y. J. (2024). The influence of participative leadership style on job satisfaction with organizational citizenship behavior as a moderating variable. *Reslaj: Religion Education Social Laa Roiba Journal*, 6(4), 2192–2200.
- Dekrita, Y. A., Afrianti, M., Della, M. F. C., Devance, M. R., Seka, G. F., Nunuhitu, P. C., ... & Bunga, M. A. V. (2024). Pentingnya pengetahuan dan kesadaran pajak bagi UMKM dalam rangka menciptakan pembangunan ekonomi yang berkelanjutan di Desa Bangkoor, Kecamatan Talibura. *Community Development Journal: Jurnal Pengabdian Masyarakat*, 5(5), 9942–9947.
- Dekrita, Y. A., & Goo, E. E. K. (2024). *Manajemen keuangan perusahaan: Teori & praktik*. Eureka Media Aksara.
- Dua, K. M. E., Goo, E. E. K., & Meylano, N. H. (2024). Peran badan anggaran dan pengawasan dalam pembahasan sistem perubahan anggaran. *Jurnal Ekonomi Manajemen Akuntansi*, 30(2), 103–115.
- Elni, Y., Wellem, I., & Wulandari, C. A. (2024). Analisis proses pemberian pinjaman dalam mitigasi risiko kredit sebagai solusi kredit macet pada KSP Kopdit Pintu Air. *Jurnal Review Pendidikan dan Pengajaran (JRPP)*, 7(2), 3579–3585.

- Febronia, V., & Goo, E. E. K. (2024). Prosedur pengajuan dan realisasi kredit pada KSP Kopdit Hiro Heling Cabang Utama. *EKONOMIKA45: Jurnal Ilmiah Manajemen, Ekonomi Bisnis, Kewirausahaan*, 11(2), 67–76.
- Florantino, A., Wellem, I., & Transilvanus, V. E. (2024). Efektivitas perencanaan penanganan dalam upaya percepatan pengentasan permukiman kumuh. *Kaganga: Jurnal Pendidikan Sejarah dan Riset Sosial Humaniora*, 7(1), 563–568.
- Florida, M. I., Rengga, A., & Luju, E. (2024). Analisis anggaran kas dalam meningkatkan likuiditas pada KSP Kopdit Pintu Air Rotat Indonesia. *Management Studies and Entrepreneurship Journal (MSEJ)*, 5(2), 4358–4368.
- Goo, E. E. K. (2024). Pengaruh total assets turn over terhadap return on assets pada KSP Kopdit Pintu Air. *Akuntansi 45*, 5(1), 86–91.