

**ANALISIS BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH
(PERBANDINGAN BERDASARKAN NJOP DAN PETA ZNT)
DI KECAMATAN TOMOHON TENGAH KOTA TOMOHON**

*Analysis of Charges on Land Right Acquisition
(Comparative Based on Property Tax Selling Value and Land Value Zone Map)
in Central Tomohon District, Tomohon City*

**Fidrian Sumardianto, Melsje Yellie Memah, dan Grace A. J. Rumagit
Program Studi Ilmu Perencanaan Pembangunan Wilayah
Program Pascasarjana Universitas Sam Ratulangi**

ABSTRACT

This study aims to analyze the comparison of the revenue from Land and Building Title Transfer Duty (BPHTB) based on the Property Tax Selling Value of Tax Object (NJOP PBB) with the Land Value Zone (ZNT) Map and to analyze the percentage of potential increase in BPHTB revenue based on the Land Value Zone Map in Central Tomohon District, Tomohon City. This research was carried out in Central Tomohon District, Tomohon City, North Sulawesi Province, which was carried out for 2 (two) months, starting from March to April 2020. The data used in this study were secondary data in the form of data on local revenue from the property tax in 2018. In addition, the data collected were the 2018 Tomohon City ZNT map; List of Tax Assessment Associations (DHKP) in Central Tomohon District in 2019; Administrative Map of Central Tomohon District; and Fees for Acquisition of Land and Building Rights in 2019. The method used in this research was descriptive quantitative method and analyzed and described using statistical methods. Determination of the sample in this study was carried out using the saturated sampling method. The population in this study were all tax objects imposed by BPHTB in Central Tomohon District, Tomohon City, a total of 74 areas of tax objects. The results showed that there was a significant difference between BPHTB receipts based on the NJOP and BPHTB revenues based on the ZNT map in Central Tomohon District, Tomohon City, where from the test results, the BPHTB acceptance value based on the ZNT map map was greater than the BPHTB revenue value based on the NJOP. With these results, it is suggested to the Tomohon City Government to immediately optimize the use of the ZNT map as an instrument in determining market value in order to increase the potential for BPHTB revenue in Tomohon City.

Keywords: *Land Rights Acquisition Fee (BPHTB), Tax Object Sales Value (NJOP), Land Value Zone (ZNT) map*

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perbandingan penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang didasarkan pada NJOP PBB dengan Peta ZNT serta menganalisis persentase potensi peningkatan penerimaan BPHTB berdasarkan pada Peta Zona Nilai Tanah di Kecamatan Tomohon Tengah Kota Tomohon. Penelitian ini dilaksanakan di Kecamatan Tomohon Tengah, Kota Tomohon, Provinsi Sulawesi Utara, yang dilaksanakan selama 2 (dua) bulan, terhitung sejak bulan Maret hingga April 2020. Data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data sekunder berupa data penerimaan Pendapatan Asli Daerah dari Sektor pajak bumi dan bangunan Kota Tomohon Tahun 2018. Selain itu, data yang dikumpulkan adalah peta ZNT Kota Tomohon Tahun 2018, Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) di Kecamatan Tomo-

hon Tengah Tahun 2019, Peta Administrasi Kecamatan Tomohon Tengah serta Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Tahun 2019. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif dengan pendekatan kuantitatif, untuk mendapatkan gambaran data yang sebenarnya yaitu data penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah berdasarkan NJOP dan Peta ZNT yang ada di Kecamatan Tomohon Tengah Kota Tomohon. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif kuantitatif dengan menggunakan data dari sampel yang diperoleh dari populasi penelitian dan dianalisis dan dideskripsikan dengan menggunakan metode statistik. Penentuan sampel pada penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode sampling jenuh, yaitu teknik penentuan sampel bila semua anggota populasi digunakan sebagai sampel. Hal ini dilakukan bila jumlah populasi relatif kecil, dan penelitian ingin membuat generalisasi dengan kesalahan yang sangat kecil. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh objek pajak yang dikenakan BPHTB di Kecamatan Tomohon Tengah Kota Tomohon sejumlah 74 bidang obyek pajak. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat perbedaan yang signifikan antara penerimaan BPHTB berdasarkan NJOP dan penerimaan BPHTB berdasarkan peta ZNT di Kecamatan Tomohon Tengah Kota Tomohon, dimana dari hasil pengujian diperoleh nilai penerimaan BPHTB berdasarkan peta ZNT lebih besar dibandingkan dengan nilai penerimaan BPHTB berdasarkan NJOP. Hal ini dibuktikan dari total BPHTB berdasarkan peta ZNT sebesar Rp. 1.144.114.386,- dibandingkan dengan total BPHTB berdasarkan NJOP sebesar Rp. 723.236.979,- dimana terdapat selisih sebesar Rp. 420.877.407,-. Kesimpulan ini juga diperkuat oleh hasil uji perbedaan rata-rata dua kelompok dimana Hipotesis nihil (H_0) yang menyatakan bahwa rata-rata kelompok pertama lebih besar atau sama dengan rata-rata kelompok ke dua ditolak, sehingga terbukti bahwa rata-rata data BPHTB berdasarkan NJOP lebih kecil dibandingkan dengan rata-rata data BPHTB berdasarkan peta ZNT. Hasil penelitian juga menunjukkan bahwa persentase potensi peningkatan penerimaan BPHTB berdasarkan peta ZNT di Kecamatan Tomohon Tengah Kota Tomohon adalah sebesar 58,3%. Artinya, dengan memanfaatkan peta ZNT sebagai dasar penentuan nilai BPHTB, bisa meningkatkan penerimaan BPHTB sebesar 58,3%. Dengan hasil ini disarankan kepada Pemerintah Kota Tomohon untuk segera mengoptimalkan pemanfaatan peta ZNT sebagai instrumen dalam menentukan nilai pasar guna meningkatkan potensi penerimaan BPHTB di Kota Tomohon. Hal ini bisa dilakukan melalui regulasi yang mengatur secara jelas dan pasti mengenai mekanisme serta penentuan nilai dalam pemanfaatan peta ZNT sebagai instrumen penentuan nilai BPHTB di Kota Tomohon.

Kata kunci: Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB), Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), peta Zona Nilai Tanah (ZNT)

PENDAHULUAN

Latar Belakang

Desentralisasi sistem otonomi daerah sebagaimana dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, mengharuskan pemerintah daerah untuk dapat mengoptimalkan pemanfaatan potensi sumber daya yang dimiliki untuk pengembangan dan pelaksanaan pembangunan daerah secara mandiri, sehingga meminimalisir ketergantungan terhadap pemerintah pusat. Optimalisasi potensi daerah juga didorong dengan memberikan hak penuh bagi daerah dalam kemampuan dan kewenangan untuk mengeksplorasi sumber-sumber keuangan daerah. Keadaan tersebut

menimbulkan konsekuensi, dimana pemenuhan kebutuhan anggaran pembiayaan secara mandiri menjadi tantangan terbesar pemerintah daerah, sehingga pemerintah daerah dituntut harus mampu memaksimalkan penerimaan daerah atau yang dikenal dengan Pendapatan Asli Daerah (PAD) sebagai sumber utama pembiayaan pembangunan daerah. Salah satu komponen penting penerimaan pemerintah daerah yang bersumber dari PAD adalah pajak daerah.

Pajak daerah sebagai sumber pembiayaan pembangunan daerah, memiliki peran penting dalam meningkatkan laju pertumbuhan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat serta berperan sebagai sarana redistribusi pendapatan. Hal ini sejalan dengan amanat Undang-

Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang menyatakan bahwa pajak daerah dan retribusi daerah merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting guna membiayai pelaksanaan pemerintahan dan pembangunan daerah yang harus diupayakan secara optimal agar dapat melaksanakan fungsinya secara efektif dan efisien.

Pajak dan retribusi merupakan sumber pendapatan daerah yang dipungut dari masyarakat dan bisa dijadikan sebagai kewajiban sehingga pemungutannya dapat dipaksakan (Mardiasmo, 2009). Oleh karena itu, sektor pajak menjadi alternatif utama bagi pemerintah daerah sebagai sumber penerimaan, karena jumlah penerimaannya relatif stabil dan lebih terukur. Salah satu sumber penerimaan pajak dengan potensi besar bagi pemerintah daerah adalah Pajak Bumi dan Bangunan serta Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yakni kewajiban untuk menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperoleh seseorang kepada Negara dari hak atas tanah dan bangunan yang dimilikinya.

Peningkatan penerimaan pajak, termasuk BPHTB menjadi salah satu indikator pertumbuhan positif ekonomi daerah. Hal ini menandakan bahwa aktivitas ekonomi produktif pada daerah tersebut sedang mengalami perkembangan positif, karena BPHTB berkaitan erat dengan pertumbuhan sektor properti yang merupakan kebutuhan primer masyarakat. Oleh sebab itu, penerimaan BPHTB menjadi elemen krusial pemerintah daerah dalam upaya meningkatkan PAD dan meningkatkan pertumbuhan ekonomi.

Pengalihan pengelolaan BPHTB dari pemerintah pusat kepada pemerintah kabupaten/kota sesuai dengan marwah desentralisasi yang diamanatkan melalui Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, memberikan peluang sekaligus tantangan bagi pemerintah daerah berkaitan dengan potensi penerimaan pendapa-

tan. Kebijakan ini membuka peluang bagi pemerintah daerah kabupaten/kota untuk mengoptimalkan peningkatan sektor penerimaan dari sektor pajak daerah melalui kesempatan pengelolaan BPHTB secara mandiri, sehingga bisa meningkatkan perekonomian dan daya saing daerah.

Implementasi pendapatan dari sektor BPHTB merupakan hal yang sulit diprediksi, karena jumlahnya tergantung pada jumlah transaksi jual beli tanah dalam setahun. Fakta di lapangan menunjukkan bahwa sebagian besar penentuan target perolehan BPHTB daerah hanya mengacu pada angka perolehan pada tahun-tahun sebelumnya (Taufik, 2010). Untuk mendapatkan besaran PBB yang akurat, otentik, dan proporsional, maka penentuan besaran nilai NJOP seyogyanya dilakukan sesuai dengan Nilai Pasar Wajar (NPW) yang ada di masyarakat. Penentuan harga NJOP oleh pemerintah didasarkan pada survei yang telah dilakukan sebelumnya terhadap objek pajak. Fakta di lapangan sering kali ditemukan bahwa harga NJOP yang ditetapkan oleh pemerintah jauh lebih rendah dibandingkan dengan harga aktual di pasaran, disebabkan perilaku yang kurang jujur dari masyarakat yang cenderung menurunkan harga objek pajak miliknya dengan tujuan mengurangi beban pajak yang harus dibayarkan. Perilaku ini tentu saja memberikan dampak terhadap berkurangnya pendapatan daerah dari sektor pajak yang seharusnya NJOP yang ditetapkan berbanding lurus dengan potensi pendapatan daerah dari sektor pajak. Fenomena ini terjadi di sebagian besar daerah kabupaten/kota di Indonesia (Taufik, 2010), termasuk di Kota Tomohon.

Salah satu sumber pendapatan asli daerah (PAD) Kota Tomohon berasal dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang saat ini penetapannya didasarkan pada NJOP. Tabel 1 menunjukkan target dan realisasi BPHTB pada Tahun 2017 dan 2018.

Tabel 1. Target dan Realisasi BPHTB di Kota Tomohon

Tahun	Target (Miliar Rupiah)	Realisasi (Miliar Rupiah)	Persentase (%)
2017	1,8	1,2	66,6
2018	2,8	2,5	89,2

Pada Tahun 2017, realisasi BPHTB sebesar Rp 1,2 miliar rupiah, sementara Tahun 2018 naik sebesar 89,2% menjadi Rp. 2,5 miliar rupiah. Meskipun mengalami peningkatan, namun angka realisasi ini masih berada di bawah target yang telah ditetapkan.

Kesenjangan antara nilai target dan realisasi ini menunjukkan bahwa masih terdapat masalah yang harus diidentifikasi dan dicarikan solusinya. Salah satu alternatif untuk mendapatkan harga tanah yang lebih wajar dan akurat adalah penggunaan nilai yang terdapat dalam Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional. Dasar hukum ZNT yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Peta ZNT menggambarkan nilai tanah yang relatif sama dari sekumpulan bidang tanah di dalamnya, yang batasannya bersifat imajiner ataupun nyata sesuai dengan penggunaan tanah dan mempunyai perbedaan nilai antara satu dengan yang lainnya berdasarkan analisis perbandingan harga pasar dan biaya.

Pengkajian secara mendalam terhadap penentuan nilai yang tepat sebagai dasar penghitungan pengenaan BPHTB perlu untuk dilakukan sebagai bahan referensi bagi pemerintah Kota Tomohon guna meningkatkan potensi penerimaan daerah, dengan membandingkan potensi penerimaan BPHTB menggunakan NJOP dan apabila menggunakan ZNT. Dengan mengetahui prospek dan potensi masing-masing pendekatan yang digunakan da-

lam penentuan harga tanah tersebut, Pemerintah Kota Tomohon bisa menyusun dan menentukan kebijakan yang tepat guna mengoptimalkan potensi penerimaan daerah dari sektor pajak, khususnya dari BPHTB.

Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana perbandingan penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang didasarkan pada NJOP PBB dengan Peta Zona Nilai Tanah (ZNT) serta Bagaimana persentase peningkatan penerimaan BPHTB yang diperoleh berdasarkan pada peta ZNT di Kecamatan Tomohon Tengah Kota Tomohon.

Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perbandingan penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang didasarkan pada NJOP PBB dengan Peta ZNT serta menganalisis persentase potensi peningkatan penerimaan BPHTB berdasarkan pada Peta Zona Nilai Tanah di Kecamatan Tomohon Tengah Kota Tomohon.

Manfaat Penelitian

1. Dapat memberikan informasi dan referensi bagi Pemerintah Kota Tomohon melalui Badan Pendapatan dan Keuangan Aset Daerah dalam pengambilan kebijakan terkait BPHTB.
2. Dapat menambah literatur bahan kajian penelitian serupa bagi peneliti-peneliti selanjutnya.

METODE PENELITIAN

Tempat dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Kecamatan Tomohon Tengah, Kota Tomohon, Provinsi Sulawesi Utara. Penelitian ini berlangsung

selama 2 (dua) bulan, terhitung sejak bulan Maret hingga April 2020.

Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data sekunder berupa data penerimaan Pendapatan Asli Daerah dari Sektor pajak bumi dan bangunan Kota Tomohon Tahun 2018. Selain itu, data yang dikumpulkan adalah peta ZNT Kota Tomohon Tahun 2018, Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) di Kecamatan Tomohon Tengah Tahun 2019, Peta Administrasi Kecamatan Tomohon Tengah serta Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Tahun 2019.

Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif dengan pendekatan kuantitatif. Metode penelitian kuantitatif, sebagaimana dikemukakan oleh Sugiyono (2017) yaitu metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat positivisme, digunakan untuk meneliti pada populasi atau sampel tertentu, pengumpulan data menggunakan instrumen penelitian, analisis data bersifat kuantitatif/statistik, dengan tujuan untuk menguji hipotesis yang telah ditetapkan. Penelitian deskriptif kuantitatif menggunakan data dari sampel yang diperoleh dari populasi penelitian dan dianalisis sesuai dengan metode statistik yang digunakan. Penelitian deskriptif dalam penelitian ini dimaksudkan untuk mendapatkan gambaran data yang sebenarnya yaitu Data Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah berdasarkan NJOP dan Peta ZNT yang ada di Kecamatan Tomohon Tengah Kota Tomohon.

Metode Pengambilan Sampel

Penentuan sampel pada penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode *sampling jenuh*, yaitu teknik penentuan sampel bila semua anggota populasi digunakan sebagai sampel. Hal ini dilakukan bila jumlah populasi relatif kecil, dan penelitian ingin membuat gen-

eralisasi dengan kesalahan yang sangat kecil. Populasi dalam penelitian ini adalah seluruh objek pajak yang dikenakan BPHTB di Kecamatan Tomohon Tengah Kota Tomohon sejumlah 74 bidang obyek pajak.

Teknik Pengumpulan Data

Data diperoleh dari kantor Pertanahan Kota Tomohon dan kantor BPKPD. Sugiyono (2010), menyatakan bahwa pengumpulan data dapat menggunakan dua sumber yaitu sumber primer dan sumber sekunder. Sumber sekunder merupakan sumber yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data. Data yang diperoleh atau dikumpulkan dari sumber-sumber yang telah ada. Data sekunder diperoleh dari bukti-bukti tertulis maupun informasi lain berupa literatur-literatur yang berkaitan dengan penelitian.

Konsep Pengukuran Variabel

Variable-variabel yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari :

1. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), adalah hasil perhitungan dari harga yang ditransaksikan yang dinyatakan dalam satuan Rupiah.
2. Luas bidang tanah, adalah acuan dalam menentukan besarnya BPHTB yang akan dikalikan dengan harga tanah, dinyatakan dalam satuan m².
3. Nilai Tanah pada Peta Zona Nilai Tanah, adalah nilai yang tercantum pada Peta Zona Nilai Tanah di Kecamatan Tomohon Tengah yang dinyatakan dalam satuan Rupiah.
4. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dalam penelitian ini adalah rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak ada transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti. Nilai NJOP dalam penelitian ini diperoleh dari data BPHTB

Kota Tomohon Tahun 2019 dan dinyatakan dalam satuan Rupiah.

5. Besarnya BPHTB terutang yang dihitung berdasarkan NJOP adalah dengan mengalikan NJOP PBB (sesuaikan luas tanah dan/atau bangunan) dengan tarif sebesar 5%. Misalnya sebidang tanah kosong seluas 1000 M² dijual seluas 100 M² dengan harga transaksi Rp100.000.000. NJOP per M² yang berlaku saat transaksi adalah Rp 1.032.000,- sehingga total NJOP nya adalah Rp 1.032.000.000. Perhitungan BPHTB terutang atas transaksi tersebut didasari atas NJOP PBB yaitu (100 M² x Rp 1.032.000)x5% = 5.160.000,-
6. Besarnya BPHTB yang dihitung berdasarkan ZNT sama dengan besarnya BPHTB berdasarkan NJOP, yakni dengan mengali
7. Besarnya BPHTB yang dihitung berdasarkan ZNT sama dengan besarnya BPHTB berdasarkan NJOP, yakni dengan mengalikan Nilai Indikasi Rata-rata (NIR) yang dianalisis berdasarkan peta ZNT dengan tarif sebesar 5%.

Analisis Data

Penentuan Besaran BPHTB

Cara perhitungan yang digunakan dalam mencari hasil penerimaan BPHTB berdasarkan NJOP adalah dengan rumus:

$$\text{BPHTB} = 5\% \times (\text{NPOP}-\text{NPOPTKP})$$

Contoh penghitungan adalah sebagai berikut:

Diketahui bidang tanah seluas 930 m² dengan nilai transaksi atau NPOP sebesar Rp. 123.876.000,-; yang meliputi nilai/harga tanah beserta bangunannya, dimana pada contoh data ini tidak terdapat bangunan, sehingga NPOP hanya berdasarkan nilai perolehan harga tanah. Nilai BPHTB-nya adalah:

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= 5\% \times (\text{Rp.123.876.000}- \\ &\quad \text{Rp.60.000.000}) \\ &= 5\% \times \text{Rp. 63.876.000} \\ &= \text{Rp. 3.193.800,-} \end{aligned}$$

Nilai BPHTB untuk contoh data di atas adalah Rp. 3.193.800,-.

- Data nomor 7:

Diketahui bidang tanah seluas 162 m² dengan nilai transaksi atau NPOP sebesar Rp.660.000.000,-; yang meliputi nilai/harga tanah beserta bangunannya. Nilai BPHTB-nya adalah:

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= 5\% \times (\text{Rp.660.000.000}- \\ &\quad \text{Rp.60.000.000}) \\ &= 5\% \times \text{Rp. 600.000.000,-} \\ &= \text{Rp. 30.000.000,-} \end{aligned}$$

Nilai BPHTB untuk contoh data di atas adalah Rp. 30.000.000,-.

Sedangkan untuk menghitung nilai BPHTB berdasarkan peta Zona Nilai Tanah, terlebih dahulu dilakukan penghitungan nilai bangunan pada data penelitian. Karena informasi yang diperoleh dari data penelitian hanya terdiri dari NPOP, luas tanah, serta nilai NJOP, maka nilai bangunan ditentukan dengan cara menghitung selisih nilai NPOP dengan nilai tanah berdasarkan NJOP. Sebagai contoh pada data Nomor 7, diketahui NPOP sebesar Rp. 660.000.000,-, dan nilai tanah sebesar:

$$\text{Luas tanah} \times \text{NJOP} = 162 \text{ m}^2 \times \text{Rp. 74.930,-} = \text{Rp. 12.138.660,-}$$

Dengan demikian maka nilai bangunannya adalah:

$$\text{Rp. 660.000.000} - \text{Rp. 12.138.660} = \text{Rp. 647.861.340,-}$$

Selanjutnya dihitung nilai NPOP berdasarkan peta ZNT sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{NPOP} &= \text{nilai tanah} + \text{nilai bangunan} \\ &= (\text{luas tanah} \times \text{nilai ZNT}) + \text{nilai bangunan} \\ &= (162 \text{ m}^2 \times \text{Rp. 203.000,-}) + \text{Rp. 647.861.340,-} \\ &= \text{Rp. 680.747.340,-} \end{aligned}$$

Dengan nilai-nilai tersebut, maka penghitungan BPHTB berdasarkan peta ZNT untuk data Nomor 7 adalah sebagai berikut:

$$\text{BPHTB} = 5\% \times (\text{Rp. 680.747.340} - \text{Rp. 60.000.000}) = \text{Rp. 31.037.367,-}$$

Uji Hipotesis

Uji hipotesis dalam penelitian ini dilakukan dengan menggunakan uji perbedaan rata-rata dua kelompok (*independent sample-t*

test) satu arah dan menghitung persentase peningkatan BPHTB.

1. Uji Perbedaan Rata-Rata Dua Kelompok (Independent Sample-T Test) Satu Arah

Uji perbedaan rata-rata dua kelompok digunakan untuk mengetahui ada atau tidak adanya perbedaan (kesamaan) rata-rata antara dua buah kelompok data, dalam penelitian ini adalah menguji apakah ada perbedaan rata-rata antara penerimaan BPHTB berdasarkan NJOP dan penerimaan BPHTB berdasarkan peta ZNT, dan uji satu arah dimaksudkan untuk menguji apakah salah satu kelompok lebih kecil atau lebih besar dari kelompok lainnya. Uji perbedaan rata-rata dua kelompok dianalisis dengan *independent sample t-test* dengan langkah-langkah sebagai berikut:

- a) Menentukan rumusan hipotesisnya yaitu:
 - H_0 : $\mu_1 \geq \mu_2$ (rata-rata data kelompok pertama lebih besar atau sama dengan rata-rata data kelompok kedua)
 - H_1 : $\mu_1 < \mu_2$ (rata-rata data kelompok pertama lebih kecil dari rata-rata data kelompok kedua)
- b) Menentukan statistik yang digunakan yaitu uji *t* satu arah.
- c) Menentukan taraf signifikan yaitu $\alpha = 5\%$.
- d) Kriteria pengujianya adalah terima H_0 apabila $t_{hitung} < t_{tabel}$, di mana t_{tabel} diperoleh dari daftar distribusi *student* dengan peluang $(1 - \frac{1}{2} \alpha)$ dan $dk = n_1 + n_2 - 2$
- e) Menentukan statistik hitung menggunakan rumus

$$t_{hitung} = \frac{\bar{x}_1 - \bar{x}_2}{s \sqrt{\frac{1}{n_1} + \frac{1}{n_2}}} \text{ dengan}$$

$$s^2 = \frac{(n_1 - 1)s_1^2 + (n_2 - 1)s_2^2}{n_1 + n_2 - 2}$$

Keterangan:

\bar{x}_1 = rata-rata data penerimaan BPHTB berdasarkan NJOP

\bar{x}_2 = rata-rata data penerimaan BPHTB berdasarkan ZNT

n_1 = jumlah data penerimaan BPHTB berdasarkan NJOP

n_2 = jumlah data penerimaan BPHTB berdasarkan ZNT

s^2 = simpangan baku gabungan

Kriteria penerimaan: H_0 diterima jika $t_{hitung} < t_{tabel}$ (Sudjana, 2005).

Sebelum dilaksanakan analisis uji perbedaan rata-rata, maka dilakukan pengujian asumsi klasik yang terdiri dari *uji normalitas* dan *uji homogenitas variansi populasi*.

2. Menghitung Persentase Peningkatan BPHTB

Persentase peningkatan BPHTB menunjukkan besar persen peningkatan atau pertambahan nilai yang menjadi potensi peningkatan penerimaan BPHTB berdasarkan ZNT dibandingkan dengan nilai penerimaan BPHTB berdasarkan NJOP. Persentase peningkatan ini diperoleh melalui pengurangan nilai penerimaan BPHTB berdasarkan peta ZNT dengan nilai penerimaan BPHTB berdasarkan NJOP yang dinyatakan dalam satuan persen (%).

Rumus yang digunakan untuk mendapatkan nilai persentase peningkatan BPHTB adalah:

$$\% (\text{peningkatan}) = \frac{\text{Nilai peningkatan penerimaan BPHTB}}{\text{Nilai penerimaan BPHTB berdasarkan NJOP}} \times 100\%$$

dimana:

Nilai peningkatan penerimaan BPHTB = Nilai BPHTB berdasarkan ZNT – Nilai BPHTB berdasarkan NJOP

HASIL DAN PEMBAHASAN

Deskripsi Objek Penelitian

Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Kecamatan Tomohon Tengah adalah salah satu Kecamatan yang berada di Kota Tomohon Provinsi Sulawesi Utara. Memiliki ketinggian rata-rata 700 meter di atas permukaan laut, luas wilayah Kecamatan Tomohon Tengah adalah berupa daratan seluas 25,4 km²).

Meskipun menjadi kecamatan dengan luas wilayah terkecil, namun laju pertumbuhan penduduk Kecamatan Tomohon Tengah adalah yang terbesar di Kota Tomohon, yakni rata-rata sebesar 2,57% per Tahun. Jumlah penduduk Kecamatan Tomohon Tengah sampai dengan Tahun 2019 dapat dilihat pada Tabel 2.

Tabel 2. Luas Wilayah dan Jumlah Penduduk Menurut Kelurahan di Kecamatan Tomohon Tengah Tahun 2019

No.	Kelurahan	Luas (km ²)	Jumlah Penduduk
1.	Talete Satu	6,14	2.990
2.	Talete Dua	1,07	1.429
3.	Matani Satu	5,13	1.675
4.	Matani Dua	4,26	2.960
5.	Matani Tiga	3,85	3.249
6.	Kamasi	1,74	1.556
7.	Kamasi Satu	0,84	1.001
8.	Kolongan	0,29	2.446
9.	Kolongan Satu	2,08	1.429

Sumber: BPS Kota Tomohon (2020)

Realisasi BPHTB di Kota Tomohon

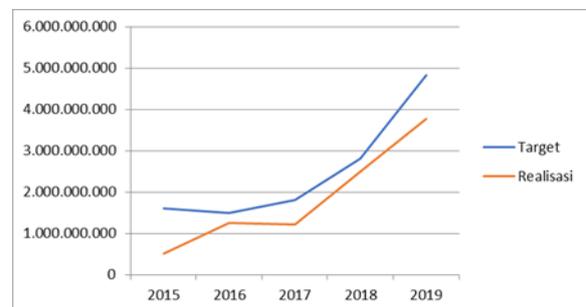
Penerimaan BPHTB Kota Tomohon selang Tahun 2015-2019 dapat dilihat pada Tabel 3.

Tabel 3. Jumlah Penerimaan BPHTB Kota Tomohon

No.	Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Persentase (%)
1	2015	1,610,000,000	508,341,445	31.57
2	2016	1,500,000,000	1,256,969,191	83.80
3	2017	1,800,000,000	1,216,802,079	67.60
4	2018	2,799,500,000	2,487,034,684	88.84
5	2019	4,830,534,590	3,770,727,892	78.06

Sumber: BPKPD Kota Tomohon (2020)

Tabel di atas menunjukkan bahwa realisasi BPHTB Kota Tomohon selang Tahun 2015 sampai Tahun 2019 mengalami perubahan yang sangat fluktuatif. Untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada grafik berikut:



Grafik 1. Perbandingan Target dan Realisasi BPHTB Kota Tomohon Tahun 2015 – 2019

Grafik tersebut menunjukkan bahwa bahwa realisasi BPHTB dari Tahun 2015 sampai Tahun 2019 berada di bawah target yang ditentukan. Kontribusi Kinerja BPHTB Terhadap PAD Kota Tomohon. Untuk mengetahui bagaimana dan seberapa besar kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Tomohon, dilakukan pengklasifikasian kriteria kontribusi BPHTB terhadap PAD dengan rumus sebagai berikut:

Kontribusi BPHTB = (Realisasi Penerimaan BPHTB)/(Realisasi Penerimaan PAD) x 100% (Halim, 2004)

Berdasarkan rumusan kontribusi BPHTB diatas, rincian kontribusi BPHTB terhadap PAD Kota Tomohon dari Tahun 2015 sampai 2019 dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 4. Kontribusi BPHTB Terhadap PAD Kota Tomohon

Tahun	Realisasi BPHTB (Rp)	Realisasi PAD (Rp)	Persentase/ Kontribusi (%)
2015	508,341,445	24,657,382,659	2.06
2016	1,256,969,191	26,011,141,966	4.83
2017	1,216,802,079	34,076,572,643	3.57
2018	2,487,034,684	35,578,892,273	6.99
2019	3,770,727,892	41,700,418,636	9.04

Sumber: BPKPD Kota Tomohon (2020)

Tabel di atas menunjukkan bahwa realisasi PAD Kota Tomohon terus mengalami peningkatan dari Tahun 2015 sampai Tahun 2019, sedangkan realisasi BPHTB selang Tahun tersebut juga cenderung mengalami peningkatan, kecuali Tahun 2017 yang menurun dibandingkan dengan Tahun 2016. Penurunan realisasi BPHTB pada Tahun 2017 ini juga berdampak pada persentase/kontribusinya terhadap PAD Kota Tomohon yang juga menurun (3,57%) dibandingkan dengan Tahun 2016 sebesar 4,83%.

Perbandingan Penerimaan BPHTB Berdasarkan NJOP dengan Peta Zona Nilai Tanah (ZNT)

Data dalam penelitian ini diambil pada 74 bidang tanah yang tersebar di Kecamatan Tomohon Tengah yang terbagi dalam 9 wilayah Kelurahan. Data ini diperoleh dari data penerbitan sertipikat hak atas tanah dan peralihan hak atas tanah di Kecamatan Tomohon Tengah yang tercatat pada Badan Pertanahan Nasional Kota Tomohon Tahun 2019. Terlihat ada beberapa nilai ZNT/m² yang sama, hal ini bisa terjadi karena adanya kesamaan karakteristik tanah tersebut, misalnya sama penggunaannya, jarak ke jalan dan sebagainya. Selain itu, terdapat beberapa nilai ZNT yang lebih dari satu juta rupiah, yang mana tanah tersebut berada di pinggir jalan utama. Selanjutnya data yang diperoleh kemudian diolah untuk memperoleh nilai BPHTB, baik yang berdasarkan NJOP maupun berdasarkan ZNT.

Dari pengolahan data yang dilakukan diperoleh nilai total BPHTB berdasarkan NJOP dari seluruh data penelitian adalah sebesar Rp. 723.236.979,-, sedangkan untuk nilai total BPHTB berdasarkan peta ZNT adalah sebesar Rp. 1.144.114.386. Dari hasil ini terlihat bahwa total penghitungan BPHTB berdasarkan peta ZNT lebih besar dibandingkan dengan total penghitungan BPHTB berdasarkan NJOP, dimana terjadi peningkatan pada BPHTB berdasarkan peta ZNT dengan selisih sebesar Rp. 420.877.407,-.

Selanjutnya untuk nilai rata-rata, diperoleh rata-rata nilai BPHTB berdasarkan NJOP sebesar Rp. 9.773.473,-, sedangkan rata-rata nilai BPHTB berdasarkan peta ZNT sebesar Rp. 15.461.005,-. Dari hasil ini terlihat bahwa rata-rata nilai BPHTB berdasarkan peta ZNT lebih besar dibandingkan dengan rata-rata nilai BPHTB berdasarkan NJOP, dengan selisih yang cukup signifikan yakni Rp.5.687.533,-.

Uji hipotesis

Analisis Asumsi Statistik/Uji Persyaratan Analisis

Uji Normalitas Data

Berdasarkan uji normalitas yang dilakukan dengan menggunakan bantuan *software IBM SPSS 24*, diperoleh kesimpulan bahwa data yang digunakan dalam penelitian ini tidak berdistribusi normal, atau tidak memenuhi asumsi normalitas data. Transformasi data dilakukan untuk memperoleh data yang berdistribusi normal sehingga memenuhi persyaratan untuk dilakukan uji statistik parametrik.

Uji normalitas yang dilakukan untuk kedua kelompok data penelitian setelah ditransformasi diperoleh nilai statistik untuk uji *Kolmogorov – Smirnov* untuk BPHTB berdasarkan NJOP sebesar 0,130, dengan nilai signifikansi (Sig.) = 0,57, dan nilai statistik untuk BPHTB berdasarkan ZNT sebesar 0,104 dengan nilai signifikansi sebesar 0,066. Nilai signifikansi dari kedua kelompok data ini lebih besar dari 0,05, sehingga dapat disimpulkan bahwa data transformasi untuk kedua kelompok data penelitian berdistribusi normal, atau telah memenuhi asumsi normalitas data.

Uji Homogenitas Variansi Populasi

Berdasarkan pengujian yang dilakukan dengan menggunakan program *IBM SPSS 24*, diperoleh kesimpulan bahwa varians data perolehan BPHTB pada kedua kelompok data tersebut adalah homogen. Dari dua hasil pengujian persyaratan analisis yang terdiri dari uji normalitas dengan teknik uji *Lillefors* atau *Komogorov-Smirnov* dan uji homogenitas variansi dengan teknik uji *Barlett (Levene Statistic)* menyatakan bahwa persyaratan analisis yang diperlukan untuk uji perbedaan rata-rata dua kelompok (*independent sample t test*) telah ter-

penuhi, sehingga dapat dilakukan analisis lebih lanjut untuk melihat perbedaan rata-rata dari kedua kelompok data penelitian.

Pengujian Hipotesis Penelitian

Rumusan hipotesis yang akan diuji pada penelitian ini adalah:

H_0 : $\mu_1 \geq \mu_2$ (rata-rata data BPHTB berdasarkan NJOP lebih besar atau sama dengan rata-rata data BPHTB berdasarkan peta ZNT)

H_1 : $\mu_1 < \mu_2$ (rata-rata data BPHTB berdasarkan NJOP lebih kecil dari rata-rata data BPHTB berdasarkan peta ZNT)

Berdasarkan hasil uji *independent sample t test* dengan *IBM SPSS 24*, rangkuman hasil analisis dapat dilihat pada Tabel 5.

Data kedua kelompok memiliki varians yang homogen, maka nilai *t* dan signifikansi yang digunakan adalah pada baris *equal variances assumed*. Dari tabel hasil uji *independent t test* di atas diperoleh nilai t_{hitung} sebesar -1,946 dengan nilai signifikansi 0,054, dimana nilai signifikansi ini lebih besar dari $\alpha = 0,05$. Hasil ini menunjukkan bahwa Hipotesis nihil (H_0) yang menyatakan bahwa rata-rata kelompok pertama lebih besar atau sama dengan rata-rata kelompok kedua **ditolak**. Dengan demikian kesimpulannya adalah rata-rata data BPHTB berdasarkan NJOP lebih kecil dari rata-rata data BPHTB berdasarkan peta ZNT. Hasil ini diperkuat dengan nilai perbedaan rata-rata (*mean difference*) yang bernilai negatif, dimana hasil ini berarti bahwa nilai rata-rata kelompok kedua (μ_2) lebih tinggi dari nilai rata-rata kelompok pertama (μ_1), atau nilai rata-rata BPHTB berdasarkan peta ZNT lebih tinggi dibandingkan dengan nilai rata-rata BPHTB berdasarkan NJOP.

Tabel 5. Hasil Uji *Independent t Test*

		Levene's Test for Equality of Variances		t-test for Equality of Means						
		F	Sig.	t	df	Sig. (2-tailed)	Mean Difference	Std. Error Difference	95% Confidence Interval of the Difference	
									Lower	Upper
BPHTB	Equal variances assumed	.058	.810	-1.946	146	.054	-.41571	.21363	-.83792	.00649
	Equal variances not assumed			-1.946	145.986	.054	-.41571	.21363	-.83792	.00649

Pengaplikasian peta ZNT sebagai dasar dalam penentuan besaran BPHTB merupakan salah satu alternatif yang dapat diimplementasikan sebagai daya pengungkit guna peningkatan potensi penerimaan BPHTB di Kota Tomohon khususnya Kecamatan Tomohon Tengah. Berdasarkan uji perbedaan rata-rata dua kelompok (*independent sample t test*) diperoleh hasil bahwa nilai rata-rata penerimaan BPHTB berdasarkan peta ZNT lebih besar dibandingkan dengan nilai rata-rata penerimaan BPHTB berdasarkan NJOP di Kecamatan Tomohon Tengah. Hasil ini juga selaras dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Rizki Budi dkk (2014) yang menyimpulkan bahwa peta ZNT bisa meningkatkan potensi penerimaan BPHTB dibandingkan dengan nilai NJOP.

Potensi Peningkatan BPHTB Berdasarkan Peta Zona Nilai Tanah (ZNT)

Potensi peningkatan BPHTB berdasarkan peta Zona Nilai Tanah (ZNT) dilihat dari persentase perubahan peningkatan BPHTB berdasarkan peta ZNT dibandingkan dengan BPHTB berdasarkan NJOP. Hasil perhitungannya adalah sebagai berikut:

- Jumlah penambahan nilai penerimaan BPHTB berdasarkan peta ZNT
 = BPHTB ZNT – BPHTB NJOP
 = Rp. 1.144.982.998, - Rp. 723.236.979

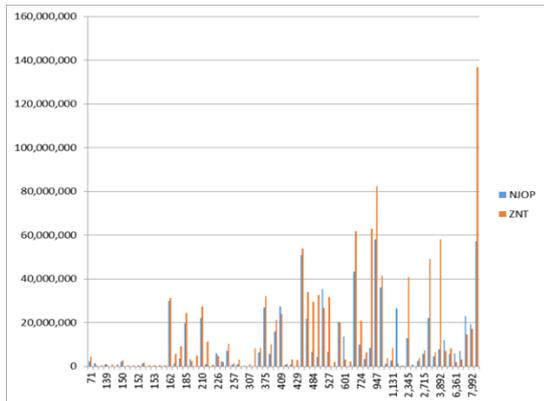
= Rp. 421.746.019

- Persentase perubahan kenaikan BPHTB berdasarkan peta ZNT

$$\begin{aligned}
 & \text{Nilai pertambahan penerimaan} \\
 & = \frac{\text{BPHTB berdasarkan peta ZNT}}{\text{Nilai penerimaan BPHTB berdasarkan NJOP}} \times 100\% \\
 & = \frac{\text{Rp.421.746.019}}{723.236.979} \times 100\% \\
 & = 58,3\%
 \end{aligned}$$

Hasil perhitungan tersebut menunjukkan bahwa potensi peningkatan penerimaan BPHTB berdasarkan peta ZNT adalah 58,3%. Hasil ini menunjukkan bahwa persentase potensi peningkatan penerimaan BPHTB berdasarkan peta ZNT menunjukkan angka yang cukup signifikan, yakni 58,3%. Hal ini sesuai dengan tujuan dari Zona Nilai Tanah (ZNT) sendiri adalah untuk mengidentifikasi nilai tanah dengan menentukan secara jelas batas-batas kepemilikan hak atas tanah dalam bentuk sket/peta sebagai sumber informasi pertanahan untuk dimanfaatkan secara optimal guna untuk pelayanan pertanahan serta meningkatkan pendapatan asli daerah (Sumardjono, 2014).

Kesimpulan dari hasil perhitungan di atas diperkuat oleh analisis grafis seperti yang dapat dilihat pada Grafik berikut:



Grafik 2. Perbandingan BPHTB Berdasarkan NJOP Dengan Penerimaan BPHTB Berdasarkan Peta ZNT

Grafik di atas terlihat bahwa meskipun memiliki tingkat fluktuasi yang relatif sama, penerimaan BPHTB berdasarkan peta ZNT relatif lebih besar dibandingkan dengan penerimaan BPHTB berdasarkan NJOP. Fluktuasi nilai BPHTB pada kedua kelompok data ini menunjukkan bahwa masih terdapat keberagaman dalam penentuan nilai BPHTB di Kecamatan Tomohon Tengah, baik berdasarkan NJOP maupun berdasarkan peta ZNT.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Terdapat perbedaan yang signifikan antara penerimaan BPHTB berdasarkan NJOP dan penerimaan BPHTB berdasarkan peta ZNT di Kecamatan Tomohon Tengah Kota Tomohon, dimana dari hasil pengujian diperoleh nilai penerimaan BPHTB berdasarkan peta ZNT lebih besar dibandingkan dengan nilai penerimaan BPHTB berdasarkan NJOP.

2. Persentase potensi peningkatan penerimaan BPHTB berdasarkan peta ZNT di Kecamatan Tomohon Tengah Kota Tomohon adalah sebesar 58,3%. Artinya, dengan memanfaatkan peta ZNT sebagai dasar penentuan nilai BPHTB, bisa meningkatkan penerimaan BPHTB sebesar 58,3%.

Saran

Berdasarkan kesimpulan penelitian, maka disarankan sebagai berikut:

1. Kepada Pemerintah Kota Tomohon untuk segera mengoptimalkan pemanfaatan peta ZNT sebagai instrumen dalam menentukan nilai pasar guna meningkatkan potensi penerimaan BPHTB di Kota Tomohon. Hal ini bisa dilakukan melalui regulasi yang mengatur secara jelas dan pasti mengenai mekanisme serta penentuan nilai dalam pemanfaatan peta ZNT sebagai instrumen penentuan nilai BPHTB di Kota Tomohon.
2. Sinergitas dan kerjasama yang kokoh dan berkesinambungan diperlukan dari seluruh *stakeholder*, baik pemerintah Kota Tomohon, pihak Badan Pertanahan Nasional, hingga PPAT/PPATS serta masyarakat untuk menyatukan visi dan komitmen demi optimalisasi penerimaan BPHTB sebagai komponen utama Pendapatan Asli Daerah Kota Tomohon.
3. Masyarakat perlu untuk terus diberikan edukasi dan pencerahan mengenai BPHTB, khususnya untuk memberikan pengetahuan dan informasi yang *up to date* serta memberikan pemahaman berkaitan dengan pemanfaatan peta ZNT dalam penentuan BPHTB. Hal ini penting untuk membangun kesadaran masyarakat akan pentingnya BPHTB dalam mengoptimalkan PAD Kota Tomohon yang manfaatnya tentu akan langsung dirasakan oleh masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- Mardiasmo. 2009. Perpajakan Edisi Revisi. Yogyakarta: Penerbit Andi.
- Sugiyono. 2017. Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D. Bandung: Alfabeta.
- Taufiq, H. 2010. Analisis Potensi Pajak Hotel di Kabupaten Ponorogo. Jurnal Ilmiah di Bidang Ekonomi, Vol.3, No.2, Hal : 83-96.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.