

TUGAS AKHIR

ANALISIS BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN SLEMAN PERIODE 2020 – 2024



Disusun Oleh :
Nur Wahyuningsih
2022125824

**PROGRAM STUDI DIPLOMA TIGA AKUNTANSI
POLITEKNIK YKPN
YAYASAN KELUARGA PAHLAWAN NEGARA
YOGYAKARTA
2025**

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir ini telah diperiksa dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima sebagai salah satu persyaratan kelulusan di Politeknik YKPN Yogyakarta.

ANALISIS BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN SLEMAN PERIODE TAHUN 2020 – 2024

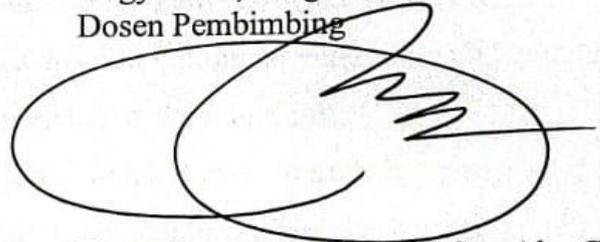
Disusun Oleh :
Nur Wahyuningsih
2022125824

Ketua Program Studi
Diploma Tiga Akuntansi



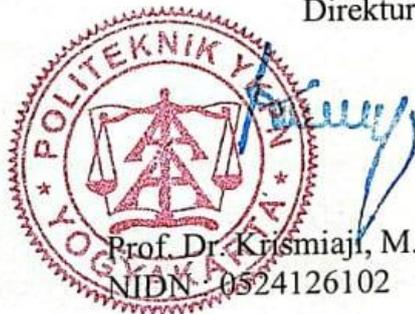
Drs. Dwi Haryono Wiratno M.M., Ak., CA
NIDN : 0021126002

Yogyakarta, 6 Agustus 2025
Dosen Pembimbing



Yanto Darmawan, S.E., M.Sc., Ak., CA
NIDN : 0525017301

Mengetahui,
Politeknik YKPN
Direktur



Prof. Dr. Krismiaji, M.Sc, Ak., CA.
NIDN : 0524126102

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat taufik, serta hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir yang berjudul “Analisis Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Sleman Periode 2020 – 2024” sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Ahli Madya Akuntansi pada Program Studi Akuntansi di Politeknik YKPN.

Dalam Penyusunan Tugas Akhir ini, menulis menyadari bahwa tidak sedikit tantangan dan hambatan yang dihadapi, baik dalam hal teknis maupun nonteknis. Namun, berkat bantuan, bimbingan, doa, dan dukungan dari berbagai pihak, akhirnya penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir ini dengan sebaik mungkin.

Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar – besarnya kepada :

1. Allah SWT, yang telah memberikan nikmat, kekuatan, dan kesempatan yang tak henti – hentinya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir
2. Kedua orang tua dan keluarga, atas doa dan dukungan yang menjadi kekuatan utama penulis dalam menempuh perjalanan akademik ini.
3. Diri sendiri, yang telah berusaha untuk tetap bertahan, belajar, dan menyelesaikan proses ini meskipun tidak selalu mudah. Terima kasih sudah tidak menyerah di saat-saat lelah, dan tetap memilih untuk melangkah meskipun pelan.
4. Bapak Prof Krismiaji, M.Sc, Ak., CA selaku Direktur Politeknik YKPN Yogyakarta.
5. Bapak Yanto Darmawan S.E., M.Sc., Ak., CA selaku dosen pembimbing Tugas Akhir yang selalu memberikan dukungan dan pengarahan selama berjalannya penyusunan Tugas Akhir.
6. Sahabat penulis yang selalu memberikan motivasi, bantuan, semangat serta menemani penulis selama penyusunan Tugas Akhir.
7. Teman seperjuangan yang telah hadir memberikan dorongan positif dan menemani selama proses penyusunan Tugas Akhir yang membuat terasa lebih menyenangkan.

8. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu, yang telah memberikan dukungan secara langsung maupun tidak langsung dalam penyelesaian Tugas Akhir ini.

Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih jauh dari sempurna, baik dari segi isi maupun penyajian. Oleh karena itu, penulis dengan rendah hati membuka diri terhadap kritik dan saran yang membangun demi perbaikan di masa yang akan datang.

Semoga tugas ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca serta menjadi kontribusi kecil dalam pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang akuntansi keuangan daerah.

Yogyakarta, 6 Agustus 2025

Penulis

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nur Wahyuningsih', is centered on the page. The signature is fluid and cursive, with a prominent initial 'N'.

Nur Wahyuningsih

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pertumbuhan dan kontribusi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Sleman selama tahun 2020 – 2024. Latar belakang dari penelitian ini adalah fluktuasi penerimaan BPHTB yang diduga dipengaruhi oleh kondisi ekonomi dan aktivitas sektor properti di daerah. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode analisis deskriptif. Data yang digunakan merupakan data sekunder yang diperoleh dari laporan realisasi anggaran dan dokumen pendukung lainnya yang berkaitan dengan penerimaan BPHTB dan PAD. Teknik analisis yang digunakan adalah analisis pertumbuhan, kontribusi dan indeks tren. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pertumbuhan penerimaan BPHTB mengalami fluktuasi dengan tren yang tidak stabil, di mana pertumbuhan tertinggi terjadi pada tahun 2022 dan mengalami penurunan tajam pada tahun 2021 dan 2024. Sementara itu, kontribusi BPHTB terhadap PAD tergolong cukup, namun menunjukkan penurunan dari tahun ke tahun. Temuan ini menunjukkan bahwa penerimaan BPHTB bersifat elastis terhadap kondisi ekonomi, sehingga perlu adanya strategi pengelolaan yang lebih optimal dari pemerintah daerah.

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	i
KATA PENGANTAR	ii
ABSTRAK	iv
DAFTAR ISI	v
DAFTAR TABEL	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR SINGKATAN	ix
DAFTAR ISTILAH	x
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	2
1.3 Tujuan Penulisan Tugas Akhir	2
BAB II LANDASAN TEORI	3
2.1 Landasan Teori	3
2.2 Penelitian Terdahulu	11
BAB III METODE PENELITIAN	13
3.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian	13
3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian	13
3.3 Jenis dan Sumber Data	14
3.4 Teknik dan Pengumpulan Data	14
3.5 Teknik dan Analisis Data	14
3.6 Definisi Operasional Variabel	15
BAB IV PEMBAHASAN	16
4.1 Deskripsi Data Penelitian	16
4.2 Penerimaan BPHTB di Kab. Sleman	16
4.3 Pendapatan Asli Daerah di Kab. Sleman	19
4.4 Pertumbuhan Penerimaan BPHTB terhadap PAD di Kab. Sleman	21
4.5 Kontribusi Penerimaan BPHTB terhadap PAD di Kab. Sleman	24
4.6 Indeks Tren Penerimaan BPHTB terhadap PAD di Kab. Sleman	27
4.7 Pembahasan	31
BAB V PENUTUP	36

DAFTAR PUSTAKA	46
LAMPIRAN.....	47

DAFTAR TABEL

Tabel 4. 1 Penerimaan BPHTB di Kabupaten Sleman Tahun 2020 - 2024.....	17
Tabel 4. 2 Penerimaan PAD di Kabupaten Sleman Tahun 2020 – 2024.....	19
Tabel 4. 3 Pertumbuhan Penerimaan BPHTB terhadap PAD Tahun 2020 – 2024....	21
Tabel 4. 4 Kontribusi Penerimaan BPHTB terhadap PAD Tahun 2020 – 2024.....	24
Tabel 4. 5 Indeks Tren Penerimaan BPHTB Terhadap PAD Tahun 2020 – 2024	27

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4. 1 Grafik Penerimaan BPHTB tahun 2020 - 2024	18
Gambar 4. 2 Grafik Pendapatan Asli Daerah Tahun 2020 – 2024.....	20
Gambar 4. 3 Grafik Pertumbuhan BPHTB Tahun 2020 – 2024.....	23
Gambar 4. 4 Grafik Kontribusi BPHTB Tahun 2020 - 2024.....	26
Gambar 4. 5 Grafik Indeks Tren BPHTB Tahun 2020 - 2024.....	29

DAFTAR SINGKATAN

BPHTB adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

PAD adalah Pendapatan Asli Daerah

NJOP adalah Nilai Jual Objek Pajak

NPOPTKP adalah Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak

DAFTAR ISTILAH

BPHTB adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

PAD (Pendapatan Asli Daerah) adalah pendapatan yang diperoleh daerah dari sumber – sumber asli daerah, seperti pajak daerah dan retribusi daerah.

NJOP adalah Nilai Jual Objek Pajak adalah harga rata – rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang wajar, digunakan sebagai dasar pengenaan pajak.

NPOPTKP adalah batas nilai perolehan objek pajak (tanah/bangunan) yang tidak dikenai Bea Perolehan atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Self – assessment adalah sistem pemungutan pajak di mana wajib pajak menghitung, membayar, dan melaporkan sendiri pajak terutang.

Kontribusi merupakan sumbangan atau andil suatu komponen seperti BPHTB terhadap keseluruhan total seperti PAD.

Pertumbuhan merupakan kenaikan nilai suatu variabel seperti penerimaan pajak dari satu tahun ke tahun berikutnya.

Indeks tren merupakan ukuran statistik yang menunjukkan arah perubahan data dari waktu ke waktu, biasanya menggunakan tahun dasar 100%

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan penerimaan daerah yang didapatkan dari kekayaan daerah yang dikelola sesuai dengan undang-undang daerah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sektor pendapatan daerah memiliki peran penting untuk menunjukkan sejauh mana suatu daerah dianggap mampu membiayai kegiatan pemerintah dan pembangunan yang menjadi salah satu sumber keuangan pemerintahan daerah (Febrianti et al., 2024). PAD memiliki peran penting dalam mendukung seluruh kebutuhan belanja pemerintah daerah. Salah satu upaya untuk meningkatkannya dengan mengoptimalkan penerimaan sektor perpajakan seperti Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

BPHTB adalah pajak yang dibebankan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan (Mardiasmo, 2016). Perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah suatu upaya hukum yang menyebabkan berpindahnya kepemilikan hak atas tanah dan/atau bangunan kepada individu atau lembaga hukum. Hak atas tanah dan bangunan mencakup hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan serta bangunan yang berdiri di atasnya (Lady et al., n.d.).

Kabupaten Sleman merupakan wilayah strategis di Daerah Istimewa Yogyakarta yang mengalami pertumbuhan besar, khususnya dalam pembangunan perumahan, sektor pendidikan, serta pariwisata. Perkembangan ini mendorong meningkatnya aktivitas jual beli tanah dan bangunan, yang pada akhirnya berkontribusi terhadap penerimaan BPHTB. Pemkab Sleman menjadikan BPHTB sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang penting untuk mendukung pembiayaan pembangunan daerah. Penerimaan dari BPHTB memiliki potensi besar dalam meningkatkan PAD karena berkaitan langsung dengan transaksi properti yang terus berkembang di Kabupaten Sleman. Peningkatan aktivitas transaksi atas tanah dan bangunan sangat berdampak pada meningkatnya penerimaan BPHTB. Oleh karena itu, BPHTB dapat menjadi salah satu komponen utama yang mendukung kemandirian keuangan daerah, sehingga perlu pengelolaan yang baik dan optimal.

Penerimaan BPHTB memiliki keterkaitan langsung dengan perolehan tanah yang mengalami pertumbuhan yang tinggi. Data penerimaan BPHTB dan PAD juga relatif mudah diakses secara *online* di <https://bkad.slemankab.go.id/>. Sehingga penelitian ini menjadi lebih praktis dan menghindari kesulitan dalam pengumpulan data. Oleh karena itu, penelitian Pengaruh BPHTB terhadap PAD dapat memberikan pemahaman mengenai sumber pendapatan yang berkelanjutan bagi daerah dalam meningkatkan kualitas manajemen keuangan daerah.

1.2 Rumusan Masalah

- a. Bagaimana Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Sleman selama tahun 2020 – 2024 ?
- b. Bagaimana Pertumbuhan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Sleman selama tahun 2020 – 2024 ?
- c. Bagaimana Indeks Tren Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Sleman selama tahun 2020 – 2024 ?

1.3 Tujuan Penulisan Tugas Akhir

- a. Untuk mengetahui Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Sleman selama tahun 2020 – 2024.
- b. Untuk mengetahui Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Sleman selama tahun 2020 – 2024.
- c. Untuk mengetahui Indeks Tren Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Sleman selama tahun 2020 – 2024.

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Pengertian Pengaruh

Pengaruh adalah suatu daya yang dapat membentuk atau mengubah sesuatu yang lain. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), pengaruh diartikan sebagai daya yang ada atau timbul dari sesuatu (orang atau benda) yang ikut membentuk watak, kepercayaan, atau perbuatan seseorang. Apabila dikaitkan dengan konteks keuangan daerah, khususnya BPHTB terhadap PAD, maka pengaruh yang dimaksud merujuk pada sejauh mana penerimaan dari BPHTB dapat memberikan dampak atau kontribusi nyata terhadap peningkatan PAD suatu daerah. BPHTB sebagai salah satu jenis pajak daerah memiliki daya dorong (*influence*) terhadap pertumbuhan PAD. Artinya, penerimaan dari BPHTB dapat memengaruhi kemampuan fiskal pemerintah daerah dalam membiayai kegiatan pembangunan, penyediaan pelayanan publik, serta mendukung kemandirian keuangan daerah. Jika penerimaan dari BPHTB meningkat secara signifikan, maka pengaruhnya terhadap PAD juga semakin besar, baik secara nominal maupun dalam struktur pendapatan daerah. Dengan demikian, pengaruh BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah PAD dapat diukur dari seberapa besar kontribusi penerimaan pajak tersebut dalam total PAD, serta seberapa kuat hubungan keduanya dalam menunjang kapasitas keuangan daerah. Dalam hal ini, konsep "pengaruh" tidak hanya dimaknai sebagai hubungan statistik, tetapi juga sebagai bentuk daya penggerak bagi pemerintah daerah dalam menciptakan sumber pendapatan yang berkelanjutan.

Menurut Hugiono dan Poerwantana (2020), "Pengaruh merupakan dorongan atau bujukan dan bersifat membentuk suatu efek.". Dalam konteks BPHTB, pengaruh yang dimaksud dapat diartikan sebagai daya dorong atau kekuatan dari penerimaan BPHTB yang mampu memberikan efek atau dampak terhadap peningkatan PAD. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai salah satu sumber penerimaan pajak daerah memiliki potensi untuk mendorong peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD), baik secara langsung melalui kontribusi nilai penerimaannya, maupun secara tidak langsung melalui optimalisasi sistem pemungutan pajak, peningkatan kepatuhan wajib pajak, serta efisiensi pengelolaan keuangan daerah.

Dorongan atau bujukan dalam hal ini bisa berupa upaya pemerintah daerah untuk meningkatkan kepatuhan dan partisipasi masyarakat dalam membayar BPHTB, yang pada akhirnya menciptakan efek positif berupa peningkatan kemandirian fiskal daerah. Dengan demikian, pengaruh BPHTB terhadap PAD dapat dipahami sebagai bentuk dampak atau efek ekonomi-fiskal yang timbul dari upaya pemungutan pajak tersebut. Semakin besar potensi dan realisasi penerimaan BPHTB, maka semakin kuat pula pengaruhnya terhadap kemampuan pemerintah daerah dalam membiayai pembangunan dan pelayanan publik.

Sedangkan menurut Badadu dan Zain dalam Hugiono dan Poerwantana (2020) , “Pengaruh adalah daya menyebabkan sesuatu terjadi, sesuatu yang membentuk atau mengubah sesuatu yang lain dan tunduk atau mengikuti karena kuasa atau kekuasaan orang lain.” Dalam konteks BPHTB terhadap PAD, definisi ini dapat dimaknai bahwa BPHTB memiliki daya atau kekuatan tertentu yang dapat menyebabkan terjadinya perubahan atau pembentukan terhadap struktur dan peningkatan PAD. BPHTB tidak hanya berperan sebagai sumber penerimaan, tetapi juga sebagai instrumen fiskal yang dapat menggerakkan dinamika keuangan daerah. Daya tersebut timbul karena BPHTB merupakan pajak yang wajib dibayar oleh masyarakat ketika terjadi perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, dan keberadaannya diatur serta diberlakukan oleh pemerintah daerah. Dalam hal ini, “kuasa atau kekuasaan orang lain” dalam definisi tersebut merujuk pada otoritas pemerintah daerah yang memiliki kewenangan memungut BPHTB dan mengelolanya sebagai bagian dari PAD. Dengan kata lain, pengaruh BPHTB terhadap PAD mencerminkan bagaimana pengelolaan, dan pelaksanaan pemungutan BPHTB oleh pemerintah daerah mampu mengubah dan menentukan besar kecilnya kontribusi BPHTB dalam keseluruhan pendapatan daerah. Semakin baik kesadaran masyarakat terhadap kewajiban membayar BPHTB, maka efek atau pengaruh positifnya terhadap peningkatan PAD akan semakin nyata.

Sedangkan Menurut Louis Gottschalk dalam Hugiono dan Poerwantana (2020), mendefinisikan pengaruh sebagai suatu efek yang terduga membentuk terhadap pikiran dan perilaku manusia baik sendiri-sendiri maupun kolektif. Dalam konteks keuangan daerah, khususnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD), pengaruh tersebut dapat diartikan sebagai dampak berkelanjutan yang timbul dari kebijakan dan implementasi BPHTB terhadap

pola pikir dan perilaku masyarakat serta pemerintah daerah dalam mengelola sumber pendapatan. Efek “terganda” yang dimaksud menunjukkan bahwa pengaruh BPHTB tidak hanya terjadi satu kali atau bersifat langsung, melainkan bisa berulang dan menyebar, baik dalam bentuk peningkatan kesadaran masyarakat dalam memenuhi kewajiban pajak, maupun dalam bentuk peningkatan akuntabilitas dan kinerja pemerintah daerah dalam mengelola pajak daerah. Secara kolektif, efek ini dapat menciptakan perubahan perilaku yang lebih luas dalam masyarakat, seperti meningkatnya kepatuhan pajak dan dukungan terhadap pembangunan daerah. Dengan demikian, pengaruh BPHTB terhadap PAD tidak hanya dilihat dari nilai penerimaan pajaknya saja, tetapi juga dari bagaimana penerimaan tersebut mendorong perubahan sistemik dalam tata kelola keuangan daerah, peningkatan partisipasi publik, serta kemandirian fiskal. Semua perubahan ini mencerminkan dampak yang membentuk pikiran dan perilaku secara berkelanjutan sesuai dengan yang dijelaskan oleh Gottschalk.

Berdasarkan berbagai pendapat para ahli, dapat disimpulkan bahwa pengaruh merupakan suatu daya atau kekuatan yang mampu menciptakan perubahan, membentuk perilaku, serta memberikan dampak terhadap suatu kondisi atau objek tertentu. Dalam konteks ini, BPHTB sebagai salah satu sumber pajak daerah memiliki pengaruh yang signifikan terhadap peningkatan PAD. Pengaruh tersebut tidak hanya terlihat dari kontribusi langsung secara nominal, tetapi juga mencakup dampak sistemik terhadap tata kelola keuangan daerah, perilaku fiskal pemerintah, serta kesadaran masyarakat dalam menjalankan kewajiban perpajakan. Dengan demikian, BPHTB bukan sekadar instrumen penerimaan, melainkan juga menjadi pendorong utama dalam membentuk kemandirian keuangan daerah dan menciptakan sistem pendapatan yang berkelanjutan.

2.1.2 Pengertian Pajak Daerah

a. Pengertian Umum Pajak Daerah Menurut Para Ahli dan Undang - Undang
Menurut Mardiasmo dalam Naibaho (2021), pajak daerah merupakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh individu maupun badan usaha kepada pemerintah daerah. Kewajiban ini bersifat memaksa sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku, tanpa memberikan balasan secara langsung kepada pihak yang membayar,

dan hasilnya digunakan untuk membiayai kebutuhan daerah demi meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

Sementara itu, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyatakan bahwa pajak daerah adalah kontribusi yang wajib dibayarkan oleh orang pribadi atau badan kepada pemerintah daerah, yang memiliki sifat memaksa berdasarkan peraturan perundang-undangan, tanpa imbalan langsung, dan dimanfaatkan untuk memenuhi kebutuhan daerah dalam rangka mewujudkan kesejahteraan rakyat secara optimal.

b. Fungsi dan Pemungutan Pajak

Pajak merupakan salah satu komponen dalam Pendapatan Asli Daerah (Aqmarina dan Furqon, 2020). PAD sendiri adalah pendapatan yang diperoleh pemerintah daerah dari sumber-sumber yang berada di wilayah kekuasaannya, dan dipungut berdasarkan peraturan daerah yang berlaku sesuai dengan peraturan perundang-undangan. PAD terdiri dari empat jenis utama, salah satunya yaitu pajak daerah baik pada tingkat provinsi maupun kabupaten/kota.

Kebijakan fiskal berperan penting dalam mendorong pertumbuhan ekonomi karena kebijakan ini dapat meningkatkan output nasional melalui intervensi pemerintah. Kebijakan fiskal merupakan langkah strategis pemerintah dalam mengatur pasar barang dan jasa untuk menciptakan kondisi ekonomi yang lebih stabil dan sehat. Kebijakan ini dapat bersifat ekspansif maupun kontraktif. Kebijakan fiskal ekspansif dilakukan melalui peningkatan belanja negara, pemberian subsidi, atau pengurangan tarif pajak. Sementara itu, kebijakan fiskal kontraktif dilakukan dengan mengurangi belanja negara, mengurangi subsidi atau bantuan sosial, serta menaikkan tarif pajak. Pajak merupakan kontribusi yang diberikan masyarakat kepada negara, yang dipungut berdasarkan ketentuan hukum, sebagai bentuk partisipasi dalam membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan nasional. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009, pajak didefinisikan sebagai kewajiban yang harus dipenuhi oleh individu maupun badan hukum kepada negara yang bersifat memaksa, tidak memberikan imbalan langsung kepada pembayar pajak, dan digunakan untuk kepentingan negara demi mewujudkan kesejahteraan masyarakat.

2.1.3 Pengertian dan Komponen Pendapatan Asli Daerah

Menurut UU No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintah Daerah, PAD adalah pendapatan yang diperoleh daerah dari pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah sesuai dengan peraturan perundang – undangan. Adapun pengertian Pendapatan Asli Daerah (PAD) menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 13 Tahun 2006 pendapatan Asli Daerah (PAD) dipisahkan menjadi empat jenis pendapatan, yaitu: “pajak daerah, retribusi daerah, hasil perusahaan milik daerah, dan hasil pengelolaan kekayaan milik daerah yang dipisahkan, lain-lain PAD yang sah.”.

Pendapatan Asli Daerah adalah salah satu indikator dari kemandirian otonomi daerah dalam menggali potensi untuk meningkatkan sumber-sumber penerimaan. Semakin besar PAD, semakin mandiri daerah dalam mengambil keputusan dan kebijakan pembangunan. PAD merupakan salah satu pilar kemandirian suatu daerah yang bersumber dari kegiatan ekonomi daerah itu sendiri. Sumber PAD terdiri dari pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah, dan lain-lain PAD yang sah. Optimalisasi PAD diharapkan menjadi penyangga dalam penyelenggaraan kegiatan pemerintah daerah, semakin banyak kebutuhan daerah yang dapat dibiayai oleh PAD maka semakin tinggi pula tingkat kualitas otonomi daerah, sehingga daerah tersebut semakin mandiri dalam bidang keuangannya (Usman, 2011).

2.1.4 Pengertian dan Karakteristik Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

a. Dasar Hukum BPHTB

Berdasarkan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 yang merupakan perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), serta Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dijelaskan bahwa objek pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) mencakup setiap bentuk perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Sementara itu, menurut pendapat Wirawan B. Ilyas dan Richard Burton dalam Gustia (2016), yang menjadi objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah semua jenis perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Objek tersebut dapat berupa sebidang tanah (termasuk

tanaman yang ada di atasnya), tanah beserta bangunannya, maupun bangunan itu sendiri (Gustia, 2016).

Untuk meningkatkan efisiensi pemungutan BPHTB sebagai pajak daerah dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan, perlu dilakukan serangkaian upaya evaluasi dan perbaikan yang mencakup beberapa aspek utama. Pertama, penting untuk memahami definisi BPHTB serta perbedaannya dengan pajak lainnya, mengingat perhitungan tarif BPHTB dan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) menjadi dasar penetapan kewajiban pembayaran. Selanjutnya, proses penetapan nilai objek pajak dan identifikasi wajib pajak di wilayah terkait harus dilakukan secara akurat. Evaluasi terhadap tata cara pemungutan dan perhitungan BPHTB di daerah juga perlu dilakukan untuk mengetahui sejauh mana prosedur yang ada dapat dioptimalkan.

Selain itu, faktor-faktor yang memengaruhi penerimaan BPHTB di masing-masing daerah perlu diidentifikasi, sehingga strategi peningkatan penerimaan dapat dirancang secara tepat sasaran. Dalam hal ini, peningkatan efisiensi tidak hanya terbatas pada pelaksanaan penetapan nilai objek pajak dan proses pemungutan, tetapi juga mencakup upaya untuk meningkatkan kualitas pelayanan di kantor Dinas Pendapatan Daerah. Langkah-langkah seperti meningkatkan koordinasi antara Dinas Pendapatan Daerah dengan dinas-dinas terkait, serta pemanfaatan teknologi informasi dalam proses penetapan dan pemungutan BPHTB, merupakan bagian dari strategi untuk mencapai efisiensi tersebut.

Oleh karena itu, guna meningkatkan efisiensi dalam pemungutan BPHTB sebagai pajak daerah, diperlukan evaluasi menyeluruh terhadap tata cara pemungutan dan perhitungan yang diterapkan di daerah, disertai dengan strategi peningkatan penerimaan BPHTB. Hal ini dapat dilakukan melalui peningkatan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat dan wajib pajak mengenai kewajiban pembayaran serta metode perhitungan tarif BPHTB, peningkatan kualitas layanan di kantor Dinas Pendapatan Daerah, pengawasan yang lebih ketat terhadap penetapan nilai objek kena pajak dan proses pemungutan, serta peningkatan koordinasi antar instansi terkait. Pemanfaatan teknologi informasi juga sangat krusial dalam memperbaiki proses penetapan nilai objek dan pemungutan BPHTB, sehingga diharapkan sistem pemungutan pajak di daerah dapat berjalan lebih efisien dan optimal.

b. Objek Pajak Dan Pemungutan Pajak Daerah

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Pasal 85 ayat (2), objek pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) mencakup setiap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan tersebut dapat terjadi melalui pemindahan hak seperti jual beli, tukar menukar, hibah, warisan, penggabungan atau pemekaran usaha, hingga pelaksanaan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Selain itu, pemberian hak baru karena kelanjutan atau di luar pelepasan hak juga termasuk sebagai objek Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pasal 85 ayat (3) selanjutnya menjelaskan bahwa hak atas tanah yang dimaksud meliputi Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, serta Hak Pengelolaan. Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dilakukan apabila hak-hak tersebut telah terdaftar di Kantor Pertanahan setempat. Dalam pelaksanaannya, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) melibatkan sejumlah pihak seperti Kantor Pertanahan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Pemerintah Daerah. Keterkaitan antara berbagai regulasi serta instansi yang terlibat sering kali menimbulkan kendala dalam penerapannya, sehingga diperlukan koordinasi yang baik untuk menjamin efisiensi dan ketepatan pemungutan pajak tersebut.

c. Tarif dan Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan jenis pajak yang menggunakan sistem *self-assessment*, dimana wajib pajak memiliki tanggung jawab penuh untuk menghitung, membayar, dan melaporkan sendiri jumlah pajak yang terutang. Oleh karena itu, peran aktif wajib pajak sangat penting dalam seluruh proses pemenuhan kewajiban perpajakan. (BPKAD Kabupaten Pati, 2017) Tahapan Penetapan :

a) Penetapan Objek Pajak

Yang menjadi objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan tersebut dapat terjadi melalui proses pemindahan hak, misalnya melalui transaksi jual beli.

b) Penetapan Subjek dan Wajib Pajak

Subjek pajak BPHTB adalah setiap individu atau badan hukum yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Dengan demikian, pihak yang memperoleh hak tersebut juga menjadi wajib pajak.

c) Penetapan Tarif

Tarif yang dikenakan untuk BPHTB ditentukan sebesar 5% dari dasar pengenaan pajak yang telah dikurangi dengan nilai tidak kena pajak (NPOPTKP).

d. Faktor-faktor yang mempengaruhi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Kebijakan dan pengaturan mengenai BPHTB di Indonesia sangat penting dalam mendukung pengelolaan dan penerimaan pajak daerah. Dasar hukum pemungutan BPHTB diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Undang-undang ini memberi kewenangan kepada pemerintah daerah untuk menyusun kebijakan yang sesuai dengan kondisi wilayahnya. Salah satu elemen utama dalam kebijakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah penentuan tarif. Meskipun tarif dasar ditetapkan sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), daerah diberi kewenangan untuk menetapkan tarif berbeda dan menentukan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) sesuai dengan kebutuhan lokal. NPOPTKP ini dapat disesuaikan untuk mengurangi beban masyarakat, terutama di daerah dengan tingkat kemiskinan tinggi.

Selain itu, regulasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) juga mencakup prosedur administrasi, seperti proses pendaftaran, pelaporan, dan pembayaran pajak oleh wajib pajak. Untuk mendukung efisiensi dan transparansi, pemerintah daerah didorong untuk mengembangkan sistem informasi perpajakan yang terintegrasi. Pemanfaatan teknologi informasi dalam pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tidak hanya mempermudah layanan bagi masyarakat, tetapi juga dapat meningkatkan kepatuhan wajib pajak serta memperkuat akuntabilitas pengelolaan pajak secara keseluruhan (Mengko *et al*, 2024).

2.1.5 Hubungan Antara PAD dengan BPHTB

BPHTB merupakan salah satu jenis pajak daerah yang memiliki kontribusi penting dalam meningkatkan PAD. Sejak menjadi pajak daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, BPHTB menjadi

salah satu sumber penerimaan yang memiliki potensi yang baik bagi pemerintah kabupaten/kota.

BPHTB dengan PAD memiliki hubungan yang bersifat langsung karena penerimaan dari BPHTB dicatat sebagai bagian dari pajak daerah yang masuk dalam komponen PAD. Semakin tinggi perolehan hak atas tanah dan bangunan, seperti jual beli tanah, hibah, warisan, atau tukar-menukar, maka akan semakin besar pula potensi penerimaan BPHTB. Dengan demikian, peningkatan penerimaan BPHTB dapat berpengaruh terhadap kenaikan PAD. Sebagai salah satu wilayah yang sedang berkembang pesat, Kabupaten Sleman yang mengalami pertumbuhan dalam sektor properti dan pembangunan, transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan cenderung meningkat. Berdasarkan kondisi tersebut dapat mempengaruhi peluang penerimaan BPHTB. Jika pengelolaannya dilakukan secara maksimal, BPHTB dapat menjadi salah satu komponen penting dalam meningkatkan pajak daerah melalui kontribusinya terhadap PAD. Dengan adanya hubungan yang memiliki dampak maksimal, BPHTB tidak hanya berfungsi sebagai sumber pendanaan, namun juga menunjukkan perkembangan aktivitas ekonomi daerah, terutama dalam bidang properti. Oleh karena itu, penting bagi pemerintah daerah untuk mengelola potensi BPHTB secara efektif agar dapat memberikan kontribusi yang maksimal terhadap Pendapatan Asli Daerah.

2.2 Penelitian Terdahulu

2.2.1 Kontribusi BPHTB terhadap PAD di Kabupaten Sidoarjo

Menurut Nourma Yunita dan Dian Fahriani (2020), kontribusi penerimaan BPHTB dari tahun 2015 – 2019 memperoleh interpretasi nilai kurang dengan persentase rata-rata sebesar 18,51%. Kurangnya kontribusi BPHTB terhadap PAD di Kabupaten Sidoarjo dikarenakan sumber PAD komponennya tidak hanya dari BPHTB, tapi pajak daerah lainnya, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, lain-lain pendapatan asli daerah yang sah, kurangnya tingkat kesadaran diri masyarakat sebagai wajib pajak serta nilai jual objek pajak (NJOP) yang masih di bawah harga pasar.

2.2.2 Efektivitas dan Kontribusi BPHTB di Kota Manado

Menurut Mandagi, Sabijono, dan walindow (2018), efektivitas BPHTB setiap tahunnya mengalami perubahan. Pada tahun 2014 efektivitas BPHTB mencapai

83,40%, Tahun 2015 efektivitas BPHTB mengalami peningkatan menjadi 88,85%, pada tahun 2016 efektivitas BPHTB mengalami penurunan menjadi 68,86%, kemudian Tahun 2017 efektivitas BPHTB kembali mengalami peningkatan menjadi 152,07%. dengan melihat rata-rata efektivitas BPHTB Kota Manado yang melebihi 100%, hal ini menunjukkan bahwa kinerja efektivitas BPHTB kota manado kurang baik. Pada tahun 2014 kontribusi BPHTB sebesar 14,46% , pada tahun 2015 kontribusi BPHTB sebesar 14,01% , pada tahun 2016 kontribusi BPHTB sebesar 9,34% , pada tahun 2017 kontribusi BPHTB sebesar 14,73%. Dapat dilihat bahwa kontribusi BPHTB di kota Manado kurang baik.

2.2.3 Peran BPHTB dan PBB dalam Meningkatkan PAD dan Pertumbuhan Ekonomi Daerah

Menurut Rachmadini dan Yulina (2023), PBB dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) memberikan kontribusi penting pada peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) serta pertumbuhan ekonomi daerah. Kedua jenis pajak ini secara umum berpengaruh positif dan signifikan. Namun, tingkat efektivitas dan kontribusinya masih bervariasi di berbagai daerah. Optimalisasi pengelolaan PBB dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ialah kunci bagi pemerintah daerah untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD), mendorong kemandirian fiskal, dan mengakselerasi pembangunan ekonomi daerah secara berkelanjutan.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian kuantitatif deskriptif. Pendekatan kuantitatif dipilih karena penelitian ini menggunakan data berupa angka-angka dari laporan keuangan yang bersifat objektif dan terukur. Tujuan dari pendekatan ini adalah untuk menggambarkan dan menjelaskan kondisi serta perkembangan penerimaan BPHTB dan kontribusinya terhadap PAD Kabupaten Sleman selama periode tertentu. Penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan gambaran yang sistematis dan faktual mengenai fenomena yang diteliti, tanpa melakukan manipulasi terhadap variabel-variabel yang ada. Dalam hal ini, data yang dikumpulkan akan diolah untuk mengetahui bagaimana tren penerimaan BPHTB dari tahun ke tahun, pertumbuhan yang terjadi, serta seberapa besar kontribusi BPHTB terhadap PAD.

3.2 Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan di Kabupaten Sleman, yang merupakan salah satu kabupaten di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Kabupaten Sleman dipilih sebagai lokasi penelitian karena merupakan daerah yang memiliki potensi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang cukup besar, seiring dengan tingginya aktivitas peralihan hak atas tanah dan bangunan di wilayah tersebut. Waktu penelitian mengacu pada periode data yang digunakan, yaitu dari tahun 2020 hingga 2024. Analisis terhadap data tersebut dilakukan pada tahun 2025. Pemilihan rentang waktu lima tahun dimaksudkan agar dapat diperoleh gambaran yang komprehensif terkait tren dan perkembangan kontribusi BPHTB terhadap PAD selama beberapa tahun terakhir.

3.3 Jenis dan Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data sekunder, yaitu data yang telah tersedia dan dikumpulkan oleh pihak lain untuk keperluan tertentu, yang kemudian dimanfaatkan kembali oleh peneliti. Data sekunder ini dinilai relevan dan dapat dipercaya karena berasal dari instansi resmi pemerintah daerah.

Sumber data diperoleh dari Laporan Realisasi Anggaran yang diterbitkan oleh Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Sleman, situs resmi BKAD Sleman, serta berbagai sumber data publik lainnya yang mendukung. Pemanfaatan data sekunder ini memungkinkan peneliti untuk melakukan analisis secara efektif dan efisien, karena data telah terdokumentasi dengan baik.

3.4 Teknik dan Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumentasi. Studi dokumentasi dilakukan dengan cara mengumpulkan dan menelaah dokumen-dokumen resmi yang berkaitan dengan data penerimaan BPHTB dan PAD Kabupaten Sleman selama periode 2020 hingga 2024.

Dokumen yang dimaksud antara lain berupa laporan realisasi anggaran tahunan dan publikasi keuangan daerah lainnya yang tersedia secara *online* maupun *offline*. Melalui teknik ini, peneliti dapat memperoleh data historis yang dibutuhkan untuk dianalisis tanpa melakukan survei langsung kepada responden atau observasi lapangan.

3.5 Teknik dan Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi analisis tren, analisis pertumbuhan, dan analisis kontribusi. Analisis tren dilakukan untuk melihat pola perkembangan penerimaan BPHTB dari tahun ke tahun, apakah mengalami peningkatan, penurunan, atau stagnan. Analisis pertumbuhan digunakan untuk menghitung laju pertumbuhan penerimaan BPHTB dari satu tahun ke tahun berikutnya, yang berguna untuk menilai dinamika kinerja pajak tersebut. Sementara itu, analisis kontribusi dilakukan untuk mengetahui sejauh mana peran BPHTB dalam menyumbang terhadap total PAD Kabupaten Sleman setiap tahunnya.

1. Perhitungan kontribusi menggunakan rumus:

$$\text{Kontribusi BPHTB terhadap PAD} = \frac{\text{Penerimaan BPHTB}}{\text{Total PAD}} \times 100\%$$

Keterangan :

Penerimaan BPHTB adalah jumlah penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam tahun tertentu.

Total PAD adalah total Pendapatan Asli Daerah dalam tahun yang sama

2. Perhitungan Pertumbuhan menggunakan rumus:

$$\text{Pertumbuhan BPHTB} = \frac{BPHTB_t - BPHTB_{t-1}}{BPHTB_{t-1}} \times 100\%$$

Keterangan :

$BPHTB_t$ = Penerimaan BPHTB tahun berjalan

$BPHTB_{t-1}$ = Penerimaan BPHTB tahun sebelumnya

3. Perhitungan tren menggunakan rumus:

$$\text{Indeks Tren} = \frac{\text{Nilai Tahun ke } - t}{\text{Nilai Tahun Dasar}} \times 100\%$$

Keterangan :

Tahun dasar = tahun awal yang dijadikan acuan

Tahun ke - t = tahun yang dibandingkan terhadap tahun dasar

Hasil perhitungan kontribusi, pertumbuhan, dan tren disajikan dalam bentuk persentase untuk memudahkan perbandingan antar tahun, sehingga menggambarkan peran BPHTB terhadap peningkatan PAD Kabupaten Sleman selama periode penelitian.

3.6 Definisi Operasional Variabel

Dalam penelitian ini, variabel yang dianalisis meliputi BPHTB dan PAD. BPHTB didefinisikan sebagai penerimaan yang diperoleh pemerintah daerah dari pajak atas kegiatan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, seperti jual beli, hibah, waris, dan peralihan hak lainnya. Nilai BPHTB dinyatakan dalam satuan rupiah sesuai dengan laporan keuangan daerah. Sementara itu, PAD diperoleh daerah dari sumber - sumber pendapatan asli, seperti pajak daerah, retribusi, hasil pengelolaan kekayaan daerah, dan lain sebagainya. Kedua variabel ini digunakan untuk dianalisis dalam melihat hubungan kontribusi dan pertumbuhan dari waktu ke waktu.

BAB IV

PEMBAHASAN

4.1 Deskripsi Data Penelitian

Data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data sekunder yang diperoleh dari Laporan Realisasi Anggaran Kabupaten Sleman yang diterbitkan oleh Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Sleman. Data yang dikumpulkan meliputi penerimaan BPHTB dan PAD selama periode tahun 2020 hingga 2024. Pemilihan rentang waktu lima tahun bertujuan untuk memberikan gambaran yang komprehensif terhadap tren perkembangan dan kontribusi BPHTB terhadap PAD di Kabupaten Sleman.

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode analisis deskriptif. Data yang telah diperoleh dianalisis dengan tiga teknik utama, yaitu analisis tren, analisis pertumbuhan, dan analisis kontribusi. Analisis tren dilakukan untuk mengetahui kecenderungan peningkatan atau penurunan nilai BPHTB dan PAD dari tahun ke tahun. Analisis pertumbuhan digunakan untuk mengetahui laju kenaikan penerimaan BPHTB tiap tahunnya, sedangkan analisis kontribusi digunakan untuk mengukur seberapa besar penerimaan BPHTB terhadap PAD. Hasil dari analisis diharapkan dapat memberikan pemahaman mengenai peran BPHTB dalam mendukung kemandirian keuangan daerah.

4.2 Penerimaan BPHTB di Kab. Sleman

Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sangat dipengaruhi oleh aktivitas peralihan hak atas tanah dan bangunan yang terjadi di daerah, sehingga fluktuasinya dapat mencerminkan dinamika ekonomi lokal, kebijakan fiskal daerah, serta kondisi pasar properti. Berikut ini disajikan data penerimaan BPHTB Kabupaten Sleman selama periode 2020 – 2024.

Tabel 4. 1 Penerimaan BPHTB di Kabupaten Sleman Tahun 2020 - 2024

Tahun	Penerimaan BPHTB (Rp)	
2020	Rp	194.500.291.474
2021	Rp	171.633.707.947
2022	Rp	239.428.023.108
2023	Rp	245.220.658.451
2024	Rp	222.722.124.201

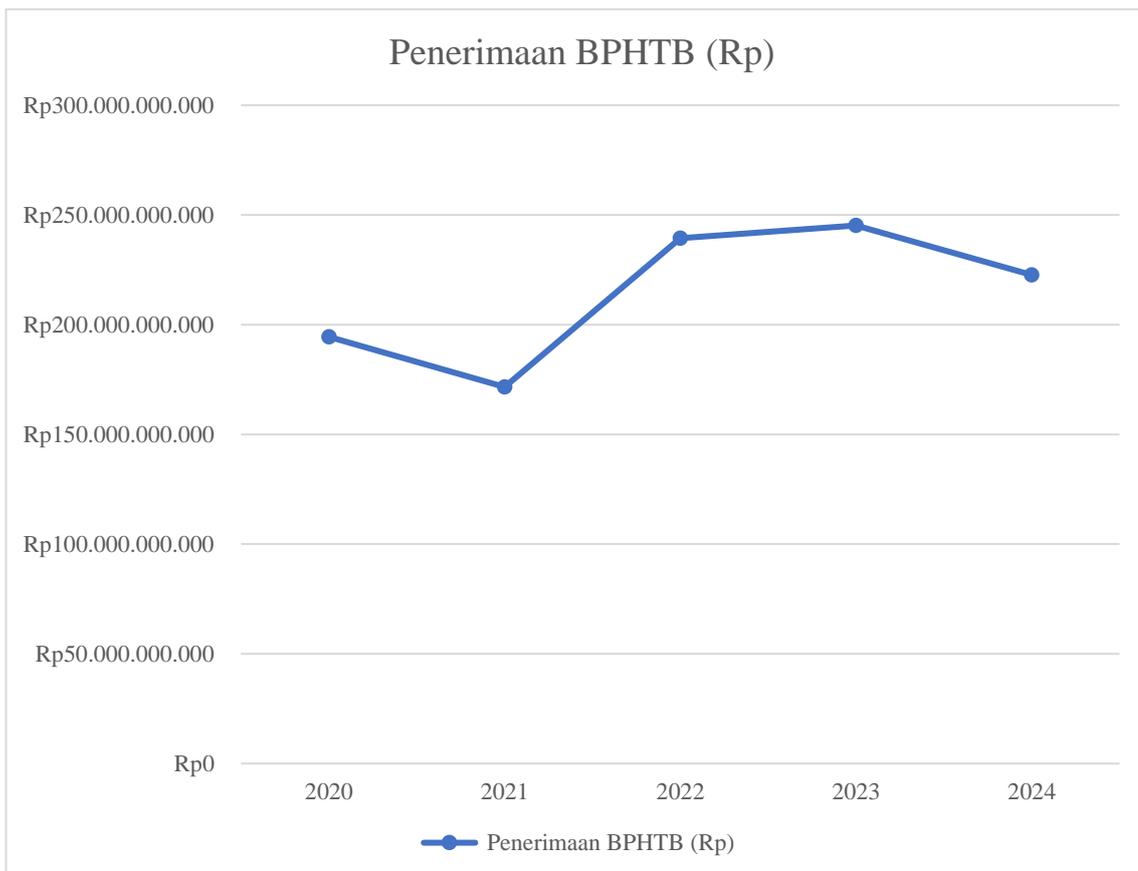
Sumber : Data diolah dari Laporan Realisasi BKAD Sleman (2020 – 2024)

Berdasarkan tabel 4.1 penerimaan BPHTB di Kabupaten Sleman selama lima tahun terakhir menunjukkan pola fluktuatif. Pada tahun 2020, penerimaan BPHTB tercatat sebesar Rp 194.500.291.474. Nilai ini mengalami penurunan cukup signifikan tahun 2021, yaitu sebesar Rp 171.633.707.947. Penurunan tersebut dapat disebabkan oleh berbagai faktor, seperti dampak lanjutan pandemi COVID-19 terhadap aktivitas ekonomi dan transaksi properti.

Pada tahun 2022, penerimaan BPHTB kembali meningkat tajam menjadi Rp 239.428.023.108, bahkan mencapai puncaknya pada tahun 2023 sebesar Rp 245.220.658.451. Peningkatan ini mencerminkan adanya pemulihan ekonomi serta meningkatkan aktivitas perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Sleman. Namun demikian, pada tahun 2024 terjadi penurunan kembali menjadi Rp 222.722.124.201, meskipun nilai tersebut masih lebih tinggi dibandingkan tahun 2020 dan 2021.

Fluktuasi penerimaan BPHTB ini menunjukkan betapa erat kaitannya penerimaan daerah dengan kondisi makroekonomi serta dinamika sektor properti. Ketika situasi ekonomi membaik dan tingkat kepercayaan masyarakat terhadap investasi di bidang properti meningkat, maka secara langsung akan mendorong peningkatan transaksi jual beli tanah dan bangunan. Sebaliknya, ketika terjadi tekanan ekonomi, seperti selama masa pandemi, maka aktivitas ini cenderung menurun, yang berdampak pada penurunan penerimaan BPHTB.

Oleh karena itu, diperlukan strategi yang adaptif dari pemerintah daerah untuk menjaga stabilitas penerimaan BPHTB. Salah satu langkah yang dapat di ambil adalah dengan meningkatkan pelayanan administrasi pertanahan, mempercepat proses perizinan, serta memperkuat kerja sama dengan instansi terkait.



Gambar 4. 1 Grafik Penerimaan BPHTB tahun 2020 - 2024

Sumber : Data diolah dari Laporan Realisasi BKAD Sleman (2020 – 2024)

Grafik diatas menunjukkan bahwa penerimaan BPHTB di Kabupaten Sleman mengalami fluktuasi selama periode 2020 – 2024. Setelah mengalami penurunan pada tahun 2021, tren penerimaan meningkat hingga tahun 2023, sebelum akhirnya sedikit menurun kembali di tahun 2024. Meskipun terjadi fluktuasi, nilai penerimaan secara keseluruhan tetap berada kisaran yang tergolong tinggi dan cenderung stabil dalam lima tahun terakhir.

Peningkatan penerimaan BPHTB pada tahun 2022 dan 2023 dapat mencerminkan adanya kebijakan strategis dari pemerintah daerah dalam mendorong sektor properti dan investasi. Faktor lain yang juga turut berkontribusi adalah kemudahan proses administrasi dan digitalisasi layanan perizinan yang mempermudah masyarakat dalam melakukan transaksi tanah dan bangunan. Selain itu, geliat pembangunan kawasan hunian dan komersial di Kabupaten Sleman turut mendorong tingginya aktivitas perolehan hak atas tanah.

Di sisi lain, penurunan kembali pada tahun 2024 meskipun tidak terlalu signifikan bisa menjadi sinyal perlunya penguatan kebijakan ekonomi daerah agar tetap mampu menjaga kestabilan pendapatan dari sektor BPHTB. Pemerintah daerah dapat mempertimbangkan berbagai langkah seperti optimalisasi pemetaan potensi pajak daerah, peningkatan pengawasan, serta edukasi kepada masyarakat terkait kewajiban perpajakan. Langkah – langkah ini di harapkan mampu menjaga kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) secara berkelanjutan

4.3 Pendapatan Asli Daerah di Kab. Sleman

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan komponen utama dalam struktur penerimaan daerah yang mencerminkan kemandirian fiskal suatu daerah. Untuk mengetahui kemampuan Kabupaten Sleman dalam menggali potensi PAD selama lima tahun terakhir, berikut disajikan data perkembangan realisasi PAD dari tahun 2020 – 2024.

Tabel 4. 2 Penerimaan PAD di Kabupaten Sleman Tahun 2020 – 2024

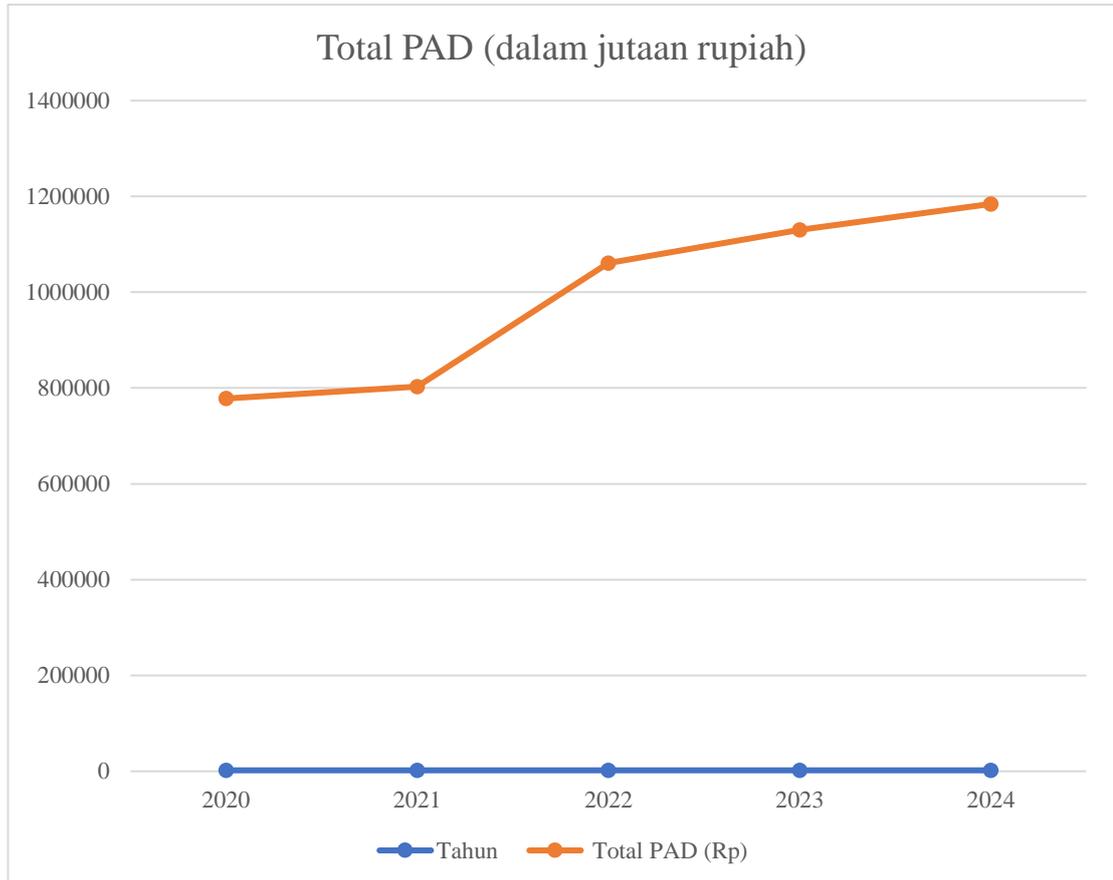
Tahun	Penerimaan PAD (Rp)
2020	Rp 778.098.721.245
2021	Rp 803.050.721.160
2022	Rp 1.061.039.472.783
2023	Rp 1.130.111.403.571
2024	Rp 1.184.210.918.897

Sumber : Data diolah dari Laporan Realisasi BKAD Sleman (2020 – 2024)

Berdasarkan Tabel 4.2, realisasi PAD Kabupaten Sleman dari tahun 2020 hingga 2024 menunjukkan tren yang terus meningkat. Pada tahun 2020, PAD tercatat sebesar Rp 778.098.721.245, kemudian mengalami kenaikan menjadi Rp 803.050.721.160 pada tahun 2021. Kenaikan yang lebih signifikan terjadi pada tahun 2022, PAD mencapai Rp 1.061.039.472.783 dan terus meningkat hingga tahun 2024 sebesar Rp 1.184.210.897.

Pertumbuhan ini mencerminkan meningkatkan kemampuan daerah dalam menggali sumber – sumber pendapatan. Secara keseluruhan, perkembangan PAD Kabupaten Sleman selama lima tahun terakhir menunjukkan kecenderungan yang positif dan mencerminkan peningkatan efektivitas pengelolaan keuangan daerah.

Konsistensi pertumbuhan PAD dari tahun ke tahun juga menunjukkan efektivitas kebijakan fiskal yang dijalankan oleh pemerintah daerah. Digitalisasi pelayanan memungkinkan proses administrasi menjadi lebih efisien, transparan, dan akuntabel, yang pada akhirnya dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat dalam membayar kewajiban pajaknya.



Gambar 4. 2 Grafik Pendapatan Asli Daerah Tahun 2020 – 2024

Sumber : Data diolah dari Laporan Realisasi BKAD Sleman (2020 – 2024)

Grafik di atas menunjukkan tren PAD Kabupaten Sleman dari tahun 2020 hingga 2024 yang cenderung meningkat setiap tahunnya. Meskipun terjadi kenaikan yang tidak terlalu signifikan pada tahun 2021, pertumbuhan PAD mengalami lonjakan cukup tajam pada tahun 2022 dan terus meningkat hingga tahun 2024. Hal ini mengindikasikan bahwa pemerintah daerah mampu mengoptimalkan potensi sumber pendapatan yang dimiliki, baik dari sektor pajak, retribusi, maupun pendapatan lainnya yang sah.

Peningkatan yang konsisten ini juga tidak terlepas dari peran strategi

perencanaan dan pengelolaan keuangan daerah yang efektif. Pemerintah Kabupaten Sleman dinilai mampu mengidentifikasi potensi penerimaan dengan lebih akurat serta melakukan pengawasan yang ketat terhadap kebocoran penerimaan. Selain itu, transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan keuangan publik turut berkontribusi dalam meningkatkan kepercayaan masyarakat dan pelaku usaha, sehingga mendorong kepatuhan dalam pembayaran kewajiban kepada daerah.

Keberhasilan peningkatan PAD juga perlu diimbangi dengan penggunaan anggaran yang efisien dan tepat sasaran. Dengan pengelolaan anggaran yang baik, pemerintah daerah tidak hanya dapat menjaga keberlanjutan penerimaan, tetapi juga memastikan bahwa hasil dari peningkatan PAD benar benar memberikan dampak positif bagi kesejahteraan masyarakat Kabupaten Sleman secara luas.

4.4 Pertumbuhan Penerimaan BPHTB terhadap PAD di Kab. Sleman

Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari tahun ke tahun mengalami perubahan yang dapat dilihat melalui analisis pertumbuhan tahunan. Pertumbuhan ini dihitung dengan membandingkan penerimaan BPHTB pada tahun berjalan terhadap tahun sebelumnya menggunakan rumus :

$$\text{Pertumbuhan BPHTB} = \frac{BPHTB_t - BPHTB_{t-1}}{BPHTB_{t-1}} \times 100\%$$

Berikut adalah data pertumbuhan penerimaan BPHTB Kabupaten Sleman selama tahun 2020 hingga 2024 :

Tabel 4. 3 Pertumbuhan Penerimaan BPHTB terhadap PAD Tahun 2020 – 2024

Tahun	Penerimaan BPHTB (Rp)	Pertumbuhan BPHTB
2020	Rp 194.500.291.474	100%
2021	Rp 171.633.707.947	-11,76%
2022	Rp 239.428.023.108	39,50%
2023	Rp 245.220.658.451	2,42%
2024	Rp 222.722.124.201	-9,17%

Sumber : Data diolah dari Laporan Realisasi BKAD Sleman (2020 – 2024)

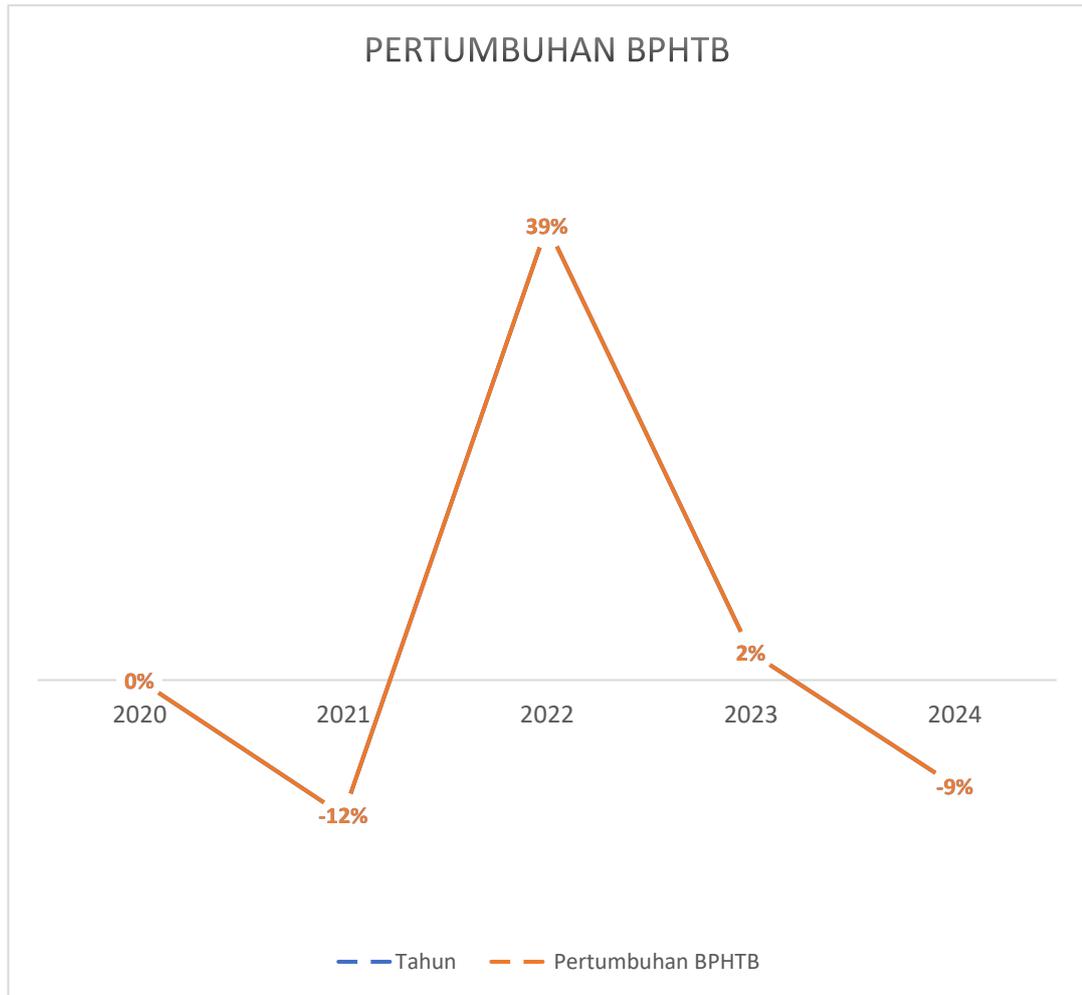
Pertumbuhan penerimaan BPHTB di Kabupaten Sleman selama tahun 2020 hingga 2024 mengalami fluktuasi. Pada tahun 2021, penerimaan BPHTB mengalami penurunan sebesar 11,76% dibandingkan tahun sebelumnya. Penurunan ini disebabkan salah satunya dampak lanjutan pandemi COVID-19 terhadap sektor properti dan aktivitas jual beli tanah.

Namun, pada tahun 2022, terjadi lonjakan signifikan sebesar 39,50% yang menunjukkan adanya pemulihan ekonomi dan peningkatan kembali aktivitas transaksi properti di daerah tersebut. Tahun 2023 kembali mencatatkan pertumbuhan, meskipun hanya 2,42% menandakan stabilisasi setelah pertumbuhan tinggi di tahun sebelumnya.

Pada tahun 2024, kembali terjadi penurunan 9,17% yang dapat diindikasikan sebagai dampak dari perlambatan pasar properti atau faktor lain seperti perubahan regulasi, penyesuaian NJOP, atau kondisi ekonomi makro. Secara umum, pertumbuhan BPHTB selama lima tahun berakhir bersifat fluktuatif, mencerminkan kondisi ekonomi daerah yang belum sepenuhnya stabil.

Meskipun kontribusi BPHTB terhadap PAD mengalami fluktuasi, peran pajak ini tetap signifikan sebagai salah satu sumber utama pendapatan daerah. Oleh karena itu, penting bagi pemerintah daerah untuk terus melakukan optimalisasi penerimaan melalui pendataan objek pajak yang lebih akurat, peningkatan sistem administrasi, serta penyuluhan kepada masyarakat agar kesadaran dan kepatuhan wajib pajak semakin meningkat. Hal ini dapat membantu menjaga kestabilan kontribusi BPHTB terhadap PAD, meskipun kondisi pasar properti sedang tidak menentu.

Lebih jauh lagi, pemerintah daerah juga perlu menyusun strategi jangka panjang yang adaptif terhadap dinamika sektor properti. Misalnya, dengan mendorong pembangunan kawasan hunian baru, memberikan insentif bagi investor properti, atau mempercepat proses perizinan. Langkah – langkah ini diharapkan dapat merangsang kembali pertumbuhan sektor properti di Sleman, yang pada akhirnya berdampak positif terhadap penerimaan BPHTB dan kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah secara keseluruhan.



Gambar 4. 3 Grafik Pertumbuhan BPHTB Tahun 2020 – 2024

Sumber : Data diolah dari Laporan Realisasi BKAD Sleman (2020 – 2024)

Berdasarkan grafik di atas, terlihat bahwa pertumbuhan penerimaan BPHTB mengalami fluktuasi selama lima tahun terakhir. Pada tahun 2020 tidak mengalami pertumbuhan (0%), yang menunjukkan dibanding tahun sebelumnya. Tahun 2021 mengalami penurunan sebesar -11,76%. Tahun 2021 yang kemungkinan disebabkan oleh dampak lanjutan dari pandemi COVID-19 terhadap aktivitas jual beli properti.

Tahun 2022 menunjukkan peningkatan tajam sebesar 39,50% yang bisa diartikan sebagai tanda pemulihan ekonomi dan peningkatan aktivitas di sektor properti. Namun, pada tahun 2023, pertumbuhan kembali melambat menjadi 2,42%, lalu turun lagi di tahun 2024 sebesar -9,17%

Fluktuasi ini menunjukkan bahwa penerimaan BPHTB belum menunjukkan tren yang stabil, sehingga pemerintah daerah perlu memperhatikan faktor – faktor yang mempengaruhi pendapatan dari sektor ini, seperti perkembangan pasar properti, kebijakan fiskal, dan efektivitas pemungutan.

Untuk mencapai kestabilan dalam pertumbuhan BPHTB, pemerintah daerah perlu melakukan evaluasi berkala terhadap regulasi dan mekanisme pemungutan pajak yang berlaku. Salah satu langkah yang bisa dilakukan adalah dengan memperkuat sistem monitoring dan pelaporan transaksi properti, baik yang dilakukan melalui notaris maupun badan pertanahan. Selain itu, peningkatan kapasitas SDM dalam hal pengelolaan data dan pelayanan publik juga menjadi faktor kunci agar potensi BPHTB dapat digali secara maksimal dan akurat.

Disisi lain, kolaborasi lintas sektor juga menjadi penting dalam menjaga kesinambungan pertumbuhan BPHTB. Pemerintah daerah dapat bekerja sama dengan pengembang, perbankan, dan pelaku usaha properti untuk menciptakan iklim investasi yang kondusif. Promosi kawasan strategis, penyediaan infrastruktur pendukung, serta kemudahan perizinan dapat stimulus bagi peningkatan aktivitas transaksi properti yang pada akhirnya akan berdampak langsung pada peningkatan penerimaan BPHTB.

4.5 Kontribusi Penerimaan BPHTB terhadap PAD di Kab. Sleman

Kontribusi BPHTB terhadap PAD Kabupaten Sleman dari tahun 2020 hingga 2024 mengalami fluktuasi. Pada awal periode yaitu tahun 2020, Kontribusi BPHTB paling tinggi terjadi pada tahun 2020 yaitu sebesar 25%, kemudian cenderung menurun di tahun-tahun berikutnya. Perubahan ini menggambarkan bahwa meskipun penerimaan BPHTB cukup besar, proporsinya terhadap total PAD tidak selalu meningkat.

Tabel 4. 4 Kontribusi Penerimaan BPHTB terhadap PAD Tahun 2020 – 2024

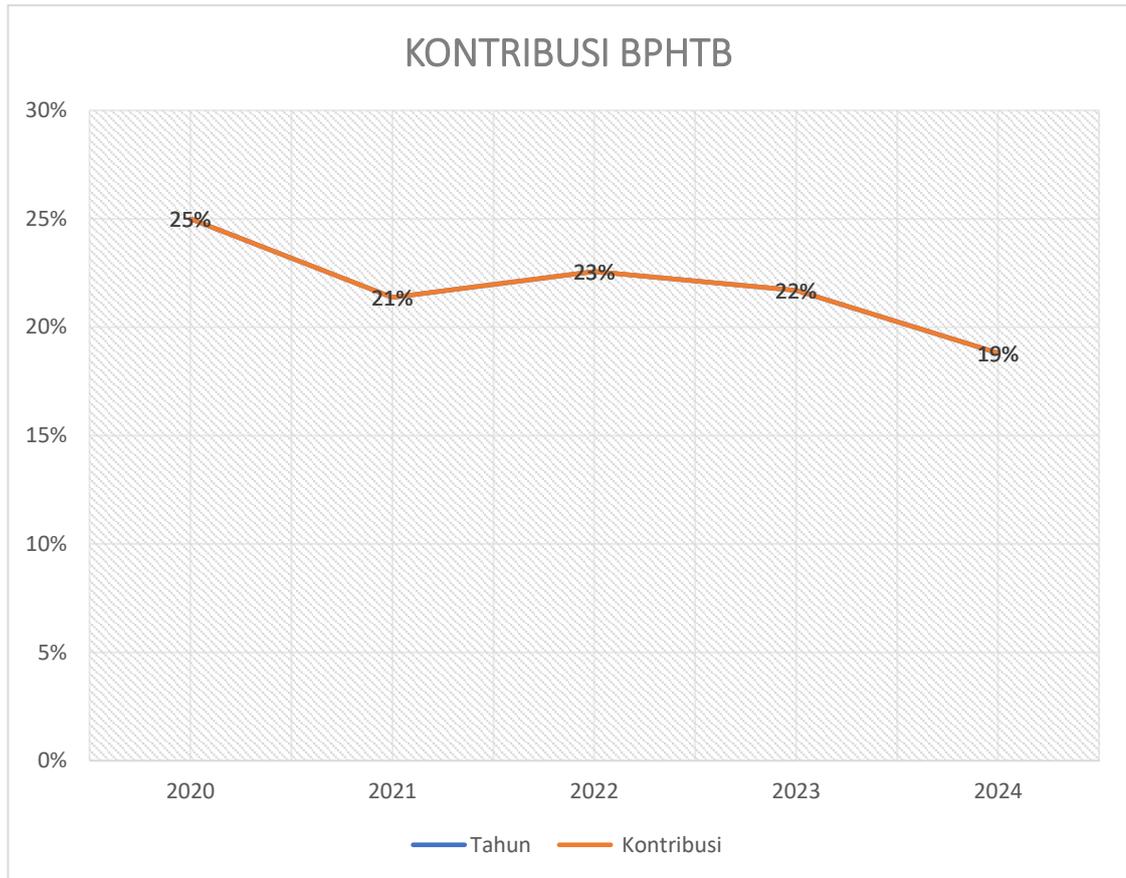
Tahun	Penerimaan BPHTB (Rp)	Total PAD (Rp)	Kontribusi (%)
2020	Rp 194.500.291.474	Rp 778.098.721.245	25%
2021	Rp 171.633.707.947	Rp 803.050.721.160	21%
2022	Rp 239.428.023.108	Rp 1.061.039.472.783	23%
2023	Rp 245.220.658.451	Rp 1.130.111.403.571	22%
2024	Rp 222.722.124.201	Rp 1.184.210.918.897	19%

Sumber : Data diolah dari Laporan Realisasi BKAD Sleman (2020 – 2024)

Berdasarkan Tabel 4.4, terlihat bahwa kontribusi BPHTB terhadap PAD Kabupaten Sleman mengalami penurunan secara umum selama lima tahun terakhir. Tahun 2020 mencatatkan kontribusi tertinggi sebesar 25%, yang menunjukkan peran BPHTB yang cukup besar terhadap PAD pada masa itu. Namun, setelahnya kontribusi cenderung mengalami penurunan, dengan angka terendah pada tahun 2024 sebesar 19%.

Penurunan kontribusi ini tidak selalu berarti bahwa penerimaan BPHTB menurun, tetapi dapat juga disebabkan oleh peningkatan PAD dari sektor lain yang lebih signifikan. Sebagai contoh, meskipun penerimaan BPHTB tahun 2023 lebih tinggi dibanding tahun 2022, kontribusinya justru menurun karena total PAD juga meningkat dengan laju yang lebih cepat.

Fenomena ini menunjukkan bahwa kontribusi relatif suatu komponen PAD sangat dipengaruhi oleh komposisi dan pertumbuhan sektor lainnya. Oleh karena itu, untuk meningkatkan peran BPHTB dalam struktur PAD, pemerintah daerah perlu melakukan berbagai upaya seperti penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang akurat, pemutakhiran data objek pajak, peningkatan kepatuhan wajib pajak, serta penyederhanaan proses administrasi pembayaran BPHTB. Secara keseluruhan, BPHTB tetap menjadi salah satu sumber penting PAD, namun perlu terus dioptimalkan agar kontribusinya tidak hanya besar secara nominal, tetapi juga signifikan secara persentase terhadap keseluruhan pendapatan daerah.



Gambar 4. 4 Grafik Kontribusi BPHTB Tahun 2020 - 2024

Sumber : Data diolah dari Laporan Realisasi BKAD Sleman (2020 – 2024)

Kontribusi BPHTB terhadap PAD selama tahun 2020 hingga 2024 menunjukkan tren turun menurun. Pada tahun 2020, kontribusinya sebesar 25%, kemudian turun menjadi 21% pada tahun 2021. Meskipun mengalami kenaikan menjadi 23% di tahun 2022, kontribusi tersebut kembali menurun pada tahun 2023 sebesar 22%, dan mencapai titik terendah di tahun 2024 yaitu 19%.

Penurunan kontribusi ini dapat mengindikasikan bahwa peran BPHTB dalam struktur PAD semakin kecil dari tahun ke tahun. Hal ini bisa disebabkan oleh menurunnya penerimaan BPHTB, meningkatnya sumber PAD lainnya, atau kombinasi dari keduanya. Meskipun demikian, BPHTB masih menjadi salah satu komponen penting dalam penerimaan PAD yang perlu dijaga stabilitas dan efektivitas pemungutannya.

4.6 Indeks Tren Penerimaan BPHTB terhadap PAD di Kab. Sleman

Indeks tren digunakan untuk menggambarkan arah perkembangan penerimaan BPHTB dari tahun ke tahun dengan menggunakan tahun dasar sebagai acuan. Dalam hal ini, tahun 2020 dijadikan sebagai tahun dasar (100%). Indeks tren membantu dalam melihat kecenderungan naik atau turun penerimaan BPHTB pada periode 2020 hingga 2024. Adapun hasil perhitungan indeks tren penerimaan BPHTB Kabupaten Sleman dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 4. 5 Indeks Tren Penerimaan BPHTB Terhadap PAD Tahun 2020 – 2024

Tahun	Penerimaan BPHTB (Rp)	Indeks Tren
2020	Rp 194.500.291.474	100%
2021	Rp 171.633.707.947	88%
2022	Rp 239.428.023.108	123%
2023	Rp 245.220.658.451	126%
2024	Rp 222.722.124.201	115%

Sumber : Data diolah dari Laporan Realisasi BKAD Sleman (2020 – 2024)

Berdasarkan Tabel 4.5, terlihat bahwa indeks tren penerimaan BPHTB mengalami fluktuasi selama periode 2020 hingga 2024. Pada tahun 2021, indeks tren menurun menjadi 88%, yang menunjukkan adanya penurunan penerimaan BPHTB dibandingkan tahun dasar 2020. Kemudian, pada tahun 2022 dan 2023, tren penerimaan meningkatkan secara signifikan menjadi 123% dan 126% , mencerminkan adanya pertumbuhan yang positif. Namun, pada tahun 2024, indeks tren kembali menurun menjadi 115%, meskipun masih berada di atas angka dasar tahun 2020.

Pergerakan tren ini menunjukkan bahwa penerimaan BPHTB di Kabupaten Sleman tidak bersifat stabil dan dipengaruhi oleh berbagai faktor, seperti kondisi perekonomian, aktivitas jual beli properti, serta kebijakan pemerintah daerah yang berlaku pada masing – masing tahun. Fluktuasi ini penting untuk menjadi perhatian dalam perencanaan keuangan daerah, agar pemerintah dapat mengantisipasi potensi naik – turunnya penerimaan dari sektor ini.

Perubahan Indeks Tren dari tahun ke tahun menunjukkan dinamika penerimaan BPHTB yang tidak bersifat linear. Penurunan indeks tren pada tahun 2021 menjadi 88% mencerminkan dampak negatif dari perlambatan aktivitas ekonomi, terutama di

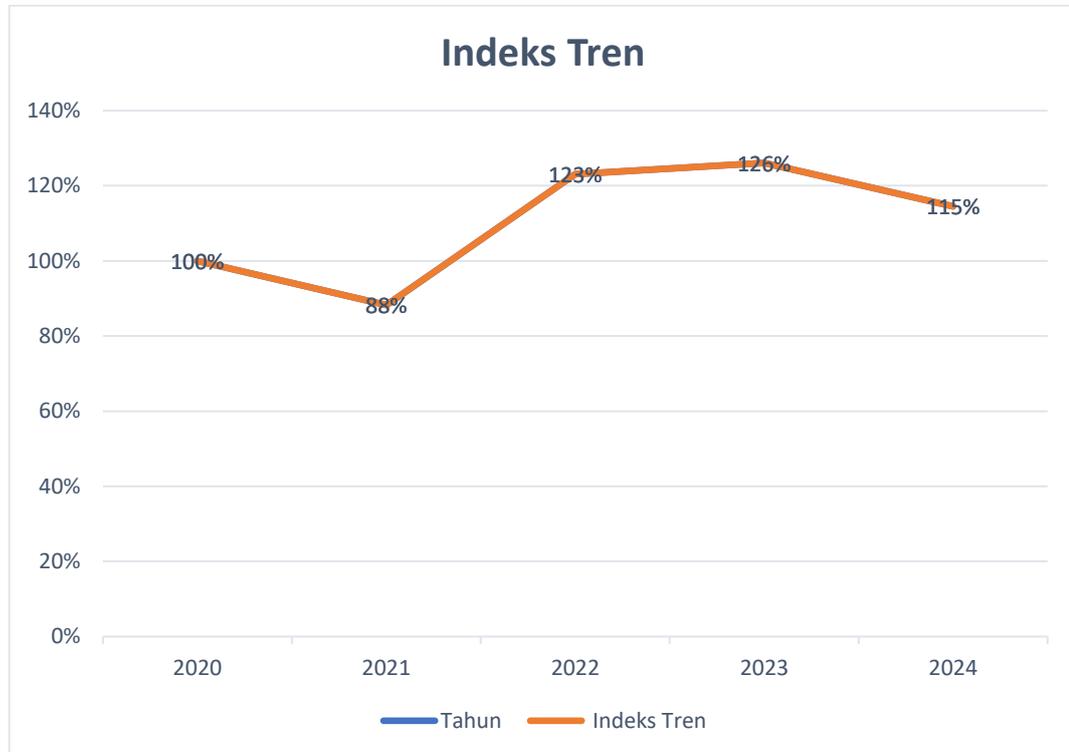
sektor properti, yang kemungkinan besar masih terdampak oleh fase pemulihan pasca-pandemi COVID-19. Dalam kondisi tersebut, masyarakat cenderung menunda pembelian atau peralihan hak atas tanah dan bangunan, sehingga jumlah transaksi berkurang dan penerimaan BPHTB ikut tertekan. Fenomena ini juga dapat dihubungkan dengan faktor eksternal lain seperti kenaikan harga material bangunan dan pengetatan pembiayaan perbankan yang menghambat minat investasi di sektor properti.

Kenaikan indeks tren yang cukup signifikan pada tahun 2022 dan 2023, masing – masing menjadi 123% dan 126%, mengindikasikan adanya pemulihan yang cukup kuat di pasar properti. Peningkatan ini tidak hanya terjadi karena faktor ekonomi makro yang membaik, tetapi juga karena adanya kebijakan pemerintah pusat dan daerah yang mendorong kegiatan investasi dan pembelian properti. Misalnya, kebijakan insentif pajak dan kemudahan perizinan pembangunan dapat meningkatkan minat masyarakat serta investor untuk melakukan transaksi properti. Selain itu, pertumbuhan infrastruktur dan pembangunan kawasan strategis di Sleman turut berperan sebagai pemicu peningkatan nilai transaksi tanah dan bangunan.

Penurunan kembali indeks tren pada tahun 2024 menjadi 115% walaupun masih di atas tahun dasar 2020, menunjukkan bahwa momentum pertumbuhan sebelumnya mulai melambat. Hal ini bisa disebabkan oleh faktor siklus pasar properti yang cenderung mengalami fase jenuh setelah periode pertumbuhan tinggi. Penurunan tersebut juga dapat dihubungkan dengan faktor internal seperti penyesuaian NJOP yang berdampak pada nilai transaksi, serta faktor eksternal seperti kenaikan suku bunga kredit pemilikan rumah (KPR) yang menurunkan daya beli masyarakat. Kondisi ini menegaskan bahwa penerimaan BPHTB memiliki ketergantungan tinggi pada dinamika pasar properti, sehingga memerlukan kebijakan adaptif dari pemerintah daerah.

Melihat pola tersebut, pemerintah Kabupaten Sleman perlu memperkuat strategi pengelolaan penerimaan BPHTB dengan pendekatan jangka panjang yang berbasis data. Analisis tren seperti ini dapat menjadi dasar untuk memprediksi potensi penerimaan di tahun-tahun mendatang, sehingga target pendapatan daerah dapat disesuaikan dengan kondisi nyata pasar. Upaya diversifikasi sumber PAD juga menjadi penting untuk mengurangi risiko apabila terjadi penurunan signifikan pada

sektor BPHTB. Dengan kombinasi antara kebijakan yang tepat, pemutakhiran data objek pajak, dan peningkatan kepatuhan wajib pajak, fluktuasi penerimaan BPHTB dapat ditekan dan kontribusinya terhadap PAD dapat dipertahankan bahkan ditingkatkan.



Gambar 4. 5 Grafik Indeks Tren BPHTB Tahun 2020 - 2024

Sumber : Data diolah dari Laporan Realisasi BKAD Sleman (2020 – 2024)

Berdasarkan grafik indeks tren sebelumnya, indeks tren penerimaan BPHTB mengalami perubahan yang cukup signifikan dari tahun ke tahun. Tahun 2020 dijadikan sebagai tahun dasar nilai 100%. Pada tahun 2021, indeks tren turun menjadi 88% yang menandakan bahwa penerimaan BPHTB lebih rendah dibanding tahun sebelumnya. Namun, tren tersebut berbalik naik di tahun 2022 menjadi 123%, bahkan meningkat lagi menjadi 126% pada tahun 2023.

Meskipun demikian, pada tahun 2024 terjadi sedikit penurunan tren menjadi 115%, namun angkanya masih lebih tinggi dibandingkan tahun dasar. Secara umum, indeks tren ini menunjukkan meskipun sempat mengalami penurunan di awal, penerimaan BPHTB cenderung meningkat dalam jangka waktu lima tahun, meski belum konsisten setiap tahunnya. Selain itu, jika dilihat dari pola grafik, penurunan

pada tahun 2021 yang mencapai 88% menjadi indikator adanya gangguan signifikan terhadap penerimaan BPHTB. Gangguan tersebut disebabkan oleh perlambatan pertumbuhan ekonomi daerah, terbatasnya mobilitas masyarakat akibat kebijakan pembatasan kegiatan. Serta rendahnya minat investasi di sektor properti. Kondisi ini memperlihatkan betapa rentannya BPHTB terhadap guncangan eksternal, khususnya yang berhubungan langsung dengan daya beli masyarakat dan minat pasar.

Kenaikan yang cukup signifikan pada tahun 2022 hingga 2023 mengindikasikan bahwa pasar properti di Kabupaten Sleman mulai pulih. Hal ini dapat dilihat dari meningkatnya aktivitas pembangunan perumahan baru, penjualan lahan untuk pengembangan komersial, serta dukungan kebijakan pemerintah pusat maupun daerah. Program insentif pajak dan penyederhanaan prosedur administrasi juga turut mendorong peningkatan transaksi tanah dan bangunan, sehingga indeks trens BPHTB melonjak hingga melampaui angka 120%.

Penurunan kembali pada tahun 2024, meskipun masih berada di atas angka dasar tahun 2020, mengindikasikan bahwa pertumbuhan tersebut belum dapat terjaga secara konsisten. Faktor-faktor seperti penyesuaian NJOP, meningkatkan harga tanah yang menyebabkan penurunan volume transaksi, dan fluktuasi suku bunga KPR dapat menjadi penyebab utama. Dengan demikian, pemerintah daerah perlu mempertimbangkan strategi yang mampu menjaga kestabilan penerimaan, misalnya melalui pendataan objek pajak secara berkala dan pemantauan tren pasar properti secara lebih intensif.

Secara keseluruhan analisis grafik indeks tren ini menegaskan perlunya pengelolaan BPHTB yang tidak hanya fokus pada peningkatan penerimaan, tetapi juga pada keberlanjutan pertumbuhan dari tahun ke tahun. Dengan perencanaan yang berbasis data, penguatan koordinasi antar instansi, dan diversifikasi sumber PAD, pemerintah daerah dapat meminimalkan risiko penurunan penerimaan di masa depan sekaligus memastikan kontribusi BPHTB tetap signifikan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Sleman.

4.7 Pembahasan

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan pada subbab sebelumnya, diketahui bahwa penerimaan BPHTB di Kabupaten Sleman selama periode 2020 hingga 2024 mengalami fluktuasi. Pada Subbab 4.4, pertumbuhan penerimaan BPHTB menunjukkan bahwa pada tahun 2021 terjadi penurunan sebesar -11,77% yang mengindikasikan adanya penurunan aktivitas jual beli tanah dan bangunan pada tahun tersebut. Namun, pada tahun 2022 dan 2023 pertumbuhan penerimaan BPHTB kembali positif masing – masing 39,50% dan 2,42%. Pada tahun 2024 kembali mengalami penurunan -9,17%. Hal ini menunjukkan bahwa laju pertumbuhan BPHTB tidak bersifat stabil dan sangat dipengaruhi oleh kondisi tertentu dari tahun ke tahun.

Selanjutnya, pada Subbab 4.5 dijelaskan bahwa kontribusi BPHTB terhadap PAD Kabupaten Sleman selama lima tahun terakhir cenderung menurun. Tahun 2020 menunjukkan kontribusi sebesar 25%, namun menurun secara bertahap hingga mencapai 19% pada tahun 2024. Meskipun nilai penerimaan BPHTB secara nominal tidak selalu menurun, penurunan persentase kontribusi ini terjadi karena peningkatan pendapatan dari sumber PAD lainnya. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun BPHTB tetap berperan penting sebagai salah satu sumber PAD, kontribusinya secara relatif perlu ditingkatkan agar tetap memberikan pengaruh signifikan terhadap pembiayaan daerah.

Kemudian pada Subbab 4.6 hasil perhitungan indeks tren dengan tahun dasar 2020 sebesar 100% menunjukkan adanya tren yang fluktuatif. Indeks mengalami penurunan pada tahun 2021 sebesar 88%, kemudian meningkat pada tahun 2022 dan 2023 menjadi 123% dan 126%. Namun pada tahun 2024 kembali menurun menjadi 115%. Fluktuasi ini mempertegas bahwa penerimaan BPHTB tidak bersifat linear dan stabil, melainkan sangat dipengaruhi oleh berbagai faktor eksternal dan internal daerah.

Temuan tersebut sejalan dengan teori pajak daerah yang menyebutkan bahwa BPHTB bersifat elastis terhadap kondisi ekonomi. Ketika sektor properti aktif, penerimaan meningkat namun saat ekonomi lesu, penerimaan menurun. Hal ini didukung oleh penelitian Mandagi dkk. (2018) yang menemukan kontribusi BPHTB

di Kota Mando bersifat fluktuatif, serta penelitian Nourma dan Fahriani (2020) yang menunjukkan kontribusi BPHTB di Sidoarjo relatif rendah. Selain itu, Rachmadini dan Yulina (2023) menegaskan bahwa efektivitas BPHTB bervariasi antar daerah tergantung kebijakan dan kondisi ekonomi setempat.

Selain itu, fluktuasi penerimaan BPHTB selama periode 2020 hingga 2024 juga dipengaruhi oleh beberapa faktor penting. Faktor Eksternal yang dominan adalah kondisi perekonomian nasional dan regional, terutama yang berdampak pada sektor properti. Contohnya pada tahun 2021 yang mencatatkan penurunan penerimaan, bertepatan dengan fase pemulihan pasca-pandemi COVID – 19, dimana aktivitas jual beli properti sempat melemah. Sementara itu, peningkatan yang terjadi pada tahun 2022 dan 2023 menunjukkan mulai pulihnya aktivitas pembangunan dan pertumbuhan ekonomi masyarakat.

Disamping itu, faktor internal seperti kebijakan pemerintah daerah dalam menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), kemudahan layanan administrasi pembayaran BPHTB, serta tingkat kepatuhan wajib pajak juga sangat berpengaruh. Perubahan sistem pembayaran, efektivitas pengawasan, serta inovasi pelayanan berbasis digital dapat membantu meningkatkan efisiensi dan Kepatuhan, sehingga berdampak pada peningkatan penerimaan. Dengan demikian, hasil penelitian ini telah menjawab kedua rumusan masalah, yaitu mengetahui kondisi pertumbuhan, kontribusi, dan tren penerimaan BPHTB terhadap PAD, sekaligus mengidentifikasi berbagai faktor yang memengaruhi fluktuasinya. Pemerintah Kabupaten Sleman perlu terus melakukan evaluasi dan inovasi dalam pengelolaan pajak daerah, khususnya BPHTB, agar penerimaan yang diperoleh dapat lebih optimal dan berkelanjutan dalam mendukung pajak daerah.

Selain itu, hasil penelitian ini memperlihatkan bahwa pola fluktuasi penerimaan BPHTB di Kabupaten Sleman sangat sejalan dengan konsep elastisitas pajak daerah yang di jelaskan Mardiasmo (2016), yaitu bahwa pajak daerah seperti BPHTB sangat sensitif terhadap perubahan kondisi perekonomian. Kenaikan tajam penerimaan pada tahun 2022 dan 2023 mencerminkan adanya pemulihan ekonomi pasca-pandemi COVID-19, yang mendorong peningkatan transaksi jual beli tanah

dan bangunan. Sebaliknya, penurunan pada tahun 2021 dan 2024 mengindikasikan adanya perlambatan ekonomi atau faktor kebijakan yang memengaruhi minat dan kemampuan masyarakat dalam melakukan transaksi properti.

Jika dikaitkan dengan teori kontribusi pajak daerah terhadap PAD yang dijelaskan oleh Usman (2011), penurunan persentase kontribusi BPHTB bukan semata-mata disebabkan oleh menurunnya penerimaan BPHTB, tetapi lebih karena pertumbuhan komponen PAD lainnya yang lebih cepat. Hal ini sejalan dengan prinsip bahwa kontribusi relatif suatu sumber PAD akan berubah ketika ketika komposisi penerimaan daerah mengalami pergeseran. Dalam konteks Kabupaten Sleman, peningkatan signifikan dari pajak hotel, restoran, dan retribusi tertentu pada tahun-tahun tertentu dapat menggeser proporsi BPHTB meskipun secara nominal nilainya cukup besar.

Temuan ini juga dapat dibandingkan dengan penelitian Nourma dan Fahriani (2020) di Kabupaten Sidoarjo, yang menunjukkan bahwa kontribusi BPHTB rata-rata hanya 18,51% dan masuk kategori kurang. Sementara di Kabupaten Sleman, kontribusinya pernah mencapai 25% pada tahun 2020, meskipun tren berikutnya cenderung menurun. Perbandingan ini menunjukkan bahwa secara rata-rata kontribusi BPHTB di Sleman masih lebih tinggi, tetapi tetap rentan terhadap penurunan ketika sumber PAD lain mengalami pertumbuhan lebih pesat. Penelitian Mandagi dkk. (2018) di Kota Manado juga menemukan tren fluktuasi yang serupa, di mana kontribusi BPHTB tidak selalu stabil dari tahun ke tahun, menunjukkan adanya pola umum bahwa pajak ini memang dipengaruhi oleh faktor faktor eksternal seperti kondisi pasar properti dan kebijakan fiskal.

Dari sisi faktor penyebab, secara eksternal, penerimaan BPHTB dipengaruhi oleh kondisi perekonomian nasional dan regional, perkembangan sektor properti, tingkat inflasi, suku bunga kredit perbankan, hingga kebijakan pemerintah pusat terkait sektor perumahan. Misalnya, kebijakan penurunan suku bunga KPR atau stimulus perumahan dapat mendorong peningkatan transaksi, yang kemudian berdampak positif terhadap BPHTB. Sebaliknya, kenaikan suku bunga atau perlambatan ekonomi dapat menurunkan minat masyarakat untuk membeli properti. Selain itu, dinamika harga

tanah di Kabupaten Sleman yang dipengaruhi oleh perkembangan sektor pendidikan, pariwisata, dan infrastruktur juga memiliki kontribusi besar terhadap fluktuasi BPHTB.

Sementara itu, faktor internal yang berpengaruh meliputi penyesuaian NJOP, permutakhiran data objek pajak, tingkat kepatuhan wajib pajak, dan inovasi pelayanan publik di bidang perpajakan daerah. Implementasi sistem informasi berbasis digital yang memudahkan pengajuan, pelaporan, dan pembayaran BPHTB dapat meningkatkan efisiensi sekaligus mengurangi potensi kebocoran penerimaan. Koordinasi antara Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga sangat menentukan kelancaran pemungutan pajak ini, mengingat proses jual beli tanah dan bangunan tidak terlepas dari peran PPAT.

Implikasi prakti dari temuan ini adalah bahwa pemerintah daerah perlu menyusun strategi pengelolaan BPHTB yang adaptif terhadap perubahan ekonomi. Hal ini dapat dilakukan dengan menjaga akurasi penilaian NJOP agar sesuai dengan harga pasar, memperluas basis data objek pajak melalui pendataan yang berkelanjutan, serta memberikan insentif atau kemudahan administrasi untuk mendorong kepatuhan wajib pajak. Pemerintah juga perlu mengantisipasi risiko ketergantungan terhadap sektor properti dengan cara mendiversifikasi sumber PAD, sehingga ketika pasar properti melambat, pendapatan daerah tetap terjaga stabil.

Selain itu, hasil penelitian ini memberikan peluang pengembangan kebijakan, seperti :

1. Optimalisasi sinergi antarinstansi melalui integrasi data antara BKAD, BPN, dan PPAT untuk mempercepat validasi data objek dan subjek pajak.
2. Digitalisasi proses pemungutan secara penuh, mulai dari pendaftaran objek hingga penerbitan Surat Setoran BPHTB secara online, yang dapat meningkatkan transparansi dan mengurangi biaya administrasi.
3. Sosialisasi masif kepada masyarakat terkait kewajiban pembayaran BPHTB, mekanisme perhitungan, dan manfaatnya bagi pembangunan daerah, sehingga kesadaran pajak meningkatkan.
4. Pemanfaatan tren harga pasar untuk menyesuaikan NJOP secara berkala agar penerimaan BPHTB tetap optimal tanpa memberatkan masyarakat.

Dengan langkah – langkah tersebut, penerimaan BPHTB di Kabupaten Sleman tidak hanya dapat dipertahankan, tetapi juga ditingkatkan kontribusinya terhadap PAD dalam jangka panjang. Pada Akhirnya, optimalisasi pengelolaan BPHTB akan berdampak langsung pada kemandirian fiskal daerah dan kemandirian pemerintah untuk membiayai pembangunan yang berkelanjutan.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis data yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa pertumbuhan penerimaan BPHTB di Kabupaten Sleman selama tahun 2020 – 2024 bersifat fluktuatif. Pertumbuhan tertinggi terjadi pada tahun 2021, sementara pada tahun 2022 dan 2024 justru mengalami penurunan, bahkan mencapai angka negatif. Kondisi ini menunjukkan bahwa penerimaan BPHTB sangat dipengaruhi oleh dinamika sektor properti dan kondisi ekonomi masyarakat, termasuk dampak dari pandemi COVID-19. Sementara itu, kontribusi BPHTB terhadap PAD tergolong cukup, dengan rata-rata di atas 15%. Namun, demikian, kontribusi ini menunjukkan tren penurunan dari tahun ke tahun, dengan kontribusi tertinggi pada tahun 2020 dan terendah pada tahun 2024. Hal ini mengindikasikan perlunya evaluasi terhadap strategi pemungutan dan pengelolaan pajak daerah, khususnya BPHTB, agar dapat memberikan kontribusi yang lebih optimal terhadap PAD.

Selain menunjukkan adanya fluktuasi dari tahun ke tahun, hasil analisis juga memperlihatkan bahwa penerimaan BPHTB sangat sensitif terhadap perubahan kondisi ekonomi makro maupun mikro. Penurunan penerimaan pada tahun 2021 dapat diidentifikasi sebagai dampak langsung dari menurunnya daya beli masyarakat dan terbatasnya mobilitas akibat pandemi COVID-19. Kondisi ini membuat aktivitas transaksi tanah dan bangunan berkurang secara signifikan sehingga mempengaruhi realisasi penerimaan pajak.

Sementara itu, kenaikan penerimaan pada tahun 2022 dan 2023 mengindikasikan adanya pemulihan pasar properti. Hal ini didorong oleh perbaikan indikator ekonomi daerah, mulai dari meningkatnya konsumsi rumah tangga, naiknya permintaan terhadap perumahan baru, hingga kebijakan pemerintah pusat dan daerah yang memberikan insentif bagi sektor konstruksi dan properti. Kenaikan tersebut juga mencerminkan adanya respon positif masyarakat terhadap perbaikan iklim investasi dan ketersediaan fasilitas pembiayaan.

Meskipun demikian, penurunan kembali pada tahun 2024 menunjukkan bahwa pertumbuhan penerimaan BPHTB belum sepenuhnya stabil. Penurunan ini dapat

dipengaruhi oleh faktor eksternal seperti kenaikan suku bunga kredit pemilikan rumah (KPR) yang mengurangi minat beli masyarakat, serta faktor internal seperti penyesuaian NJOP yang dapat menurunkan jumlah transaksi. Dengan demikian, pola penerimaan BPHTB di Kabupaten Sleman cenderung mengikuti siklus pasar properti yang fluktuatif.

Dari sisi kontribusi terhadap PAD, BPHTB memberikan porsi yang cukup signifikan dengan rata-rata di atas 15% selama periode penelitian. Namun, tren kontribusi yang cenderung menurun dari tahun ke tahun menunjukkan perlunya diversifikasi sumber PAD. Ketergantungan yang terlalu tinggi pada sektor properti dapat menjadi risiko bagi stabilitas keuangan daerah, terutama ketika pasar properti mengalami perlambatan atau penurunan.

Temuan lainnya menunjukkan bahwa faktor geografis dan demografis Kabupaten Sleman turut memengaruhi penerimaan BPHTB. Sebagai wilayah strategis yang berdekatan dengan pusat kota Yogyakarta, universitas besar, dan destinasi wisata, Sleman memiliki potensi pertumbuhan sektor properti yang tinggi. Namun, potensi ini juga harus dikelola dengan baik agar tidak hanya mengandalkan kenaikan harga tanah, tetapi juga mendorong volume transaksi yang sehat dan berkelanjutan.

Secara Keseluruhan, hasil penelitian ini menegaskan bahwa keberhasilan pengelolaan BPHTB tidak hanya diukur keberhasilan pengelolaan BPHTB tidak hanya diukur dari besarnya penerimaan, tetapi juga dari konsistensi pertumbuhan dan kontribusinya terhadap PAD. Pemerintah daerah perlu terus memantau tren pasar, memperbarui data objek pajak, serta mengembangkan kebijakan yang adaptif terhadap perubahan kondisi ekonomi. Dengan Demikian, penerimaan BPHTB dapat dijaga pada tingkat yang optimal dan berkelanjutan, sekaligus mendukung kemandirian fiskal Kabupaten Sleman.

Selain itu, hal ini juga memberikn gambaran bahwa BPHTB di Kabupaten Sleman memiliki potensi besar untuk terus ditingkatkan melalui inovasi kebijakan. Pemanfaatan teknologi informasi, seperti sistem pembayaran pajak online dan integrasi data lembaga terkait, dapat mempercepat proses administrasi serta meningkatkan akurasi pendataan objek pajak. Dengan basis data yang akurat, pemerintah daerah dapat menyusun target penerimaan yang lebih realistis dan mengidentifikasi wilayah dengan potensi penerimaan tinggi.

Penelitian ini juga menegaskan pentingnya koordinasi lintas sektor antara pemerintah daerah, pihak swasta, dan masyarakat. Keterlibatan pengembang properti, asosiasi real estate, serta lembaga keuangan dapat memperluas basis wajib pajak dan mendorong terciptanya iklim pasar yang sehat. Kolaborasi ini diharapkan mampu menjaga stabilitas transaksi tanah dan bangunan, sehingga penerimaan BPHTB dapat lebih terjaga meskipun terjadi fluktuasi pada sektor ekonomi secara umum.

Kesimpulan dari penelitian ini tidak hanya relevan bagi Kabupaten Sleman, tetapi juga dapat menjadi referensi bagi daerah lain yang memiliki karakteristik pasar properti serupa. Strategi pengelolaan BPHTB yang adaptif, berbasis data, dan melibatkan berbagai pemangku kepentingan terbukti mampu memberikan kontribusi yang signifikan terhadap PAD. Dengan penerapan strategi tersebut, diharapkan keberlanjutan penerimaan daerah dapat terjaga, sehingga mendukung pembiayaan pembangunan daerah.

Selain menjawab rumusan masalah, hasil penelitian ini juga memberikan gambaran yang lebih luas mengenai hubungan antara dinamika pasar properti dengan penerimaan BPHTB di Kabupaten Sleman. Pola fluktuasi yang ditemukan selama periode 2020 – 2024 mengindikasikan bahwa sektor properti sangat dipengaruhi oleh faktor eksternal seperti kebijakan pemerintah, kondisi ekonomi makro, serta tren investasi masyarakat. Oleh karena itu, pemerintah daerah harus memiliki mekanisme respons yang cepat agar penerimaan tidak terlalu terdampak saat terjadi perlambatan ekonomi.

Hasil penelitian ini juga menegaskan bahwa strategi pengelolaan BPHTB harus memadukan pendekatan administratif, teknologi, dan sosial. Pendekatan administratif berfokus pada ketepatan pendataan, penetapan tarif, dan pengawasan transaksi. Pendekatan teknologi melibatkan pemanfaatan sistem informasi terintegrasi untuk mempercepat proses pelaporan dan pembayaran. Sementara itu, pendekatan sosial bertujuan meningkatkan kesadaran wajib pajak melalui edukasi yang berkelanjutan. Ketiga pendekatan ini saling melengkapi dan harus diimplementasikan secara konsisten.

Temuan lain yang penting adalah adanya indikasi bahwa penerimaan BPHTB lebih stabil pada daerah dengan tingkat pembangunan properti yang merata. Hal ini menunjukkan bahwa penyebaran investasi di berbagai wilayah kecamatan akan

berdampak positif pada stabilitas penerimaan. Oleh sebab itu, pemerintah daerah dapat mempertimbangkan kebijakan yang mendorong pembangunan tidak hanya di pusat kota atau kawasan strategis, tetapi juga di wilayah pinggiran yang memiliki potensi berkembang.

Secara akademis, penelitian ini memperkaya literatur mengenai hubungan antara penerimaan pajak daerah dengan kondisi pasar properti, khususnya di tingkat kabupaten/kota. Penelitian ini juga dapat menjadi referensi untuk mengembangkan model prediksi penerimaan BPHTB yang lebih akurat, sehingga target penerimaan setiap tahun dapat disusun dengan mempertimbangkan berbagai skenario ekonomi.

Dari perspektif kebijakan publik, kesimpulan penelitian ini mengarah pada pentingnya kolaborasi multi pihak. Pemerintah daerah, pemerintah pusat, pelaku usaha, lembaga keuangan dan masyarakat perlu membangun hubungan kemitraan yang saling menguntungkan. Dengan adanya, kerja sama yang solid, penerimaan BPHTB dapat ditingkatkan tanpa membebani masyarakat secara berlebihan, serta mampu mendukung pembiayaan pembangunan daerah secara berkelanjutan.

Hasil penelitian ini juga menunjukkan bahwa keberhasilan pengelolaan BPHTB tidak hanya diukur dari jumlah penerimaan yang berhasil dikumpulkan, tetapi juga dari konsistensi pertumbuhan, transparansi proses, dan manfaat yang dirasakan masyarakat. Jika ketiganya aspek ini dapat berjalan seimbang, maka BPHTB akan menjadi salah satu instrumen pajak daerah yang paling efektif dalam mendorong kemandirian fiskal dan mempercepat pembangunan di Kabupaten Sleman.

5.2 Saran

1. Untuk Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman

Pemerintah Kabupaten Sleman diharapkan dapat meningkatkan strategi dalam mengelola sektor properti serta mengoptimalkan pemungutan BPHTB. Langkah – langkah yang dapat dilakukan antara lain melalui evaluasi kebijakan, peningkatan sistem digitalisasi pelayanan pajak, serta sosialisasi yang lebih masif kepada masyarakat sebagai wajib pajak. Selain itu, diversifikasi sumber pendapatan asli daerah juga menjadi penting agar tidak terlalu bergantung pada sektor – sektor yang sensitif terhadap kondisi ekonomi. Bagi peneliti selanjutnya, disarankan untuk menggali lebih dalam mengenai penyebab fluktuasi penerimaan BPHTB dengan

pendekatan kuantitatif atau penggunaan data primer agar memperoleh gambaran yang lebih komprehensif.

Langkah yang dapat diambil antara lain memperkuat sistem digitalisasi dalam pelayanan pajak untuk memudahkan wajib pajak melakukan pembayaran dan pelaporan. Pemerintah daerah juga dapat mengembangkan aplikasi atau portal online yang terintegrasi dengan sistem BPN dan notaris, sehingga setiap transaksi jual beli tanah dan bangunan dapat terpantau secara real-time. Selain itu, pembaruan basis data objek pajak perlu dilakukan secara berkala untuk memastikan data yang dimiliki benar-benar akurat dan dapat dijadikan acuan penetapan target penerimaan.

Pemerintah daerah juga disarankan untuk meningkatkan insentif sosialisasi terkait kewajiban pembayaran BPHTB kepada masyarakat, baik secara langsung melalui pertemuan warga maupun secara tidak langsung melalui media sosial, baliho, dan media cetak. Dengan pendekatan yang tepat, kepatuhan wajib pajak akan meningkat dan penerimaan daerah dapat terdorong secara optimal.

Selain langkah-langkah yang telah disebutkan, pemerintah daerah juga dapat mengoptimalkan potensi BPHTB melalui pemetaan wilayah yang memiliki tingkat transaksi properti tinggi. Dengan melakukan spasial berbasis GIS (geographic information system), pemerintah dapat mengetahui titik-titik strategis yang menjadi pusat aktivitas jual beli tanah dan bangunan. Data ini kemudian dapat digunakan untuk menentukan prioritas pengawasan dan sosialisasi.

Pemerintah daerah juga dapat mempertimbangkan pemberlakuan insentif tertentu bagi wajib pajak yang membayar BPHTB lebih awal atau tepat waktu. Insentif ini tidak harus berupa pengurangan pajak, tetapi bisa dalam bentuk kemudahan administrasi, prioritas pelayanan, atau penghargaan simbolis yang dapat memotivasi kepatuhan.

Penguatan kapasitas sumber daya manusia di lingkungan BKAD dan Bapenda menjadi faktor penentu keberhasilan pengelolaan BPHTB. Pelatihan rutin terkait perkembangan regulasi, teknologi, dan teknik analisis data perlu dilakukan agar petugas mampu memberikan pelayanan optimal sekaligus melakukan evaluasi penerimaan secara profesional.

2. Untuk Kementerian Keuangan/DJPK

Pemerintah pusat, melalui kementerian keuangan dan direktorat jenderal perimbangan keuangan (DJPK), memiliki peran penting dalam mendukung pengelolaan BPHTB di tingkat daerah. Dukungan dapat diberikan melalui penyempurnaan regulasi, pemberian insentif fiskal bagi daerah dengan kinerja pemungutan pajak yang baik, serta pelatihan teknis bagi petugas pemungut pajak daerah.

Integrasi data pemerintah pusat, pemerintah daerah dan lembaga terkait juga menjadi langkah strategis. Dengan sistem yang saling terhubung, proses pelaporan transaksi properti dapat dilakukan secara cepat dan akurat, sehingga potensi keterlambatan atau kehilangan data dapat di minimalisir.

Pemerintah pusat juga dapat memfasilitasi pertukaran pengalaman antar daerah melalui forum nasional atau regional yang membahas pengelolaan pajak daerah. Dengan begitu, strategi yang terbukti efektif di satu daerah dapat diadaptasi oleh daerah lain sesuai dengan kondisi lokal masing-masing.

Pemerintah pusat juga dapat menyediakan modul pelatihan berbasis daring untuk seluruh pemerintah daerah, khususnya terkait pengelolaan pajak daerah dan integrasi data transaksi properti. Dengan sistem ini, setiap daerah akan memiliki standar pemahaman dan keterampilan yang sama dalam mengelola BPHTB.

Pemerintah pusat dapat mendorong penyusunan regulasi yang lebih fleksibel namun tetap akuntabel, sehingga daerah memiliki ruang inovasi dalam menetapkan kebijakan pemungutan BPHTB sesuai kondisi pasar properti masing-masing.

Tidak kalah penting, pemerintah pusat diharapkan mengalokasikan dana pendamping atau insentif kinerja khusus bagi daerah yang berhasil meningkatkan realisasi BPHTB secara signifikan dalam kurun waktu tertentu. Hal ini dapat memacu daerah lain untuk berlomba – lomba mengoptimalkan potensi penerimaan pajak daerah.

3. Untuk Masyarakat dan Wajib Pajak

Masyarakat sebagai wajib pajak memiliki peran vital dalam keberhasilan pemungutan BPHTB. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan kesadaran dan kepatuhan dalam membayar BPHTB tepat waktu. Salah satu cara meningkatkan edukasi pajak melalui kampanye publik yang informatif dan mudah dipahami.

Masyarakat juga diharapkan memahami bahwa BPHTB yang dibayarkan akan dikembalikan dalam bentuk pembangunan infrastruktur, fasilitas umum, dan pelayanan publik. Dengan pemahaman ini, diharapkan masyarakat tidak hanya memandang BPHTB sebagai kewajiban administratif, tetapi juga sebagai kontribusi nyata terhadap kemajuan daerah.

Selain itu, masyarakat disarankan untuk aktif mencari informasi terkait prosedur pembayaran, tarif yang berlaku, serta kebijakan terbaru. Sikap proaktif ini dapat mencegah terjadinya kesalahan administrasi yang berpotensi menghambat penerimaan daerah.

Partisipasi aktif masyarakat dalam pelaporan dan pembayaran BPHTB tidak hanya berdampak pada peningkatan penerimaan daerah, tetapi juga membangun budaya taat pajak yang berkelanjutan. Oleh karena itu, kegiatan edukasi publik perlu dirancang sedemikian rupa agar informatif namun tetap menarik, misalnya melalui media sosial, podcast, atau video singkat.

Pemerintah juga dapat memanfaatkan momentum kegiatan sosial kemasyarakatan, seperti pertemuan RT/RW atau acara desa, untuk menyampaikan informasi terkait BPHTB. Cara ini akan lebih efektif karena pesan disampaikan langsung kepada target audiens yang relevan

4. Untuk pelaku usaha sektor properti & pengembang

Pelaku usaha di sektor properti, termasuk pengembang perumahan, agen properti, dan notaris, merupakan pihak yang secara langsung berinteraksi dengan calon pembeli dan penjual tanah atau bangunan. Mereka memiliki peran strategis dalam memastikan bahwa transaksi properti dilakukan sesuai aturan dan dilaporkan tepat waktu.

Pemerintah daerah dapat menjalin kemitraan dengan pelaku usaha ini untuk mempercepat alur pelaporan transaksi serta meminimalisir potensi keterlambatan pembayaran BPHTB. Bentuk kemitraan dapat berupa perjanjian kerja sama, penyediaan sistem online khusus, atau pemberian penghargaan bagi pengembang yang berkontribusi positif terhadap peningkatan kepatuhan wajib pajak.

Pelaku usaha juga dapat dilibatkan dalam kampanye edukasi pajak, sehingga masyarakat mendapatkan informasi langsung dari pihak yang terlibat dalam proses transaksi. Kolaborasi ini diharapkan dapat menciptakan ekosistem pasar properti yang sehat dan produktif.

Pelaku usaha juga dapat berperan sebagai perantara edukasi pajak dengan memberikan panduan singkat atau brosur terkait BPHTB kepada konsumen saat proses pembelian. Dengan demikian, pembeli akan lebih siap secara administratif dan finansial ketika memasuki proses transaksi.

Pemerintah daerah dapat mengadakan forum kemitraan secara berkala dengan pelaku usaha sektor properti. Forum ini berfungsi sebagai sarana komunikasi untuk membahas kendala yang dihadapi di lapangan dan mencari solusi bersama. Pelaku usaha dapat dilibatkan dalam program tanggung jawab sosial yang mendukung program pemerintah terkait pendataan dan sosialisasi BPHTB. Partisipasi aktif sektor swasta ini akan mempercepat penyebaran informasi dan meningkatkan efektivitas kebijakan.

5. Untuk Lembaga Keuangan/Perbankan

Lembaga keuangan, terutama perbankan yang menyalurkan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), dapat berperan dalam mendukung kelancaran penerimaan BPHTB. Salah satunya adalah dengan memberikan data transaksi properti yang dibiayai melalui KPR kepada pemerintah daerah, sehingga proses verifikasi dan penetapan BPHTB dapat dilakukan dengan cepat dan akurat.

Bank juga dapat menjadi mitra strategis dalam edukasi pajak kepada nasabah. Misalnya, saat proses pengajuan KPR, pihak bank dapat memberikan informasi mengenai kewajiban BPHTB, prosedur pembayaran, dan batas waktu yang berlaku. Dengan adanya kerja sama ini, diharapkan potensi keterlambatan atau kelalaian dalam pembayaran BPHTB dapat ditekan, sehingga penerimaan daerah tetap terjaga dengan baik.

Perbankan dapat mengintegrasikan sistem mereka dengan pemerintah daerah untuk mempercepat proses validasi pembayaran BPHTB. Integrasi ini memungkinkan verifikasi otomatis sehingga potensi kesalahan input data dapat diminimalkan. Lembaga keuangan dapat membantu mempromosikan kanal pembayaran resmi BPHTB, sehingga masyarakat lebih mudah membayar tanpa harus datang langsung ke kantor pajak.

Perbankan juga dapat menjadi mitra strategis dalam penelitian dan analisis pasar properti, dengan memberikan data yang telah diolah terkait tren pembiayaan perumahan dan kredit konstruksi di daerah tersebut.

6. Untuk Akademisi dan Peneliti Selanjutnya

Penelitian mengenai BPHTB masih memiliki ruang yang luas untuk dikembangkan. Bagi akademisi dan peneliti selanjutnya, disarankan untuk memperluas objek penelitian dengan membandingkan beberapa daerah yang memiliki karakteristik pasar properti serupa. Penelitian komparatif ini dapat memberikan gambaran yang lebih lengkap mengenai faktor – faktor yang mempengaruhi penerimaan BPHTB.

Selain itu, penggunaan data primer seperti wawancara, survei lapangan dengan pihak terkait akan memberikan informasi yang lebih mendalam mengenai kendala dan peluang pengelolaan BPHTB.

Pendekatan Interdisipliner yang menggabungkan aspek ekonomi, sosial, dan kebijakan publik juga dapat memberikan perspektif yang lebih kaya dan aplikatif bagi perumusan strategi pengelolaan BPHTB di masa mendatang.

Akademisi juga disarankan untuk mengembangkan model prediksi penerimaan BPHTB dengan memanfaatkan teknologi analisis data terbaru. Model ini dapat membantu pemerintah daerah memproyeksikan penerimaan berdasarkan tren dan variabel ekonomi yang relevan.

Penelitian selanjutnya dapat mempertimbangkan faktor sosial-budaya yang memengaruhi keputusan masyarakat untuk melakukan transaksi properti. Pemahaman terhadap faktor ini akan memberikan gambaran yang lebih holistik mengenai fluktuasi penerimaan BPHTB.

Pengembangan kerjasama penelitian antara universitas, pemerintah daerah, dan sektor swasta juga perlu digalakkan agar rekomendasi yang dihasilkan dapat langsung diimplementasikan secara praktis.

7. Untuk Pengambil Kebijakan di daerah lain yang memiliki karakteristik serupa

Hasil penelitian ini tidak hanya relevan untuk Kabupaten Sleman, tetapi juga dapat menjadi referensi bagi daerah lain yang memiliki potensi sektor properti yang signifikan. Daerah – daerah tersebut dapat mengadopsi strategi pengelolaan BPHTB yang berhasil diterapkan di Sleman, dengan menyesuaikannya pada kondisi lokal masing-masing.

Pertukaran Informasi dan pengalaman antar daerah dapat difasilitasi melalui forum atau asosiasi pemerintah daerah. Dengan ini berbagai praktik terbaik, penerimaan BPHTB secara nasional dapat ditingkatkan, yang pada akhirnya akan memperkuat kemandirian fiskal daerah.

Dengan penerapan strategi yang teruji, diharapkan daerah lain dapat mengoptimalkan potensi BPHTB mereka, sekaligus memastikan bahwa penerimaan tersebut dapat digunakan secara efektif untuk pembiayaan pembangunan dan peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Daerah lain di harapkan tidak hanya meniru kebijakan yang telah berhasil di Kabupaten Sleman, tetapi juga melakukan analisis mendalam terhadap relevansi kebijakan tersebut dengan kondisi lokal. Hal ini penting agar kebijakan yang diterapkan benar-benar efektif. Pemerintah daerah yang memiliki sektor properti berkembang dapat melakukan studi banding langsung ke kabupaten Sleman untuk mempelajari mekanisme pengelolaan BPHTB secara detail. Kerjasama antar daerah dalam bentuk *regional tax forum* dapat menjadi wadah untuk bertukar data, strategi, dan pengalaman, sehingga pengelolaan BPHTB secara rasional menjadi lebih efisien dan transparan.

DAFTAR PUSTAKA

- Akuntansi, J., Syariah, P., Aqmarina, F., & Furqon, I. K. (2020). Peran Pajak Sebagai Instrumen Kebijakan Fiskal Dalam Mengantisipasi Krisis Ekonomi Pada Masa Pandemi Covid-19. 03(02). [Www.Febi.Metrouniv.Ac.Id](http://www.Febi.Metrouniv.Ac.Id);
- Febrianti, R., Kusnadi, & Sagita, L. (2024). Pengaruh Penerimaan PBB-P2, BPHTB, Dan Pajak Parkir Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Tangerang Selatan Tahun 2020-2022. *Ilmu Ekonomi Manajemen Dan Akuntansi*, 5(1), 249–262. <https://doi.org/10.37012/leka.v5i1.2206>
- Gustia, M., Notaris, K., & Aziz, M. (N.D.). Penerapan Hukum Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) The Application Of The Law Of The Imposition Of The Bea Acquisition Of Rights To Land And Buildings (BPHTB).
- Lady, S., Universitas, S., & Dharma Klaten, W. (N.D.). Pengaruh PBB Dan BPHTB Terhadap Pajak Daerah Kabupaten Klaten.
- Naibaho, F., Sondakh, J. J., & Tangkuman, S. (2021). Efektivitas Dan Kontribusi Pajak Hotel Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Di Kota Manado Effectiveness And Contribution Of Hotel Tax On Local Revenue (Pad) In Manado City. In 105 *Jurnal Emba* (Vol. 9, Issue 3).
- BPKAD Kabupaten Pati. (2017). Mekanisme Pemungutan BPHTB Atas Pemindahan Hak Pada Perolehan Jual Beli Di Kabupaten Pati. BPKAD Kabupaten Pati.
- Usman, R. (N.D.). Pengaruh Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) (Studi Kasus Pada Pemerintah Daerah Kota Bandung Periode 2011-2015).
- Rachmadini, A., & Yulina, B. (2023). Pengaruh kontribusi pajak bumi dan bangunan, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dan pajak penerangan jalan terhadap PAD Provinsi Sumatera Selatan. *Edunomika*, 8(1), 1-12.
- Mandagi, J., Sabijono, H., & Walandouw, S.K. (2018). Analisis efektivitas dan kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Manado. *Jurnal Riset Akuntansi Going Concern*, 13(2), 369-378.
- Yunita, Y., & Fahriani, F. (2020). Analisis kontribusi dan efektivitas pajak daerah terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) pada Badan Pengelola Keuangan Daerah Kabupaten Rejang Lebong. *Jurnal Akuntansi, Keuangan dan Bisnis*, 13(1), 130-141.

LAMPIRAN

LAPORAN REALISASI ANGGARAN TAHUN 2020

NO	URAIAN	TARGET 2020	REALISASI s/d BULAN LALU	REALISASI BULAN INI	TOTAL REALISASI
	PENDAPATAN ASLI DAERAH	671.424.390.415,93	714.791.476.557,73	63.307.244.687,40	778.098.721.245,13
A	PAJAK DAERAH	398.571.000.000,00	461.406.029.852,00	38.536.536.368,00	499.942.566.220,00
	1 Pajak Hotel	42.500.000.000,00	41.828.599.815,00	4.421.500.652,00	46.250.100.467,00
	2 Pajak Restoran	47.900.000.000,00	54.048.295.092,00	6.664.891.664,00	60.713.186.756,00
	3 Pajak Hiburan	8.340.000.000,00	7.980.590.175,00	394.481.823,00	8.375.071.998,00
	4 Pajak Reklame	6.000.000.000,00	7.112.626.557,00	886.746.550,00	7.999.373.107,00
	5 Pajak Penerangan Jalan	98.000.000.000,00	93.035.567.613,00	8.152.748.143,00	101.188.315.756,00
	6 Pajak Parkir	3.000.000.000,00	3.304.350.930,00	196.116.900,00	3.500.467.830,00
	7 Pajak Air Tanah	2.000.000.000,00	2.258.003.375,00	259.877.603,00	2.517.880.978,00
	8 Pajak Mineral Bukan Logam Dan Batuan	5.131.000.000,00	5.592.552.720,00	145.008.700,00	5.737.561.420,00
	9 PBB P2	65.700.000.000,00	67.848.472.940,00	1.311.843.494,00	69.160.316.434,00
	10 BPHTB	120.000.000.000,00	178.396.970.635,00	16.103.320.839,00	194.500.291.474,00

LAPORAN REALISASI ANGGARAN TAHUN 2021

NO	URAIAN	TARGET 2021	REALISASI s/d BULAN LALU	REALISASI BULAN INI	TOTAL REALISASI
	PENDAPATAN ASLI DAERAH	762.619.996.180,00	701.125.245.876,97	101.925.475.283,11	803.050.721.160,08
A	PAJAK DAERAH	488.190.000.000,00	456.771.479.300,00	54.628.263.853,00	511.399.743.153,00
	1 Pajak Hotel	54.000.000.000,00	51.826.398.911,00	9.302.473.946,00	61.128.872.857,00
	2 Pajak Restoran	72.400.000.000,00	70.254.402.116,00	10.102.791.775,00	80.357.193.891,00
	3 Pajak Hiburan	10.000.000.000,00	3.101.160.079,00	961.761.145,00	4.062.921.224,00
	4 Pajak Reklame	9.290.000.000,00	8.771.300.751,00	1.110.383.818,00	9.881.684.569,00
	5 Pajak Penerangan Jalan	97.500.000.000,00	91.465.122.029,00	9.047.623.945,00	100.512.745.974,00
	6 Pajak Parkir	3.500.000.000,00	2.679.498.632,00	309.499.308,00	2.988.997.940,00
	7 Pajak Air Tanah	4.500.000.000,00	5.007.863.989,00	878.704.962,00	5.886.568.951,00
	8 Pajak Mineral Bukan Logam Dan Batuan	6.500.000.000,00	2.366.418.750,00	306.978.750,00	2.673.397.500,00
	9 PBB P2	69.500.000.000,00	70.096.689.290,00	2.176.963.010,00	72.273.652.300,00
	10 BPHTB	161.000.000.000,00	151.202.624.753,00	20.431.083.194,00	171.633.707.947,00

LAPORAN REALISASI ANGGARAN TAHUN 2022

NO	URAIAN	TARGET 2022	REALISASI s/d BULAN LALU	REALISASI BULAN INI	TOTAL REALISASI
	PENDAPATAN ASLI DAERAH	1.031.150.840.396,00	963.356.837.277,61	97.682.635.505,79	1.061.039.472.783,40
A	PAJAK DAERAH	752.820.000.000,00	688.655.828.707,40	74.474.187.516,00	763.130.016.223,40
	1 Pajak Hotel	139.500.000.000,00	118.108.391.192,00	19.084.947.080,00	137.193.338.272,00
	2 Pajak Restoran	144.000.000.000,00	129.407.457.385,00	15.610.756.789,00	145.018.214.174,00
	3 Pajak Hiburan	16.500.000.000,00	15.460.598.875,00	1.378.140.147,00	16.838.739.022,00
	4 Pajak Reklame	10.020.000.000,00	9.838.289.056,00	753.157.733,00	10.591.446.789,00
	5 Pajak Penerangan Jalan	116.000.000.000,00	106.213.668.077,00	10.099.401.341,00	116.313.069.418,00
	6 Pajak Parkir	5.000.000.000,00	4.503.820.983,00	542.084.653,00	5.045.905.636,00
	7 Pajak Air Tanah	8.000.000.000,00	8.277.203.453,00	893.740.737,00	9.170.944.190,00
	8 Pajak Mineral Bukan Logam Dan Batuan	7.800.000.000,00	4.820.552.000,00	849.673.000,00	5.670.225.000,00
	9 PBB P2	76.000.000.000,00	74.607.814.458,40	3.252.296.156,00	77.860.110.614,40
	10 BPHTB	230.000.000.000,00	217.418.033.228,00	22.009.989.880,00	239.428.023.108,00

LAPORAN REALISASI ANGGARAN TAHUN 2023

NO	URAIAN	TARGET 2023	REALISASI s/d BULAN LALU	REALISASI BULAN INI	TOTAL REALISASI
	PENDAPATAN ASLI DAERAH	1.088.934.414.744,00	1.026.482.535.960,42	103.628.867.610,17	1.130.111.403.570,59
A	PAJAK DAERAH	782.223.000.000,00	753.479.524.203,00	79.731.221.465,00	833.210.745.668,00
	1 Pajak Hotel	150.800.000.000,00	143.583.496.278,00	17.247.042.576,00	160.830.538.854,00
	2 Pajak Restoran	160.000.000.000,00	153.662.895.830,00	14.689.029.275,00	168.351.925.105,00
	3 Pajak Hiburan	18.805.000.000,00	18.225.801.450,00	1.658.588.694,00	19.884.390.144,00
	4 Pajak Reklame	10.090.000.000,00	10.983.336.586,00	1.257.601.421,00	12.240.938.007,00
	5 Pajak Penerangan Jalan	124.500.000.000,00	116.464.609.755,00	12.257.879.162,00	128.722.488.917,00
	6 Pajak Parkir	5.500.000.000,00	5.401.523.283,00	550.146.780,00	5.951.670.063,00
	7 Pajak Air Tanah	8.500.000.000,00	8.515.431.834,00	702.263.438,00	9.217.695.272,00
	8 Pajak Mineral Bukan Logam Dan Batuan	3.500.000.000,00	3.223.056.425,00	259.116.250,00	3.482.172.675,00
	9 PBB P2	78.000.000.000,00	78.279.254.452,00	1.029.013.728,00	79.308.268.180,00
	10 BPHTB	222.528.000.000,00	215.140.118.310,00	30.080.540.141,00	245.220.658.451,00

LAPORAN REALISASI ANGGARAN TAHUN 2024

NO	URAIAN	TARGET 2024	REALISASI s/d BULAN LALU	REALISASI BULAN INI	TOTAL REALISASI
	PENDAPATAN ASLI DAERAH	1.199.635.489.534,00	1.087.015.368.814,43	97.195.550.082,52	1.184.210.918.896,95
A	PAJAK DAERAH	869.022.775.000,00	776.231.080.230,00	75.301.341.189,00	851.532.421.419,00
1	PBJT	518.119.050.000,00	475.904.588.608,00	45.418.786.095,00	521.323.374.703,00
a	Jasa Perhotelan	166.147.950.000,00	152.804.345.758,00	14.241.526.023,00	167.045.871.781,00
b	Makanan Dan/Atau Minuman	181.387.000.000,00	167.501.805.769,00	16.108.634.588,00	183.610.440.357,00
c	Jasa Kesenian Dan Hiburan	21.655.100.000,00	19.863.407.681,00	1.839.450.768,00	21.702.858.449,00
d	Tenaga Listrik	145.250.000.000,00	132.318.673.660,00	12.941.542.842,00	145.260.216.502,00
e	Jasa Parkir	3.679.000.000,00	3.416.355.740,00	287.631.874,00	3.703.987.614,00
2	Pajak Reklame	12.256.685.000,00	11.638.823.424,00	1.312.118.108,00	12.950.941.532,00
3	Pajak Air Tanah	8.495.000.000,00	8.355.615.219,00	829.503.782,00	9.185.119.001,00
4	Pajak Mineral Bukan Logam Dan Batuan	2.750.000.000,00	1.649.656.500,00	27.454.000,00	1.677.110.500,00
5	PBBP2	83.000.000.000,00	82.044.040.819,00	1.629.710.663,00	83.673.751.482,00
6	BPHTB	244.402.040.000,00	196.638.355.660,00	26.083.768.541,00	222.722.124.201,00

LAMPIRAN – PERMOHONAN IZN MAGANG/PKL



POLITEKNIK YKPN

Yayasan Keluarga Pahlawan Negara Yogyakarta

Nomor : 3/POLTEK-YKPN/Sekr.I/2025
Hal : Permohonan Izin Magang/PKL
Lamp : 1 Lembar fotokopi kartu mahasiswa

31 Januari 2025

Kepada : Yth. Badan Keuangan dan Aset Daerah
Kabupaten Sleman
Jl. Parasmya, Beran, Tridadi, Sleman, Yogyakarta
0274 868405

Dengan hormat,

Dalam rangka meningkatkan kompetensi praktik mahasiswa Politeknik YKPN, kami mewajibkan mahasiswa untuk melakukan Magang atau Praktik Kerja Lapangan (PKL) selama 16 Minggu (4 bulan) serta menyusun Tugas Akhir (TA) yang sesuai dengan program studi yang ditempuh. Periode pelaksanaan PKL dimulai tanggal 27 Februari 2025 sampai dengan 28 Agustus 2025.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini kami mengajukan permohonan Magang atau Praktik Kerja Lapangan (PKL) serta pengumpulan informasi tentang pelaksanaan hal teknis ataupun data yang diperbolehkan, sesuai dengan permintaan mahasiswa, untuk keperluan penyusunan Tugas Akhir bagi mahasiswa sebagai berikut:

No.	No.Mhs	Nama	No.HP
1	2022125824	NUR WAHYUNINGSIH	0895363131314

Atas bantuan dan kerjasamanya kami ucapkan terima kasih.

Direktur,



Prof. Dr. Krismiaji, M.Sc., Ak., CA.
NIDN.: 0524126102

Kampus:
Jalan Gagak Rimang No. 2-4, Balapan, Yogyakarta
Telp. : (0274) 563516, 560159, 526317 Fax.: (0274) 561591
E-mail: poltekykpn@poltekykpn.ac.id | Website: poltekykpn.ac.id

LAMPIRAN – KARTU MAHASISWA



LAMPIRAN – LOLOS UJI TURNITIN

FORMULIR LULUS UJI TURNITIN POLITEKNIK YKPN

Berdasarkan hasil pengecekan uji similaritas menggunakan aplikasi Turnitin yang telah dilaksanakan pada tanggal 12 Agustus . Maka Tugas Akhir (TA) saudara yang namanya di bawah ini:

Nama : NUB WAHYUNINGSIH
NIM : 2025125824
Prodi : D3 AKUNTANSI
Judul TA : ANALISIS BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN SLEMAN PERIODE 2020 - 2024

Dinyatakan telah lulus uji similaritas dengan tingkat similaritas sebesar 3 %.

Demikian surat ini dibuat sebagai salah syarat untuk persyaratan kelulusan Tugas Akhir.

Yogyakarta, 12 Agustus 2025


Kabag. Perpustakaan
Maryadi, A.Md.

LAMPIRAN – HASIL TURNITIN



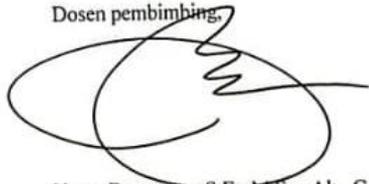
LAMPIRAN – BIMBINGAN TA

DAFTAR HADIR BIMBINGAN TUGAS AKHIR (T.A.) SEMESTER GENAP TA. 2024/2025

Dosen pembimbing	: Yanto Darmawan S.E., M.Sc., Ak., CA
Nama Mahasiswa	: Nur Wahyuningsih
Nomor Mahasiswa	: 2022125824
Tempat PKL	: BKAD Kabupaten Sleman

No	Hari	Tanggal	Materi Bimbingan	Td. Tangan Mhs.
1	Minggu	20 April 2025	Latihan membuat ringkasan Laporan Tugas Akhir	<i>Leaf</i>
2	Kamis	8 Mei 2025	Konsultasi Judul Tugas Akhir	<i>Leaf</i>
3	Selasa	20 Mei 2025	Bimbingan BAB I	<i>Leaf</i>
4	Rabu	21 Mei 2025	Konsultasi penulisan BAB II dan BAB III	<i>Leaf</i>
5	Jumat	20 Juni 2025	Mengumpulkan BAB II dan BAB III	<i>Leaf</i>
6	Senin	21 Juni 2025	Revisi BAB II dan BAB III	<i>Leaf</i>
7	Selasa	29 Juli 2025	Bimbingan BAB IV	<i>Leaf</i>
8	Senin	4 Agustus 2025	ACC Final BAB I-V	<i>Leaf</i>
9	Rabu	6 Agustus 2025	Tanda tangan halaman pengesahan Tugas Akhir	<i>Leaf</i>

Dosen pembimbing,



Yanto Darmawan S.E., M.Sc., Ak., CA

Wakil Direktur Bidang Akademik,



Nung Harjanto, Dr., S.E., MAAC., Ak., CA.

LAMPIRAN – SURAT ORISINALITAS

PERNYATAAN ORISINALITAS TUGAS AKHIR

Saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa sepanjang pengetahuan saya, di dalam naskah Tugas Akhir ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di Politeknik YKPN dan atau suatu Perguruan Tinggi lain, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah Tugas Akhir ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur jiplakan/plagiat, saya bersedia Tugas Akhir ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh Ahli Madya dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (UU No. 2 tahun 2003, pasal 25 ayat 2 dan pasal 70).

Yogyakarta, 12 Agustus 2025

Mahasiswa



Nur Wahyuningsih
2022125824