

BAB I

PENDAHULUAN

1.1.Latar Belakang Masalah

Pembangunan daerah merupakan bagian integral dari pembangunan nasional yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan publik dan pemberdayaan ekonomi masyarakat secara berkelanjutan. Untuk mewujudkan tujuan tersebut, pemerintah daerah dituntut memiliki kemampuan dalam menggali serta mengelola sumber-sumber pendapatan daerah secara mandiri. Salah satu indikator penting kemandirian daerah dapat dilihat dari besarnya kontribusi Pendapatan Asli Daerah (PAD) terhadap total penerimaan daerah. Semakin tinggi kontribusi PAD, semakin kecil ketergantungan pemerintah daerah terhadap bantuan pemerintah pusat.

PAD adalah pendapatan yang bersumber dari potensi daerah itu sendiri, yang meliputi pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, serta lain-lain pendapatan asli daerah yang sah. Dari keempat komponen tersebut, pajak daerah memiliki peran paling dominan karena memberikan kontribusi terbesar serta memiliki potensi yang stabil dan berkelanjutan bagi penerimaan daerah. Pajak daerah menjadi indikator utama bagi kemampuan daerah dalam melaksanakan otonomi fiskal secara efektif dan mandiri.

Salah satu jenis pajak daerah yang memberikan kontribusi terhadap PAD adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas setiap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, baik melalui jual beli, hibah, warisan, tukar-menukar, maupun perbuatan hukum lainnya. Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, kewenangan pemungutan BPHTB telah dialihkan dari pemerintah pusat kepada pemerintah kabupaten/kota. Dengan demikian, pemerintah daerah memiliki tanggung jawab penuh dalam pengelolaan dan optimalisasi penerimaan BPHTB sebagai salah satu sumber utama PAD.

Sebagai salah satu daerah yang sedang berkembang di Provinsi Riau, Kabupaten Rokan Hulu memiliki potensi besar dalam bidang pertanahan dan pembangunan perumahan. Pertumbuhan penduduk yang terus meningkat serta aktivitas ekonomi yang dinamis mendorong tingginya permintaan terhadap tanah dan bangunan, baik untuk kebutuhan tempat tinggal, usaha, maupun investasi. Potensi tersebut seharusnya dapat menjadi peluang bagi pemerintah daerah dalam meningkatkan penerimaan pajak dari sektor BPHTB. Namun, realitas di lapangan menunjukkan bahwa potensi tersebut belum tergali secara optimal.

Berdasarkan data dari Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Rokan Hulu, perkembangan target dan realisasi penerimaan BPHTB selama dua tahun terakhir menunjukkan fluktuasi yang cukup signifikan, seperti terlihat pada tabel berikut:

Tabel 1.1
Target dan Realisasi Penerimaan BPHTB Kabupaten Rokan Hulu Tahun 2022–2024

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Persentase Capaian (%)
2020	15.000.000.000	11.235.808.974	74,91%
2021	15.000.000.000	11.082.972.193	73,89%
2022	15.000.000.000	6.224.457.816	41,49%
2023	17.600.000.000	23.446.880.47	133,22%
2024	15.500.000.000	7.517.970.982	48,50%

Sumber: Bapenda Kabupaten Rokan Hulu, 2025.

Berdasarkan Tabel 1.1, terlihat bahwa efektivitas pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Rokan Hulu menunjukkan tren yang sangat fluktuatif selama lima tahun terakhir. Pada periode awal, yakni tahun 2020 dan 2021, realisasi penerimaan cenderung stabil di angka Rp11,2 miliar (74,91%) dan Rp11,08 miliar (73,89%). Meskipun belum mencapai target 100%, capaian ini masuk dalam kategori cukup efektif.

Namun, pada tahun 2022, kinerja penerimaan mengalami penurunan drastis menjadi Rp6.224.457.816 atau hanya sebesar 41,49% dari target Rp15.000.000.000. Angka tersebut menunjukkan kategori tidak efektif, karena realisasi menurun hampir 50% dibandingkan tahun sebelumnya, yang mengindikasikan adanya kendala serius baik dari sisi objek pajak maupun proses pemungutannya.

Kondisi ini berbalik secara signifikan pada tahun 2023, di mana realisasi penerimaan melonjak tajam mencapai Rp23.446.880.470 dari target Rp17.600.000.000, dengan tingkat capaian mencapai 133,22%. Berdasarkan kriteria

efektivitas, capaian di atas 100% ini dikategorikan sangat efektif. Lonjakan ini dipicu oleh peningkatan aktivitas transaksi pertanahan serta upaya intensifikasi yang dilakukan oleh Bapenda. Sayangnya, performa luar biasa ini tidak bertahan lama, karena pada tahun 2024 tingkat efektivitas kembali merosot ke angka 48,50% dengan realisasi sebesar Rp7.517.970.982.

Ketidakkonsistenan ini menunjukkan bahwa penerimaan BPHTB di Kabupaten Rokan Hulu masih sangat bergantung pada kondisi pasar properti yang dinamis dan mungkin dipengaruhi oleh kendala teknis dalam sistem administrasi digital (e-BPHTB) yang belum stabil. Fluktuasi yang tajam antara kategori "Sangat Efektif" ke "Kurang Efektif" dalam waktu singkat menandakan perlunya evaluasi menyeluruh terhadap sistem pemungutan, validasi data, serta pengawasan transaksi di lapangan.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul: "Analisis Efektivitas BPHTB dalam Rangka Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Rokan Hulu."

1.2.Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan sebelumnya, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

Bagaimana analisis efektivitas pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam rangka meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Rokan Hulu?.

1.3.Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

Untuk menganalisis efektivitas pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam rangka meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Rokan Hulu.

1.4.Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoretis maupun praktis bagi berbagai pihak yang berkepentingan, yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat Teoretis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya khasanah ilmu pengetahuan dalam bidang akuntansi sektor publik, khususnya yang berkaitan dengan pengelolaan pajak daerah dan peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Selain itu, penelitian ini juga dapat menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya yang mengkaji efektivitas pemungutan pajak daerah, khususnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Rokan Hulu sebagai bahan evaluasi dalam meningkatkan efektivitas pemungutan BPHTB. Penelitian ini juga dapat membantu pemerintah daerah dalam merumuskan kebijakan dan strategi yang lebih tepat guna untuk mengoptimalkan

penerimaan PAD, baik melalui peningkatan kepatuhan wajib pajak maupun melalui perbaikan sistem administrasi dan pelayanan pajak.

3. Manfaat Akademis

Bagi kalangan akademisi, khususnya mahasiswa Fakultas Ekonomi Universitas Pasir Pengaraian, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan rujukan atau referensi ilmiah dalam penulisan karya ilmiah atau skripsi yang berkaitan dengan perpajakan daerah, keuangan publik, dan kebijakan fiskal daerah. Selain itu, penelitian ini juga dapat memperluas wawasan mahasiswa mengenai praktik pengelolaan pajak daerah di tingkat pemerintah kabupaten.

1.5. Pembatasan Masalah dan Originalitas Penelitian

Agar penelitian ini terarah dan tidak meluas dari permasalahan yang dibahas, maka penulis memberikan batasan terhadap ruang lingkup penelitian sebagai berikut:

1. Pembatasan Masalah

Penelitian ini dibatasi pada analisis pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam kaitannya dengan peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Rokan Hulu.

Data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi target dan realisasi penerimaan BPHTB serta PAD Kabupaten Rokan Hulu selama periode tahun 2022 hingga tahun 2024, yang diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Rokan Hulu.

Fokus penelitian diarahkan untuk menilai:

1. Efektivitas pelaksanaan pemungutan BPHTB,
2. Perbandingan antara target dan realisasi penerimaan,
3. Serta kontribusi BPHTB terhadap total PAD kabupaten rokan hulu.

Penelitian ini tidak membahas aspek hukum mendalam atau kebijakan nasional terkait pajak daerah, melainkan terbatas pada implementasi dan pengaruh pemungutan BPHTB terhadap penerimaan PAD di tingkat kabupaten.

2. Originalitas Penelitian

Penelitian ini memiliki unsur originalitas karena:

1. Menggunakan data terbaru (tahun 2022–2024) dari Bapenda Kabupaten Rokan Hulu, yang belum banyak dikaji dalam penelitian sebelumnya.
2. Fokus penelitian diarahkan pada analisis efektivitas pemungutan BPHTB terhadap PAD pasca penerapan sistem digitalisasi pajak daerah (e-BPHTB).
3. Penelitian ini juga berupaya memberikan rekomendasi praktis bagi pemerintah daerah untuk meningkatkan kinerja penerimaan BPHTB sebagai sumber PAD utama di Kabupaten Rokan Hulu.

Dengan adanya pembatasan dan kejelasan unsur originalitas tersebut, diharapkan penelitian ini dapat memberikan hasil analisis yang terarah, valid, dan bermanfaat bagi pengembangan kebijakan pengelolaan pajak daerah.

BAB II

LANDASAN TEORI

2.1.Deskripsi Teori

2.1.1. Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan tulang punggung utama dalam pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan daerah. Keberadaan PAD menunjukkan kemampuan daerah dalam mengelola sumber daya ekonomi yang dimilikinya untuk kepentingan pembangunan dan pelayanan publik. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah semua penerimaan yang diperoleh daerah yang bersumber dari potensi wilayahnya sendiri, yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Hal ini berarti PAD menjadi indikator utama dari kemandirian fiskal suatu daerah dalam pelaksanaan otonomi daerah, di mana pemerintah daerah dituntut untuk tidak hanya bergantung pada dana transfer dari pusat, tetapi juga mampu menggali potensi lokal sebagai sumber pembiayaan pembangunan.

Menurut Mardiasmo (2018:10), Pendapatan Asli Daerah merupakan gambaran kemampuan daerah dalam membiayai aktivitas pemerintahan dan pembangunan tanpa bergantung pada bantuan pusat. PAD memiliki peranan yang sangat penting dalam menciptakan kemandirian fiskal dan desentralisasi ekonomi. Sementara itu, Halim (2014:45) menyatakan bahwa PAD adalah sumber dana utama bagi daerah yang menunjukkan seberapa jauh daerah mampu melaksanakan pembangunan dan

memberikan pelayanan kepada masyarakat secara mandiri. Dalam konteks ini, PAD tidak hanya berfungsi sebagai sumber dana, tetapi juga sebagai alat ukur keberhasilan pelaksanaan otonomi daerah. Senada dengan itu, Mahmudi (2019:12) menegaskan bahwa PAD merupakan sumber penerimaan yang harus dikembangkan secara berkelanjutan, karena tingginya PAD menggambarkan kuatnya struktur fiskal daerah dan kemampuan daerah dalam menggali potensi lokal. Daerah yang memiliki PAD tinggi umumnya memiliki tingkat kemandirian ekonomi yang baik, sedangkan daerah yang PAD-nya rendah akan sangat tergantung pada dana transfer, seperti Dana Alokasi Umum (DAU) dan Dana Alokasi Khusus (DAK) dari pemerintah pusat.

PAD memiliki dasar hukum yang kuat sebagai bagian dari sistem keuangan daerah. Pengaturannya terdapat dalam berbagai peraturan perundang-undangan seperti Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah, serta berbagai Peraturan Daerah (Perda) yang menjadi dasar dalam menetapkan jenis dan tarif pajak daerah. Pengaturan ini memberikan legitimasi kepada pemerintah daerah untuk mengelola pendapatannya sendiri secara otonom, dengan tetap memperhatikan prinsip keadilan, efisiensi, transparansi, dan akuntabilitas publik. Landasan hukum ini juga menegaskan bahwa PAD harus dikelola secara profesional dan berorientasi pada peningkatan pelayanan masyarakat, bukan sekadar untuk menambah kas daerah semata.

Dalam pelaksanaannya, PAD memiliki beberapa fungsi strategis. Menurut Halim (2016:50), fungsi PAD dapat dilihat dari empat aspek: fungsi budgeter, fungsi regulerend (pengaturan), fungsi redistribusi, dan fungsi evaluatif. Fungsi budgeter berarti PAD berfungsi sebagai sumber utama pembiayaan pembangunan daerah, di mana peningkatan PAD memungkinkan pemerintah daerah memperluas program pembangunan tanpa bergantung pada dana pusat. Fungsi regulerend berkaitan dengan kemampuan PAD, terutama pajak daerah, dalam mengatur aktivitas ekonomi masyarakat melalui kebijakan fiskal, seperti pajak hotel untuk mengendalikan sektor pariwisata atau pajak reklame untuk penataan kota. Fungsi redistribusi menunjukkan bahwa PAD berperan dalam pemerataan hasil pembangunan dengan mendanai sektor publik yang bersentuhan langsung dengan masyarakat, seperti pendidikan, kesehatan, dan infrastruktur. Sementara fungsi evaluatif menilai efektivitas pengelolaan PAD sebagai ukuran kinerja pemerintah daerah dalam melaksanakan desentralisasi keuangan.

Secara komponen, PAD terdiri dari empat sumber utama sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 285 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014, yaitu pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah. Di antara keempat sumber tersebut, pajak daerah merupakan kontributor terbesar terhadap PAD karena bersifat wajib dan memiliki basis penerimaan yang luas serta berkelanjutan. Pajak daerah terdiri atas berbagai jenis pajak seperti pajak hotel, restoran, hiburan, reklame, penerangan jalan, parkir, air tanah, Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2), serta

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang menjadi fokus utama penelitian ini. Retribusi daerah adalah pungutan yang dikenakan kepada masyarakat atas jasa atau izin yang diberikan pemerintah daerah, sedangkan hasil pengelolaan kekayaan daerah berasal dari laba perusahaan milik daerah (BUMD). Adapun lain-lain pendapatan asli daerah yang sah mencakup penerimaan bunga bank, penjualan aset, maupun jasa giro.

Tingkat keberhasilan pemerintah daerah dalam menggali dan mengelola PAD dapat diukur melalui beberapa indikator kinerja. Menurut Mahmudi (2019:23), indikator utama yang digunakan adalah efektivitas, kontribusi, dan pertumbuhan PAD. Efektivitas PAD menunjukkan sejauh mana realisasi penerimaan PAD mampu mencapai target yang telah ditetapkan. Jika realisasi lebih tinggi dari target, maka pengelolaan PAD dinilai efektif. Kontribusi PAD mengukur seberapa besar sumbangan PAD terhadap total pendapatan daerah, yang menunjukkan tingkat kemandirian fiskal suatu daerah. Sedangkan pertumbuhan PAD memperlihatkan perkembangan penerimaan PAD dari tahun ke tahun, sebagai cerminan dari upaya pemerintah daerah dalam memperluas basis penerimaan dan meningkatkan efisiensi pemungutan pajak daerah.

Dari sisi teoritis, para ahli memiliki pandangan yang berbeda mengenai posisi dan fungsi PAD, namun semuanya mengarah pada pemahaman bahwa PAD merupakan inti dari otonomi daerah. Halim (2014) berpendapat bahwa PAD adalah indikator utama kemandirian fiskal, di mana semakin besar PAD maka semakin kecil ketergantungan terhadap dana pusat. Mardiasmo (2018) memandang PAD sebagai

alat desentralisasi fiskal yang mengukur kemampuan daerah menggali potensi lokal melalui kebijakan pajak dan retribusi yang efektif. Sementara Mahmudi (2019) menekankan aspek efisiensi dan akuntabilitas, bahwa pengelolaan PAD mencerminkan kualitas tata kelola keuangan daerah. Siahaan (2020) menambahkan bahwa PAD juga berfungsi sebagai parameter ketergantungan fiskal antar level pemerintahan. Dengan demikian, teori-teori tersebut dapat diverifikasi bahwa PAD tidak hanya berfungsi sebagai sumber pendanaan, tetapi juga sebagai alat ukur kinerja keuangan, otonomi fiskal, dan kualitas tata kelola pemerintahan daerah.

Kinerja PAD juga sangat erat kaitannya dengan perkembangan ekonomi daerah. Semakin tinggi tingkat aktivitas ekonomi masyarakat, semakin besar potensi penerimaan pajak dan retribusi daerah. Pertumbuhan sektor properti, perdagangan, dan jasa turut mendorong meningkatnya penerimaan pajak seperti BPHTB dan PBB-P2. Sebaliknya, perlambatan ekonomi dapat menyebabkan penurunan penerimaan PAD karena berkurangnya aktivitas ekonomi yang menjadi dasar pengenaan pajak. Oleh karena itu, stabilitas ekonomi daerah menjadi faktor penting dalam menjaga keberlanjutan penerimaan PAD.

Keterkaitan antara PAD dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sangat kuat, karena BPHTB merupakan salah satu jenis pajak daerah yang berkontribusi signifikan terhadap PAD. Menurut Waluyo (2019:103), setiap transaksi perolehan hak atas tanah dan bangunan menimbulkan kewajiban pajak yang dapat meningkatkan PAD daerah. Efektivitas pemungutan BPHTB menjadi indikator langsung dari kemampuan pemerintah daerah dalam menggali potensi fiskal dari

sektor pertanahan dan properti. Jika sistem pemungutan pajak, administrasi, serta kepatuhan wajib pajak berjalan optimal, maka penerimaan BPHTB akan meningkat dan secara otomatis mendorong kenaikan PAD. Sebaliknya, apabila sistem administrasi lemah dan tingkat kesadaran pajak masyarakat rendah, maka penerimaan PAD akan menurun. Oleh sebab itu, keberhasilan pemerintah daerah dalam mengelola BPHTB merupakan salah satu kunci keberhasilan peningkatan PAD dan pencapaian kemandirian fiskal daerah.

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan pilar utama dalam pembiayaan pembangunan daerah dan pelaksanaan otonomi daerah. PAD mencerminkan kemandirian fiskal, efektivitas kebijakan pajak daerah, serta keberhasilan pemerintah daerah dalam memanfaatkan potensi ekonomi lokal. Dalam konteks penelitian ini, PAD berperan sebagai variabel terikat yang dipengaruhi oleh efektivitas pemungutan BPHTB sebagai salah satu komponen penting dalam struktur pendapatan daerah. Oleh karena itu, analisis terhadap pemungutan BPHTB diharapkan dapat memberikan gambaran sejauh mana sektor ini berkontribusi terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Rokan Hulu.

2.1.2. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu jenis pajak daerah yang memiliki peran penting dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). BPHTB dikenakan atas setiap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, baik melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, waris, maupun cara lain yang

diatur oleh peraturan perundang-undangan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, BPHTB ditetapkan sebagai salah satu jenis pajak daerah kabupaten/kota, yang sebelumnya merupakan pajak pusat yang dipungut oleh pemerintah melalui Direktorat Jenderal Pajak. Sejak diberlakukannya undang-undang tersebut, kewenangan pemungutan dan pengelolaan BPHTB sepenuhnya diserahkan kepada pemerintah daerah, sehingga hasil penerimaannya menjadi salah satu sumber utama Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Menurut Waluyo (2019:102), BPHTB adalah pungutan yang dikenakan kepada orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Pajak ini dikenakan karena adanya nilai ekonomis yang timbul dari peralihan hak kepemilikan tersebut. Sementara itu, Halim (2018:63) menjelaskan bahwa BPHTB merupakan bentuk kontribusi masyarakat terhadap pemerintah daerah sebagai imbalan atas layanan dan perlindungan hukum terhadap hak kepemilikan tanah dan bangunan. BPHTB dianggap memiliki potensi besar sebagai sumber penerimaan daerah karena jumlah transaksi tanah dan bangunan di wilayah kabupaten/kota relatif tinggi, terutama di daerah yang sedang berkembang secara ekonomi dan demografis. Sedangkan Mardiasmo (2018:25) memandang BPHTB sebagai pajak strategis yang berkaitan langsung dengan aktivitas ekonomi masyarakat, khususnya di sektor properti, perdagangan, dan perumahan, yang pada akhirnya memberikan pengaruh signifikan terhadap pertumbuhan PAD.

Dari sisi hukum, dasar pemungutan BPHTB diatur dalam beberapa regulasi. Selain Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, ketentuan teknisnya juga dijabarkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 2016 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Pemungutan Pajak Daerah. Pemerintah daerah kemudian menetapkan Peraturan Daerah (Perda) dan Peraturan Bupati/Walikota sebagai landasan operasional dalam penentuan tarif, mekanisme pembayaran, serta tata cara pelaporan BPHTB. Dengan dasar hukum tersebut, pemerintah daerah memiliki kewenangan penuh untuk mengatur pemungutan BPHTB sesuai kondisi dan potensi daerah masing-masing, asalkan tetap memperhatikan batas tarif yang telah ditetapkan dalam undang-undang, yaitu 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP).

Objek BPHTB meliputi perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 85 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, yang mencakup jual beli, tukar-menukar, hibah, warisan, pemasukan dalam perusahaan, pemisahan hak, lelang, maupun pemberian hak baru sebagai kelanjutan dari pelepasan hak. Subjek pajaknya adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak tersebut. Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) menjadi dasar pengenaan pajak, yang umumnya mengacu pada nilai transaksi atau nilai pasar tanah dan bangunan yang bersangkutan. Jika nilai transaksi tidak diketahui atau lebih rendah dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), maka dasar pengenaan pajak menggunakan NJOP sebagai acuan. Tarif pajak ditetapkan sebesar $5\% \times (NPOP - NPOPTKP)$, dan hasil pemungutannya sepenuhnya masuk ke kas daerah.

Efektivitas pemungutan BPHTB dapat dinilai melalui beberapa indikator kinerja. Menurut Mahmudi (2019:47), indikator utama efektivitas pajak meliputi ketepatan waktu pembayaran, kesesuaian antara target dan realisasi penerimaan, efisiensi biaya pemungutan, dan tingkat kepatuhan wajib pajak. Semakin tinggi tingkat realisasi dibandingkan target yang ditetapkan, maka semakin efektif pula pemungutan BPHTB tersebut. Efektivitas juga dapat dipengaruhi oleh kualitas administrasi pajak, kemampuan sumber daya manusia, serta sistem teknologi informasi yang digunakan oleh Badan Pendapatan Daerah (Bapenda). Sejalan dengan perkembangan teknologi, banyak daerah yang telah menerapkan sistem e-BPHTB untuk mempercepat proses validasi, meminimalkan kesalahan perhitungan, dan mencegah potensi kebocoran penerimaan pajak.

Selain efektivitas, tingkat kontribusi BPHTB terhadap PAD juga menjadi indikator penting dalam menilai kinerja pengelolaan pajak daerah. Mardiasmo (2018:35) menyebutkan bahwa kontribusi BPHTB terhadap PAD dapat dihitung dengan membandingkan realisasi penerimaan BPHTB dengan total penerimaan PAD. Kontribusi yang besar menunjukkan bahwa BPHTB merupakan salah satu sumber pendapatan yang signifikan dalam struktur keuangan daerah. Namun, dalam praktiknya kontribusi BPHTB sering kali bersifat fluktuatif karena sangat bergantung pada aktivitas ekonomi dan dinamika pasar properti. Pada tahun-tahun di mana aktivitas jual beli tanah dan bangunan meningkat, penerimaan BPHTB biasanya naik, tetapi pada masa ekonomi lesu, penerimaan cenderung menurun. Oleh karena itu,

pemerintah daerah perlu melakukan inovasi dalam pengawasan dan pengelolaan pajak agar penerimaan BPHTB dapat lebih stabil dan berkelanjutan.

Teori-teori para ahli mengenai BPHTB memperlihatkan berbagai sudut pandang yang saling melengkapi. Halim (2018) menekankan pentingnya validasi data transaksi tanah agar nilai perolehan objek pajak mencerminkan harga pasar yang sebenarnya. Tanpa validasi yang baik, akan timbul kesenjangan antara nilai transaksi yang dilaporkan dan nilai riil di lapangan, yang dapat menurunkan potensi penerimaan daerah. Mardiasmo (2018) berpendapat bahwa BPHTB memiliki karakteristik pajak yang sangat dipengaruhi oleh dinamika ekonomi, karena aktivitas sektor properti menjadi faktor utama dalam pembentukan objek pajak. Oleh sebab itu, pemerintah daerah perlu memperhatikan faktor ekonomi makro dan mikro dalam menetapkan target penerimaan. Sedangkan Waluyo (2019) menyoroti pentingnya administrasi perpajakan yang modern dan transparan, terutama dalam era digitalisasi pemerintahan daerah. Menurutnya, penerapan sistem berbasis teknologi informasi dapat meningkatkan efisiensi pemungutan, mengurangi potensi manipulasi data, serta memperkuat pengawasan terhadap wajib pajak.

Dari perbandingan berbagai teori tersebut dapat diverifikasi bahwa semua ahli sepakat BPHTB memiliki kontribusi yang signifikan terhadap peningkatan PAD, meskipun tingkat efektivitasnya sangat bergantung pada faktor internal dan eksternal daerah. Perbedaan pandangan muncul pada fokus perhatian masing-masing ahli: Halim lebih menekankan aspek validasi dan data transaksi; Mardiasmo menyoroti pengaruh kondisi ekonomi terhadap penerimaan BPHTB; sedangkan Waluyo

menekankan perbaikan sistem administrasi dan teknologi informasi. Ketiga pandangan tersebut mengarah pada satu kesimpulan bahwa pengelolaan BPHTB yang efektif menuntut sinergi antara kebijakan fiskal, administrasi yang efisien, serta transparansi data pajak.

Dalam konteks Kabupaten Rokan Hulu, BPHTB menjadi salah satu sumber utama penerimaan pajak daerah yang memberikan kontribusi langsung terhadap PAD. Dengan meningkatnya aktivitas ekonomi, pembangunan perumahan, dan transaksi pertanahan, potensi penerimaan BPHTB semakin besar. Namun demikian, tingkat efektivitas pemungutan BPHTB di daerah ini masih menghadapi beberapa tantangan, seperti keterbatasan sistem pengawasan, rendahnya kesadaran wajib pajak, dan perbedaan nilai transaksi antara harga pasar dan harga yang dilaporkan. Oleh karena itu, upaya optimalisasi BPHTB di Kabupaten Rokan Hulu perlu diarahkan pada peningkatan sistem administrasi, penegakan hukum, serta pemanfaatan teknologi digital dalam proses pelayanan pajak.

Dengan demikian, BPHTB memiliki posisi strategis sebagai variabel bebas (X) dalam penelitian ini karena secara langsung memengaruhi tingkat Pendapatan Asli Daerah (PAD). Efektivitas dan efisiensi pemungutan BPHTB menjadi tolok ukur sejauh mana pemerintah daerah mampu menggali potensi pajak daerah untuk membiayai kebutuhan pembangunan secara mandiri. Semakin efektif sistem pemungutan BPHTB, semakin besar kontribusi yang diberikan terhadap PAD, dan pada akhirnya semakin kuat pula kemandirian fiskal daerah dalam mendukung pelaksanaan otonomi daerah yang berkelanjutan.

2.1.3. Hubungan antara Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Hubungan antara Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dengan Pendapatan Asli Daerah (PAD) sangat erat dan bersifat langsung karena BPHTB merupakan salah satu komponen utama dalam struktur pajak daerah yang menjadi sumber penerimaan PAD. Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, BPHTB secara resmi dialihkan dari pajak pusat menjadi pajak daerah yang dikelola oleh pemerintah kabupaten/kota. Peralihan kewenangan ini dimaksudkan untuk memperkuat kemandirian fiskal daerah, memberikan keleluasaan dalam menggali sumber pendapatan asli, serta mendorong peningkatan kapasitas keuangan daerah untuk membiayai pembangunan secara berkelanjutan. Dengan demikian, efektivitas pemungutan BPHTB memiliki pengaruh langsung terhadap besar kecilnya Pendapatan Asli Daerah (PAD), karena setiap peningkatan penerimaan BPHTB akan meningkatkan total PAD yang diperoleh pemerintah daerah.

Menurut Mardiasmo (2018:37), hubungan antara BPHTB dan PAD bersifat kausal dan proporsional, di mana peningkatan penerimaan pajak daerah, termasuk BPHTB, akan secara langsung meningkatkan PAD. Pajak daerah seperti BPHTB berfungsi sebagai salah satu komponen fiskal yang memberikan kontribusi signifikan terhadap pendapatan daerah, karena bersifat wajib dan memiliki potensi penerimaan yang besar, terutama di daerah yang sedang mengalami perkembangan pesat di sektor properti dan pertanahan. Sementara itu, Halim (2018:72) menjelaskan bahwa BPHTB

merupakan pajak yang potensinya sangat dipengaruhi oleh tingkat aktivitas ekonomi dan dinamika pasar properti di suatu daerah. Daerah dengan tingkat pembangunan fisik yang tinggi, pertumbuhan penduduk yang pesat, serta meningkatnya transaksi jual beli tanah dan bangunan cenderung memiliki penerimaan BPHTB yang besar, yang pada gilirannya meningkatkan PAD secara keseluruhan.

Lebih lanjut, Mahmudi (2019:46) menambahkan bahwa hubungan antara BPHTB dan PAD dapat dijelaskan melalui konsep efektivitas pajak daerah. Apabila proses pemungutan BPHTB dilakukan secara efektif, dengan sistem administrasi yang baik, validasi data objek pajak yang akurat, serta tingkat kepatuhan wajib pajak yang tinggi, maka penerimaan BPHTB akan meningkat dan memberikan kontribusi signifikan terhadap PAD. Sebaliknya, apabila sistem pemungutan tidak berjalan efektif, masih terdapat kebocoran penerimaan, atau tingkat kepatuhan wajib pajak rendah, maka penerimaan BPHTB akan berkurang dan secara otomatis menurunkan PAD. Oleh karena itu, efektivitas pemungutan BPHTB menjadi salah satu faktor penting dalam menentukan tingkat keberhasilan pemerintah daerah dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah.

Selain berpengaruh secara langsung terhadap besaran PAD, hubungan antara BPHTB dan PAD juga dapat dilihat dari aspek kemandirian fiskal daerah. Halim (2014) menegaskan bahwa PAD merupakan cerminan dari tingkat kemandirian keuangan daerah, yang menggambarkan sejauh mana pemerintah daerah mampu membiayai kebutuhannya tanpa tergantung pada dana perimbangan dari pusat. Dalam konteks ini, peningkatan BPHTB menjadi indikator penting dari kemampuan daerah

dalam menggali potensi ekonomi lokal. Semakin tinggi penerimaan BPHTB, semakin besar pula kemampuan daerah dalam membiayai kegiatan pembangunan dan pelayanan publik tanpa bergantung pada transfer pusat. Dengan kata lain, peningkatan efektivitas BPHTB akan memperkuat posisi PAD sebagai sumber utama pembiayaan daerah, sehingga mendukung pelaksanaan otonomi daerah yang lebih mandiri dan berkelanjutan.

Dari sisi teori desentralisasi fiskal, hubungan antara BPHTB dan PAD juga dapat dijelaskan melalui pandangan Musgrave (dalam Mardiasmo, 2018) yang menyatakan bahwa salah satu tujuan utama desentralisasi fiskal adalah memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk mengelola sumber-sumber penerimaan yang potensial di wilayahnya. Dalam kerangka ini, BPHTB berperan sebagai instrumen fiskal daerah yang memberikan ruang bagi pemerintah daerah untuk mengoptimalkan pendapatan lokal berdasarkan potensi ekonomi daerah masing-masing. Semakin tinggi penerimaan pajak daerah, semakin besar pula kemampuan fiskal daerah dalam menyediakan layanan publik dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Oleh sebab itu, BPHTB memiliki fungsi ganda, yaitu sebagai sumber pendapatan dan sebagai alat kebijakan fiskal untuk mendukung pembangunan ekonomi daerah.

Hubungan antara BPHTB dan PAD juga dipengaruhi oleh faktor kebijakan pemerintah daerah. Waluyo (2019:105) menjelaskan bahwa kebijakan pajak yang efektif, seperti penerapan sistem digitalisasi pembayaran, perbaikan basis data wajib pajak, serta pengawasan transaksi pertanahan melalui sistem elektronik, dapat

meningkatkan efektivitas pemungutan BPHTB. Dengan sistem yang transparan dan efisien, kebocoran penerimaan dapat diminimalkan dan potensi pajak dapat dimaksimalkan. Implementasi kebijakan digital seperti e-BPHTB di berbagai daerah telah terbukti mampu mempercepat proses validasi transaksi, meningkatkan akurasi data, dan mengurangi potensi manipulasi nilai transaksi. Hal ini berimplikasi langsung pada peningkatan penerimaan BPHTB, yang kemudian berkontribusi terhadap peningkatan PAD.

Selain itu, hubungan antara BPHTB dan PAD juga memiliki dimensi ekonomi makro, di mana aktivitas pasar properti menjadi faktor yang sangat memengaruhi fluktuasi penerimaan pajak. Menurut Siahaan (2020:89), pada saat aktivitas ekonomi meningkat, seperti tingginya investasi di sektor perumahan dan properti, maka penerimaan BPHTB cenderung naik, yang kemudian meningkatkan PAD. Sebaliknya, pada masa perlambatan ekonomi, penerimaan BPHTB menurun karena berkurangnya transaksi jual beli tanah dan bangunan. Oleh karena itu, keberhasilan pengelolaan BPHTB juga sangat bergantung pada kondisi ekonomi daerah dan kebijakan fiskal yang diterapkan oleh pemerintah daerah dalam menjaga stabilitas sektor properti.

Secara empiris, banyak penelitian yang membuktikan adanya hubungan positif dan signifikan antara BPHTB dan PAD. Fitriani (2021) dalam penelitiannya di Kota Pekanbaru menemukan bahwa peningkatan penerimaan BPHTB memberikan kontribusi yang cukup besar terhadap PAD, meskipun efektivitas pemungutan masih perlu ditingkatkan. Hasil penelitian Putri dan Rahman (2022) di Kabupaten Kampar

juga menunjukkan bahwa BPHTB memiliki kontribusi nyata terhadap PAD dengan tingkat efektivitas yang mencapai lebih dari 90%. Penelitian Arifin (2023) di Kabupaten Siak menunjukkan bahwa kontribusi BPHTB terhadap PAD bersifat fluktuatif, tergantung pada aktivitas ekonomi dan sistem pengawasan daerah. Berdasarkan temuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa efektivitas pemungutan BPHTB menjadi faktor dominan yang menentukan besarnya kontribusi pajak ini terhadap Pendapatan Asli Daerah.

Dengan memperhatikan teori dan hasil penelitian terdahulu, dapat dipahami bahwa hubungan antara BPHTB dan PAD bersifat saling bergantung dan berkelanjutan. BPHTB sebagai pajak daerah memiliki kontribusi langsung terhadap peningkatan PAD, sedangkan PAD sebagai ukuran kemandirian fiskal daerah mencerminkan efektivitas pengelolaan BPHTB oleh pemerintah daerah. Oleh karena itu, dalam konteks Kabupaten Rokan Hulu, peningkatan efektivitas pemungutan BPHTB diharapkan mampu memperkuat basis penerimaan PAD, mengurangi ketergantungan pada dana transfer pusat, serta mendorong kemandirian fiskal daerah. Dengan pengelolaan yang profesional, transparan, dan berbasis teknologi, BPHTB dapat menjadi instrumen fiskal yang strategis dalam mendukung peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan mewujudkan pembangunan daerah yang berkelanjutan.

2.1.4. Teori Efektivitas Pemungutan Pajak

Efektivitas merupakan ukuran keberhasilan suatu organisasi dalam mencapai tujuan atau target yang telah ditetapkan sebelumnya. Dalam konteks perpajakan daerah, efektivitas menunjukkan sejauh mana pemerintah daerah mampu merealisasikan target penerimaan pajak yang telah direncanakan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).

Menurut Mahmudi (2019), terdapat beberapa indikator utama untuk menilai efektivitas pemungutan pajak, yaitu:

1. Kesesuaian Target dan Realisasi: Sejauh mana jumlah pajak yang terkumpul memenuhi atau melampaui target.
2. Ketepatan Waktu: Kepatuhan wajib pajak dalam membayar kewajibannya sesuai jadwal yang ditentukan.
3. Efisiensi Biaya: Perbandingan antara biaya yang dikeluarkan untuk pemungutan dengan jumlah pendapatan yang diperoleh⁶.
4. Tingkat Kepatuhan: Kesadaran dan partisipasi aktif wajib pajak dalam melaporkan serta membayar pajak.

Rumus Pengukuran Efektivitas BPHTB

Pengukuran efektivitas dilakukan dengan membandingkan realisasi penerimaan BPHTB dengan target yang ditetapkan. Formula yang umum digunakan adalah sebagai berikut:

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

Hasil perhitungan tersebut kemudian dikategorikan berdasarkan kriteria kinerja tertentu. Dalam penelitian Anda di Kabupaten Rokan Hulu, kriteria efektivitas yang digunakan adalah:

Sangat Efektif: Capaian di atas 100%¹⁰.

Cukup Efektif: Capaian antara 73% – 99% (berdasarkan analisis tahun 2020-2021).

Tidak Efektif: Capaian di bawah 50% (seperti yang terjadi pada tahun 2022 dan 2024).

Faktor yang Mempengaruhi Efektivitas

Beberapa faktor yang menentukan tinggi rendahnya efektivitas pemungutan BPHTB meliputi:

1. Validasi Data: Pentingnya mencocokkan nilai transaksi yang dilaporkan dengan harga pasar yang sebenarnya agar tidak terjadi kehilangan potensi pajak.
2. Digitalisasi (e-BPHTB): Penggunaan sistem informasi untuk mempercepat proses validasi, meminimalkan kesalahan hitung, dan mencegah kebocoran
3. Kondisi Ekonomi: Dinamika pasar properti dan transaksi pertanahan sangat mempengaruhi fluktuasi penerimaan

2.2. Penelitian Terdahulu

Tabel 2.1.
Penelitian Relevan

No.	Nama Peneliti dan Tahun	Judul Penelitian	Hasil Penelitian
1	Arda Ika Aslami & Mira Permata Sari (2023)	Analisis Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Rangka Meningkatkan Penerimaan Pajak Daerah di Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah (UPPPD) Kecamatan Koja Tahun 2020–2022	Hasil penelitian menunjukkan bahwa pemungutan BPHTB belum berjalan efektif karena realisasi penerimaan tidak mencapai target, dengan capaian tertinggi hanya sebesar 87,53%. Hambatan utama meliputi rendahnya kesadaran wajib pajak, keterbatasan sumber daya manusia, serta kendala teknis pada sistem e-BPHTB. Upaya peningkatan dilakukan melalui sosialisasi, perbaikan sistem, dan koordinasi lintas instansi.
2	Angga Adhinata Amrulloh & Maulidyati Aisyah (2024)	Analisis Efektivitas Penerapan Sistem e-BPHTB pada Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Magelang	Penelitian ini menemukan bahwa penerapan e-BPHTB meningkatkan kemudahan dan kecepatan proses validasi pajak. Namun, hambatan masih terjadi karena kurangnya pemahaman pegawai dan wajib pajak terhadap sistem baru.

			Solusi yang disarankan adalah pelatihan sumber daya manusia serta penguatan infrastruktur teknologi informasi.
3	Wawan Irawan & Iwan Satibi (2025)	Implementasi Kebijakan Pemungutan Pajak BPHTB atas Peralihan Hak di Kota Bandung	Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi kebijakan BPHTB telah berjalan sesuai prosedur, tetapi penerimaan pajak masih belum optimal. Faktor penentu keberhasilan kebijakan meliputi pengendalian internal, struktur proses implementasi, serta variabel eksternal. Rekomendasi penelitian yaitu memperkuat integrasi data antarinstansi dan meningkatkan efisiensi digitalisasi sistem pembayaran pajak daerah.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1.Objek Penelitian

Objek dalam penelitian ini adalah pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Rokan Hulu yang dikelola oleh Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Rokan Hulu. Pemilihan objek ini didasarkan pada pentingnya BPHTB sebagai salah satu komponen pajak daerah yang memberikan kontribusi signifikan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Penelitian ini berfokus pada bagaimana pelaksanaan pemungutan BPHTB dilakukan, sejauh mana efektivitasnya, serta bagaimana kontribusinya terhadap peningkatan PAD di Kabupaten Rokan Hulu.

Data yang dianalisis meliputi target dan realisasi penerimaan BPHTB serta PAD tahun 2022 dan 2024 yang diperoleh dari laporan keuangan resmi Bapenda Kabupaten Rokan Hulu. Objek penelitian ini diharapkan mampu memberikan gambaran nyata mengenai efektivitas pengelolaan pajak daerah dan perannya dalam memperkuat kemandirian fiskal daerah.

3.2.Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif, yaitu penelitian yang bertujuan untuk memahami dan menggambarkan secara mendalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam rangka meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Rokan Hulu.

Pendekatan kualitatif dipilih karena penelitian ini berfokus pada makna, proses, dan pemahaman terhadap fenomena yang terjadi di lapangan, bukan pada pengujian hipotesis atau perhitungan statistik. Data dikumpulkan melalui wawancara, observasi, dan dokumentasi untuk memperoleh gambaran yang faktual mengenai mekanisme pemungutan BPHTB, kendala yang dihadapi, serta upaya peningkatan penerimaan pajak daerah oleh Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Rokan Hulu.

3.3. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini menggunakan data kualitatif, yaitu data yang berbentuk uraian, penjelasan, serta informasi mendalam mengenai pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Rokan Hulu. Data ini digunakan untuk menggambarkan proses, kebijakan, serta kendala dalam pemungutan BPHTB yang berpengaruh terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Sumber data penelitian terdiri dari:

1. Data Primer, diperoleh secara langsung dari hasil wawancara dengan pegawai dan pejabat di Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Rokan Hulu, khususnya yang menangani pemungutan BPHTB dan pengelolaan PAD.
2. Data Sekunder, diperoleh dari dokumen dan arsip resmi seperti laporan target dan realisasi BPHTB tahun 2022–2024, serta literatur, buku, dan jurnal yang relevan.

3.4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan secara kualitatif melalui tiga metode utama, yaitu observasi dan dokumentasi.

1. Observasi, dilakukan secara langsung di Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Rokan Hulu untuk melihat proses pelaksanaan pemungutan BPHTB serta aktivitas administrasi yang berkaitan dengan penerimaan pajak daerah.
2. Dokumentasi, dilakukan dengan mengumpulkan data sekunder berupa laporan target dan realisasi BPHTB, laporan PAD, serta dokumen resmi seperti Peraturan Daerah dan laporan keuangan daerah.

3.5. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif deskriptif dengan model Miles dan Huberman, yang meliputi tiga tahap utama, yaitu:

1. Reduksi Data, yaitu proses memilah dan menyeleksi data hasil wawancara, observasi, dan dokumentasi agar fokus pada hal-hal yang relevan dengan penelitian, seperti pelaksanaan dan efektivitas pemungutan BPHTB.
2. Penyajian Data, yaitu menampilkan data yang telah direduksi dalam bentuk uraian atau tabel agar memudahkan peneliti memahami hubungan antar informasi.
3. Penarikan Kesimpulan, yaitu proses menemukan makna, pola, serta hubungan antara pemungutan BPHTB dan peningkatan PAD berdasarkan hasil analisis data.

Ketiga tahap tersebut dilakukan secara berulang hingga diperoleh gambaran yang jelas dan mendalam mengenai pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam rangka meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Rokan Hulu.

3.5.1. Pengukuran Efektivitas BPHTB

Untuk mengetahui tingkat efektivitas pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), digunakan rumus rasio efektivitas sebagai berikut:

$$Efektivitas = \frac{Realisasi\ Penerimaan\ BPHTB}{Target\ Penerimaan\ BPHTB} \times 100\%$$

Pengukuran ini membandingkan antara jumlah pajak yang berhasil dikumpulkan (realisasi) dengan rencana penerimaan yang telah ditetapkan dalam APBD (target).

Penilaian efektivitas dilakukan berdasarkan kriteria yang umum digunakan dalam analisis kinerja keuangan daerah untuk mengategorikan hasil perhitungan rasio. Berikut adalah tabel indikator penilaian efektivitas pemungutan BPHTB:

Tabel 3.1
Kriteria Penilaian Efektivitas

Persentase Efektivitas	Kriteria Penilaian
Di atas 100%	Sangat Efektif
90% – 100%	Efektif
80% – 89%	Cukup Efektif
60% – 79%	Kurang Efektif
Di bawah 60%	Tidak Efektif

Sumber: Pengolahan Data Penelitian (Diadaptasi dari Mahmudi, 2019 dan Kepmendagri No. 690.900.327)

Penjelasan Kategori:

1. Sangat Efektif: Terjadi apabila realisasi penerimaan BPHTB melampaui target yang ditetapkan (contoh: capaian 133,22% pada tahun 2023).
2. Efektif: Capaian target berada pada level maksimal atau mendekati target penuh.
3. Cukup Efektif: Realisasi sudah cukup baik namun masih terdapat potensi yang belum tergali secara maksimal (contoh: capaian 74,91% dan 73,89% pada tahun 2020-2021).
4. Kurang Efektif: Penerimaan pajak mulai menunjukkan kendala teknis atau penurunan partisipasi wajib pajak.
5. Tidak Efektif: Realisasi jauh di bawah target, menunjukkan adanya hambatan serius dalam proses pemungutan atau validasi data (contoh: capaian 41,49% pada tahun 2022 dan 48,50% pada tahun 2024).