

**ANALISIS POTENSI PENDAPATAN ASLI DAERAH MELALUI OPTIMALISASI  
PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA  
JAYAPURA**

**Freddy Ansanay**

**Thobby Wakarmamu**

**Transna Putra Urip S**

**Abstrak**

BPHTB Waris adalah pengenaan pajak kepada ahli waris, sehubungan dengan peralihan hak atas tanah dan bangunan dari pewaris kepada ahli warisnya. Dalam contoh 1 pada penjelasan atas pasal 4 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 111 Tahun 2000 tentang Pengenaan BPHTB Karena Waris dan Hibah Wasiat, terdapat ketentuan bahwa apabila NPOP lebih rendah dari NPOPTKP maka NPOPKP menjadi Nihil dan BPHTB Terutang juga menjadi Nihil. Penelitian ini menggunakan metode Analisis Deskriptif dengan Jenis Data Kuantitatif dari Sumber Data Sekunder, yakni berupa Laporan Target dan Realisasi Pendapatan Daerah Kota Jayapura Tahun 2012 – 2016, Data BPHTB Waris di Kota Jayapura Tahun 2012 – 2016, Data Klasifikasi NJOP Bumi Untuk Objek Pajak Sektor Perdesaan dan Sektor Perkotaan serta buku-buku, peraturan perundang-undangan, serta dokumen-dokumen resmi dari pemerintah terkait BPHTB. Kesimpulan penelitian adalah: (1) Jumlah wajib pajak yang melakukan pendaftaran hak BPHTB karena waris dalam kurun waktu 2012-2016 mempunyai kecenderungan naik dengan trend positif dan rata-rata yang dicapai adalah sebesar 20 persen. (2) Jumlah Luas tanah yang ditransaksikan pada BPHTB waris mempunyai kecenderungan naik dengan trend positif dan rata-rata yang dicapai adalah sebesar 20 persen. (3) Jumlah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sebagai dasar pengenaan BPHTB Waris mempunyai kecenderungan menurun dengan trend negatif dan rata-rata yang dicapai adalah sebesar 20 persen. (4) Jumlah BPHTB Terutang pada BPHTB waris mempunyai kecenderungan naik dengan trend positif dan rata-rata yang dicapai adalah sebesar 20 persen. (5) Upaya Optimalisasi Pemungutan BPHTB pada Peralihan Hak atas Tanah karena Waris di Kota Jayapura diantaranya dengan melakukan Revitalisasi terkait Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dan Nilai Jual Objek Pajak (Rp/m<sup>2</sup>) dan juga Relevansi Klasifikasi Klas Bumi dan Zona Nilai Tanah (ZNT) sehingga Potensi Pendapatan Asli Daerah dapat dikembangkan melalui Optimalisasi Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

**Kata Kunci : Potensi PAD, Optimalisasi Pemungutan BPHTB, BPHTB Waris, NPOP**

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Abdul Halim, (2004). *Manajemen Keuangan Daerah*. Yogyakarta. UPP AMP YKPN;
- Arnold Wondiwoi, Yundy Hafizrianda, dan Flora Yvonne de Quelyoe. 2017. Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kapasitas Fiskal Di Kota Jayapura. Jurnal Kajian Ekonomi dan Studi Pembangunan, Volume IV No. 3, Desember 2017.**
- Badan Pusat Statistik Kota Jayapura, (2017). *Kota Jayapura Dalam Angka Tahun 2017*, Jayapura;
- Boy Denny P. Simamora, Ida Ayu Purba Riani, dan P. N. Patinggi. 2017. Peranan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Terhadap Derajat Kemandirian Fiskal Kabupaten Merauke. Jurnal Kajian Ekonomi dan Studi Pembangunan, Volume IV No. 3, Desember 2017.**
- Dinas Pendapatan Daerah Kota Jayapura. 2010-2016, Laporan Target dan Realisasi Pendapatan Daerah Kota Jayapura Tahun Anggaran 2010-2016. Jayapura;
- Edwin Olaf Monim. (2017). *Optimalisasi Penerimaan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Kontribusinya Terhadap Pendapatan Asli Daerah Guna Pembiayaan Pembangunan di Kota Jayapura*. Disertasi;
- Fahrudin Pasolo. (2016). *Pengaruh Desentralisasi Pajak dan Retribusi Daerah Terhadap Kapasitas Fiskal di Kota Jayapura*. Disertasi;
- Horota, P., Riani, I. A. P., & Marbun, R. M.W.S.T. (2017). *Peningkatan Pendapatan Asli Daerah dalam rangka Otonomi Daerah melalui potensi pajak dan retribusi daerah di Kabupaten Jayapura*. *Jurnal Kajian Ekonomi Dan Keuangan Daerah*, 2(1);
- Insukindro dan Makhfatih, A. (2006). "Persepsi Masyarakat Terhadap Fungsi Nilai Jual Objek Pajak dan Kesetaraannya Terhadap Harga Pasar Properti". *Jurnal Survey dan Penilaian Properti*. Vol. 52;
- Interntional Association Of Assessing Officers (IAAO). (2013). *Standar On Ratio Studies*. Kansas City;
- Kuncoro, Mudrajad. (2009). *Metode Riset Untuk Bisnis & Ekonomi*. Edisi 3. Erlangga. Jakarta;
- Mahmudi, (2010). *Analisis Laporan Keuangan Pemerintah Daerah*. Sekolah Tinggi Ilmu Manajemen. Yogyakarta;
- Maleta, Monika, (2013). "Methods for Determining the Impact of Temporal Trend In The Valuation Of Land Property". *Real Estate Management And Valuation*, Vol.21, No.2, pp.29-36;
- Novie dan Sandra, A. (2010). "Analisis Tingkat Akurasi Penetapan NJOP Tanah Terhadap Nilai Pasar Dengan Metode Assesment Sales Ratio (Studi Kasus Di Kecamatan Kelapa Gading Kotamadya Jakarta Utara)". *Jurnal institut bisnis dan informatika indonesia (IBII)*;
- Pemerintah Kota Jayapura, (2011). *Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah Kota Jayapura Tahun 2012-2016*, Jayapura;
- Peraturan Daerah Kota Jayapura Nomor 4 Tahun 2011 tentang *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*;
- Siahaan, Marihot P. (2010). *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Edisi revisi. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada;
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2009 tentang *Ketentuan Umum dan Tatacara Perpajakan*. Jakarta;
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang *Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*.
- Urip, Transna P. (2017). *Analisis Potensi Asset Daerah Sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah Di Kota Jayapura*. *Jurnal Kajian Ekonomi Dan Keuangan Daerah*, 1(2), 217604.