



## Analisis Kontribusi Dan Optimalisasi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Dki Jakarta

Anisa Selly Nugrahini<sup>1</sup>, Indah Syahira Siagian<sup>2</sup>,  
Jessica Artha Febriana M.<sup>3</sup>, Kayla Anindya Tiandoko<sup>4</sup>, Setya Wati<sup>5</sup>

Universitas Indonesia<sup>12345</sup>

Received: 07 July 2025

Revised: 16 July 2025

Accepted: 23 July 2025

### Abstrak

*Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah salah satu sumber utama Pendapatan Asli Daerah (PAD), khususnya di DKI Jakarta yang memiliki intensitas transaksi properti tinggi. Penelitian ini dilakukan untuk menganalisis kontribusi BPHTB terhadap PAD, mengidentifikasi tantangan yang menghambat optimalisasi penerimaan, serta mengungkap peluang perbaikan melalui strategi inovatif. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif melalui metode studi literatur. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kontribusi BPHTB terhadap PAD masih fluktuatif, berkisar antara 11,04% hingga 13,93%, yang tergolong "kurang". Tantangan utama meliputi ketidakakuratan data objek pajak, manipulasi nilai transaksi, dan lemahnya pengawasan. Peluang optimalisasi terlihat melalui penerapan sistem e-BPHTB, integrasi data lintas lembaga dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta peningkatan edukasi masyarakat. Strategi ini diharapkan mampu mendorong peningkatan kepatuhan para wajib pajak dan akurasi penerimaan BPHTB, sehingga mendukung pertumbuhan PAD secara berkelanjutan.*

**Kata Kunci:** BPHTB, Pendapatan Asli Daerah, Optimalisasi Pajak

(\*) Corresponding Author:

[anisasellyn79@gmail.com](mailto:anisasellyn79@gmail.com), [indahsyahirasiagian01@gmail.com](mailto:indahsyahirasiagian01@gmail.com),  
[jessicamarbun2004@gmail.com](mailto:jessicamarbun2004@gmail.com), [kaylaanindya21@gmail.com](mailto:kaylaanindya21@gmail.com),  
[setia.w2002@gmail.com](mailto:setia.w2002@gmail.com)

**How to Cite:** Nugrahini, A., Siagian, I., M., J., Tiandoko, K., & Wati, S. (2025). Analisis Kontribusi Dan Optimalisasi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Dki Jakarta. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 11(8.B), 28-36. Retrieved from <https://jurnal.peneliti.net/index.php/JIWP/article/view/11085>.

## PENDAHULUAN

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu sumber utama penerimaan pajak daerah yang signifikan, terutama bagi daerah dengan aktivitas ekonomi properti yang tinggi seperti DKI Jakarta. BPHTB dipungut berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Pajak ini bukanlah jenis pajak yang baru, karena sebelumnya sudah ada jenis pajak serupa, yakni Bea Balik Nama (BBN) atas tanah. Munculnya BPHTB dilatarbelakangi oleh pemikiran bahwa tanah dan bangunan sebagai sumber daya alam memiliki fungsi sosial. Selain memenuhi kebutuhan dasar sebagai tempat tinggal dan lahan usaha, properti juga memberikan dampak ekonomi bagi pemiliknya. Oleh karena itu, mereka yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan berkewajiban menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperoleh kepada negara melalui pembayaran BPHTB.

Pendapatan Asli Daerah (PAD) menjadi komponen pendapatan yang krusial bagi pembangunan dan peningkatan kesejahteraan masyarakat di tingkat daerah. Salah satu elemen penting dalam PAD adalah pajak daerah, yang berperan sebagai instrumen utama dalam mengumpulkan pendapatan guna mendukung program pembangunan yang diinisiasi oleh

pemerintah daerah. BPHTB memiliki peran strategis dalam struktur PAD, terutama di wilayah perkotaan yang terus berkembang seperti DKI Jakarta. Potensi penerimaan yang besar dari BPHTB menjadikannya instrumen yang penting untuk dioptimalkan sebagai salah satu sumber pendapatan utama daerah.

Namun, penerapan BPHTB di lapangan menghadapi berbagai tantangan. Hambatan-hambatan yang dapat mengurangi efektivitas optimalisasi penerimaan pajak ini meliputi efisiensi administratif yang belum memadai, penilaian objek pajak yang belum akurat, tingkat kepatuhan wajib pajak yang relatif rendah, serta kompleksitas hukum dan regulasi yang mengatur BPHTB. Pengelolaan, pengenaan, dan khususnya monitoring pembayaran BPHTB, seperti yang terjadi di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Cibinong, masih dilakukan secara manual, sedangkan jumlah objek pajak BPHTB potensial yang dikelola cukup banyak. Untuk mencapai potensi penuh penerimaan BPHTB, diperlukan pendekatan yang holistik, termasuk peningkatan kualitas administrasi, pemanfaatan teknologi informasi dalam proses pemungutan pajak, serta kerja sama yang erat antara pemerintah, sektor swasta, dan masyarakat.

Urbanisasi dan pertumbuhan pasar properti yang pesat di DKI Jakarta semakin memperkuat peran strategis BPHTB dalam struktur PAD. Meski demikian, pemerintah daerah perlu melakukan evaluasi mendalam terhadap efektivitas peraturan perundang-undangan yang mendasari BPHTB dan memastikan bahwa kebijakan yang ada mampu mendukung optimalisasi penerimaan pajak secara efektif. Pengelolaan BPHTB yang efisien tidak hanya akan meningkatkan pendapatan daerah, tetapi juga menciptakan sistem perpajakan yang lebih adil dan merata, serta pada akhirnya meningkatkan kualitas pelayanan publik dan kesejahteraan masyarakat.

Dengan mempertimbangkan faktor-faktor yang mempengaruhi penerimaan dan optimalisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) DKI Jakarta, penulis akan menguraikan beberapa aspek. Pembahasan akan meliputi gambaran umum dan ketentuan BPHTB, analisis kontribusinya terhadap PAD DKI Jakarta, serta tantangan dan peluang dalam penerapan kebijakan BPHTB, termasuk kepatuhan wajib pajak, dan regulasi yang berlaku. Selain itu, penulis akan mengevaluasi strategi optimalisasi BPHTB yang telah berjalan dan memberikan rekomendasi untuk meningkatkan penerimaan BPHTB ke depan.

## **METODE**

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu serangkaian langkah yang dilakukan untuk mengumpulkan dan menganalisis data yang bersumber dari berbagai referensi pustaka. Prosedur penelitian disusun secara sistematis sebagai berikut:

### **a. Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode studi literatur (*library research*). Pendekatan ini dilakukan dengan cara mengumpulkan, membaca, dan menganalisis berbagai sumber literatur yang relevan untuk menjawab pertanyaan penelitian. Pendekatan ini bertujuan untuk menganalisis kontribusi dan optimalisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) DKI Jakarta berdasarkan kajian literatur.

### **b. Setting Penelitian**

Setting penelitian dilakukan dalam ruang lingkup literatur akademik dan dokumen resmi. Penelitian ini memanfaatkan sumber-sumber terpercaya, baik dalam bentuk buku, artikel ilmiah, jurnal terindeks, maupun dokumen kebijakan yang relevan. Data-data yang dianalisis terutama berasal dari literatur utama, seperti Guritno (1992:76) yang membahas konsep kontribusi dan pengaruhnya terhadap pendapatan daerah, serta Sidik (2002:8-9) yang menguraikan strategi optimalisasi pajak melalui pendekatan intensifikasi dan ekstensifikasi. Selain itu, buku karya Bahl dan Linn (1992) memberikan pandangan teoritis tentang pajak properti sebagai bagian dari sumber pendapatan pemerintah daerah di negara berkembang.

c. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang berasal dari telaah literatur terkait. Dokumen kebijakan seperti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah, serta Peraturan Daerah (Perda) DKI Jakarta tentang BPHTB juga menjadi acuan utama untuk memahami aspek regulasi. Data statistik mengenai penerimaan BPHTB di DKI Jakarta diperoleh dari situs resmi Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) dan laporan Kementerian Keuangan.

d. Teknik dan Instrumen Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui telaah dokumen (document review). Proses ini melibatkan identifikasi literatur yang relevan, pembacaan mendalam, dan analisis kritis terhadap isi dokumen. Instrumen yang digunakan berupa daftar tematik, yang dirancang untuk mengelompokkan data berdasarkan topik utama, seperti kontribusi BPHTB terhadap PAD, tantangan dalam implementasi, dan strategi optimalisasi penerimaan pajak.

e. Analisis data

Analisis data dilakukan dengan langkah-langkah deskriptif, yakni mengorganisasi data, menginterpretasikan temuan, dan menyintesis informasi untuk menjawab pertanyaan penelitian. Pendekatan ini memungkinkan penulis untuk menghubungkan teori dan kebijakan secara holistik, sehingga menghasilkan rekomendasi yang dapat diimplementasikan untuk optimalisasi BPHTB di DKI Jakarta.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan instrumen fiskal yang diimplementasikan pada setiap peralihan hak atas properti, baik tanah maupun bangunan, yang diperoleh melalui beragam mekanisme seperti transaksi jual-beli, pewarisan, atau pemberian hibah. Sebagai komponen penting dalam struktur pendapatan daerah, BPHTB memiliki signifikansi khusus di wilayah-wilayah dengan intensitas transaksi properti yang substansial.

Berdasarkan ketentuan yang termuat dalam Perda DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2024, BPHTB didefinisikan sebagai pungutan pajak yang dikenakan atas setiap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak tersebut mencakup setiap tindakan atau peristiwa hukum yang menghasilkan perpindahan kepemilikan kepada subjek pajak, baik individu maupun badan hukum. Cakupan hak yang dimaksud meliputi seluruh bentuk hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan yang berdiri di atasnya, sesuai dengan regulasi pertanahan yang berlaku.

Penetapan tarif BPHTB menurut Perda tersebut ditetapkan sebesar 5% dari nilai perolehan. Perhitungan nominal BPHTB dilakukan dengan mengaplikasikan tarif tersebut terhadap selisih antara nilai perolehan dengan nilai tidak kena pajak yang telah ditetapkan. Yurisdiksi pemungutan BPHTB dibatasi pada wilayah administratif Provinsi DKI Jakarta, spesifik pada lokasi objek pajak berada. Temporalitas terutangnya BPHTB diatur secara komprehensif dalam Pasal 41 ayat 2 dan 3 Perda DKI Jakarta Nomor 1 Tahun 2024, yang mengatur berbagai kondisi pemicu kewajiban pajak, meliputi: instrumen legal berupa penandatanganan akta jual beli atau penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli; penandatanganan akta mencakup peralihan hak melalui tukar menukar, hibah, dan reorganisasi badan usaha, sementara saat terutang BPHTB juga timbul pada registrasi waris, putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap, dan penerbitan SK hak baru baik dari pelepasan maupun non-pelepasan hak.

Untuk mengetahui kontribusi BPHTB terhadap PAD DKI Jakarta dapat dilakukan dengan memperhitungkan antara realisasi BPHTB dan Pendapatan Asli Daerah (PAD) DKI Jakarta untuk melihat apakah terjadi kenaikan atau penurunan. Dari perhitungan kontribusi BPHTB terhadap PAD, dapat diperoleh analisis yang terlihat pada tabel berikut:

Tabel 3.1 Kontribusi BPHTB Terhadap PAD DKI Jakarta Tahun 2020-2023

Tahun	Realisasi BPHTB (Rp)	Realisasi PAD (Rp)	Kontribusi (%)	Keterangan
2023	5.394.001.852.035	48.860.010.000.000	11.04%	Kurang
2022	6.353.866.059.761	45.608.400.000.000	13.93%	Kurang
2021	5.399.300.932.800	41.606.310.000.000	12.98%	Kurang
2020	4.469.619.559.293	37.414.750.000.000	11.95%	Kurang

Sumber : [djpk.kemenkeu.go.id](http://djpk.kemenkeu.go.id) dan [bapenda.jakarta.go.id](http://bapenda.jakarta.go.id),

Data Diolah Kembali oleh Penulis

Pada tabel 3.1 dapat dilihat bahwa Pada tahun 2020, BPHTB menyumbang Rp 4.469.619.559.293, dengan kontribusi sebesar 11,95%, yang termasuk dalam kategori "kurang". Pada tahun 2021, kontribusi BPHTB naik menjadi 12,98%, namun masih dalam kategori "kurang", dengan realisasi penerimaan BPHTB sebesar Rp 5.399.300.932.800 dan total PAD sebesar Rp 41.606.310.000.000. Pada tahun 2022, kontribusi BPHTB meningkat menjadi 13,93%, namun tetap masuk dalam kategori "kurang", dengan realisasi BPHTB sebesar Rp 6.353.866.059.761 dan PAD Rp 45.608.400.000.000. Pada tahun 2023, kontribusi BPHTB menurun menjadi 11,04%, tetap dalam kategori "kurang", dengan realisasi penerimaan BPHTB sebesar Rp 5.394.001.852.031 dan PAD sebesar Rp 48.860.010.000.000. Berdasarkan analisis yang dilakukan, kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) DKI Jakarta mengalami fluktuasi dari tahun ke tahun, dengan variasi dalam peningkatan dan penurunan. Hal ini bisa terjadi karena faktor-faktor eksternal seperti perubahan ekonomi, kebijakan properti, atau kondisi pasar yang mempengaruhi frekuensi dan besaran transaksi jual

beli properti yang dikenai BPHTB. Walaupun terdapat periode di mana jumlah transaksi menurun, kontribusi BPHTB terhadap PAD tetap relevan. Dengan demikian, meskipun terdapat variasi tahunan dalam kontribusi BPHTB, pendapatan asli daerah secara keseluruhan tetap mengalami pertumbuhan.

Berdasarkan laporan Bapenda Jakarta, penerimaan BPHTB pada semester pertama tahun 2024 telah mencapai Rp3,1 triliun dari target tahunan sebesar Rp6 triliun. Meskipun pencapaian ini menunjukkan progress yang signifikan, terdapat pola historis yang perlu diperhatikan dimana selama periode 2017-2022, realisasi penerimaan BPHTB di DKI Jakarta secara konsisten tidak mencapai target yang ditetapkan. Fenomena ini mengindikasikan urgensi untuk menganalisis berbagai tantangan dalam implementasi pemungutan BPHTB.

Sukmana, Mardi, dan Niravita (2023) mengidentifikasi beberapa kendala substansial dalam pemungutan BPHTB. Pertama, terdapat problematika ketidakakuratan nilai transaksi yang tidak merepresentasikan nilai pasar aktual, sehingga menimbulkan kompleksitas dalam penetapan dasar pengenaan pajak. Kedua, ditemukan perbedaan antara data formal dan kondisi faktual terkait dimensi tanah dan/atau bangunan, yang berpotensi mengakibatkan penetapan dasar pengenaan BPHTB yang tidak presisi dan memicu sengketa perpajakan. Ketiga, kurangnya integrasi dalam sistem pencatatan menyebabkan ketidaksesuaian data yang menghalangi kelancaran proses verifikasi. Keempat, teridentifikasi praktik manipulasi data oleh wajib pajak sebagai upaya penghindaran pajak, baik melalui rekayasa transaksi maupun modifikasi nilai pasar properti. Kelima, lemahnya penegakan hukum dan sistem verifikasi, yang diperparah dengan keterbatasan sumber daya otoritas pajak dalam melakukan investigasi dan tindak lanjut atas ketidaksesuaian data.

Meskipun menghadapi berbagai tantangan, Sukmana, Mardi, dan Niravita (2023) menggarisbawahi adanya peluang signifikan dalam optimalisasi pemungutan BPHTB melalui integrasi teknologi dalam administrasi perpajakan. Implementasi inovasi teknologi seperti sistem database terpusat, mekanisme pelaporan elektronik, dan platform pembayaran digital dapat mendorong efisiensi administratif, meningkatkan presisi perhitungan pajak, serta mengakselerasi proses verifikasi data untuk meminimalisasi potensi kebocoran pajak. Disamping itu, pengembangan kapasitas aparatur pajak melalui program pelatihan berkelanjutan menjadi instrumental dalam meningkatkan pemahaman regulasi kontemporer dan kemampuan penilaian properti. Harmonisasi kebijakan antar wilayah juga dipandang krusial untuk menciptakan sinkronisasi regulasi, konsistensi pembaruan kebijakan, dan optimalisasi mekanisme koordinasi dalam rangka mewujudkan sistem perpajakan yang lebih terstruktur dan berkeadilan.

Selain fokus terhadap tantangan-tantangan yang dihadapi dalam pengimplementasian BPHTB di DKI Jakarta, evaluasi strategi optimalisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) juga merupakan langkah penting dalam menilai sejauh mana kebijakan yang diterapkan oleh pemerintah daerah berhasil meningkatkan penerimaan dari pajak tersebut. BPHTB merupakan salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang signifikan mengingat jumlah properti yang ada di DKI Jakarta cukup banyak. Sehingga, pemerintah daerah harus terus mencari cara untuk melakukan optimalisasi potensi penerimaannya. Evaluasi dapat dilakukan dengan melihat berbagai aspek kebijakan, penerapan teknologi, dan faktor lainnya yang berkontribusi terhadap efektivitas pemungutannya.

Strategi optimalisasi BPHTB di Jakarta menjadi sangat krusial untuk meningkatkan penerimaan daerah, mengingat pertumbuhan sektor properti yang pesat. Evaluasi strategi optimalisasi BPHTB melibatkan analisis berbagai kebijakan dan langkah-langkah yang telah

diambil untuk meningkatkan penerimaan pajak, memperbaiki sistem, dan mengurangi kebocoran. Berikut merupakan strategi atau pelaksanaan BPHTB di DKI Jakarta beserta evaluasi untuk meningkatkan optimalisasi pajak BPHTB

**a. Penerapan Sistem e-BPHTB**

DKI Jakarta telah mengadopsi **e-BPHTB (elektronik BPHTB)** yang memudahkan proses pembayaran dan pelaporan pajak melalui sistem digital. Sistem tersebut merupakan salah satu langkah paling signifikan dalam optimalisasi penerimaan BPHTB di Jakarta. Implementasi e-BPHTB meningkatkan transparansi, mengurangi kontak langsung antara wajib pajak dan petugas yang berpotensi mengurangi praktik korupsi, serta mempercepat proses administrasi. Wajib pajak dapat menghitung, membayar, dan mengakses informasi BPHTB secara online, yang membantu mengurangi keterlambatan pembayaran dan meningkatkan akurasi data.

Tantangan atau kendala atas implementasi nya, yaitu adanya kendala teknis seperti keterbatasan akses teknologi oleh sebagian wajib pajak, dan kendala dalam pemahaman penggunaan sistem oleh masyarakat yang belum sepenuhnya terbiasa dengan teknologi digital masih menjadi isu. Perlu evaluasi terus menerus untuk mengatasi kendala ini dan melakukan pelatihan bagi wajib pajak dan aparatur terkait penggunaan sistem.

Evaluasi yang dapat dilakukan untuk kedepannya agar penerimaan pajak daerah atas BPHTB meningkat, yaitu dengan mengencangkan sosialisasi secara merata ke masyarakat terkait sistem elektronik ini

**b. Integrasi dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN)**

Kebijakan optimalisasi BPHTB di Jakarta juga dilakukan melalui kerjasama antara Pemprov DKI Jakarta dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Integrasi ini dilakukan untuk mempercepat dan mempermudah verifikasi data properti yang menjadi objek pajak. Melalui integrasi ini, pemerintah daerah bisa memperoleh data yang lebih valid dan akurat terkait hak kepemilikan tanah dan bangunan, sehingga mampu menilai objek pajak dengan lebih tepat. Kolaborasi ini juga mempercepat proses pengalihan hak, karena data antara dua lembaga tersebut dapat saling terhubung. Tantangan dan kendala dari penerapan ini, yaitu munculnya kendala teknis dalam sinkronisasi data antara dua lembaga yang berbeda. Selain itu, adanya potensi perbedaan data antara Pemda DKI dan BPN masih memerlukan upaya harmonisasi sistem lebih lanjut.

Evaluasi untuk dapat meningkatkan optimalisasi penerimaan pajak dari BPHTB, yaitu dengan melakukan tinjauan kembali mengenai sistem tersebut dan meningkatkan koordinasi antara Pemprov DKI Jakarta dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN).

**c. Penyesuaian Tarif BPHTB**

DKI Jakarta telah menerapkan kebijakan penyesuaian tarif BPHTB yang sesuai dengan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang memberikan keleluasaan bagi daerah untuk menetapkan tarif maksimal sebesar 5%. Jakarta sendiri memberlakukan tarif progresif yang berbeda berdasarkan nilai transaksi objek pajak. Penyesuaian tarif yang progresif sesuai nilai transaksi properti dapat meningkatkan penerimaan BPHTB dari transaksi properti kelas atas, yang umumnya memberikan kontribusi besar pada sektor real estate di Jakarta. Penerapan tarif yang adil dan sesuai dengan daya beli masyarakat menengah ke bawah juga penting dalam menjaga keseimbangan ekonomi. Tantangan dan kendala dari penerapan ini, yaitu adanya tarif yang terlalu tinggi dimana hal tersebut bisa

menimbulkan praktik penghindaran pajak, seperti melaporkan nilai transaksi yang lebih rendah. Sebaliknya, tarif yang terlalu rendah bisa membuat penerimaan BPHTB tidak optimal.

Implementasi sistem tarif progresif dalam pemungutan BPHTB telah mengakomodasi prinsip keadilan perpajakan. Namun, dalam praktiknya, terutama pada transaksi properti apartemen, ditemukan beberapa kendala operasional yang signifikan. Berdasarkan hasil triangulasi data dari petugas pemungutan pajak, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan pemilik apartemen, teridentifikasi bahwa salah satu hambatan substansial dalam optimalisasi pemungutan BPHTB di DKI Jakarta berkaitan dengan perilaku developer yang kurang responsif dalam proses penerbitan dan penyerahan sertifikat kepemilikan properti kepada pembeli. Fenomena ini mencakup permasalahan pemecahan sertifikat apartemen yang belum tuntas serta retensi sertifikat kepemilikan oleh pihak pengembang, yang secara langsung berdampak pada efektivitas realisasi pemungutan BPHTB.

Dalam upaya mengatasi problematika tersebut, pemerintah telah mengimplementasikan strategi penyelesaian yang berfokus pada dua aspek utama. Pertama, intensifikasi pengawasan terhadap proses validasi nilai transaksi jual beli properti. Kedua, penguatan kolaborasi dengan PPAT untuk optimalisasi pertukaran informasi dan data, yang diintegrasikan dengan upaya sistematis dalam mencegah dan menanggulangi praktik pelaporan transaksi fiktif. Kedua pendekatan ini merepresentasikan langkah strategis pemerintah dalam mengatasi hambatan struktural dalam pemungutan BPHTB.

#### **d. Optimalisasi Sosialisasi dan Edukasi Pajak**

Pemprov DKI Jakarta melakukan kampanye sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat terkait kewajiban BPHTB, manfaat penggunaan sistem e-BPHTB, dan proses yang harus dilalui untuk memenuhi kewajiban pajak ini. Sosialisasi ini meningkatkan kesadaran masyarakat mengenai pentingnya membayar BPHTB tepat waktu, serta memberi pemahaman yang lebih baik tentang cara menggunakan layanan elektronik. Ini juga dapat meningkatkan kepatuhan pajak secara keseluruhan. Akan tetapi, masih terdapat kelompok masyarakat yang kurang terjangkau oleh kampanye ini, terutama bagi mereka yang kurang akrab dengan teknologi atau kurang memahami proses perpajakan.

Evaluasi yang dapat diambil, agar kedepannya lebih optimal, yaitu dengan melakukan sosialisasi secara langsung atau turun langsung ke lapangan untuk melakukan sosialisasi kepada masyarakat DKI Jakarta.

Dalam pelaksanaan implementasi pemungutan BPHTB di DKI Jakarta telah memberikan insentif berupa pembebasan BPHTB untuk perolehan hak pertama melalui Peraturan Gubernur Nomor 23 Tahun 2023 tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhadap Perolehan Hak Pertama Kali Dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Sampai Dengan Nilai Tertentu yang berlaku sejak tanggal 28 Agustus 2023. Kebijakan ini diambil oleh Pemerintah Provinsi (Pemprov) DKI Jakarta dalam rangka membantu Orang Pribadi memperoleh rumah pertama kali. Regulasi pembebasan BPHTB yang tertuang dalam Pasal 2 dan 3 Pergub Nomor 23 Tahun 2023 mengatur beberapa ketentuan fundamental. Pertama, subjek penerima pembebasan dibatasi pada wajib pajak kategori orang pribadi, yang merepresentasikan upaya pemerintah dalam memfasilitasi akses kepemilikan properti bagi

individu. Kedua, pembebasan diberikan secara penuh (100%) khusus untuk Perolehan Hak Pertama Kali, memberikan insentif fiskal yang signifikan bagi pemohon dalam transaksi kepemilikan properti perdananya. Ketiga, cakupan pembebasan dibatasi pada objek berupa Rumah Tapak dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) maksimal Rp2.000.000.000,00.

Implementasi kebijakan pembebasan BPHTB ini memiliki dimensi strategis yang bervariasi. Selain berfungsi sebagai instrumen keringanan fiskal bagi wajib pajak orang pribadi, Kebijakan ini juga berfungsi sebagai pendorong pertumbuhan sektor properti serta percepatan inklusi dalam kepemilikan properti. Melalui penetapan *threshold* nilai objek pajak yang terukur, pemerintah daerah mendemonstrasikan komitmennya dalam mendukung dinamika transaksi properti yang berkelanjutan serta memperluas aksesibilitas kepemilikan properti, terutama bagi segmen *first-time buyers*. Kebijakan ini merupakan manifestasi dari pendekatan holistik pemerintah dalam mengakomodasi kebutuhan perumahan masyarakat sekaligus menstimulasi pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan.

## **PENUTUP**

Hasil penelitian ini mengungkapkan bahwa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) memiliki peran strategis dalam mendukung Pendapatan Asli Daerah (PAD) di DKI Jakarta, meskipun kontribusinya masih fluktuatif. Rata-rata kontribusi BPHTB terhadap PAD selama periode 2020–2023 berkisar antara 11,04% hingga 13,93%, yang mencerminkan adanya potensi untuk optimalisasi lebih lanjut. Fluktuasi ini dipengaruhi oleh dinamika pasar properti, efektivitas kebijakan perpajakan, serta implementasi teknologi dalam administrasi pajak.

Tantangan utama yang dihadapi dalam optimalisasi BPHTB meliputi ketidakakuratan data objek pajak, manipulasi nilai transaksi, lemahnya pengawasan, serta kendala teknis dalam penerapan sistem e-BPHTB. Kendala ini menunjukkan bahwa upaya optimalisasi memerlukan pendekatan yang lebih komprehensif, termasuk penguatan regulasi dan peningkatan kapasitas aparatur pajak. Namun, peluang untuk meningkatkan penerimaan BPHTB tetap terbuka melalui pemanfaatan teknologi digital, integrasi data lintas lembaga, penyesuaian tarif progresif, dan edukasi masyarakat.

Sebagai langkah lanjutan, penelitian ini merekomendasikan evaluasi berkelanjutan terhadap kebijakan BPHTB untuk memastikan efektivitasnya dalam meningkatkan penerimaan pajak. Selain itu, diperlukan peningkatan koordinasi antar lembaga, terutama dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN), guna memastikan akurasi data dan efisiensi administrasi. Penelitian lebih mendalam juga diperlukan untuk memahami faktor eksternal, seperti kebijakan ekonomi dan fluktuasi pasar properti, yang mempengaruhi penerimaan BPHTB. Dengan langkah-langkah ini, diharapkan dapat memastikan keberlanjutan kontribusi BPHTB terhadap pertumbuhan PAD di masa mendatang.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Guritno, T. (1992). *Kamus Ekonomi, Bisnis, Perbankan*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Depdagri, Kepmendagri No. 690.900.327 Tahun 1996 tentang Pedoman Penilaian dan Kinerja Keuangan.
- Koagouw Brenda, Karamoy Herman, L. R. (2018). *Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhadap Pajak Daerah Pada Badan*

- Pengelola Pajak Dan Retribusi Daerah Kabupaten Minahasa. *Jurnal Riset Akuntansi Going Concern*, 14, 372–380.
- Kertopati, P. (2015). Strategi Pemerintah DKI Jakarta dalam Rangka Optimalisasi Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). *Perbanas Review*, 1(01).
- Sukmana, S. U. T., Mardi, R. T., & Niravita, A. (2023). Optimalisasi Pemungutan Pajak Daerah Melalui Penerapan Peraturan Undang-Undang BPHTB: Tantangan dan Peluang. *Civilia: Jurnal Kajian Hukum Dan Pendidikan Kewarganegaraan*, 2(6), 190-206.
- Bapenda DKI Jakarta. (2024, October 06). Data Penerimaan Pajak Daerah. <https://bapenda.jakarta.go.id/data-penerimaan-pajak-daerah>
- Bahl, R., & Vazquez, M. (2007). *The Property Tax in Developing Countries: Current Practice and Prospects*.
- Bahl, R. W., & Linn, J. F. (1992). *Urban Public Finance in Developing Countries*. A World Bank Book.
- Musgrave, R. A., & Musgrave, P. B. (1989). *Public Finance in Theory and Practice* (5th ed.). McGRAW-HILL INTERNATIONAL EDITIONS.
- Suhono, & Yanti, P. F. O. (n.d.). Pengaruh Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Terhadap Pendapatan Asli Daerah DKI Jakarta Tahun 2017 – 2022. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*. <https://zenodo.org/records/10544683>
- Sukmana, S. U. T., Mardi, R. T., & Niravita, A. (n.d.). Optimalisasi Pemungutan Pajak Daerah Melalui Penerapan Peraturan Undang-Undang BPHTB: Tantangan dan Peluang. *Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan*, 2(6). <https://doi.org/10.572349/civilia.v2i6.1423>