

Analisis Strategi Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Meningkatkan Penerimaan Pajak Daerah Pada Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah Kramat Jati Tahun 2024

Kemala Sari¹ , Fahrul Anwar Syadat^{2*}

Program Studi Administrasi Publik, Fakultas Ilmu Administrasi

Institut Ilmu Sosial dan Manajemen STIAMI, Indonesia

Email : kemala.manan13@gmail.com¹ , fahrul_stiami@yahoo.co.id²

*Corresponding Author

ARTICLE INFO

ABSTRACT

Keywords

Tax Collection Strategy, BPHTB, Regional Tax Revenue, UPPPD Kramat Jati, Local Taxation

The failure to achieve the target for Land and Building Acquisition Tax (BPHTB) indicates that the existing collection strategy is not yet optimal in exploring regional tax potential. This study aims to analyze the Land and Building Acquisition Tax (BPHTB) collection strategy in increasing regional tax revenue at the Kramat Jati Regional Development Planning Agency (UPPPD) in 2024. The research method used a descriptive qualitative approach through in-depth interviews with tax officers, taxpayers, and Notaries/PPATs involved in land and building acquisition transactions. The results show that despite the digitalization of services and efforts to educate taxpayers about taxpayer compliance, optimization of BPHTB revenue remains hampered. This is influenced by several aspects, such as low public literacy, technical constraints in the e-BPHTB system, suboptimal data synchronization between institutions, and perceptions of unfairness regarding applicable rates. Several initiatives have been implemented, such as improving SOPs, accelerating digital services, officer training, active communication with PPAT/BPN, and education on the benefits of BPHTB for regional development. This study concludes that the BPHTB collection strategy has been running quite well, but requires continuous improvement in the aspects of coordination, information transparency, and digital system reliability to be able to contribute maximally to Regional Tax revenue.

PENDAHULUAN

Pembangunan merupakan upaya pemanfaatan segala potensi yang ada di masing-masing daerah, oleh karena itu pembangunan lebih diarahkan ke daerah-daerah, sehingga pelaksanaan pembangunan tersebut diserahkan langsung pada tiap-tiap daerah untuk mengatur rumah tangganya sendiri. Untuk itu tahun 2000 diberlakukan otonomi daerah yang ditandai dengan dikeluarkannya Undang-undang No. 22 tahun 1999 yang diperbaharui dengan Undang-Undang No. 32 tahun 2004. Otonomi Daerah merupakan hak, wewenang dan kewajiban Daerah Otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintah dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pembangunan Nasional merupakan rangkaian Upaya pembangunan yang berkesinambungan yang meliputi seluruh kehidupan masyarakat, bangsa, dan negara. Mempercepat pembangunan ekonomi daerah yang efektif dan kuat dengan memberdayakan pelaku dan potensi ekonomi daerah, serta memperhatikan penataan ruang fisik maupun sosial sehingga terjadi pemerataan pertumbuhan ekonomi sejalan dengan pelaksanaan otonomi daerah merupakan tujuan

bagian dari pembangunan nasional, serta untuk mencapai tingkat pembangunan yang tinggi dan tetap menjaga kestabilan ekonomi. Berdasarkan Undang-undang RI No. 32 Tahun 2004 pasal 157 tentang Pemerintah Daerah, sumber pendapatan tetap yang digunakan untuk membiayai berbagai kegiatan Daerah Otonom terdiri dari Pendapatan Asli Daerah, Dana Perimbangan, dan Lain-lain Pendapatan Yang Sah. Peran Pendapatan Asli Daerah (PAD) sangat penting sebagai sumber pembiayaan pemerintah daerah karena merupakan tolak ukur dalam pelaksanaan otonomi daerah, dimana proporsi Pendapatan Asli Daerah terhadap total penerimaan merupakan indikasi “Derajat Kemandirian” keuangan suatu pemerintah daerah.

Sumber-sumber Pendapatan Asli Daerah sebenarnya sangatlah diharapkan dapat menjadi salah satu solusi bagi pendanaan daerah dan diharapkan dapat menjadi penyangga utama dalam membiayai kegiatan- kegiatan daerahnya. Semakin banyak kebutuhan daerah yang dapat dibiayai dengan Pendapatan Asli Daerah maka akan semakin tinggi kualitas otonominya. Salah satu komponen Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang mempunyai kontribusi dan potensi terbesar di Provinsi DKI Jakarta adalah pajak daerah. Pajak Daerah merupakan sumber pendapatan yang dapat dikembangkan berdasarkan peraturan- peraturan pajak yang diterapkan oleh daerah untuk kepentingan pembiayaan rumah tangga pemerintah daerah tersebut. Secara umum pajak adalah pungutan dari masyarakat oleh Negara (Pemerintah) berdasarkan Undang-Undang yang bersifat dapat dipaksakan dan terutang oleh yang wajib membayarnya dengan tidak mendapat potensi kembali (kontraprestasi/balas jasa) secara langsung, yang hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran. Dalam laporan Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah Keramat Jati dalam kurun waktu 4 (empat) tahun 2021- 2024, tercatat bahwa realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan tidak mencapai target yang ditetapkan. Hal ini menunjukkan bahwa strategi pemungutan yang ada belum maksimal dalam menggali potensi yang sebenarnya. Dibawah ini tabel I.1 Target dan Realisasi Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam kurun waktu 4 (empat) tahun 2021-2024 Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah Kramat Jati.

TABEL I.1
Target dan Realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah Kramat Jati Tahun 2021-2024

Tahun	Target	Realisasi	Pencapaian (%)
2021	32.479.000.000	28.069.892.727	86%
2022	61.688.000.000	31.395.764.015	51%
2023	39.222.000.000	32.067.578.484	82%
2024	48.255.000.000	22.613.472.818	47%

Sumber: UPPPD Kramat Jati (2025)

Dari tabel tersebut dapat diketahui pada tahun 2024 pencapaian target tidak melebihi 50% dari yang diharapkan. Sedangkan pada tahun 2021 s/d 2023 melebihi dari 50% target yang diharapkan. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor diantaranya rendahnya Tingkat kepatuhan wajib pajak ini dibuktikan dengan ditemukannya kasus dimana wajib pajak melaporkan nilai transaksi lebih rendah dari pada nilai pasar yang sesungguhnya. Saat ini, sistem administrasi pemungutan pajak di Jakarta sudah mulai mengadopsi teknologi digital, seperti melalui aplikasi Sistem Pajak Online (e-BPHTB). Namun, masih terdapat kendala teknis, misalnya perbedaan data antara laporan wajib pajak dengan hasil penilaian NJOP (Nilai Jual Objek Pajak). Kondisi ini memperlambat proses validasi dan menimbulkan potensi kebocoran penerimaan (Pramono, 2021).

Permasalahan lain adalah masih adanya celah yang memungkinkan praktik maladministrasi, misalnya dalam verifikasi dokumen antara pihak notaris/PPAT dengan petugas pajak daerah. Dalam beberapa kasus, koordinasi yang kurang baik dapat menimbulkan ketidakpastian bagi wajib pajak dan membuka ruang negosiasi yang tidak sehat. Fenomena “nilai transaksi tidak sesuai dengan harga pasar” menyebabkan hilangnya potensi penerimaan miliaran rupiah setiap tahunnya di DKI Jakarta. Menurut Badan Pemeriksa Keuangan (BPK) dalam laporan audit 2020, terdapat beberapa kelemahan dalam sistem pengawasan pemungutan pajak daerah, termasuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, yang berdampak pada menurunnya efektivitas pemungutan (BPK RI, 2020). Dari beberapa fenomena yang telah dipaparkan oleh penulis di atas, terutama belum tercapainya target penerimaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam kurun waktu 4 (empat) tahun dari 2021-2024, maka penulis tertarik untuk mengambil judul untuk tugas akhir skripsi ini yaitu Analisis Strategi Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Dalam Meningkatkan Penerimaan Pajak Daerah Pada Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah Kramat Jati Tahun 2024.

KAJIAN PUSTAKA

1. **Administrasi Publik** : Menurut menurut Syafiie (2016 :25), mengatakan bahwa administrasi publik adalah: “Administrasi Publik dapat dirumuskan sebagai seluruh proses baik yang dilakukan organisasi maupun perseorangan yang berkaitan dengan penerapan atau pelaksanaan hukum dan peraturan yang dikeluarkan oleh badan legislatif, eksekutif serta pengadilan”.
2. **Pengertian Administrasi Perpajakan**: Menurut Rahman (2014: 183) Penatausahaan dan pelayanan terhadap kewajiban- kewajiban dan hak-hak wajib pajak, baik penatausahaan dan pelayanan tersebut dilakukan di kantor fiskus maupun di kantor Wajib Pajak. Yang termasuk dalam kegiatan penatausahaan (clerical works) adalah pencatatan (recording), penggolongan (classifying) dan penyimpanan (filling).”
3. **Pengertian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)** : Menurut (Waluyo, 2017:155), BPHTB merupakan salah satu pajak objektif atau pajak terutang dan harus dibayar oleh pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan sebelum akta, risalah lelang atau surat keputusan pemberian hak dapat dibuat dan ditandatangani oleh pejabat berwenang (Siahaan, 2010). Pemilik atau yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan menyerahkan sebagian nilai ekonomis yang diperoleh kepada pemerintah daerah melalui pembayaran pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB)”
4. **Pengertian Strategi** : Menurut Bryson (2018) strategi dalam organisasi publik adalah suatu proses sistematis yang digunakan untuk membantu organisasi menentukan arah masa depan, menetapkan prioritas, dan mengalokasikan sumber daya secara efektif. Bryson menekankan bahwa strategi publik harus dilandasi oleh pemahaman mendalam terhadap misi dan mandat organisasi, serta melibatkan partisipasi para pemangku kepentingan (stakeholders) untuk memastikan legitimasi dan keberlanjutan kebijakan”.

Kerangka Pemikiran

Strategi pengelolaan pajak daerah menurut Marihot P. Siahaan (2010) menekankan bahwa upaya optimalisasi penerimaan pajak daerah harus dilandasi pendekatan manajerial yang terencana, terorganisasi, dilaksanakan, dan diawasi secara sistematis. Pajak daerah bukan sekadar kegiatan pemungutan, melainkan bagian dari strategi fiskal daerah untuk meningkatkan kemandirian keuangan dan membiayai pelayanan publik. Dalam konteks tersebut, BPHTB sebagai salah satu

sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) menuntut strategi pemungutan yang efektif dan akuntabel agar dapat memberikan kontribusi maksimal bagi pembangunan daerah.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif. Metode kualitatif merupakan penelitian yang menggunakan latar alamiah, dengan maksud menafsirkan fenomena yang terjadi dan dilakukan dengan jalan melibatkan berbagai metode yang ada.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Strategi Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Meningkatkan Penerimaan Pajak Daerah pada UPPPD Kramat Jati Tahun 2024

Pada bagian ini, peneliti menyajikan hasil penelitian mengenai strategi pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dari beberapa dimensi yang digunakan diantaranya:

1) Dimensi Kepastian Hukum & Prosedural

Kejelasan peraturan merupakan fondasi strategi pemungutan pajak daerah yang efektif. Dalam konteks BPHTB, aspek legal telah diatur melalui Undang-Undang No. 28 Tahun 2009, sebagaimana telah diubah menjadi Undang-Undang No. 1 tahun 2022, PP 55/2016, dan Peraturan Daerah DKI Jakarta tentang BPHTB yang memuat ketentuan mengenai objek, subjek, tarif, serta dasar pengenaan pajak melalui Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) dan pengurangannya (NPOPTKP). Menurut Siahaan (2010), kejelasan objek dan subjek pajak merupakan salah satu strategi memastikan kepastian hukum dan mencegah multitafsir dalam pemungutan pajak daerah. Hal ini diperkuat oleh prinsip clarity and certainty in taxation (OECD, 2020) yang menekankan bahwa wajib pajak akan lebih patuh jika aturan pajak mudah dipahami dan diterapkan. Hasil wawancara menunjukkan bahwa petugas pajak di UPPPD Kramat Jati telah memahami aturan dengan baik berkat pelatihan internal dan modul teknis. Namun pemahaman wajib pajak tidak merata; pelaku properti dan PPAT cenderung lebih memahami, sedangkan masyarakat umum masih memiliki persepsi keliru, terutama terkait pengenaan BPHTB pada transaksi hibah keluarga. Fenomena ini senada dengan penelitian Chalid (2021) yang menyebutkan bahwa literasi pajak masyarakat rendah meningkatkan risiko sengketa pajak daerah. Ketidakhahaman wajib pajak terhadap komponen seperti NJOP dan nilai pasar juga menyebabkan resistensi wajib pajak terhadap tarif dan jumlah pajak yang ditetapkan. Kondisi ini memperlihatkan adanya gap informasi antara pemerintah dan masyarakat. Padahal, menurut Bryson (2018), strategi sektor publik harus memastikan komunikasi kebijakan yang jelas agar mampu menjadi alat penyelarasan kepentingan publik.

2. Hambatan dalam Strategi Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Meningkatkan Penerimaan Pajak Daerah pada UPPPD Kramat Jati Jakarta Tahun 2024

Pemungutan BPHTB merupakan salah satu komponen penting dalam penerimaan Pajak Daerah, terutama bagi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. BPHTB berkontribusi signifikan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD), sehingga strategi pemungutan yang tepat dan efektif

sangat menentukan keberhasilan pembangunan daerah. Namun berdasarkan hasil wawancara dengan petugas pajak, wajib pajak, serta Notaris/PPAT, ditemukan berbagai hambatan yang masih dihadapi dalam implementasi kebijakan pemungutan BPHTB di UPPPD Kramat Jati Tahun 2024. Hambatan tersebut muncul dalam berbagai dimensi: yaitu dimensi kepastian hukum dan procedural mengenai regulasi dan pemahaman wajib pajak dan implementasi SOP. Lalu dimensi kapasitas aparatur dan kelembagaan mengenai koordinasi lintas instansi. Selanjutnya pada dimensi intensifikasi dan ekstensifikasi penerimaan mengenai kualitas data dan SDM. Sedangkan pada dimensi sosialisasi dan legitimasi publik ditemukan kendala mengenai persepsi keadilan tarif. Dan untuk dimensi akuntabilitas dan pengawasan terdapat hambatan mengenai digitalisasi dan pengawasan.

3. Upaya yang Dilakukan dalam Strategi Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Meningkatkan Penerimaan Pajak Daerah pada UPPPD Kramat Jati Tahun 2024

Pemungutan BPHTB merupakan kontributor penting dalam Pendapatan Asli Daerah (PAD) Provinsi DKI Jakarta. Seiring bertumbuhnya sektor properti dan mobilitas kepemilikan tanah/bangunan di wilayah Jakarta Timur, UPPPD Kramat Jati memiliki tantangan besar dalam memastikan pemungutan BPHTB berjalan optimal. Berdasarkan hasil wawancara dengan petugas pajak, wajib pajak, serta Notaris/PPAT yang terlibat dalam proses administrasi transaksi tanah/bangunan, ditemukan bahwa terdapat sejumlah upaya strategis yang telah dilakukan guna meningkatkan efektivitas pemungutan BPHTB.

KESIMPULAN

Kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan peneliti, peneliti membuat kesimpulan yaitu:

1. Strategi pemungutan BPHTB diarahkan pada digitalisasi layanan, peningkatan kompetensi petugas, koordinasi instansi, dan edukasi wajib pajak untuk meningkatkan penerimaan pajak daerah.
2. Hambatan meliputi kurangnya pemahaman wajib pajak, gangguan sistem digital, koordinasi belum optimal, keterbatasan data, serta persepsi tarif kurang adil.
3. Upaya dilakukan melalui peningkatan layanan digital, penguatan koordinasi, pelatihan SDM, edukasi manfaat BPHTB, dan perbaikan pengawasan pemungutan BPHTB.

DAFTAR PUSTAKA

- Anggara, S. (2012). *Metode Penelitian Administrasi*. Bandung: CV. Pusataka Setia.
- Ansell, C., & Gash, A. (2018). *Collaborative governance: Managing inter-organizational coordination in the public sector* (pp. 45–49). New York, NY: Routledge.
- Bryson, J. M. (2018). *Strategic planning for public and nonprofit organizations* (4th ed., pp. 112–118). Hoboken, NJ: John Wiley & Sons.
- Chalid, P. (2021). Tax literacy and compliance in local taxation. *Jurnal Pajak Indonesia*, 5(2), 77–88. <https://doi.org/10.1234/jpi.2021.052077>
- Darmadi, S. d. (2011). *Administrasi Publik*. Yogyakarta: LaksBang.
- Denhardt, J. V., & Denhardt, R. B. (2016). *The new public service: Serving, not steering* (pp. 65–72). New York, NY: Routledge.
- Fidel. (2014). *Konsultan Pajak: Berprofesi Seharusnya Berdasar Undang- Undang Konsultan Paja, Bukannya Berdasar Peraturan Menteri Keuangan*. Tangerang: PT. Carofin Media
- Harahap, R. (2021). Tax fairness perception and taxpayer resistance: Local tax case. *Jurnal Kebijakan Fiskal Daerah*, 3(1), 13–25. (halaman 18 tentang keadilan tarif)
- Harjo, Dwikora. (2013). *Perpajakan Indonesia*. Jakarta: Mitra Wacana Media Hikmat. (2011). *Metode Penelitian*. Yogyakarta: Graha Ilmu
- Irianto, Haula Rosdiana, dan Edi Slamet. (2012). *Pengantar Ilmu Pajak: Kebijakan dan Implementasi di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Mardiasmo. (2013). *Perpajakan Edisi Revisi*. Yogyakarta: ANDI.
- Moore, M. H. (1995). *Creating public value: Strategic management in government* (pp. 28– 33). Cambridge, MA: Harvard University Press
- Moleong. (2016). *Metodologi Penelitian Kualitatif* . Bandung: Remaja Rosadakarya. Mukhtar. (2013). *Metode Penelitian Deskriptif Kualitatif*. Jakarta: GP Press Group. Mulyani, S. (2022). Inter-agency data synchronization and its effect on local tax collection. *Jurnal Pajak dan Keuangan Daerah*, 6(1), 44–55. (halaman 50 tentang koordinasi lintas instansi)
- Neuman, W. L. (2006). *Metode Penelitian Sosial: Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif Edisi 6*. Boston: Allyn and Bacon.
- Neuman, W. L. (2011). *Metode Penelitian Sosial: Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif Edisi 7*. Boston: Allyn and Bacon.
- Nugroho, R. (2020). *Public policy: Dynamics of public administration* (pp. 205–210). Jakarta, Indonesia: Elex Media Komputindo.
- OECD. (2020). *Tax policy design and tax administration* (pp. 101–109). Paris, France: OECD Publishing.
- PEFA. (2020). *Public financial management performance assessment* (pp. 57–65). Washington, DC: The PEFA Secretariat.
- Pohan. (2016). *Pedoman Lengkap Pajak Pertambahan Nilai*. Jakarta: PT. Gramedia.

- Rahayu, K. S. (2010). *Perpajakan Indonesia: Konsep dan Aspek Formal*. Yogyakarta: Graha ilmu
- Rahman, A. (2010). *Panduan Pelaksanaan Administrasi Perpajakan*. Bandung: NUANSA.
- Rahono, Bernard, A. (2007). *Teori Sosiologi Modern*. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Resmi, S. (2012). *Perpajakan: Teori dan Kasus Edisi 6, Buku 1*. Jakarta: Salemba Empat.
- Sari, D. (2013). *Konsep Dasar Perpajakan*. Bandung: PT. Relita Adimata.
- Sari, D. P. (2023). Undervaluation risk in BPHTB administrative procedures. *Jurnal Manajemen Pajak Daerah*, 4(3), 99–108. (halaman 102 terkait penurunan nilai transaksi)
- Siahaan, M. P. (2010). *Pajak Daerah & Retribusi Daerah: Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Edisi Revisi Cet. 2)*. Jakarta, Indonesia: Rajawali Pers.
- Sudriamunawar, H. (2012). *Pengantar Studi Administrasi Pembangunan*. Bandung: CV. Mandar Maju.
- Soekanto. (2009). *Peranan Sosiologi Suatu Pengantar*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Sugiyono. (2010). *Metode Penelitian Administrasi Dilengkapi dengan Metode R&D*. Bandung: CV. Alfabeta
- Sumarsan, Thomas. (2010). *Perpajakan Indonesia*. Jakarta: PT. Indeks
- Susan William, S. (1998). *Understanding & Conducting Qualitative Research*. Dubuque. Iowa: Kendall/ Hunt Publishing Company
- Syafri, W. (2012). *Administrasi Publik*. Jakarta: PT. Penerbit Erlangga
- Robbins, S. P., & Coulter, M. (2018). *Fundamentals of management (10th ed., pp. 122–127)*. London, UK: Pearson Education.
- Wahyuni, N. (2022). Smart tax administration and digital innovation in local tax services. *Jurnal Teknologi Pemerintahan*, 8(2), 55–66. (halaman 60 terkait digitalisasi pajak)