

Analisis Implementasi Kebijakan Pembebasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam Rangka Pencapaian Penerimaan Pajak pada Badan Pajak Retribusi Daerah Jakarta Pusat Tahun 2018

Adityo Nugroho ^{1*}, Bambang Irawan ²

^{1,2} Institut Ilmu Sosial dan Manajemen STIAMI, Jakarta, Indonesia

¹adityonn@gmail.com

* corresponding author

ARTICLE INFO

Keywords

Policy Implementation,
Exemption, Acquisition duty of
right on land and building

ABSTRACT

The purpose of this study was to determine the Implementation of acquisition duty of right on land and building exemption policy in terms of achieving tax revenues at the regional tax and retribution agency jakarta pusat in 2018 as well as the obstacles and efforts made in the acquisition duty of right on land and building exemption policy. This study used a qualitative method of descriptive approach, the data collection techniques were by observation, interviews, documentation, and triangulation. The study used the theory of G. Shabbir Cheema and Dennis A. Roninelli based on the factors of environmental conditions, relationships between organizations, resources, and the characteristics of the implementers. The obstacle factor in this study is the low level of public awareness, especially the people of Jakarta Pusat, they are not active in checking in the field for differences in acquisition value of the taxable object. The efforts made to solve the obstacles are the public and open socialization and conducting field checks on the basis of acquisition value of the taxable object calculations.

PENDAHULUAN

Indonesia adalah negara hukum yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, bertujuan untuk mewujudkan tatanan kehidupan negara dan bangsa yang aman, tentram, sejahtera dan memberikan jaminan hukum untuk menyatakan keadilan, baik bagi negara maupun warganya. Dalam upaya untuk mewujudkannya dibutuhkan modal yang tidak sedikit. Dengan tidak mengesampingkan sumber dana dari luar negeri, salah satu wujud kemandirian suatu bangsa atau negara dalam pembinaan pembangunan adalah menggali sumber dana yang berasal dari dalam negeri secara optimal. Fungsi utama dari pajak adalah untuk meningkatkan pendapatan suatu negara, gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran penting pada barang dan jasa yang disediakan oleh pemerintah.

Ruang Lingkup Penelitian

Berdasarkan penelitian yang akan peneliti lakukan maka peneliti menetapkan batas ruang lingkup penelitian sebagai berikut :

1. Peneliti hanya meneliti hambatan Penerapan Kebijakan dalam Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah Wilayah Jakarta Pusat Tahun 2018.
2. Peneliti hanya meneliti Penerimaan Pajak BPHTB setelah diberlakukannya Kebijakan pembebasan BPHTB sampai Dengan Dua Miliar pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah Wilayah Jakarta Pusat Tahun 2018.
3. Peneliti hanya meneliti Penerapan Kebijakan Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah Wilayah Jakarta Pusat Tahun 2018.

Tujuan Penelitian

Sesuai dengan masalah peneliti yang dirumuskan diatas, penelitian ini bertujuan :

1. Untuk mengetahui Penerapan Kebijakan dalam Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah Wilayah Jakarta Pusat Tahun 2018.
2. Untuk mengetahui hambatan Penerapan Kebijakan dalam Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah Wilayah Jakarta Pusat Tahun 2018.

3. Untuk mengetahui upaya yang dilakukan dalam mengatasi hambatan Penerapan Kebijakan dalam Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah Wilayah Jakarta Pusat Tahun 2018.

KAJIAN LITERATUR

Penelitian Terdahulu

Adapun hasil penelitian terdahulu mengenai topik yang berkaitan dengan penelitian ini dapat di lihat dalam tabel.

Tabel. 1
Penelitian Terdahulu

No	Nama Penulis	Judul Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1	Siti Arbayah (2018)	Implementasi Kebijakan Pajak BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) sebagai Pajak Daerah di Kabupaten Tabalong	Untuk mengetahui proses pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB setelah kewenangan pemungutan diserahkan kepada daerah dan menjabarkan kendala kendala yang dihadapi pemerintah daerah Tabalong	Menggunakan Metode Kualitatif	Hasil dari penelitian ini menunjukkan Pemerintah Daerah Kabupaten Tabalong dalam melaksanakan pemungutan pajak BPHTB dengan kendala berupa kurangnya staf pemungutan pajak BPHTB, pandangan pelaksana bahwa penurunan penerimaan pajak BPHTB setelah menjadi pajak daerah disebabkan perubahan peraturan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)
2	Dwiki Destriasatrio (2017)	Implementasi Kebijakan Sosialisasi Bea Perolehan Hak atasa Tanah dan Bangunan (BPHTB) di DKI Jakarta	Untuk mengetahui Penerapan Kebijakan Sosialisasi Bea Perolehan Hak atasa Tanah dan Bangunan (BPHTB) di DKI Jakarta	Menggunakan Metode Kualitatif	Hasil dari penelitian ini Sosialisasi yang dilakukan oleh Dinas Pelayanan Pajak dengan melakukan penyuluhan dan upaya yang dilakukan Dinas Pelayanan Pajak dalam Meningkatkan Kepatuhan Wajib Pajak adalah dengan Berkoordinasi dengan pihak Notaris

Pengertian Administrasi

Pengertian Administrasi Menurut The Liang Gie (Syafie 2010:14), yaitu “Administrasi adalah kegiatan atau rangkaian kegiatan penataan terhadap pekerjaan pokok yang dilakukan oleh sekelompok orang dalam kerja sama mencapai tujuan tertentu”.

Pengertian Administrasi Menurut Hadari Nawaw (Syafiie :2010:14), yaitu, “Administrasi adalah Kegiatan atau rangkaian kegiatan sebagai proses pengendalian usaha kerja sama sekelompok manusia untuk mencapai tujuan bersama yang telah ditetapkan sebelumnya”.

1. Pengertian Administrasi Publik

Menurut Atmosudirdjo (Syafiie,2010:24), “Administrasi publik adalah administrasi dari negara sebagai organisasi dan administrasi yang tercapainya tujuan-tujuan yang bersifat kenegaraan”.

Berdasarkan definisi diatas maka penulis kemukakan bahwa administrasi berkaitan dengan kebijaksanaan pemerintah yang mengurus kepentingan masyarakat.

2. Pengertian Administrasi Pajak

Administrasi Pajak Dalam Arti Sempit

Menurut Rochman (2010:183), Administrasi Pajak dalam arti sempit adalah penatausahaan dan pelayanan terhadap kewajiban-kewajiban dan hak-hak wajib pajak, baik penatausahaan dan pelayanan tersebut dilakukan dikantor fiskus maupun dikantor Wajib Pajak. Yang termasuk dalam kegiatan penatausahaan (*clerical works*) adalah :

- 1) Pencatatan (*recording*)
- 2) Penggolongan (*classifying*)
- 3) Penyimpanan (*filling*)

3. Pengertian Analisis

Pengertian Analisis Menurut Komaruddin (Asti Martha, 2007:8), yaitu, “Analisis adalah kegiatan berfikir untuk menguraikan suatu kesekuruhan menjadi komponen sehingga dapat mengenal tanda-tanda komponen, hubungannya satu sama lain dan fungsi masing-masing dalam suatu kesatuan yang terpadu”.

Dari pengertian diatas, maka dapat dikatakan analisis adalah penguraian suatu pokok atas berbagai bagiannya dan penelahan bagian itu sendiri serta hubungan antara bagian untuk memperoleh pengertian yang tepat dan pemahaman arti keseluruhan dan merupakan suatu kegiatan yang dilakukan dengan menguraikan sesuatu mejadi bagian-bagian untuk mendapatkan pengertian dan diketahui hubungan satu dengan yang lain.

4. Pengertian Kebijakan

Pengertian Kebijakan Menurut Anderson dalam Tahir (2014:306).yaitu, “Kebijakan adalah suatu tindakan yang mempunyai dan dilakukan seseorang pelaku atau sejumlah dan procedural memecahkan suatu masalah”.

Pengertian Kebijakan menurut Carl Friedrich dalam Indiahono (2009;180), yaitu: “Kebijakan merupakan suatu arah tindakan yang diusulkan oleh seseorang, kelompok atau pemerintah dalam suatu lingkungan tertentu yang memberikan hambatan-hambatan dan kesempatan-kesempatan terhadap kebijakan yang di usulkan untuk menggunakan dan mengatasi dalam rangka mencapai suatu tujuan, atau merealisasikan suatu sasaran atau suatu maksud tertentu”.

5. Kebijakan Publik

Pengertian kebijakan Publik menurut Hamdi (2014:37), yaitu, “Kebijakan publik adalah pola tindakan yang ditetapkan oleh pemerintah dan terwujud dalam bentuk peraturan perundang-undangan dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan Negara”.

Pengertian Kebijakan Publik menurut Irfan Islamy (2003:20), yaitu, “Kebijakan publik adalah serangkaian tindakan yang ditetapkan dan dilaksanakan atau tidak dilaksanakan oleh pemerintah yang mempunyai tujuan atau berorientasi pada tujuan tertentu demi kepentingan seluruh masyarakat”.

6. Implementasi Kebijakan

Model implementasi kebijakan publik yang dikemukakan oleh George C.Edward III dalam indiahono (2009:31) menunjuk empat variable yang berperan penting dalam pencapaian keberhasilan implementasi. Empat variable adalah Komunikasi, sumber daya, disposisi dan struktur birokrasi

a. Komunikasi

Bahwa setiap kebijakan akan dapat dilaksanakan dengan baik jika terjadi komunikasi efektif antara pelaksana program (kebijakan) dengan para kelompok sasaran (target group).Tujuan dan sasaran

program/kebijakan dapat disosialisasikan secara baik sehingga dapat menghindari adanya distorsi atas kebijakan dan program.

b. Sumber daya

Setiap kebijakan harus didukung oleh sumber daya yang memadai, baik sumber daya manusia maupun sumber daya financial. Sumber daya manusia adalah kecukupan baik kualitas maupun kuantitas implementor yang dapat melingkupi seluruh kelompok sasaran. Sumber daya financial adalah kecukupan modal investasi atas sebuah program/kebijakan.

7. Pembebasan Pajak

Surrey Mendefinisikan Tax Expenditure yang dipublikasikan dalam artikel Harvad Law Review (1970, Volume 83, Nomor 4, 705-738) dalam Sven Steinmo (1988:357-390) :

“Tax expenditure has been used to describe those special provisions of the federal income tax system which represent government expenditure made through that system to achieve various social and economic objectives. These special provisions provide deduction, credit exclusion, exemption, deferral, and preferential rates, and serve ends in nature to those served by direct government expenditure”.

8. Pemahaman Pajak

Pengertian Pajak

Menurut Ahmadi (2006:6), menyatakan bahwa:

”Pajak adalah suatu sumbangan paksaan dari perorangan kepada pemerintah untuk membiayai pengeluaran yang berkaitan dengan kepentingan orang banyak (umum) tanpa dapat ditunjuk adanya keuntungan khusus terhadapnya”.

Menurut Rochmad Soemitro adalah :

“Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-Undang (yang dapat dipaksa) dengan tidak mendapat jasa timbal (kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjuk dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum”.

9. Pengertian Pajak Daerah

Pengertian pajak daerah menurut SIahaan (2010:9), yaitu:

“Pajak daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh daerah kepada orang pribadi atau badan tanpa imbalan langsung yang seimbang, yang dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan pembangunan daerah”.

Pengertian Pajak Daerah menurut Mardiasmo (2011:6), yaitu: “ Pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah.

Dari Definisi diatas, penulis dapat memberikan kesimpulan bahwa pendapatan daerah sangat berperan penting untuk pembiayaan Negara.

10. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Pengertian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Pengertian Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menurut Waluyo (2007:155), yaitu:

“Pemilik atau yang memperoleh Hak atas Tanah dan Bangunan menyerahkan sebagian nilai ekonomis yang di peroleh kepada pemerintah melalui pembayaran pajak yang disebut Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)”

Kerangka Pemikiran

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu Pajak Daerah yang mulai berlaku pada tanggal 1 Januari 2011. Sehingga untuk pemungutan dan penetapan tarif merupakan hak bagi Pemerintah Daerah yang menentukan karena kewenangannya sudah berada pada Pemerintah Daerah. Agar dapat melaksanakan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tersebut Pemerintah Daerah Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sehingga daerah mempunyai landasan hukum untuk memungut Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tersebut.

Seperti jenis pajak lainnya, setiap pajak mempunyai fasilitas yang dapat dinikmati oleh Wajib Pajak, dalam hal ini pemberian pembebasan 100% (Seratus persen) Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena jual beli atau pemberian hak baru pertama kali karena peristiwa waris atau hibah wasiat dengan nilai jual objek

pajak sampai dengan Rp.2.000.000.000,000 (Dua Miliar Rupiah) terhadap Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

METODE PENELITIAN

Pendekatan dan Jenis Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Menurut Sugiyono (2010:4) mengatakan:

“Metode kualitatif adalah metode penelitian yang digunakan untuk meneliti pada kondisi alamiah, (sebagai lawannya adalah eksperimen) dimana peneliti adalah sebagai instrumen kunci, teknik pengumpulan data dilakukan secara triangulasi (Gabungan), analisis data bersifat induktif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna daripada generalisasi.”

Sedangkan menurut Bogdan dan Taylor dalam Sofar dan Widiyono (2013:19), Penelitian Kualitatif adalah “ Metodologi kualitatif sebagai prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang diamati.”.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian menurut Neuman (2011:26-53) yaitu :

a. Penelitian Terapan (Applied Research)

Penelitian yang dilakukan dengan tujuan agar dapat melakukan sesuatu yang lebih baik, efektif, dan efisiensi

b. Tujuan Penelitian Deskriptif (*Purposive Of Research Describe*)

Penelitian yang dilakuakn dengan memberikan deskripsi, gambaran mengenai fakta- fakta, hubungan antar fenomena yang diteliti dengan menjelaskan secara jelas dan rinci.

Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan bagian yang penting dalam melaksanakan penelitian.

Menurut Subagyo, (2015:38) ”Data merupakan perwujudan dari informasi dengan sengaja digali untuk dikumpulkan guna mendeskripsikan suatu peristiwa atau kegiatan lainnya, demikian pula untuk menguji hipotesa yang telah dirumuskan”.

Penelitian dilakukan dengan cara :

1. Observasi atau Pengumpulan Data

Observasi adalah suatu teknik pengumpulan data dimana peneliti mengadakan pengamatan secara langsung terhadap objek peneliti yang merupakan sumber data, untuk mendapatkan hasil yang sebenarnya, sehingga data yang diperoleh benar-benar objektif. Dalam penelitian ini dilakukan dengan mengadakan pengamatan dan mengumpulkan data secara langsung ke lapangan atau tempat yang diselidiki untuk memperoleh data yang berkaitan dengan Penerapan Kebijakan Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam Rangka Perencanaan Pencapaian Penerimaan Pajak.

2. Wawancara

Menurut Subagyo (2015:39), “wawancara yaitu suatu kegiatan dilakukan untuk mendapatkan informasi secara langsung dengan mengungkapkan pertanyaan-pertanyaan pada para responden”. Wawancara terbagi menjadi 3 (tiga) tipe yaitu wawancara terstruktur, wawancara tidak terstruktur dan wawancara semi terstruktur.

Penelitian ini menggunakan tipe wawancara semi terstruktur, yaitu kompromi antara wawancara terstruktur dan tidak struktur. Penulis telah menyiapkan topik dan daftar pertanyaan pemandu wawancara sebelum aktivitas wawancara dilaksanakan. Namun berbeda dengan tipe terstruktur, pada daftar pertanyaan tidak disediakan pilihan jawaban serta urutan pertanyaan dan pembahasan pada saat melakukan wawancara tidak harus sama dengan daftar pertanyaan, bergantung pada jalannya wawancara. Memungkinkan munculnya pertanyaan tambahan guna menggali lebih dalam informasi terkait aktivitas Penerapan Kebijakan Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam Rangka Pencapaian Target Penerimaan Pajak di Dinas Pelayanan Pajak Jakarta Pusat.

Teknik Analisis Data

Metode Analisis data pertama yang digunakan penulis adalah hasil penelitian lapangan seperti wawancara, kemudian dilakukan interpretasi, dicari makna dan ditarik kesimpulan Wawancara pada penelitian ini dilakukan dengan metode *Triangulasi*, yaitu peneliti mewawancarai tiga jenis informan berupa Fiskus, Akademisi Pajak dan juga Wajib Pajak untuk memperoleh sudut pandang yang berbeda mengenai Implementasi Kebijakan Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada daerah wilayah Jakarta Pusat.

Setelah itu merujuk kepada Hennink tentang analisis data *Verbatim*, yaitu menganalisis data kata demi kata, seni mengubah kata yang diucapkan kedalam sebuah teks sehingga pesan yang disampaikan sama persis sesuai dengan yang diucapkan. Peneliti harus memperhatikan setiap nada kata suara, dan dengan cermat menggunakan tanda baca untuk menyampaikan pesan yang benar.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

Dalam penelitian ini untuk menentukan bahwa data yang telah diperoleh penulis dari lapangan sudah mencapai tingkat keabsahan atau dapat dibuktikan kebenarannya maka, penulis mulai melakukan penelitian di BPRD DKI Jakarta untuk mengumpulkan, mengelola data yang bersangkutan, dan terutama membangun kepercayaan.

Penulis berhasil memperoleh Data Primer berupa hasil wawancara terbuka yang dilakukan kepada 5 informan. Wawancara terbuka yang dilakukan oleh penulis adalah wawancara lisan yang dilakukakan secara langsung dan juga memperoleh Data Sekunder (Dokumen).

Berikut ini adalah hasil temuan yang diperoleh penulis dalam penelitian lapangan yang dilakukan di BPRD DKI Jakarta.

Hasil Wawancara (Data Primer)

Kondisi Lingkungan

Lingkungan Socio Cultural

Pertanyaan : Bagaimana Lingkungan dan budaya yang dikembangkan dalam mendukung penerapan kebijakan Pembebasan BPHTB ?			
No	No Informan	Jawaban	Analisis Verbatim
1	1	Faktor lingkungan yang ada di BPRD sangat penting, terlihat dimana BPRD memfasilitasi wajib pajak untuk menggunakan kebijakan ini.	Kondisi lingkungan yang memfasilitasi wajib pajak
2	3	Apabila BPRD tersebut memiliki lingkungan yang baik terutama dalam segi socio-cultural yang diterapkan juga sangat baik, maka tidak menutup kemungkinan untuk wajib pajak melakukan kewajiban perpajakannya sesuai dengan aturan yang ada.	Kondisi lingkungan yang baik diperlukan lingkungan socio-cultural yang baik bagi pelaksana kebijakan

Pembahasan

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan di Badan Pajak dan Retribusi Daerah Jakarta Pusat, maka pada pembahasan ini, penulis akan mendeskripsikan hasil analisis yang telah dilakukan berdasarkan sistematika pertanyaan penelitian yaitu:

a. Implementasi Kebijakan Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Dengan menggunakan konsep G. Shabbir Cheema dan Rondinelli unsur tersebut kaitannya dengan implementasi Kebijakan Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yaitu sebagai berikut:

Kondisi Lingkungan

Agar pelaksanaan Kebijakan Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dapat berjalan dengan baik dan terarah, diperlukan lingkungan budaya yang baik dan memadai oleh unit pelaksana dalam hal ini Badan Pajak dan Retribusi Daerah Jakarta Pusat. Lingkungan budaya yang baik antara lain Kondisi lingkungan yang memfasilitasi wajib pajak selain itu unit pelaksana juga harus memiliki socio cultural atau budaya yang baik dalam hal ini adalah Pajak dan Retribusi Daerah Jakarta Pusat yang berguna untuk mendukung dan sesuai dengan pelaksanaan kebijakan agar meningkatkan rasa percaya oleh wajib pajak, karena memiliki budaya yang baik maka keberlangsungan pelaksanaan kebijakan akan berjalan sesuai dengan tujuan. Lingkungan pelaksana juga harus memiliki dukungan infrastruktur sarana dan pra sarana untuk mengajukan permohonan kebijakan, apabila tempat pelaksanaannya efektif maka alur dalam kebijakan berjalan sesuai dengan standar kebijakan yang ada. Dengan adanya faktor kondisi lingkungan yang baik dan pengetahuan wajib pajak akan program-program, maka wajib pajak tidak menutup kemungkinan memenuhi kewajiban perpajakannya.

Maka dari itu agar pelaksanaan Kebijakan Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan berjalan dengan efektif diperlukan lingkungan yang baik dan memadai, unit pelaksana lingkungan internal sangat berpengaruh terhadap keberlangsungan pelaksanaan Kebijakan Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dapat berjalan sesuai dengan tujuan.

b. Faktor Penghambat dalam Pelaksanaan Penerapan Kebijakan Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah Jakarta Pusat Tahun 2018.

Pelaksanaan Kebijakan Pembebasan Bea Perolehan Hak atas dan Bangunan pada Badan Pajak dan Retribusi Daerah DKI Jakarta dalam prosesnya terdapat beberapa kendala. Kendala tersebut disebabkan oleh beberapa faktor yang dialami Wajib Pajak. Dari beberapa hasil wawancara yang terdapat pada hasil penelitian dalam pelaksanaan Kebijakan Pembebasan Bea Hak atas Tanah dan Bangunan adalah sebagai berikut :

Tingkat Kesadaran Masyarakat

Presepsi masyarakat DKI Jakarta khususnya Jakarta Pusat ini masih rendah. Masih banyak Wajib pajak yang tidak jujur atau tidak tahu adanya peraturan kebijakan ini. Wajib pajak masih kurang memahami terkait fungsi pajak yang menyebabkan Wajib Pajak enggan untuk membayar pajak atau melakukan kewajibannya. Padahal jika mereka tahu mengenai fungsi pajak itu bahkan untuk masyarakat itu sendiri. Hal ini juga sering terjadi karena banyak faktor negatif yang muncul disekitaran masyarakat seperti beredarnya berita tentang korupsi pajak.lambannya petugas pajak dalam pekerjaannya dan faktor lainnya yang akan mempengaruhi wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakan.

c. Upaya yang dilakukan untuk mengatasi kendala yang timbul dalam Kebijakan Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Berdasarkan hasil penelitian diatas, untuk mengatasi kendala yang timbul dalam pelaksanaan Kebijakan Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, maka dilakukan upaya sebagai berikut:

Melakukan Sosialisasi secara umum dan terbuka

Terkait dengan rendahnya pengetahuan Wajib Pajak terhadap Fungsi Pajak, maka sebaiknya unit pelaksana Badan Pajak dan Retribusi Daerah DKI Jakarta memberikan sosialisasi secara umum dan terbuka sudah seharusnya unit pelaksana melakukan sosialisasi langsung maupun tidak langsung seperti media elektronik (brostur/selebaran,baliho,koran) bahkan media lingkungan yang dilakukan dengan diadakan seminar bagi para Wajib Pajak yang dianggap berpengaruh terhadap perubahan lingkungan masyarakat, selain dilakukannya sosialisasi terkait fungsi pajak, sebagai unit pelaksana Badan Pajak dan Retribusi Daerah DKI Jakarta sebaiknya meniadakan tindak kriminalitas terkait perpajakan seperti korupsi dan lambannya pekerjaan petugas agar masyarakat bisa lebih percaya dan merasa aman, dengan begitu masyarakat akan mau menerima berbagai macam sosialisasi terkait peraturan dan kebijakan yang ada.

KESIMPULAN

Berdasarkan Pembahasan yang telah di uraikan pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Implementasi Kebijakan Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan berdasarkan konsep Dennis A. Rondinelli dan G. Shabbir Cheema (1983) yang memiliki indikator tentang implementasi kebijakan diantaranya Kondisi Lingkungan, Hubungan Antar Organisasi, Sumber Daya, dan Karakteristik Pelaksana Implementasi sudah dijalankan dengan baik oleh para pelaksana di Badan Pajak dan Retribusi Daerah DKI Jakarta. Keberhasilan kebijakan ini dapat terlihat pada kontribusinya pada penerimaan pajak BPHTB 71,74%. Walaupun dalam hal pemanfaatan penggunaan Fasilitas Pembebasan masih sedikit Wajib Pajak yang memanfaatkan Pergub No 126 Tahun 2018.
2. Faktor penghambat dalam penerapan kebijakan pembebasan BPHTB ini yaitu Tingkat Kesadaran masyarakat, Penentuan nilai NPOP sebagai dasar perhitungan BPHTB, serta kelengkapan persyaratan dalam pengajuan Pembebasan BPHTB.
3. Upaya yang harus dilakukan untuk mengatasi hambatan tersebut yaitu meningkatkan Sosialisasi secara umum dan terbuka, melakukan pengecekan kembali kelengkapan mengenai luas tanah sebagai dasar perhitungan NPOP, memperbaharui data Wajib Pajak seperti NIK jika ada yang belum terupdate.

Saran

Pada dasarnya pemberian penerapan fasilitas pembebasan yang dilakukan oleh unit pelaksana Badan Pajak dan Retribusi Daerah sangat tergantung kepada upaya – upaya yang dilakukan pemerintah daerah. Saat ini, kebijakan pembebasan BPHTB yang dilakukan sudah sesuai dengan prosedur yang berlaku. Namun, masih ada upaya yang seharusnya dapat diterapkan Badan Pajak dan Retribusi Daerah khususnya dalam rangka pemberian Kebijakan ini :

1. Peningkatan sosialisasi yang dilakukan Badan Pajak dan Retribusi Daerah secara intensif kepada Wajib Pajak dan warga masyarakat khususnya warga DKI Jakarta pemberian sosialisasi ini berupa informasi mengenai fasilitas Pembebasan BPHTB. Sehingga masyarakat mengetahui adanya informasi mengenai kebijakan ini. Dengan adanya sosialisasi berupa informasi ini maka Wajib Pajak dan masyarakat yang ingin mengajukan fasilitas ini dapat mengajukan.
2. Aktif dalam pengecekan kembali di lapangan mengenai luas tanah agar tidak ada lagi perbedaan antara NPOP yang tercatat dengan ada yang dilapangan
3. Meningkatkan kualitas dan kuantitas Sumber Daya Manusia lebih baik lagi agar proses pelaksanaan kebijakan pembebasan BPHTB dapat berjalan dengan baik. Untuk peningkatan kualitas Sumber Daya Manusia dengan melalui pendidikan dan pelatihan kepada pegawai. Untuk peningkatan kuantitas Sumber Daya Manusia dengan melalui perekrutan pegawai baru yang memenuhi kualifikasi sebagai pelaksanaan kebijakan BPHTB ini.

DAFTAR PUSTAKA

- Barata, Atep Adya. 2013. Dasar – Dasar Pelayanan Prima. Jakarta: Elex Media Kompetin.
- B. Ilyas, Wirawan dan Burton, Richard, 2011, Hukum Pajak, Jakarta Salemba Empat Edisi Lima,
- Bogdan, Robert dan Steven J Taylor. 2014 Kualitatif –Dasar-Dasar Penelitian.Surabaya: Usaha Nasional
- Darwin. 2011. Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Mitra Wacana Media.
- Gie, Liang, The. 2000. Administrasi Perkantoran Modern. Yogyakarta Liberty
- Hamdi, Mukhlis. 2014. Kebijakan Publik Proses Analisis dan partisipasi. Bogor: Ghalia Indonesia..
- Juliartha, Edward. 2009. Model Implementasi Kebijakan Publik. Jakarta :Trio Rimba Persada
- Mardiasmo. 2009. Perpajakan, Jakarta : Salemba Empat
- Mukhtar. 2013. Metode Penelitian Deskriptif Kualitatif. Jakarta: GP Press
- Pasolong. 2012. Metode Penelitian Administrasi Publik. Bandung: Alfabeta
- Rochman, Abdul2010. Panduan Pelaksanaan administrasi Perpajakan untuk Karyawan, Pelaku Bisnis, dan Perusahaan. Bandung: Nuansa
- Rochmat 2004, Asas-Asas dan Dasar Perpajakan, Jilid Pertama. PT. Refika Aditama, Bandung
- Resmi, Siti. 2011. Perpajakan Teori dan Kasus. Salemba Empat. Jakarta
- Rochmat 2004, Asas-Asas dan Dasar Perpajakan, Jilid Pertama. PT. Refika Aditama, Bandung

- Siahaan, Marihot, P. 2005. *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*. Jakarta: Raja Grafindo Perkasa
- Sugiyono. 2014. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D* Bandung Alfabeta
- Surrey, Stanley S. 1970. *Tax Incentives as a Device for Implementing Government Policy : with direct Government Expenditure*. Stev Steinmo Tax Policy. Italy: Edwar Elgar Pub, 350 - 390
- Waluyo, 2008, *Perpajakan Indonesia, Edisi Kelima Salemba Empat*, Jakarta
- Wahyuni, Sari 2012, *Qualitative Research method Theory and Praticce*, Jakarta: Salemba Empat.