

**IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS
TANAH DAN BANGUNAN DALAM PENINGKATAN
PENDAPATAN ASLI DAERAH DI PROVINSI DKI JAKARTA**

Muhammad Rafli Adlitya

30.0198

Asdaf Kota Padang, Provinsi Sumatra Barat

Program Studi Kebijakan Publik

Email: rafliadlitya07@gmail.com

ABSTRACT

Problem Statement/ Background (GAP): tax revenue which is the largest source of income for PAD DKI Jakarta, while BPHTB is the third place for regional tax revenue but its realization is still not optimal. **Purpose:** determine the supporting and inhibiting factors as well as the efforts in implementing the Policy of Collection of Fees for Acquisition of Land and Building Rights in Increasing Local Own Revenue in DKI Jakarta Province. **Method:** This study uses a descriptive method with an inductive approach. Data collection techniques by way of interviews, and documentation. The data analysis technique used is data reduction, data presentation, and drawing conclusions. **Result:** The results of the study show that the implementation of the Policy for Collection of Land and Building Rights Acquisition Fees in DKI Jakarta is not optimal with the discovery of obstacles in the implementation of BPHTB collection, lack of knowledge and public awareness to pay BPHTB taxes, developers who have not received certificates. There are also supporting factors that encourage the implementation of BPHTB collection, namely the existence of UPPPD in each sub-district which is very helpful in collecting and reporting BPHTB, the quality and quantity of human resources that are very good and competent, there are clear implementing regulations in implementing BPHTB payment policies, budget support in implementation of BPHTB collection, and use of technology that provides convenience in BPHTB collection. **Conclusion:** Efforts that can be made to optimize the Implementation of BPHTB Collection in DKI Jakarta can be done by coordinating with various parties, both Notaries and PPAT, the developer (private sector). **Keywords:** implementation, public policy, BPHTB

ABSTRAK

Masalah/ Latar Belakang (GAP): Penerimaan pajak yang merupakan sumber pemasukan terbesar untuk PAD DKI Jakarta, sedangkan BPHTB adalah urutan ke tiga pendapatan pajak daerah namun ralisasinya masih belum optimal. **Tujuan:** Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor pendukung dan penghambat serta upaya dalam Implementasi Kebijakan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Dalam Peningkatan Pendapatan Asli Daerah di Provinsi Dki Jakarta. **Metode:** Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif dengan pendekatan induktif. Teknik pengumpulan data dengan cara wawancara, dan dokumentasi. Teknik analisis data yang digunakan adalah reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. **Hasil/ Temuan** menunjukkan bahwa Implementasi Kebijakan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di DKI Jakarta belum optimal dengan ditemukannya kendala dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB, kurangnya pengetahuan dan kesadaran masyarakat untuk membayar pajak BPHTB, pihak developer yang belum memecah sertifikat. Terdapat juga faktor pendukung yang mendorong pelaksanaan pemungutan BPHTB yaitu keberadaan UPPPD di setiap kecamatan yang sangat membantu dalam pemungutan dan pelaporan BPHTB, kualitas dan kuantitas SDM yang dimiliki sudah sangat baik dan kompeten, sudah adanya peraturan pelaksana yang jelas dalam pelaksanaan

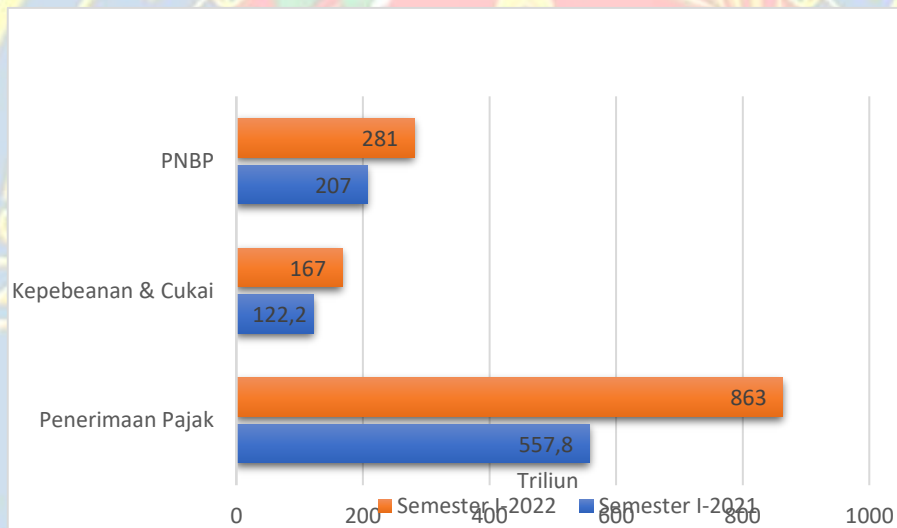
kebijakan pemungutan BPHTB, dukungan anggaran dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB, dan penggunaan teknologi yang memberikan kemudahan dalam pemungutan BPHTB. **Kesimpulan:** Upaya yang dapat dilakukan untuk mengoptimalkan Implementasi Pemungutan BPHTB di DKI Jakarta dapat dilakukan dengan menjalin koordinasi dengan berbagai pihak baik itu PPAT, pihak developer (swasta).

Kata kunci: implementasi, kebijakan publik, BPHTB

I. PENDAHULUAN (5-10%)

1.1. Latar Belakang

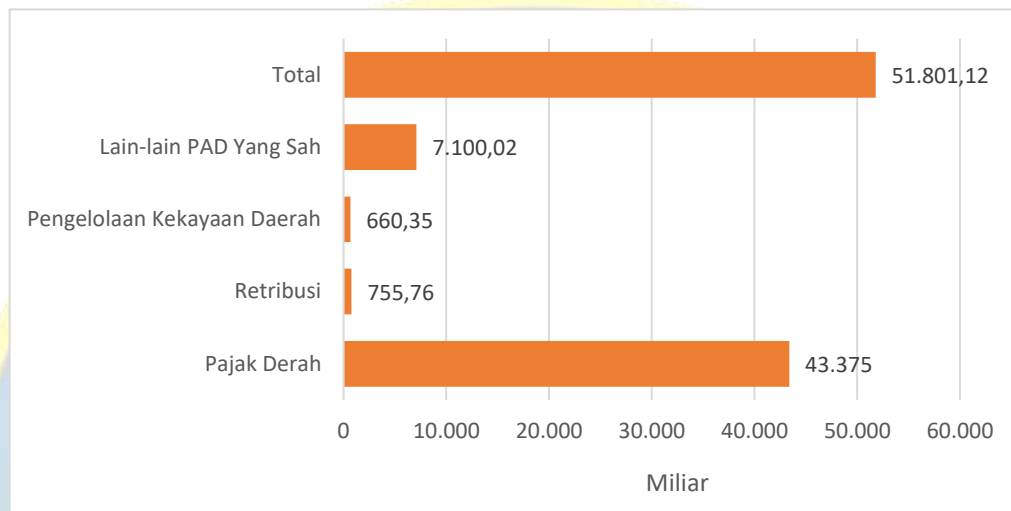
Negara Kesatuan Republik Indonesia dalam melaksanakan pemerintahan negara serta pembangunan nasional untuk mewujudkan masyarakat yang adil, makmur, dan merata sesuai dengan yang diamanatkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945. Untuk mewujudkan itu tentunya pemerintah harus melakukan pembangunan. Pembiayaan pembangunan diperoleh dari pendapatan negara, dimana sumber pendapatan itu dapat diperoleh dari penerimaan pajak, kepabeanan dan cukai, dan PNBP. Sebagaimana pada Gambar 1.1



Sumber: Databoks (2022)

Gambar 1. 1
Jumlah Pendapatan Negara Menurut
Sumbernya Secara Nasional (Semester I 2021 – Semester I 2022)

Gambar 1.1 menunjukkan penerimaan pendapatan negara tertinggi bersumber dari penerimaan pajak sebesar Rp 557,8 triliun di tahun 2021 dan Rp 863,3 triliun di tahun 2022. Perolehan untuk Pendapatan Negara Bukan Pajak (PNBP) meningkat 35,8% dari pada tahun 2021. Kepabeanaan dan cukai mengalami kenaikan 37,2% dari pada tahun 2021. Tentunya dalam pelaksanaan otonomi menuntut daerah memiliki pendapatan sendiri di samping suntikan dana dari pusat. Keharusan untuk peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) sebagai dana untuk penyelenggaraan pemerintah serta pelayanan terhadap masyarakat. Pendapatan daerah tersebut bersumber dari berbagai pemungutan dan pajak yang ditarik oleh daerah. Berikut Gambar 1.2, menunjukkan PAD DKI Jakarta berdasarkan sumbernya.



Gambar 1. 2
Sumber Pendapatan Asli Daerah Pemda DKI Jakarta 2021

Sumber: Diolah oleh peneliti (2022) dari database Bapenda DKI Jakarta

Gambar 1.2 jumlah PAD DKI Jakarta 2021 menurut sumbernya berjumlah Rp 51,89 triliun. Pajak daerah menjadi penyumbang PAD terbesar dengan jumlah Rp 43,375 triliun, sedangkan untuk lain-lain PAD yang sah sebesar Rp 7,1 triliun, Rp 755,76 miliar untuk retribusi daerah, pengelolaan kekayaan daerah dengan perolehan Rp 660,35 Miliar. Membuktikan pajak daerah penyumbang PAD dalam terbesar, sehingga pajak daerah dapat mempengaruhi Jumlah PAD. Berikut ini Gambar 1.3 adalah perbandingan realisasi PAD DKI Jakarta tahun 2021 dan 2021.

Penurunan realisasi pada pajak daerah tercatat cukup tinggi yaitu 20,74%, meskipun mengalami penurunan namun pajak daerah tetap menjadi penyumbang PAD terbesar. Sebesar 83,46% dari total realisasi PAD bersumber dari pajak daerah selanjutnya disusul oleh pendapatan lain-lain PAD yang sah, hasil PKD yang dipisahkan dan retribusi daerah (Kanwil Ditjen Perbendaharaan DKI Jakarta, 2021).

1.2. Kesenjangan Masalah

Pengalihan pemungutan BPHTB yang sebelumnya pemerintah pusat yang mengambil alih dan sekarang sudah dilimpahkan kepada pemerintah daerah, memberikan peluang kepada pemerintah daerah untuk melakukan pemungutan yang maksimal. Sehingga hasil dari pemungutan BPHTB itu dapat menjadi sumber penambahan untuk PAD. Dapat dilihat pada Tabel 1.1, bahwa BPHTB menjadi komponen pajak daerah yang termasuk tiga besar pajak daerah. Jika dilihat dari realisasinya PPB dan BPHTB adalah jenis pajak properti. Berikut tabel 1.2 dan tabel 1.3 yang menunjukkan realisasi PBB dan BPHTB.

Tabel 1.1

Realisasi Pemungutan PBB Tahun 2017-2021

Tahun	Realisasi (Triliun)	Target (triliun)	realisasi (%)
2017	8,16	8,5	96%
2018	6,32	8,5	74%
2019	9,4	10	94%
2020	5,94	6,5	91%
2021	8,48	10,25	83%
2022	8,2	10,25	80%
rata-rata			88%

Sumber: Diolah oleh peneliti (2022) dari database Bapenda DKI Jakarta Tahun 2017-2022

Tabel 1.2 perolehan PBB dari tahun 2017-2023 yang menunjukkan hasil yang baik di setiap tahunnya. Meskipun terjadi penurunan pada tahun 2018 yaitu realisasinya 74%. Namun secara keseluruhan pemungutan PBB sudah efektif dengan dilihat persentase realisasinya. Dapat dilihat juga pada dua tahun terakhir ini yang memiliki target yang sama, meskipun realisasinya berbeda sedikit. Jika dibandingkan dengan BPHTB (Tabel 1.2) dengan realisasinya masih harus ditingkatkan.

Tabel 1.2

Realisasi Pemungutan BPHTB Tahun 2017-2021

Tahun	Realisasi (Triliun)	Target (Triliun)	Realisasi (%)
2017	Rp 4,19	Rp 5,49	76%
2018	Rp 4,55	Rp 6,00	76%
2019	Rp 5,57	Rp 9,50	59%
2020	Rp 4,67	Rp 5,00	93%
2021	Rp 5,45	Rp 6,92	79%
2022	Rp 6,3	Rp. 8,19	76%
Rata-rata			77%

Sumber: Diolah oleh peneliti (2022) dari database Bapenda DKI Jakarta Tahun 2019-2022

Berdasarkan Tabel 1.2 dan Tabel 1.3, menjelaskan realisasi pemungutan PBB dan BPHTB. Tabel 1.2 realisasi PBB tertinggi terdapat pada tahun 2017 yaitu 96%, sedangkan realisasi terendah pada tahun 2018 yaitu 74%. Realisasi BPHTB yang terdapat pada Tabel 1.3, pada tahun 2019 realisasi BPHTB sebesar Rp 4,67 triliun dari Rp 5 triliun. Realisasi terendah lima tahun terakhir untuk BPHTB terjadi pada tahun 2019 yaitu 59%. Perbedaan realisasi antara PBB dan BPHTB, menjadi dasar peneliti memilih BPHTB sebagai fokus penelitian. Berdasarkan tabel 1.3 realisasi BPHTB hanya berkisaran Rp 4 miliar sampai Rp 5,5 miliar.

Sedangkan untuk target realisasi setiap tahun berbeda, dan jumlah objek pajak yang berbeda di setiap tahun. Pengalihan pemungutan BPHTB yang sebelumnya pemerintah pusat yang mengambil alih dan sekarang sudah dilimpahkan kepada pemerintah daerah, memberikan peluang kepada pemerintah daerah untuk melakukan pemungutan yang maksimal. Sehingga hasil dari pemungutan BPHTB itu dapat menjadi sumber penambahan untuk PAD.

1.3. Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu yang disusun berdasarkan objek penelitian, tujuan penelitian, teori penelitian, dan metode yang digunakan. Pengelompokan ini bertujuan untuk mengidentifikasi persamaan dan perbedaan dengan penelitian yang dilakukan. Terdapat 9 penelitian yang membahas objek penelitian sama dengan peneliti yaitu pemungutan BPHTB (Arbayah, 2017; Ermayanti, 2016; Gatari, 2021; Hanum Krisna Sari dan Dewi Rahayu, 2020; Ida Nur Asiah Jamil, Achmad Husaini, 2016; Kotijah Fadhilah Abdilah, 2016; Risky Defi Jayanti & Dewi Rejeki, 2018; Sundary, 2018; Witri, Mochammad Djudi, 2016). Meskipun memiliki kesamaan pada objek penelitian, terdapat perbedaan pada fokus penelitian diantaranya analisis kebijakan (Gatari, 2021; Ida Nur Asiah Jamil, Achmad Husaini, 2016; Risky Defi Jayanti & Dewi Rejeki, 2018; Witri, Mochammad Djudi, 2016); Efektivitas kebijakan (Hanum Krisna Sari dan Dewi Rahayu, 2020; Kotijah Fadhilah Abdilah, 2016; Sundary, 2018); Implementasi kebijakan (Arbayah, 2017; Ermayanti, 2016).

Berdasarkan tujuan dari penelitian terdahulu, diantaranya untuk mengetahui pelaksanaan pemungutan BPHTB (Gatari, 2021; Ida Nur Asiah Jamil, Achmad Husaini, 2016; Kotijah Fadhilah Abdilah, 2016); mengetahui kesiapan pemerintah (Ida Nur Asiah Jamil, Achmad Husaini, 2016; Witri, Mochammad Djudi, 2016); Untuk mengetahui Faktor pendukung dan hambatan BPHTB (Gatari, 2021; Hanum Krisna Sari dan Dewi Rahayu, 2020; Ida Nur Asiah Jamil, Achmad Husaini, 2016); Untuk mengetahui perolehan BPHTB (Hanum Krisna Sari dan Dewi Rahayu, 2020; Risky Defi Jayanti & Dewi Rejeki, 2018; Witri, Mochammad Djudi, 2016). Uraian di atas menjadi dasar penelitian yang akan dilakukan, dengan adanya perbedaan pada sudut pandang peneliti yaitu pengaruh perolehan BPHTB terhadap PAD yang memberikan hasil yang berbeda untuk melengkapi penelitian yang sudah pernah dilakukan sebelumnya.

1.4. Pernyataan Kebaruan Ilmiah

Penulis melakukan penelitian berbeda dan belum dilakukan oleh peneliti terdahulu, dimana lokus pelaksanaannya di Provinsi DKI Jakarta dan juga penggunaan teori menggunakan Thomas R. Dye (2017). Menurut Dye pelaksanaan kebijakan ditentukan oleh lima indikator yaitu organisasi pelaksana, anggaran pelaksana, peraturan pelaksana, sumber daya pelaksana, dan sumber daya berupa teknolog.

1.5. Tujuan

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis hambatan dan dukungan Implementasi Kebijakan Pemungutan BPHTB dalam Peningkatan PAD Provinsi DKI Jakarta dan untuk merumuskan upaya mengoptimalkan Implementasi Kebijakan Pemungutan BPHTB dalam Peningkatan PAD Provinsi DKI Jakarta.

II. METODE

Penulis menggunakan metode kualitatif deskriptif dengan pendekatan induktif. Penelitian kualitatif adalah metode untuk menggali serta mengetahui maksud dari seseorang maupun dari sekelompok orang dinilai memiliki masalah sosial ataupun kemanusiaan (Creswell, 2017). Metode deskriptif dapat dipahami sebagai langkah untuk memberikan gambaran kondisi di lapangan, dengan terstruktur data real serta cara penyajian yang tepat, antara data saling

bersangkut-paut, tidak hanya untuk menemukan kebenaran saja tetapi pemahaman yang ada di lapangan. Metode kualitatif bersifat induktif yaitu peroleh dari fakta, realita, gejala, masalah bersumber dari observasi khusus. Bersumber dari realita dan fakta di lapangan sehingga peneliti menggambarkan gambaran umum. Induktif berarti pemahaman yang dilakukan dari hal yang bersifat khusus ke umum (Raco, 2010).

Penulis mengumpulkan data dengan melakukan wawancara dan dokumentasi. Dalam melakukan pengumpulan data melalui wawancara, terdapat 13 orang informan yang terdiri dari Kepala Satpel Penyuluhan Pusdatin Bapenda DKI Jakarta, PPAT, Petugas pemungut BPHTB di UPPPD masing masing berjumlah 1 orang dan Masyarakat (pemilik rumah, apartemen, tanah) yang berjumlah 10 orang.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Penulis menganalisis pelaksanaan Kebijakan Pemungutan BPHTB di Provinsi DKI Jakarta yang belum optimal, dengan menggunakan teori Thomas R. Dye sebagai acuan penulis dalam melakukan penelitian. Menurut Dye (2017) pelaksanaan kebijakan ditentukan oleh lima indikator yaitu organisasi pelaksana, anggaran pelaksana, peraturan pelaksana, sumber daya pelaksana, dan sumber daya lain berupa teknologi. Dari semua indikator tersebut peneliti menganalisis berdasarkan faktor pendukung dan penghambat dalam pelaksanaan kebijakan pemungutan BPHTB.

3.1. Faktor pendukung perolehan hak atas tanah dan bangunan

a. Pembentukan UPPPD dalam pemungutan Pajak BPHTB

Pembentukan 44 UPPPD dalam pelaksanaan kebijakan pemungutan BPHTB, sangat memberikan dampak yang besar dalam pemungutan pajak daerah. Pembentukan ini tentunya didasari dari perubahan kebijakan BPHTB yang dulunya merupakan kewenang pusat berubah menjadi kewenang daerah. Pemungutan BPHTB selama ini berjalan dengan baik, dimana dapat dilihat keberadaan UPPPD untuk melakukan pemungutan pajak di setiap wilayah di DKI Jakarta yang tersebar merata.

b. Rekrutmen dan Pengembangan Pegawai Sesuai Dengan Kompetensi

Pengaruh sumber daya manusia dalam implementasi kebijakan sangat penting. Sumber daya manusia merupakan kunci dari pelaksanaan kebijakan, karena berperan dalam pemberdayaan dan pengelolaan pelaksanaan implementasi kebijakan. Dimana dalam perekrutan pegawai yang sesuai dengan kompetensi pegawai yang dibutuhkan.

Pendidikan Terakhir Pegawai UPPPD Pancoran

No	Menurut Pendidikan Terakhir	Jumlah Pegawai
1	D3	1
2	S1	5
3	S2	4

Sumber: Bapenda, 2023

Berdasarkan tabel 4.5 menunjukkan bahwa pendidikan terakhir yang dimiliki oleh pegawai UPPPD adalah minimal D3, sedangkan untuk tingkat pendidikan yang lebih seperti S1 dan S2 merupakan tingkat pendidikan yang mayoritas dari pegawai UPPPD. Berdasarkan data tersebut menunjukkan bahwa peningkatan Sumber Daya Manusia dilakukan dari segi kualitas melalui latar belakang pendidikan. Selain itu kuantitas yang mencukupi di setiap UPPPD juga menjadi faktor pendukung dari pemungutan BPHTB.

Selain mempertimbangkan keahlian dan latar belakang pendidikan pegawai Bapenda, tentunya pembekalan terhadap setiap sumber daya manusia sebagai pelaksana dalam kebijakan pemungutan BPHTB diperlukan. Supaya dalam pelaksanaan pemungutan

BPHTB berjalan dengan baik, dan juga setiap bagian pelaksana pemungutan BPHTB dapat menjalankan tugasnya dengan semestinya

c. Peraturan Pelaksana dan SOP Yang Mengatur Pelaksanaan Pemungutan BPHTB

Prinsip dalam pelaksanaan desentralisasi adalah *money follows functions*, maksudnya pelayanan publik pada tingkat daerah didukung dengan pembiayaan dari pusat dengan pemberian sumber-sumber penerimaan kepada daerah. Berdasarkan isi dari UU Nomor 28 Tahun 2009 dapat diambil kesimpulan, yaitu:

- a. Pemda tidak diberikan wewenang untuk memungut pajak lain selain yang tercantum pada Undang-Undang.
- b. Pemberian sanksi kepada daerah yang melanggar.
- c. Gaya pengawasan yang dari represif menjadi korektif dan preventif.
- d. Pemanfaatan pajak yang lebih terfokuskan kepada jenis layanan yang berkaitan.
- e. Perubahan dari pemungutan oleh pusat menjadi pemungutan oleh daerah.

Sedangkan untuk SOP, Pengajuan pajak online DKI Jakarta, bisa proses tanpa harus bertatap muka. Ini merupakan upaya Bapenda DKI Jakarta untuk memberikan kemudahan bagi masyarakat dalam memenuhi kewajiban untuk membayar pajak kapanpun dan dimanapun. Perubahan perpajakan adalah kunci keberhasilan transformasi digital, dan selalu berkomitmen untuk menuju pelayanan pajak daerah yang baik bagi masyarakat DKI Jakarta. Pengurusan BPHTB kini dapat dilakukan secara online di <https://ebphtb.jakarta.go.id>. Cukup unggah semua informasi dan dokumen yang diperlukan secara lengkap, dan Anda dapat memperoleh verifikasi BPHTB secara elektronik.

d. Anggaran Pelaksana (Pendapatan dan Pengeluaran)

Pembuatan kebijakan terjadi dalam proses anggaran dan alokasi. Pemerintah dapat mengesahkan kebijakan dan program dalam undang-undang, tetapi pemerintah harus secara terpisah mengalokasikan dana untuk mengimplementasikan undang-undang tersebut. Pendana dalam pelaksanaan kebijakan juga memegang peranan penting. Aspek ini berfungsi untuk supaya kegiatan yang berkaitan den pelaksanaan kebijakan dapat terlaksana, mulai dari kegiatan operasional, pengadaan sarana dan prasarana, biaya transportasi, penyelenggaraan pelatihan pegawai, dan juga sosialisasi.

Penyerapan Anggaran SKPD Di DKI Jakarta

No	SKPD	TARGET	REALISASI	%
1	Bapenda	Rp 145.419.828.375	Rp 109.784.980	75,5
2	Badan Pembina BUMD	Rp 27.522.852.795	Rp 15.669.933.264	56,93
3	Inspektorat	Rp 155.707.138.846	Rp 103.109.144.502	66,22
4	Sekretariat DPRD	Rp 761.474.983.724	Rp 492.691.952.055	64,7
5	Sekretariat Daerah	Rp 1.258.574.942.240	Rp 990.858.727.335	78,73

6	Badan Kesatuan Bangsa dan Politik	Rp 108.406.575.479	Rp 92.531.815.984	83,36
7	Dinas Pendidikan	Rp 16.646.819.141	Rp 9.464.389.318	56,86
8	Dinas Kesehatan	Rp 11.121.426.075.260	Rp 11.121.426.975.265	65,35
9	Dinas Cipta Karya, Tata Ruang, dan Pertanahan	Rp 652.518.791.623	Rp 470.263.384.868	72,07

Berdasarkan tabel 4.9 menunjukkan Bapenda dalam penyerapan anggaran sudah baik. Dibuktikan dengan kemampuan penggunaan anggaran diatas 75%, jika dibandingkan dengan SKPD lainnya.

- e. Sumber Daya Lain Berupa Teknologi (Penggunaan E-BPHTB Dalam Pembayaran BPHTB) Penerapan teknologi dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB turut membantu kelancaran kebijakan Pemungutan BPHTB. Untuk kesiapan teknologi Bapenda sudah merancang Sistem Aplikasi dengan didukung oleh tenaga ahli yang memiliki latar belakang pendidikan IT. E-BPHTB ini merupakan bentuk inovasi pemerintah DKI Jakarta melalui Bapenda dalam pelaksanaan pemungutan pajak daerah. Berdasarkan Perkembangan E-BPHTB memberikan bukti memudahkan dalam pemungutan pajak dengan berbagai manfaatnya. Serta dalam proses pengurusannya yang mudah mulai dari proses *log in*, *upload* dokumen, serta daftar riwayat pembayaran pajak baik itu PBB, BPHTB atau pun pajak lainnya. Serta juga memberikan kemudahan kepada petugas pemungut pajak dalam melakukan validasi dan verifikasi data.

3.2. Faktor Penghambat Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

- a. Kesadaran Wajib Pajak Untuk Membayar BPHTB Yang Masih Rendah Pelaporan pajak BPHTB sudah menjadi tanggung jawab bagi pihak pembeli jika terjadi transaksi dan menjadi kewajiban bagi yang mendapat hak perolehan, namun peneliti menemukan masih ada masyarakat yang belum sadar pajak. Faktor kesadaran dari wajib pajak juga menjadi penghambat pemungutan BPHTB. Kesadaran langsung dari masyarakat yang masih tergolong rendah dan harus untuk selalu diingatkan terkait kewajiban pajak. Realita di lapangan bahwa rata-rata harga properti di DKI Jakarta setiap tahun naik, sehingga banyak kasus yang terjadi pada pelaporan BPHTB yang tidak sesuai dengan harga transaksi namun masih memakai NJOP.
- b. Pemecahan sertifikat apartemen yang belum dilakukan oleh developer ditemukannya developer yang masih menahan sertifikat kepemilikan properti. Berdasarkan keterangan petugas pemungutan pajak, PPAT, dan juga pemilik apartemen, peneliti menemukan hambatan dalam pemungutan BPHTB di DKI Jakarta yaitu pihak developer/ pengembang yang kurang bertanggungjawab dalam pemberian sertifikat kepemilikan atau lambat memberikan sertifikat kepada pembeli. Tentunya sikap dari developer ini akan berdampak pada realisasi pemungutan BPHTB.

- c. Pelaporan Harga Transaksi Yang Tidak Sesuai Dengan Harga Transaksi
Dasar dari pembayaran BPHTB adalah nilai transaksi, dengan berpedoman kepada NJOP. Pembayaran BPHTB didasari dari jumlah transaksi yang disepakati oleh pembeli dan penjual, dengan memedomani NJOP yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Terkadang dalam transaksi jumlah transaksi terjadi bisa di atas NJOP atau di bawah NJOP yang telah ditetapkan. Apabila terdapat harga transaksi yang dibawah NJOP maka dasar dari pengenaan BPHTBnya berdasarkan NJOP yang sudah ditetapkan, sedangkan untuk yang diatas NJOP, pengenaan BPHTB berdasarkan harga transaksi.

3.3. Upaya untuk mengoptimalkan Implementasi Kebijakan Pemungutan BPHTB dalam Peningkatan PAD Provinsi DKI Jakarta

Berdasarkan faktor pendukung dan faktor penghambat dalam pelaksanaan pemungutan maka dibutuhkan upaya untuk mengoptimalkan Implementasi Kebijakan Pemungutan BPHTB dalam Peningkatan PAD Provinsi DKI Jakarta.

- a. Melakukan pengawasan terhadap proses nilai transaksi jual beli yang terjadi.
Peningkatan hubungan dengan PPAT untuk mendapatkan informasi dan data, disamping mengajak PPAT untuk memberantas pelaporan transaksi palsu. Ini menjadi upaya yang dipilih pemerintah untuk mengatasi hambatan pemungutan BPHTB.
- b. Melakukan pendataan dan update harga pasar dari setiap jenis properti di setiap wilayah di DKI Jakarta.
- c. Melakukan koordinasi dan kerjasama dengan developer properti untuk mengingatkan pemilik untuk membayar BPHTB.

Upaya selanjutnya dalam mengatasi hambatan pemungutan BPHTB adalah dengan meningkatkan koordinasi antara pemerintah dengan swasta. Diharapkan nantinya dengan adanya koordinasi antara pemerintah dan swasta pemungutan pajak BPHTB dapat terlaksana dengan maksimal.

3.4. Diskusi temuan utama penelitian

Pelaksanaan kebijakan pemungutan BPHTB di Provinsi DKI Jakarta memang belum secara maksimal terlaksana dibuktikan dengan tidak tercapainya target lima tahun terakhir ini. Fenomena ini terjadi karena ditemukannya hambatan dalam pelaksanaannya diantaranya, kesadaran wajib pajak yang masih harus diingatkan, lambatnya pemecahan sertifikat apartemen oleh developer, pelaporan harga transaksi yang tidak sesuai transaksi aslinya. Disamping itu terdapat juga faktor pendukung dalam kebijakan ini diantaranya, dibentuknya UPPPD di setiap kecamatan, peraturan yang memadai dan SOP yang jelas, anggaran dalam pelaksanaan kebijakan, SDM yang berkualitas, serta penerapan teknologi.

Layaknya kebijakan lainnya hambatan yang ditemukan khususnya terkait kesadaran masyarakat dalam membayar pajak, sebagaimana temuan (Maulidya Ayu Gatari, 2021). Serta partisipasi pihak yang terlibat yang masih kurang, ini dibuktikan pada temuan bahwa masih adanya devloper yang belum memberikan sertifikat kepemilikan kepada pemilik/ pembeli apartemen. Temuan ini yang membedakan dengan temuan penelitian sebelumnya. Selain itu penerapan teknologi dalam pemungutan BPHTB yang membantu pemerintah DKI Jakarta dalam melaksanakan kebijakan pemungutan BPHTB. Tentunya diharapkan pengembangan pelayanan dan peraturan terkait kebijakan BPHTB harus dilakukan agar hambatan yang ditemukan dalam pelaksanaan kebijakan BPHTB dapat diatasi dan harapan pemerintah daerah untuk memperoleh ralisasi target secara maksimal dapat terwujud.

IV. KESIMPULAN

Penulis menyimpulkan bahwa pelaksanaan kebijakan pemungutan BPHTB di Provinsi DKI Jakarta sudah sesuai dengan peraturan yang ditetapkan pemerintah. Namun saja terdapat

beberapa pihak yang menyebabkan hambatan dalam pelaksanaan kebijakan ini. Sehingga sangat dibutuhkannya kerjasama dan koordinasi antara pemerintah, masyarakat, dan juga swasta (developer properti) dalam pelaksanaan kebijakan BPHTB. Pada dasarnya dengan adanya kerja sama dan koordinasi dari tiga unsur ini dapat memberikan kemudahan dalam pemungutan pajak BPHTB. Serta dengan meningkatkan peranan teknologi khususnya dalam pendataan transaksi dan penyebaran informasi serta pelayanan yang berbasis digital.

Keterbatasan penelitian. Penelitian ini memiliki keterbatasan terutama dalam waktu pelaksanaan. Penelitian.

Arah Masa Depan Penelitian (*future work*). Penelitian ini merupakan temuan awal, oleh karena itu diharapkan adanya penelitian lanjutan terkait kebijakan pemungutan BPHTB khususnya di wilayah Provinsi DKI Jakarta.

V. UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis mengucapkan terima kasih kepada Kepala Bapenda beserta jajarannya yang telah berkenan memberikan informasi terkait segala kebutuhan penelitian yang penulis lakukan. Seta seluruh informan yang bersedia di wawancarai dan membantu dalam penyelesaian penelitian ini.

IV. DAFTAR PUSTAKA

Creswell. (2018). *Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches* (F. Edition, Ed.). SAGE.

Dye, T. R. (2017). *Understanding public policy* (Fifteenth). Pearson Education.

Raco, J. (2010). *Metode penelitian kualitatif: jenis, karakteristik dan keunggulannya*. <https://doi.org/10.31219/osf.io/mfzuj>

Jakarta, Bapenda DKI (2022). *Ralisasi PBB dan BPHTB*.

Jakarta, Bapenda DKI (2022). *Realisasi Pajak 2019-2021*.