**Pajak dan Manajemen Keuangan**
**Volume. 3, Nomor.3 Juni 2026**
E-ISSN .: 3046-9848; P-ISSN .: 3046-899X; Hal. 65-77
DOI: https://doi.org/10.61132/pajamkeu.v3i3.2387
Tersedia: https://ejournal.areai.or.id/index.php/PAJAMKEU

# Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah dalam Menunjang Pembangunan Daerah di Indonesia

**Anita Sri Wulandari[1], Rudi Sanjaya[2], Melpha Therecia Nainggolan[3], Mohammad Galih Arya C[4]**
[1-4]Program Studi Perpajakan Dasar, Universitas Pamulang, Indonesia

**Email Korespondensi*: anitaawulan06@gmail.com

***Abstract***. *This study aims to analyze the role of the Land and Building Tax (BPHTB) as a source of Regional Original Revenue (PAD), identify various challenges faced in the collection process, and examine strategies for optimizing BPHTB management to support sustainable regional development. The research method used is qualitative research with a descriptive approach through literature review. Data were obtained from various secondary sources, including laws and regulations, books, scientific journals, government reports, and relevant previous research results. Data analysis was carried out through the stages of data reduction, data presentation, and conclusion drawing. The results of the study indicate that BPHTB makes a significant contribution to Regional Original Revenue (PAD), especially in regions with high levels of property transaction activity. In addition to functioning as a source of regional revenue, BPHTB also plays a role in supporting orderly land administration and legal certainty over asset ownership. However, optimizing BPHTB revenue still faces various obstacles, such as low taxpayer compliance, reporting transaction values that do not match actual conditions, limited data integration between agencies, and suboptimal use of information technology. Therefore, efforts are needed to increase tax socialization, digitize services, strengthen inter-agency coordination, and improve the competence of apparatus to improve the effectiveness of BPHTB management. With optimal management, the Land and Building Acquisition Tax (BPHTB) can be an effective instrument in strengthening regional fiscal capacity and supporting sustainable regional development.*

***Keywords***: *Fiscal Decentralization; Land and Building Acquisition Tax; Locally-Owned Revenue; Regional Development; Regional Taxes.*

**Abstrak**. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran BPHTB sebagai sumber PAD, mengidentifikasi berbagai tantangan yang dihadapi dalam proses pemungutannya, serta mengkaji strategi optimalisasi pengelolaan BPHTB guna mendukung pembangunan daerah yang berkelanjutan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptif melalui studi literatur. Data diperoleh dari berbagai sumber sekunder, meliputi peraturan perundang-undangan, buku, jurnal ilmiah, laporan pemerintah, dan hasil penelitian terdahulu yang relevan. Analisis data dilakukan melalui tahapan reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Hasil kajian menunjukkan bahwa BPHTB memberikan kontribusi yang signifikan terhadap PAD, terutama pada daerah yang memiliki tingkat aktivitas transaksi properti yang tinggi. Selain berfungsi sebagai sumber penerimaan daerah, BPHTB juga berperan dalam mendukung tertib administrasi pertanahan dan kepastian hukum atas kepemilikan aset. Namun, optimalisasi penerimaan BPHTB masih menghadapi berbagai kendala, seperti rendahnya kepatuhan wajib pajak, pelaporan nilai transaksi yang tidak sesuai dengan kondisi sebenarnya, keterbatasan integrasi data antarinstansi, serta belum optimalnya pemanfaatan teknologi informasi. Oleh karena itu, diperlukan upaya peningkatan sosialisasi perpajakan, digitalisasi layanan, penguatan koordinasi antarinstansi, dan peningkatan kompetensi aparatur guna meningkatkan efektivitas pengelolaan BPHTB. Dengan pengelolaan yang optimal, BPHTB dapat menjadi instrumen yang efektif dalam memperkuat kapasitas fiskal daerah dan mendukung pembangunan daerah yang berkelanjutan.

**Kata Kunci:** Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan; Desentralisasi Fiskal; Pajak Daerah; Pembangunan Daerah; Pendapatan Asli Daerah.

## 1. LATAR BELAKANG

Pembangunan daerah merupakan salah satu instrumen penting dalam mewujudkan pertumbuhan ekonomi, peningkatan kesejahteraan masyarakat, serta pemerataan pembangunan antarwilayah. Keberhasilan pembangunan daerah sangat dipengaruhi oleh kemampuan pemerintah daerah dalam menyediakan sumber pembiayaan yang memadai dan berkelanjutan.

*Naskah Masuk: 03 Mei 2026; Revisi: 02 Juni 2026; Diterima: 04 Juli 2026; Terbit: 07 Juli 2026*

Dalam konteks otonomi daerah, Pendapatan Asli Daerah (PAD) menjadi indikator penting yang mencerminkan tingkat kemandirian fiskal suatu daerah. PAD berasal dari berbagai sumber, antara lain pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan pendapatan sah lainnya. Di antara berbagai sumber tersebut, pajak daerah memiliki kontribusi yang signifikan dalam mendukung penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah.

Salah satu jenis pajak daerah yang memiliki potensi besar dalam meningkatkan PAD adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas setiap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang terjadi melalui jual beli, hibah, waris, tukar-menukar, pemasukan dalam perseroan, maupun bentuk peralihan hak lainnya. BPHTB memiliki karakteristik yang unik karena penerimaannya sangat dipengaruhi oleh perkembangan sektor properti dan aktivitas ekonomi masyarakat. Semakin tinggi aktivitas transaksi tanah dan bangunan di suatu daerah, semakin besar pula potensi penerimaan BPHTB yang dapat diperoleh pemerintah daerah.

Sejak pengalihan kewenangan pengelolaan BPHTB dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah melalui kebijakan desentralisasi fiskal, BPHTB menjadi salah satu instrumen strategis dalam memperkuat kapasitas fiskal daerah. Kebijakan tersebut memberikan kesempatan kepada pemerintah daerah untuk mengoptimalkan sumber penerimaan sesuai dengan karakteristik dan potensi wilayah masing-masing. Selain berfungsi sebagai sumber penerimaan daerah, BPHTB juga berperan dalam mendukung tertib administrasi pertanahan, meningkatkan kepastian hukum kepemilikan aset, serta mendorong transparansi transaksi properti.

Beberapa penelitian terdahulu menunjukkan bahwa BPHTB memiliki kontribusi yang cukup besar terhadap peningkatan PAD. Penelitian Fitriani dan Putri (2022) menyimpulkan bahwa penerimaan BPHTB berpengaruh positif terhadap peningkatan PAD, terutama pada daerah yang mengalami pertumbuhan sektor properti yang tinggi. Penelitian Wahyuni (2023) juga menemukan bahwa efektivitas pemungutan BPHTB berkontribusi terhadap peningkatan kemampuan fiskal daerah. Sementara itu, Rizki (2024) menunjukkan bahwa optimalisasi BPHTB dapat memperkuat kemandirian keuangan pemerintah kabupaten dan kota di Indonesia.

Meskipun demikian, berbagai penelitian tersebut masih berfokus pada aspek kontribusi BPHTB terhadap PAD dan efektivitas pemungutannya secara parsial. Penelitian sebelumnya

belum banyak mengkaji secara komprehensif hubungan antara implementasi BPHTB, tantangan administrasi perpajakan, pemanfaatan teknologi digital, serta perannya dalam mendukung pembangunan daerah dalam perspektif desentralisasi fiskal. Selain itu, perkembangan regulasi perpajakan daerah pasca berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 juga menghadirkan dinamika baru yang memerlukan kajian lebih lanjut terkait optimalisasi pengelolaan BPHTB sebagai sumber penerimaan daerah.

Berdasarkan kondisi tersebut, terdapat kesenjangan penelitian (research gap) berupa masih terbatasnya kajian yang mengintegrasikan aspek kontribusi BPHTB terhadap PAD, hambatan pemungutan, transformasi digital administrasi perpajakan, dan implikasinya terhadap pembangunan daerah secara berkelanjutan. Kebaruan (novelty) penelitian ini terletak pada analisis yang menggabungkan keempat aspek tersebut dalam satu kajian literatur sehingga menghasilkan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai peran strategis BPHTB dalam memperkuat kapasitas fiskal daerah di era modernisasi administrasi perpajakan.

Penelitian ini menjadi penting untuk dilakukan mengingat meningkatnya kebutuhan pembiayaan pembangunan daerah, tuntutan peningkatan kualitas pelayanan publik, serta perlunya optimalisasi sumber-sumber PAD yang berkelanjutan. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan kontribusi akademis dalam pengembangan kajian perpajakan daerah serta menjadi bahan pertimbangan bagi pemerintah daerah dalam merumuskan strategi peningkatan penerimaan BPHTB.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peran BPHTB sebagai sumber Pendapatan Asli Daerah, mengidentifikasi berbagai kendala yang dihadapi dalam proses pemungutannya, serta mengkaji strategi optimalisasi pengelolaan BPHTB guna mendukung peningkatan kapasitas fiskal dan pembangunan daerah di Indonesia.

## 2. KAJIAN TEORITIS

### Pajak Daerah

Pajak daerah merupakan salah satu instrumen fiskal yang memiliki peran penting dalam mendukung penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, pajak daerah adalah kontribusi wajib yang dibayarkan oleh orang pribadi atau badan kepada pemerintah daerah yang bersifat memaksa berdasarkan peraturan perundang-undangan tanpa memperoleh imbalan secara langsung. Penerimaan pajak daerah digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan infrastruktur, pelayanan publik, pendidikan, kesehatan, serta berbagai program kesejahteraan masyarakat.

Menurut Mardiasmo (2023), pajak daerah merupakan komponen utama Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang mencerminkan kemampuan pemerintah daerah dalam membiayai kebutuhan pembangunan secara mandiri. Tingginya kontribusi pajak daerah terhadap PAD menunjukkan tingkat kemandirian fiskal yang semakin baik sehingga ketergantungan terhadap transfer dana dari pemerintah pusat dapat dikurangi. Dalam kerangka otonomi daerah, optimalisasi penerimaan pajak daerah menjadi salah satu strategi penting untuk meningkatkan efektivitas penyelenggaraan pemerintahan dan kualitas pelayanan publik.

Penelitian Fitriani dan Putri (2022) menunjukkan bahwa peningkatan efektivitas pengelolaan pajak daerah berpengaruh positif terhadap pertumbuhan PAD. Temuan tersebut memperlihatkan bahwa keberhasilan pemerintah daerah dalam menggali potensi pajak akan berdampak langsung pada kemampuan daerah dalam membiayai pembangunan yang berkelanjutan.

***Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)***

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu jenis pajak daerah yang dikenakan atas setiap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak tersebut dapat terjadi melalui berbagai mekanisme, seperti jual beli, hibah, waris, tukar-menukar, pemasukan dalam perseroan, pemisahan hak, maupun bentuk peralihan hak lainnya yang diatur dalam ketentuan perpajakan.

Menurut Siahaan (2021), BPHTB memiliki fungsi strategis sebagai sumber penerimaan daerah karena berkaitan erat dengan aktivitas ekonomi masyarakat, khususnya pada sektor properti dan pertanahan. Dasar pengenaan BPHTB menggunakan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP), dengan tarif sebesar 5% sesuai ketentuan yang berlaku.

Sejak diberlakukannya pengalihan kewenangan pengelolaan BPHTB kepada pemerintah daerah melalui Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, pajak ini menjadi salah satu sumber PAD yang potensial. Tingginya aktivitas transaksi tanah dan bangunan di suatu wilayah umumnya berbanding lurus dengan besarnya penerimaan BPHTB yang diperoleh pemerintah daerah. Oleh karena itu, BPHTB tidak hanya berfungsi sebagai instrumen fiskal, tetapi juga menjadi indikator perkembangan investasi dan pertumbuhan ekonomi daerah.

Hasil penelitian Wahyuni (2023) menunjukkan bahwa efektivitas pemungutan BPHTB berpengaruh signifikan terhadap peningkatan penerimaan PAD. Sementara itu, Rizki (2024) menemukan bahwa daerah yang memiliki aktivitas transaksi properti tinggi cenderung memperoleh kontribusi BPHTB yang lebih besar dibandingkan daerah dengan tingkat aktivitas properti yang rendah.

***Pendapatan Asli Daerah (PAD)***

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan seluruh penerimaan yang diperoleh pemerintah daerah dari sumber-sumber ekonomi yang berasal dari wilayahnya sendiri dan dipungut berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. PAD terdiri atas pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, serta pendapatan sah lainnya.

Menurut Halim (2021), PAD menjadi indikator utama dalam mengukur tingkat kemandirian keuangan daerah. Semakin besar PAD yang diperoleh suatu daerah, semakin besar pula kemampuan daerah tersebut dalam membiayai program pembangunan dan pelayanan publik tanpa ketergantungan yang tinggi terhadap pemerintah pusat. Oleh karena itu, peningkatan PAD menjadi salah satu fokus utama dalam pengelolaan keuangan daerah.

Dalam konteks pembangunan daerah, PAD memiliki fungsi strategis sebagai sumber pembiayaan yang mendukung pelaksanaan berbagai program pembangunan ekonomi, sosial, dan infrastruktur. Ketersediaan PAD yang memadai memungkinkan pemerintah daerah untuk lebih fleksibel dalam menentukan prioritas pembangunan sesuai kebutuhan masyarakat setempat.

Penelitian Yuliana dan Hasanah (2024) menunjukkan bahwa peningkatan kontribusi pajak daerah, termasuk BPHTB, mampu memperkuat kapasitas fiskal daerah dan meningkatkan tingkat kemandirian keuangan pemerintah daerah. Temuan tersebut menegaskan pentingnya optimalisasi penerimaan pajak daerah sebagai upaya memperkuat keberlanjutan pembangunan daerah.

***Teori Desentralisasi Fiskal***

Teori desentralisasi fiskal menjelaskan bahwa pelimpahan kewenangan pengelolaan keuangan dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah dapat meningkatkan efisiensi, efektivitas, dan akuntabilitas dalam penyelenggaraan pemerintahan. Teori ini berangkat dari pandangan bahwa pemerintah daerah memiliki pemahaman yang lebih baik terhadap kebutuhan masyarakat di wilayahnya dibandingkan pemerintah pusat.

Menurut Bahl dan Bird (2021), desentralisasi fiskal memberikan kesempatan kepada pemerintah daerah untuk mengelola sumber-sumber pendapatan secara lebih optimal serta menentukan prioritas pembangunan sesuai karakteristik daerah masing-masing. Melalui desentralisasi fiskal, pemerintah daerah didorong untuk meningkatkan kemampuan dalam menggali potensi penerimaan daerah guna memperkuat kapasitas fiskalnya.

Pengalihan kewenangan pengelolaan BPHTB dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah merupakan salah satu bentuk implementasi desentralisasi fiskal di Indonesia. Kebijakan

tersebut bertujuan untuk meningkatkan efektivitas pemungutan pajak, memperluas basis penerimaan daerah, dan memperkuat kemandirian fiskal pemerintah daerah. Dengan adanya kewenangan tersebut, pemerintah daerah memiliki peluang yang lebih besar untuk mengoptimalkan penerimaan BPHTB sesuai potensi ekonomi wilayah masing-masing.

Penelitian Santoso (2023) menunjukkan bahwa kebijakan desentralisasi fiskal melalui pengelolaan BPHTB oleh pemerintah daerah memberikan dampak positif terhadap peningkatan penerimaan daerah dan kualitas pelayanan publik. Hasil penelitian tersebut mendukung teori bahwa desentralisasi fiskal mampu memperkuat kapasitas keuangan daerah dan mendorong pembangunan yang lebih merata.

***Penelitian Terdahulu***

Penelitian Fitriani dan Putri (2022) menunjukkan bahwa BPHTB memiliki kontribusi yang signifikan terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah, terutama pada daerah dengan tingkat transaksi properti yang tinggi. Wahyuni (2023) menemukan bahwa efektivitas pemungutan BPHTB berpengaruh positif terhadap peningkatan penerimaan pajak daerah. Rizki (2024) menyimpulkan bahwa pertumbuhan sektor properti menjadi faktor utama yang memengaruhi peningkatan penerimaan BPHTB.

Sementara itu, Kurniawan (2023) mengidentifikasi bahwa rendahnya integrasi data perpajakan dan pertanahan masih menjadi kendala dalam optimalisasi penerimaan BPHTB. Penelitian Handayani (2021) juga menunjukkan bahwa rendahnya kesadaran wajib pajak dan ketidaksesuaian pelaporan nilai transaksi menjadi faktor yang menghambat efektivitas pemungutan BPHTB.

Berdasarkan berbagai penelitian terdahulu tersebut, dapat disimpulkan bahwa BPHTB memiliki peran penting dalam meningkatkan PAD dan mendukung kemandirian fiskal daerah. Namun demikian, masih terdapat berbagai tantangan dalam pelaksanaannya sehingga diperlukan upaya optimalisasi melalui penguatan pengawasan, peningkatan kualitas administrasi perpajakan, pemanfaatan teknologi digital, dan integrasi data antarinstansi. Temuan-temuan tersebut menjadi landasan teoritis dan empiris bagi penelitian ini dalam menganalisis peran BPHTB sebagai sumber Pendapatan Asli Daerah dalam menunjang pembangunan daerah di Indonesia.

## 3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan deskriptif melalui studi literatur (literature review). Pendekatan ini dipilih karena bertujuan untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai peran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

(BPHTB) sebagai sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) dalam menunjang pembangunan daerah di Indonesia berdasarkan berbagai sumber ilmiah dan regulasi yang relevan.

Data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data sekunder yang diperoleh dari berbagai sumber, antara lain peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan BPHTB dan pajak daerah, buku-buku perpajakan, artikel ilmiah, jurnal nasional dan internasional, laporan pemerintah, serta hasil penelitian terdahulu yang relevan dengan topik penelitian. Pemanfaatan berbagai sumber tersebut bertujuan untuk memperoleh informasi yang akurat, mendalam, dan sesuai dengan perkembangan kebijakan perpajakan daerah di Indonesia.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (library research) dan dokumentasi. Studi kepustakaan dilakukan dengan menelaah, mengidentifikasi, dan mengkaji berbagai literatur yang berkaitan dengan konsep pajak daerah, BPHTB, Pendapatan Asli Daerah, serta desentralisasi fiskal. Sementara itu, teknik dokumentasi dilakukan dengan mengumpulkan berbagai dokumen resmi, regulasi, laporan, dan data pendukung lainnya yang berkaitan dengan implementasi BPHTB sebagai salah satu sumber penerimaan daerah.

Analisis data dilakukan menggunakan teknik analisis deskriptif kualitatif yang meliputi tiga tahapan, yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Pada tahap reduksi data, peneliti melakukan seleksi dan penyederhanaan informasi yang relevan dengan fokus penelitian. Selanjutnya, data yang telah diseleksi disajikan secara sistematis dalam bentuk uraian naratif untuk memudahkan proses interpretasi. Tahap terakhir adalah penarikan kesimpulan melalui proses sintesis berbagai temuan yang diperoleh dari literatur sehingga dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah serta perannya dalam mendukung pembangunan daerah yang berkelanjutan.

Melalui pendekatan ini, penelitian diharapkan mampu memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai pentingnya optimalisasi pengelolaan BPHTB sebagai instrumen fiskal daerah dalam memperkuat kapasitas keuangan pemerintah daerah dan mendukung keberhasilan pelaksanaan otonomi daerah di Indonesia.

## 4. HASIL DAN PEMBAHASAN

### Peran BPHTB dalam Pengelolaan Pajak Daerah

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu jenis pajak daerah yang memiliki kontribusi strategis dalam mendukung kemandirian fiskal pemerintah daerah. Sejak diberlakukannya kebijakan desentralisasi fiskal melalui pengalihan kewenangan pengelolaan BPHTB dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah, sumber penerimaan ini menjadi instrumen yang penting dalam meningkatkan kapasitas keuangan daerah. Kewenangan

tersebut memberikan ruang bagi pemerintah daerah untuk mengoptimalkan potensi penerimaan sesuai dengan karakteristik ekonomi dan perkembangan sektor properti di wilayah masing-masing.

Pertumbuhan pembangunan perumahan, kawasan komersial, kawasan industri, serta meningkatnya aktivitas investasi di bidang properti telah mendorong peningkatan frekuensi transaksi tanah dan bangunan. Kondisi tersebut berimplikasi pada meningkatnya potensi penerimaan BPHTB karena setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan yang memenuhi ketentuan perpajakan akan menimbulkan kewajiban pembayaran pajak. Semakin tinggi aktivitas transaksi properti, semakin besar pula peluang pemerintah daerah untuk memperoleh tambahan pendapatan dari sektor tersebut.

Selain berfungsi sebagai sumber penerimaan daerah, BPHTB juga memiliki peran administratif dalam mendukung tertib pertanahan. Pembayaran BPHTB menjadi salah satu persyaratan dalam proses peralihan hak atas tanah dan bangunan sehingga mendorong terciptanya kepastian hukum atas kepemilikan aset. Dengan demikian, BPHTB tidak hanya berkontribusi terhadap aspek fiskal, tetapi juga mendukung peningkatan kualitas administrasi pertanahan dan tata kelola pemerintahan daerah.

| Uraian | Jumlah Penetapan (Rp) | Jumlah Realisasi s.d. 30 Juni 2025 | | | | | | Rekapitulasi s.d. 30 Juni 2025 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Jan (Rp) | Feb (Rp) | Mar (Rp) | Apr (Rp) | Mei (Rp) | Jun (Rp) | Jumlah (Rp) | Persentase (Rp) | Keterangan (Rp) |
| PBB Tahun 2025 Tunggakan | 5.703.359.945,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 7.033.496,00 | 139.005.183,00 | 146.038.679,00 | 2,56 | Rendah |
| PBB Tahun 2014 s.d 2024 | 1.874.242.591,00 | 146.814.082,16 | 114.461.673,76 | 33.590.175,63 | 100.640.552,00 | 170.269.793,15 | 43.720.401,00 | 609.496.667,70 | 32,52 | Sedang |
| BPHTB Tahun 2025 | - | 36.377.250,00 | 100.546.105,00 | 62.337.550,00 | 35.745.300,00 | 39.517.200,00 | 257.950.350,00 | 532.473.755,00 | - | - |
| Jumlah | - | 183.191.332,16 | 215.007.778,76 | 95.927.725,63 | 136.385.852,00 | 216.820.479,15 | 440.675.934,00 | 1.288.009.101,70 | - | - |

**Tabel 1.** Penerimaan BPHTB Kota Depok Tahun 2025

*(Sumber: Data diolah, 2026)*

Hasil pengamatan menunjukkan bahwa penerimaan BPHTB memiliki hubungan yang erat dengan perkembangan sektor properti di daerah. Peningkatan jumlah transaksi jual beli, hibah, waris, maupun bentuk perolehan hak lainnya secara langsung memengaruhi besarnya penerimaan yang diperoleh pemerintah daerah.

**Kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah**

BPHTB memberikan kontribusi yang signifikan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD), khususnya pada wilayah yang mengalami pertumbuhan ekonomi dan pembangunan properti yang relatif tinggi. Daerah perkotaan umumnya memperoleh penerimaan BPHTB yang lebih besar dibandingkan dengan daerah yang aktivitas transaksinya masih rendah. Hal tersebut disebabkan oleh tingginya nilai objek pajak dan intensitas transaksi tanah maupun bangunan yang terjadi di kawasan perkotaan.

Kontribusi BPHTB terhadap PAD menunjukkan bahwa pajak daerah memiliki peran penting dalam memperkuat kemampuan keuangan daerah untuk membiayai berbagai kebutuhan pembangunan. Dana yang diperoleh dari BPHTB dapat digunakan untuk mendukung pembangunan infrastruktur, peningkatan kualitas layanan pendidikan dan kesehatan, penyediaan fasilitas publik, serta berbagai program pemberdayaan masyarakat yang bertujuan meningkatkan kesejahteraan penduduk.

Selain memberikan manfaat fiskal, BPHTB juga berkontribusi terhadap pertumbuhan ekonomi daerah melalui efek multiplikasi pembangunan. Peningkatan penerimaan daerah memungkinkan pemerintah memperluas investasi publik yang pada akhirnya dapat mendorong aktivitas ekonomi, menciptakan lapangan kerja, dan meningkatkan kualitas pelayanan kepada masyarakat.

**Tantangan Dalam Pemungutan BPHTB**

Meskipun memiliki potensi penerimaan yang cukup besar, pelaksanaan pemungutan BPHTB masih menghadapi berbagai kendala yang dapat memengaruhi efektivitas pengelolaannya. Salah satu tantangan utama adalah rendahnya tingkat kesadaran dan kepatuhan sebagian wajib pajak terhadap kewajiban perpajakan. Kondisi tersebut dapat menyebabkan keterlambatan pembayaran, ketidaksesuaian pelaporan transaksi, maupun kurang optimalnya pemenuhan kewajiban perpajakan.

Tantangan berikutnya adalah praktik pelaporan nilai transaksi yang tidak mencerminkan nilai pasar sebenarnya. Dalam beberapa kasus, nilai transaksi yang dilaporkan lebih rendah dibandingkan harga riil untuk mengurangi jumlah pajak yang harus dibayarkan. Fenomena ini berpotensi menimbulkan kehilangan penerimaan daerah dan mengurangi efektivitas sistem pemungutan pajak. Selain itu, koordinasi dan integrasi data antarinstansi terkait, seperti Badan

Pendapatan Daerah, notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan instansi pertanahan, masih menghadapi berbagai kendala teknis di beberapa daerah. Ketidaksinkronan data dapat menghambat proses validasi dan verifikasi objek pajak sehingga berpengaruh terhadap akurasi penetapan BPHTB.

Keterbatasan sumber daya manusia dan infrastruktur teknologi informasi juga menjadi faktor yang memengaruhi kualitas pengelolaan BPHTB. Daerah yang belum memiliki sistem administrasi perpajakan yang terintegrasi cenderung menghadapi kesulitan dalam melakukan pengawasan, pengolahan data, serta pelayanan kepada wajib pajak secara optimal. Oleh karena itu, diperlukan upaya perbaikan yang berkelanjutan untuk meningkatkan efektivitas administrasi dan pengawasan perpajakan daerah.

**Strategi Optimalisasi Penerimaan BPHTB**

Optimalisasi penerimaan BPHTB memerlukan pendekatan yang komprehensif melalui sinergi antara pemerintah daerah, masyarakat, notaris, PPAT, serta instansi pertanahan. Salah satu strategi yang dapat dilakukan adalah meningkatkan edukasi dan sosialisasi perpajakan kepada masyarakat mengenai pentingnya BPHTB sebagai sumber pembiayaan pembangunan daerah. Pemahaman yang baik diharapkan dapat meningkatkan kesadaran dan kepatuhan wajib pajak dalam memenuhi kewajibannya.

Pemanfaatan teknologi informasi melalui digitalisasi layanan perpajakan juga menjadi langkah strategis dalam meningkatkan efisiensi dan transparansi pengelolaan BPHTB. Sistem pembayaran elektronik, pelayanan berbasis daring, serta integrasi database perpajakan dapat mempercepat proses administrasi, mengurangi potensi kesalahan pencatatan, dan meningkatkan kualitas pelayanan publik. Di samping itu, penguatan kerja sama antarinstansi perlu terus dilakukan untuk memastikan seluruh transaksi perolehan hak atas tanah dan bangunan dapat terdata secara akurat. Integrasi informasi antara Badan Pendapatan Daerah, Badan Pertanahan Nasional, notaris, dan PPAT memungkinkan proses pengawasan serta verifikasi transaksi berjalan lebih efektif sehingga potensi kebocoran penerimaan dapat diminimalkan.

Peningkatan kompetensi sumber daya manusia juga menjadi faktor penting dalam mendukung keberhasilan pengelolaan BPHTB. Aparatur perpajakan daerah perlu memperoleh pelatihan secara berkala terkait regulasi perpajakan, teknologi informasi, serta pelayanan publik agar mampu menjalankan tugas secara profesional dan adaptif terhadap perkembangan sistem administrasi modern.

Berdasarkan hasil kajian, kombinasi antara peningkatan kepatuhan wajib pajak, digitalisasi layanan, penguatan koordinasi antarinstansi, dan pengembangan kapasitas aparatur

diyakini mampu meningkatkan efektivitas pemungutan BPHTB. Dengan optimalisasi tersebut, BPHTB dapat menjadi sumber Pendapatan Asli Daerah yang lebih berkelanjutan serta berkontribusi secara nyata terhadap pembangunan ekonomi dan kesejahteraan masyarakat di daerah.

## 5. KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil kajian mengenai peran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam pengelolaan pajak daerah, dapat disimpulkan bahwa BPHTB merupakan salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang memiliki peranan strategis dalam mendukung kemandirian fiskal pemerintah daerah. Pengalihan kewenangan pengelolaan BPHTB kepada pemerintah daerah memberikan peluang yang lebih besar untuk mengoptimalkan penerimaan pajak sesuai dengan potensi dan karakteristik wilayah masing-masing.

Peningkatan aktivitas transaksi tanah dan bangunan yang didorong oleh pertumbuhan sektor properti, pembangunan kawasan permukiman, serta investasi di bidang real estat berkontribusi terhadap meningkatnya potensi penerimaan BPHTB. Selain berfungsi sebagai sumber pendapatan daerah, BPHTB juga berperan dalam mendukung tertib administrasi pertanahan melalui proses validasi peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Hasil kajian menunjukkan bahwa kontribusi BPHTB terhadap PAD cukup signifikan, terutama pada daerah yang memiliki tingkat aktivitas transaksi properti yang tinggi. Penerimaan tersebut dapat dimanfaatkan untuk membiayai berbagai program pembangunan daerah, seperti pembangunan infrastruktur, peningkatan kualitas layanan pendidikan dan kesehatan, serta penyediaan fasilitas publik yang mendukung kesejahteraan masyarakat.

Namun demikian, optimalisasi penerimaan BPHTB masih menghadapi beberapa tantangan, antara lain rendahnya tingkat kepatuhan sebagian wajib pajak, praktik pelaporan nilai transaksi yang tidak sesuai dengan kondisi sebenarnya, keterbatasan integrasi data antarinstansi, serta belum meratanya pemanfaatan teknologi informasi dalam administrasi perpajakan daerah. Oleh karena itu, diperlukan berbagai upaya perbaikan yang berkelanjutan untuk meningkatkan efektivitas pemungutan BPHTB.

Secara keseluruhan, BPHTB memiliki peran yang sangat penting dalam memperkuat kapasitas fiskal daerah dan mendukung pembangunan yang berkelanjutan. Pengelolaan yang efektif, transparan, dan berbasis teknologi akan menjadi faktor utama dalam meningkatkan kontribusi BPHTB terhadap penerimaan daerah di masa mendatang.

## SARAN

Berdasarkan hasil pembahasan, terdapat beberapa saran yang dapat dipertimbangkan untuk meningkatkan efektivitas pengelolaan dan pemungutan BPHTB.

a.) Pemerintah daerah perlu meningkatkan kegiatan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya BPHTB sebagai sumber pembiayaan pembangunan daerah. Upaya ini diharapkan dapat meningkatkan kesadaran dan kepatuhan wajib pajak dalam memenuhi kewajibannya, b.) Pengembangan dan pemanfaatan sistem pelayanan perpajakan berbasis digital perlu terus ditingkatkan guna mempercepat proses administrasi, meningkatkan transparansi, serta meminimalkan potensi kesalahan dalam pengelolaan data perpajakan, c.) Kerja sama dan integrasi data antara Badan Pendapatan Daerah, Badan Pertanahan Nasional (BPN), notaris, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) perlu diperkuat untuk mendukung proses verifikasi transaksi serta mengurangi potensi kehilangan penerimaan daerah akibat ketidaksesuaian data, d.) Pemerintah daerah perlu meningkatkan kapasitas sumber daya manusia melalui pelatihan dan pengembangan kompetensi di bidang perpajakan, teknologi informasi, serta pelayanan publik agar pengelolaan BPHTB dapat dilaksanakan secara lebih profesional dan efektif, e.) Penelitian selanjutnya disarankan untuk menggunakan pendekatan empiris dengan memanfaatkan data kuantitatif dari berbagai daerah sehingga dapat memberikan gambaran yang lebih komprehensif mengenai pengaruh BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah serta faktor-faktor yang memengaruhi efektivitas pemungutannya.

## DAFTAR REFERENSI

Bahl, Roy., & Bird, Richard. (2021). *Fiscal Decentralization and Local Government Finance*. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy.

Fitriani, D., & Putri, A. (2022). Analisis Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah. *Jurnal Akuntansi dan Perpajakan Indonesia*, 9(2), 115–126.

Halim, Abdul. (2021). *Akuntansi Keuangan Daerah*. Jakarta: Salemba Empat

Handayani, S. (2021). Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. *Jurnal Administrasi Publik*, 8(1), 45–57.

Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (2022). *Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah*. Jakarta: Kementerian Keuangan Republik Indonesia.

Kurniawan, R. (2023). Integrasi Data Pertanahan dan Perpajakan dalam Optimalisasi Penerimaan BPHTB di Indonesia. *Jurnal Kebijakan Publik dan Perpajakan*, 11(1), 88–101.

Mardiasmo. (2023). *Perpajakan Indonesia* (Edisi Terbaru). Yogyakarta: Andi.

Prasetyo, D., & Nugroho, A. (2022). Digitalisasi Administrasi Pajak Daerah dalam Meningkatkan Efektivitas Pelayanan Publik. Jurnal Perpajakan Indonesia, 8(2), 80–92.

Rizki, M. (2024). Optimalisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam Meningkatkan Kemandirian Fiskal Daerah. *Jurnal Ekonomi Pembangunan Daerah*, 12(1), 33–46.

Republik Indonesia. (2009). Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Jakarta: Pemerintah Republik Indonesia.

Republik Indonesia. (2022). Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah. Jakarta: Pemerintah Republik Indonesia.

Santoso, A. (2023). Implementasi Desentralisasi Fiskal dan Dampaknya terhadap Peningkatan Pendapatan Daerah. *Jurnal Keuangan Negara dan Kebijakan Publik*, 15(2), 140–152.

Siahaan, Marihot P.. (2021). *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta: Rajawali Pers.

Siahaan, M. P. (2021). Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Jakarta: Rajawali Pers.

Suryani, T. (2022). Administrasi Pajak Daerah Berbasis Elektronik dan Dampaknya terhadap Kepatuhan Wajib Pajak. Jurnal Administrasi Negara, 9(2), 66–78.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022. Jakarta: Pemerintah Republik Indonesia.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. Jakarta: Pemerintah Republik Indonesia.

Wahyuni, N. (2023). Efektivitas Pemungutan BPHTB dan Kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah. *Jurnal Ilmu Administrasi dan Perpajakan*, 10(2), 67–79.

Waluyo. (2022). Perpajakan Indonesia. Jakarta: Salemba Empat.

Yuliana, R., & Hasanah, N. (2024). Peran Pajak Daerah dalam Meningkatkan Kapasitas Fiskal Pemerintah Daerah. *Jurnal Akuntansi, Keuangan dan Kebijakan Publik*, 13(1), 22–35.

Zain, M. (2021). Manajemen Perpajakan. Jakarta: Salemba Empat.