

## OPTIMALISASI PENERIMAAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNG (BPHTB) ATAS PERALIHAN HAK DI KABUPATEN GARUT

Agustine Merdekawati<sup>1</sup>, Yaya Mulyana<sup>2</sup>  
<sup>1,2</sup>, Universitas Pasundan, Bandung, Indonesia  
Email: [merdekawatiagustine@gmail.com](mailto:merdekawatiagustine@gmail.com)

### Abstrak

Penelitian ini dilandasi oleh adanya fenomena belum optimalnya penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Garut. Hal ini tercermin dari indikasi sebagai berikut; *pertama*, belum efektifnya proses pengajuan, verifikasi dan pembayaran BPHTB, *kedua*, masih cukup banyak wajib pajak yang belum sepenuhnya memahami pentingnya pajak BPHTB, dan *ketiga*, belum efektifnya pengawasan terhadap transaksi peralihan hak yang menyebabkan potensi penghindaran atau penyelundupan pajak. Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif melalui metode *deskriptif*. Teknik pengumpulan data yang digunakan adalah observasi partisipatif, wawancara mendalam, dokumensi dan studi literatur. Teknik analisis data yang digunakan adalah model analisis interaktif dari Miles dan Huberman. Hasil penelitian menemukan bahwa secara empiris penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Atas Peralihan Hak Pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Garut belum sepenuhnya optimal. Padahal jika dilihat dari potensi yang dimiliki, pajak tersebut memberikan kontribusi yang cukup signifikan terhadap peningkatan pendapatan asli daerah (PAD). Hasil penelitian juga mengungkap bahwa penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Atas Peralihan Hak Pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Garut belum berjalan dengan optimal. Adapun hambatan yang dihadapi oleh Pemerintah Kabupaten Garut dalam mengoptimalkan penerimaan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), antara lain; data transaksi yang kurang akurat dan kurang transparan, masih rendahnya kesadaran wajib pajak, keterbatasan sumber daya aparatur dan teknologi, masih lemahnya tingkat kepatuhan sebagian PPAT/Notaris, dan masalah legalitas dan kepemilikan tanah.

**Kata Kunci:** Penerimaan Pajak, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Pendapatan Asli Daerah.

### Abstract

*This research is based on the phenomenon of suboptimal revenue collection of Land and Building Acquisition Tax (BPHTB) administered by the Garut Regency Regional Revenue Agency. This is reflected in the following indicators: first, the ineffectiveness of the BPHTB application, verification, and payment processes; second, a significant number of taxpayers still do not fully understand the importance of the BPHTB tax; and third, ineffective supervision of transfer of rights transactions, which leads to potential tax evasion or evasion. The research approach used in this study is qualitative through descriptive methods. Data collection techniques used were participatory observation, in-depth interviews, documentation, and literature review. Data analysis techniques used were the interactive analysis model by Miles and Huberman. The research results found that empirically, revenue collection of Land and Building Acquisition Tax (BPHTB) on Transfer of Rights at the Garut Regency Regional Revenue Agency is suboptimal. However, considering its potential, this tax makes a significant*

*contribution to increasing regional revenue (PAD). The research also revealed that the Land and Building Acquisition Tax (BPHTB) for Transfer of Rights at the Garut Regency Regional Revenue Agency (Badan Pendapatan Daerah) has not been optimal. The Garut Regency Government faces obstacles in optimizing its Land and Building Acquisition Tax (BPHTB) revenue, including inaccurate and transparent transaction data, low taxpayer awareness, limited personnel and technology resources, low compliance levels among Land Deed Officials (PPAT) and Notaries, and issues with land legality and ownership.*

**Keywords:** *Tax Revenue, Land and Building Acquisition Tax, Regional Original Revenue.*

### **A. PENDAHULUAN**

Optimalisasi Pajak BPHTB sebagai Sumber PAD di Kabupaten Garut, pasal 1 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 menyatakan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa beserta kekayaan alam dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Penarikan pajak, termasuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), merupakan bagian dari peran negara dalam mewujudkan kesejahteraan masyarakat dan pembiayaan pembangunan.

Kabupaten Garut sebagai daerah penyangga Bandung Raya memiliki posisi strategis dalam pengembangan wilayah dan pembangunan ekonomi. Seiring dengan meningkatnya transaksi tanah dan bangunan, pajak BPHTB menjadi salah satu komponen penting dalam Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pajak ini dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, seperti jual beli, hibah, waris, dan peralihan lainnya. Pengelolaan BPHTB diatur melalui Perda Kabupaten Garut Nomor 8 Tahun 2023 dan berbagai regulasi pendukung.

Meski potensi penerimaan cukup besar, optimalisasi pemungutan BPHTB di Kabupaten Garut masih menghadapi kendala. Beberapa masalah yang teridentifikasi meliputi: proses administrasi yang lambat, rendahnya kesadaran wajib pajak, minimnya pengawasan transaksi, serta belum maksimalnya pemanfaatan teknologi informasi oleh Badan Pendapatan Daerah (Bapenda). Padahal, peningkatan transaksi peralihan hak tanah dan bangunan terus terjadi seiring dengan pertumbuhan ekonomi lokal.

Penelitian ini penting untuk mengkaji faktor-faktor yang mempengaruhi belum optimalnya penerimaan BPHTB di Kabupaten Garut. Tujuannya adalah memberikan rekomendasi kebijakan yang aplikatif untuk meningkatkan efektivitas pemungutan pajak, memperkuat PAD, dan mendukung pembangunan daerah secara berkelanjutan.

### **B. KAJIAN PUSTAKA**

Pajak adalah iuran wajib dari masyarakat kepada negara yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, tanpa imbalan langsung, dan digunakan untuk membiayai pengeluaran negara dalam rangka menyelenggarakan pemerintahan dan pembangunan (Soemitro, 2004). Pajak merupakan instrumen penting dalam pembiayaan negara serta mencerminkan partisipasi aktif masyarakat dalam pembangunan.

Mardiasmo (2013) merinci unsur-unsur pajak sebagai berikut: (1) dipungut oleh negara, (2) berdasarkan undang-undang, (3) tanpa kontraprestasi langsung, dan (4) digunakan untuk kepentingan umum. Selain itu, pajak memiliki peran strategis dari berbagai perspektif:

1. Ekonomi: alat distribusi pendapatan dan pengendali inflasi,
2. Hukum: kewajiban yang memiliki kekuatan hukum dan sanksi,
3. Sosial: kontribusi masyarakat terhadap kemakmuran bersama,
4. Administrasi: memerlukan sistem yang efisien dan transparan.

Pajak di Indonesia terbagi menjadi dua jenis utama: pajak pusat dan pajak daerah. Pajak pusat dipungut oleh pemerintah pusat melalui Direktorat Jenderal Pajak dan digunakan dalam APBN, sedangkan pajak daerah dipungut oleh pemerintah daerah dan masuk dalam APBD

sebagai bagian dari Pendapatan Asli Daerah (PAD). Menurut UU No. 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (UU HKPD), pajak daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang digunakan untuk kepentingan daerah dan kemakmuran rakyat. Jenis pajak daerah meliputi pajak provinsi dan kabupaten/kota, yang dikelola dengan prinsip keadilan, akuntabilitas, dan transparansi. Secara keseluruhan, pajak merupakan pilar utama dalam mewujudkan kemandirian fiskal negara dan daerah serta memainkan peran sentral dalam pembangunan yang berkelanjutan.

Menurut Soemitro (2004:5), pajak memiliki empat unsur utama:

1. Iuran yang dipaksakan oleh negara kepada individu atau badan.
2. Berdasarkan undang-undang, sehingga bersifat legal dan memiliki dasar hukum.
3. Tanpa balas jasa langsung, artinya tidak ada kontraprestasi individual yang diterima wajib pajak.
4. Digunakan untuk kepentingan umum, membiayai pengeluaran negara demi kesejahteraan rakyat.

Secara prinsip, tidak terdapat perbedaan mendasar antara pajak negara dan pajak daerah, kecuali dari lembaga pemungut dan penggunaannya. Keduanya memiliki karakteristik yang sama, seperti pemungutan berdasarkan undang-undang, bersifat memaksa, tidak memberikan kontraprestasi langsung, dan hasilnya digunakan untuk kepentingan umum, termasuk pembiayaan pembangunan dan investasi (Soemitro, 2004).

Lebih lanjut Soemitro (2004) mengemukakan bahwa pajak daerah adalah pajak yang dipungut oleh daerah swatantra (provinsi, kota/kabupaten) berdasarkan kewenangan dalam peraturan perundang-undangan. Sedangkan Suandy (2011:140) menyatakan bahwa pajak daerah adalah iuran wajib oleh pribadi atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung, dipaksakan berdasarkan hukum, untuk membiayai penyelenggaraan dan pembangunan daerah. Unsur utama pajak daerah meliputi: (1) Subjek pajak (rakyat), (2) Pemungutan berdasarkan hukum, (3) Unsur pemaksaan, (4) Tanpa kontra prestasi langsung (non-tagen prestatie), dan (5) Digunakan untuk kepentingan umum (Suandy, 2011).

Sejalan dengan konteks di atas Devas et al. (2012:150–151), mengemukakan bahwa efektivitas pajak daerah dinilai dari:

1. *Tax Yield*: hasil pajak signifikan, stabil, dan efisien.
2. Keadilan (*Equity*): asas horizontal dan vertikal, serta asas manfaat (*benefit principle*).
3. Efisiensi Ekonomi: tidak menciptakan distorsi.
4. Kemampuan Implementasi: dukungan politik dan administratif.
5. Kecocokan sebagai Sumber Pendapatan Daerah: objek/subjek jelas, menghindari duplikasi atau pelarian pajak.
6. Tarif Pajak Berbeda Antar Daerah: dapat memicu ketimpangan atau penghindaran.
7. Pengaruh Lokasi (*Location Response*): variasi pajak antar wilayah mempengaruhi keputusan bisnis.
8. Keadilan Antar Wilayah (*Inter-regional Equity*): tidak memperparah ketimpangan antar daerah.
9. Kapasitas Pelaksanaan (*Capacity to Implement*): kesiapan teknis dan sumber daya daerah.

### C. METODE

Penelitian ini menggunakan paradigma interpretatif untuk memahami fenomena penerimaan BPHTB atas peralihan hak di Kabupaten Garut dari perspektif subjektif masyarakat. Fokus utamanya adalah menggali makna, persepsi, dan pengalaman wajib pajak serta faktor sosial dan kultural yang memengaruhi optimalisasi penerimaan pajak. Metode yang digunakan bersifat deskriptif, dengan tujuan menggambarkan dinamika penerimaan pajak

BPHTB dan menganalisis pengaruh kebijakan, kesadaran wajib pajak, serta implementasi administrasi perpajakan terhadap tingkat penerimaan pajak tersebut.

## D. HASIL DAN PEMBAHASAN

### 1. Pelayanan Pajak BPHTB

Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Garut telah melakukan berbagai inovasi strategis untuk meningkatkan pelayanan perpajakan dan memperkuat akuntabilitas tata kelola. Salah satu langkah utama adalah digitalisasi layanan pajak melalui sistem yang terintegrasi dengan perbankan dan platform digital, sejalan dengan konsep *e-government* (Heeks, 2001) yang mendorong efisiensi, transparansi, dan aksesibilitas. Inovasi lain adalah operasionalisasi mobil keliling pajak untuk menjangkau wilayah terpencil, mencerminkan prinsip keadilan sosial dalam pelayanan publik (Frederickson, 1997). Di sisi internal, Bapenda menyederhanakan prosedur administrasi dan menerapkan sistem layanan satu pintu, sesuai dengan semangat *reinventing government* (Osborne & Gaebler, 1992), untuk meningkatkan efisiensi dan kepuasan publik.

Selain itu, edukasi dan sosialisasi perpajakan terus dilakukan melalui berbagai media guna menumbuhkan kesadaran moral tentang pentingnya pajak, mengacu pada teori perkembangan moral Kohlberg (1981). Penguatan kapasitas ASN melalui pelatihan juga menjadi prioritas, menekankan pentingnya etika pelayanan publik sebagaimana ditegaskan oleh Dwight Waldo (2005). Upaya tersebut berdampak positif terhadap penerimaan pajak daerah, termasuk BPHTB, yang merupakan sumber PAD strategis. BPHTB tidak hanya berfungsi sebagai instrumen fiskal, tetapi juga sebagai alat monitoring kegiatan ekonomi dan pertanahan. Optimalisasi penerimaan BPHTB mendukung pembiayaan pembangunan daerah dan peningkatan pelayanan publik secara berkelanjutan.

### 2. Pendapatan Pajak BPHTB Kabupaten Garut

Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Garut telah menjalankan pengelolaan BPHTB secara menyeluruh, mulai dari perhitungan hingga pembayaran, guna mengoptimalkan potensi penerimaan sesuai regulasi. Realisasi BPHTB menjadi indikator penting bagi dinamika sektor pertanahan dan aktivitas ekonomi daerah. Data menunjukkan bahwa penerimaan BPHTB Kabupaten Garut mengalami peningkatan signifikan. Pada 2022 tercatat sebesar Rp. 30,12 miliar dan naik 29,89% menjadi Rp. 39,12 miliar pada 2023. Kenaikan ini mencerminkan pertumbuhan sektor properti, yang kemungkinan dipengaruhi oleh pelonggaran kebijakan fiskal, meningkatnya daya beli, dan tumbuhnya investasi di bidang tanah dan bangunan. Analisis kinerja BPHTB menjadi penting dalam merumuskan kebijakan berbasis karakteristik ekonomi dan fisik wilayah secara lebih akurat. Adapun rincian pendapatan dari sector pajak BPHTB di Kabupaten Garut dalam kurun waktu 3 tahun terakhir, dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

**Tabel 1. Rincian Pendapatan BPHTB Kabupaten Garut 2022-2024 (dalam Rupiah)**

Bulan	2022	2023	2024
Januari	2,438,117,502	1,704,249,103	1,911,736,464
Februari	1,848,783,735	8,117,710,850	2,225,869,107
Maret	2,257,476,264	3,632,210,785	1,950,158,076
April	2,057,329,104	1,952,552,457	1,350,722,410
Mei	1,440,147,434	2,782,193,225	1,937,095,623
Juni	4,160,936,596	2,758,127,448	2,318,776,949
Juli	1,786,169,750	3,030,965,621	3,310,977,626
Agustus	2,054,766,150	3,628,323,354	3,189,293,708

## ARTIKEL

September	3,620,572,605	2,413,374,278	2,228,397,300
Oktober	2,988,313,350	3,359,950,921	2,867,687,461
November	2,391,231,900	3,445,111,479	3,082,724,668
Desember	3,076,765,060	2,298,761,315	2,804,320,293
<b>Total</b>	<b>30.120.609.450</b>	<b>39.123.531.836</b>	<b>29.267.760.685</b>

Sumber: Bapenda Kabupaten Garut, Tahun 2024

Peningkatan penerimaan BPHTB Kabupaten Garut tahun 2023 sebesar 29,89% sejalan dengan teori siklus ekonomi Keynes, yang menyatakan bahwa belanja dan investasi meningkat saat ekonomi membaik, khususnya di bawah kebijakan fiskal-ekspansif. Teori real estate cycle (Dipasquale & Wheaton, 1996) juga menegaskan bahwa pasar properti sensitif terhadap suku bunga, ekspektasi nilai, dan permintaan agregat, yang turut menjelaskan optimisme pasar saat itu. Namun, pada 2024 penerimaan BPHTB menurun drastis sebesar 25,19% menjadi Rp29,26 miliar, bahkan lebih rendah dari tahun 2022. Penurunan ini mencerminkan perlambatan sektor properti akibat ketidakpastian ekonomi makro, kenaikan suku bunga, atau dinamika politik menjelang pemilu.

Menurut teori public choice James Buchanan (1980), kebijakan fiskal yang tidak efektif atau birokrasi yang rumit dapat menurunkan minat transaksi. Stiglitz (2015) menambahkan bahwa ketidakpastian informasi dan regulasi turut menghambat aktivitas ekonomi. Oleh karena itu, transparansi, kemudahan layanan, dan stabilitas kebijakan sangat penting. Fluktuasi tajam ini menunjukkan tingginya kerentanan BPHTB terhadap perubahan eksternal, sehingga diperlukan strategi mitigasi seperti insentif pajak, penyederhanaan proses, dan kerja sama lintas sektor. Selain itu, diversifikasi sumber PAD menjadi krusial agar pemerintah tidak terlalu bergantung pada satu sektor, sebagaimana disarankan Richard Musgrave dalam kerangka tiga fungsi fiskal: alokasi, distribusi, dan stabilisasi. Dengan demikian, dinamika BPHTB perlu dijadikan instrumen analisis dalam perumusan kebijakan ekonomi daerah yang adaptif, transparan, dan berbasis data.

### 3. Program Peningkatan Pendapatan Asli Daerah

Untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD), Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Garut telah menjalankan berbagai program strategis. Adapun berbagai program yang telah dilaksanakan, antara lain:

**Tabel 2. Strategi Untuk Meningkatkan PAD**

No	Nama Program	Deskripsi Program
1	Intensifikasi Pajak	Optimalisasi penagihan pajak kepada wajib pajak aktif.
2	Ekstensifikasi Pajak	Perluasan basis pajak dengan menjangkau wajib pajak baru.
3	Insentif Pajak	Pemberian penghargaan bagi wajib pajak taat.
4	Pengawasan dan Pemeriksaan Pajak	Pemeriksaan terhadap pelaporan pajak yang tidak sesuai.
5	Edukasi Pajak kepada Masyarakat	Penyuluhan sadar pajak kepada masyarakat dan pelaku usaha.

Sumber: Bapenda Kabupaten Garut, 2024

Berdasarkan tabel di atas, dapat diketahui bahwa ada lima strategi yang dilakukan oleh Bapenda Kabupaten Garut dalam mendukung peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Garut, yakni; *pertama*, intensifikasi pajak yang ditujukan untuk mengoptimalkan penagihan pajak kepada wajib pajak yang aktif. *Kedua*, melakukan ekstensifikasi pajak dengan melakukan penambahan basis wajib pajak baru melalui pendataan. *Ketiga*, melakukan insentif pajak yang dilakukan dengan memberikan penghargaan kepada wajib pajak. *Keempat*, melakukan pelayanan pajak digital, yakni dengan melakukan pembayaran pajak melalui

aplikasi dan *marketplace*. *Kelima*, melakukan edukasi pajak kepada masyarakat, yakni dengan melakukan penyuluhan sadar pajak kepada masyarakat dan pelaku usaha.

Pada bagian ini akan dijelaskan pembahasan hasil penelitian yang didasarkan pada pisau analisis sebagaimana dikemukakan oleh Devas et al. (2012:150–151), yang mengemukakan 9 parameter untuk mengukur efektivitas penerimaan pajak daerah. Adapun pembahasan hasil penelitian yang dimaksud, dapat dijelaskan di bawah ini:

a. Hasil/Perolehan Pajak (*Tax Yield*)

Menurut Musgrave dan Musgrave (1989), *tax yield* menjadi indikator utama efektivitas pajak, mencerminkan kapasitas fiskal daerah dan kemampuan pajak dalam memenuhi fungsi distribusi, alokasi, dan stabilisasi. Dalam konteks Kabupaten Garut, BPHTB terbukti memberikan kontribusi signifikan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD), dengan volume penerimaan yang tergolong produktif dan berkelanjutan. Dukungan terhadap hal ini datang dari Bird dan Vaillancourt (2000), yang menyatakan bahwa pajak dianggap efektif jika memberikan penerimaan besar tanpa membebani wajib pajak secara berlebihan. Selain itu, kepastian hasil BPHTB relatif tinggi karena bersandar pada transaksi riil pertanahan, meski tetap sensitif terhadap kondisi pasar properti.

Namun, seperti ditegaskan Bird dan Zolt (2005), elastisitas BPHTB terhadap variabel ekonomi makro masih terbatas. Meski responsif terhadap urbanisasi dan pertumbuhan penduduk, BPHTB kurang adaptif terhadap inflasi atau penurunan daya beli, sebagaimana tercermin dari penurunan signifikan pada tahun 2024. Dari sisi efisiensi, Stiglitz (2015) menekankan pentingnya perbandingan antara hasil dan biaya pungut. BPHTB di Garut dinilai efisien karena pengelolaannya terpusat di Bapenda dengan sistem yang cukup tertata, meskipun belum sepenuhnya digital. Digitalisasi lebih lanjut berpotensi meningkatkan efisiensi dan akurasi data. Secara keseluruhan, BPHTB menunjukkan kinerja *tax yield* yang baik, namun masih perlu penguatan pada aspek elastisitas ekonomi dan efisiensi teknis melalui inovasi digital dan reformasi regulasi.

b. Keadilan (*Equity*)

Prinsip keadilan dalam perpajakan, sebagaimana ditegaskan oleh Musgrave & Musgrave (1993) serta Stiglitz (2015), menjadi pondasi legitimasi sistem pajak, termasuk BPHTB di Kabupaten Garut. Pajak ini dikenakan saat terjadi peralihan hak atas properti, sehingga keadilan dalam pengenaan menjadi krusial. Dari sisi *tax base*, BPHTB didasarkan pada nilai transaksi, mencerminkan kemampuan ekonomi wajib pajak (Bird & Zolt, 2005). Namun, perbedaan antara nilai transaksi riil dan yang dilaporkan masih sering terjadi, menciptakan ketidakadilan antar wajib pajak. Ketidaksempurnaan sistem verifikasi dan keterbatasan integrasi data turut memperkuat kesenjangan ini.

Prinsip *certainty* ala Adam Smith tercermin dari regulasi daerah yang cukup jelas, namun pemahaman masyarakat, terutama di wilayah rural, masih rendah karena kurangnya sosialisasi. Struktur tarif BPHTB mencerminkan keadilan vertikal, di mana pembayaran meningkat sesuai nilai properti. Namun, disparitas harga tanah antar wilayah menimbulkan ketimpangan beban pajak secara nominal. Selain itu, prinsip *ability to pay* belum sepenuhnya terwujud, khususnya pada kasus warisan atau hibah di mana pajak dibebankan kepada kelompok rentan yang tidak memiliki likuiditas meskipun memiliki aset.

Prinsip benefit juga sebagian terpenuhi: warga di daerah dengan infrastruktur lebih baik membayar pajak lebih besar seiring tingginya nilai properti. Namun, tantangan ketimpangan regional masih mengemuka. Secara keseluruhan, meskipun kerangka BPHTB di Garut telah mencerminkan prinsip keadilan perpajakan, implementasinya masih menghadapi kendala. Diperlukan reformasi verifikasi nilai, peningkatan literasi pajak, dan perlindungan terhadap kelompok rentan agar keadilan benar-benar terwujud secara menyeluruh.

### c. Efisiensi Ekonomi dalam Penerapan Pajak

Prinsip efisiensi ekonomi dalam teori perpajakan menekankan pentingnya sistem pajak yang tidak menimbulkan distorsi terhadap keputusan ekonomi. Menurut Stiglitz (2015), sistem pajak yang efisien mendorong alokasi sumber daya yang optimal dan menjaga netralitas ekonomi. Dalam konteks ini, pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Garut dapat dinilai melalui dua aspek: kontribusinya terhadap penggunaan sumber daya yang produktif dan netralitasnya terhadap perilaku ekonomi masyarakat.

Secara umum, penerapan BPHTB di Garut masih berada dalam koridor efisiensi. Aktivitas jual beli properti tetap tinggi, khususnya pada 2023, menunjukkan bahwa tarif dan sistem pemungutan pajak tidak menjadi hambatan signifikan bagi pasar. Hal ini sejalan dengan pandangan Musgrave dan Musgrave (1993) bahwa pajak efisien tidak menyebabkan inefisiensi alokasi sumber daya. Namun, terdapat indikasi distorsi di segmen properti bernilai besar, seperti pelaporan nilai transaksi yang lebih rendah dari harga pasar guna mengurangi beban pajak. Praktik ini, meskipun belum meluas, berpotensi mengganggu efisiensi dan menciptakan ketidakadilan fiskal.

Dari sisi netralitas, BPHTB di Garut dinilai cukup baik karena tidak membedakan jenis properti dalam penerapannya. Masyarakat melakukan transaksi atas dasar kebutuhan ekonomi riil, bukan karena dorongan untuk menghindari pajak. Meski demikian, potensi gangguan netralitas dapat muncul jika terjadi perbedaan signifikan dalam penilaian NJOP antar wilayah atau waktu, yang dapat memicu penundaan transaksi. Kesimpulannya, penerapan BPHTB di Kabupaten Garut telah memenuhi prinsip efisiensi ekonomi dan netralitas. Namun, tantangan ke depan mencakup peningkatan transparansi nilai transaksi, verifikasi data yang lebih baik, dan edukasi publik guna memastikan sistem perpajakan yang adil dan berkelanjutan.

### d. Kemampuan Melaksanakan (*Ability to Implement*)

Konsep *ability to implement* merupakan indikator penting dalam keberhasilan sistem perpajakan daerah. Bird dan Zolt (2008) menekankan dua pilar utama: *political acceptability* dan *administrative capacity*. Dalam konteks BPHTB di Kabupaten Garut, kedua aspek ini menunjukkan kinerja yang relatif baik. Dari sisi *political acceptability*, BPHTB diterima secara luas oleh masyarakat sebagai bagian wajar dari proses legalisasi hak atas properti. Legitimasi politik diperkuat melalui dasar hukum nasional (Undang-Undang No. 28 Tahun 2009), yang meminimalkan tekanan lokal dalam perumusan kebijakan teknis. Keluhan yang muncul umumnya berasal dari kelompok berpenghasilan rendah, namun bersifat permintaan atas insentif, bukan penolakan terhadap keberadaan pajak.

Secara administratif, Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Garut telah menunjukkan kemajuan signifikan melalui digitalisasi layanan BPHTB, yang mempercepat proses, mengurangi potensi korupsi, dan meningkatkan transparansi. Peningkatan kapasitas aparatur juga dilakukan secara aktif melalui pelatihan teknis dan penguatan pemahaman regulasi. Meski demikian, tantangan masih ada, terutama dalam hal verifikasi nilai transaksi riil dan penanganan praktik penghindaran pajak yang kompleks. Kelemahan ini menunjukkan perlunya koordinasi antar instansi dan penguatan sistem analitik berbasis data. Secara keseluruhan, Kabupaten Garut memiliki fondasi yang kuat dalam melaksanakan BPHTB secara efektif. Untuk mempertahankan dan meningkatkan efektivitas ini, dibutuhkan pembaruan teknologi informasi, penguatan integritas SDM, serta regulasi pelaksana yang adaptif terhadap dinamika sosial ekonomi.

Prinsip *suitability as a local revenue source* menekankan bahwa pajak yang ideal untuk pemerintah daerah harus memiliki keterkaitan geografis yang jelas dan objek yang dapat diidentifikasi dengan baik (Oates, 1999). Dalam hal ini, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terbukti sesuai sebagai sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Garut. Dari sisi otoritas, BPHTB dipungut berdasarkan lokasi objek, yakni tanah dan bangunan, sesuai Undang-Undang No. 28 Tahun 2009. Di Garut, pemungutan dilakukan sepenuhnya oleh

Bapenda tanpa tumpang tindih yurisdiksi. Kejelasan objek pajak juga terjamin karena BPHTB dikenakan atas transaksi aset tetap yang tercatat dalam sistem pertanahan, dengan dukungan kerja sama antara Bapenda dan BPN.

Namun, tantangan muncul dalam aspek penilaian nilai transaksi. Perbedaan antara NJOP dan harga pasar dapat memicu pelaporan nilai rendah untuk mengurangi beban pajak. Praktik ini berisiko menimbulkan kebocoran penerimaan dan ketidakadilan fiskal. Upaya mitigasi dilakukan melalui sistem pelaporan digital dan pembaruan data NJOP secara berkala. Secara keseluruhan, BPHTB memenuhi prinsip kecocokan sebagai pajak daerah yang stabil dan potensial. Dengan peningkatan akurasi data, pengawasan, dan kapasitas pelaksana, BPHTB dapat terus dikembangkan sebagai sumber PAD yang berkelanjutan dan adil.

Tarif pajak diferensial—perbedaan tarif berdasarkan kategori wajib pajak atau sektor—dapat meningkatkan keadilan pajak jika dirancang dengan tepat (Bird & Slack, 2015). Namun, di Kabupaten Garut, tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) masih bersifat seragam, yaitu 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) setelah dikurangi NPOPTKP, tanpa pembedaan sektor atau jenis wajib pajak (Perda No. 8 Tahun 2023). Meskipun tarif seragam mempermudah administrasi, kebijakan ini belum sepenuhnya mencerminkan prinsip keadilan vertikal. Sektor usaha dan badan komersial, yang memiliki kapasitas ekonomi lebih besar, idealnya dikenai tarif lebih tinggi dibanding individu biasa. Saat ini, beberapa insentif sudah diterapkan, seperti pembebasan untuk hibah keluarga atau warisan dengan nilai kecil, namun belum dalam bentuk struktur tarif yang berbeda. Oleh karena itu, penerapan tarif diferensial dapat menjadi strategi untuk memperkuat keadilan fiskal, selama dirancang secara adil, transparan, dan dengan kepastian hukum yang memadai.

Sensitivitas lokasi terhadap beban pajak merupakan faktor penting dalam efektivitas kebijakan fiskal daerah (Slack, 2017). Di Kabupaten Garut, tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) masih bersifat seragam, tanpa mempertimbangkan karakteristik geografis atau kondisi sosio-ekonomi wilayah tertentu. Saat ini belum ada kebijakan perbedaan tarif BPHTB antara wilayah maju dan wilayah tertinggal. Padahal, menurut Bird dan Slack (2015), insentif pajak berbasis lokasi dapat mendorong pembangunan di kawasan kurang berkembang. Kabupaten Garut juga belum memanfaatkan BPHTB sebagai alat fiskal untuk menarik investasi ke daerah pinggiran atau kawasan strategis, dan belum memiliki Kawasan Ekonomi Khusus (KEK) yang memungkinkan penerapan tarif kompetitif. Pemberlakuan tarif yang sama bagi seluruh entitas, termasuk investor asing, mencerminkan prinsip netralitas, namun belum mendukung strategi pembangunan wilayah secara aktif. Ke depan, kebijakan BPHTB yang disesuaikan secara geografis dapat menjadi instrumen untuk mendistribusikan pertumbuhan ekonomi secara lebih merata dan memperkuat keadilan sosial-ekonomi di tingkat lokal.

Prinsip inter-regional equity menekankan perlunya perlakuan fiskal yang adil antarwilayah dalam satu yurisdiksi (Bird & Slack, 2017). Di Kabupaten Garut, tarif BPHTB masih bersifat seragam sebesar 5%, tanpa memperhitungkan perbedaan nilai ekonomi antarkecamatan. Hal ini berpotensi memperburuk ketimpangan fiskal, terutama antara wilayah maju seperti Tarogong Kidul dan wilayah tertinggal seperti Cisewu atau Banjarwangi. Saat ini belum tersedia mekanisme tarif korektif atau insentif khusus bagi daerah dengan nilai properti rendah. Padahal, strategi tarif progresif atau pengurangan pajak untuk wilayah tertinggal dapat menjadi solusi yang efektif (Bahl & Bird, 2018). Namun, implementasinya memerlukan data nilai properti yang akurat dan kapasitas administratif yang belum sepenuhnya tersedia.

Keberhasilan pengelolaan BPHTB sangat bergantung pada kapasitas regulasi, SDM, teknologi, serta dukungan masyarakat (Bahl & Linn, 2018). Kabupaten Garut telah memiliki dasar hukum yang memadai dan mulai memanfaatkan sistem digital untuk pelayanan BPHTB. Namun, tantangan tetap ada, terutama dalam standardisasi penilaian objek pajak antarinstansi,

keterbatasan jumlah dan kompetensi aparatur, serta belum optimalnya integrasi sistem antar lembaga seperti Bapenda, BPN, dan notaris.

Meskipun fasilitas teknologi dasar sudah tersedia, pemanfaatannya di tingkat kecamatan masih perlu ditingkatkan, termasuk melalui alokasi anggaran yang lebih proporsional untuk sistem perpajakan. Basis data objek dan subjek pajak juga belum sepenuhnya mutakhir, menghambat akurasi penilaian dan pemungutan. Di sisi lain, kepatuhan masyarakat relatif baik, tetapi pemahaman atas prosedur masih perlu ditingkatkan melalui edukasi publik. Dengan memperkuat aspek regulasi, koordinasi, SDM, teknologi, dan administrasi, kapasitas implementasi BPHTB dapat ditingkatkan menuju sistem perpajakan yang lebih efektif, efisien, dan adil.

Pemerintah Kabupaten Garut, khususnya Bapenda, menghadapi beberapa kendala dalam mengoptimalkan penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yaitu:

- a. Ketidakakuratan data transaksi dan kurangnya integrasi data antarinstansi (Bapenda, BPN, notaris, PPAT) menyulitkan verifikasi nilai transaksi riil;
- b. Rendahnya kesadaran wajib pajak dalam memahami dan memenuhi kewajiban pembayaran BPHTB;
- c. Terbatasnya SDM dan teknologi, terutama tenaga ahli penilai properti;
- d. Kepatuhan PPAT/Notaris yang masih rendah dalam pelaporan akta peralihan hak;
- e. Masalah legalitas tanah, seperti status kepemilikan yang belum jelas atau sengketa, yang menghambat proses pemungutan BPHTB.

### E. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Garut belum optimal. Hal ini terlihat dari proses pengajuan, verifikasi, dan pembayaran yang belum efektif, rendahnya pemahaman wajib pajak, lemahnya pengawasan, serta pemanfaatan teknologi informasi yang belum maksimal. Optimalisasi penerimaan BPHTB sangat dipengaruhi oleh aspek-aspek seperti *tax yield*, *equity*, efisiensi ekonomi, kemampuan pelaksanaan, dan kesesuaian sebagai sumber pendapatan daerah. Adapun hambatan utama dalam optimalisasi penerimaan BPHTB meliputi ketidakakuratan data transaksi, rendahnya kesadaran wajib pajak, keterbatasan SDM dan teknologi, rendahnya kepatuhan PPAT/Notaris, serta permasalahan legalitas dan status kepemilikan tanah. Faktor-faktor tersebut menjadi tantangan yang perlu diatasi agar penerimaan pajak daerah dapat ditingkatkan secara berkelanjutan.

### DAFTAR PUSTAKA

- Bahl, R. W., & Linn, J. F. (2018). *Governing and financing cities in the developing world policy*. <https://www.lincolninst.edu>
- Bird, R. M., & Slack, E. (2017). Land and property taxation in 25 countries: A comparative review. In *International handbook of land and property taxation* (pp. 19–56). Edward Elgar Publishing. <https://doi.org/10.4337/9781845421434.00007>
- Bird, R. M., & Vaillancourt, F. (2015). *Desentralisasi fiskal di negara-negara berkembang: Tinjauan umum*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Buchanan, J. M. (1980). Rent seeking and profit seeking. Dalam J. M. Buchanan, R. D. Tollison, & G. Tullock (Eds.), *Toward a theory of rent seeking society* (pp. 3–15). Texas A&M University Press.
- Devas, N. (Ed.). (2012). *Keuangan pemerintah daerah di Indonesia*. Depok: Penerbit Universitas Indonesia.

- Dipasquale, D., & Wheaton, W. C. (1996). *Urban economics and real estate markets*. Prentice Hall.
- Frederickson, G. (1997). *The spirit of public administration*. Jossey-Bass Publishers.
- Heeks, R. (2001). *Understanding e-governance for development*. Institute for Development Policy and Management.
- Kohlberg, L. (1981). *Essay on moral development, The philosophy of moral development*. Harper & Row Publishers.
- Laksamana, J. E. (2017). *Undang-undang pajak lengkap*. Mitra Wacana Media.
- Mardiasmo. (2013). *Perpajakan*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Marihot, P. S. (2010). *Hukum pajak elementer*. Graha Ilmu.
- Miles, M. B., Huberman, A. M., & Saldana, J. (2014). *Qualitative data analysis: A methods sourcebook*. SAGE.
- Munawir, S. (2010). *Analisis Laporan Keuangan*. Liberty.
- Musgrave, R. A., & Musgrave, P. B. (1993). *Keuangan negara dalam teori dan praktek*. Jakarta: Erlangga.
- Oates, W. E. (1999). An essay on fiscal federalism. *Journal of Economic Literature*, 37(3), 1120–1149.
- Osborne, D., & Gaebler, T. (1992). *Reinventing government: How the entrepreneur spirit is transforming the public service*. Pustaka Binaman Pressindo.
- Peraturan Bupati Garut Nomor 79 Tahun 2017 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah.
- Peraturan Daerah Kabupaten Garut Nomor 1 Tahun 2016 tentang Pajak Daerah.
- Peraturan Daerah Kabupaten Garut Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Ramandey, L. (2020). *Perpajakan: Suatu pengantar*. Deepublish.
- Resmi, S. (2019). *Perpajakan: Teori & kasus* (Edisi 11, Buku Satu). Salemba Empat.
- Soemitro, R. (2004). *Pajak penghasilan*. PT Eresco.
- Stiglitz, J. E. (2015). The origins of inequality, and policies to contain it. *National Tax Journal*, 68, 425–448. <https://doi.org/10.17310/ntj.2015.2.09>
- Suandy, E. (2011). *Perencanaan pajak* (Edisi 5). Salemba Empat.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (UU HKPD).
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Usman, B., & Subroto, K. (2010). *Pajak-pajak Indonesia*. Yayasan Bina Pajak.
- Waldo, D. (2005). *Pengantar Studi Administrasi*. Aksara Baru.