

IMPLEMENTASI KEBIJAKAN PEMUNGUTAN PAJAK BPHTB ATAS PERALIHAN HAK DI KOTA BANDUNG

Wawan Irawan¹, Iwan Satibi²

^{1,2}Universitas Pasundan, Bandung, Indonesia

Email: one_sh_mkn@yahoo.co.id

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi kebijakan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Bandung. Latar belakang penelitian ini didasarkan pada permasalahan belum optimalnya penerimaan BPHTB, meskipun jenis pajak ini merupakan salah satu kontributor terbesar terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif. Teknik pengumpulan data meliputi observasi partisipatif, wawancara mendalam, dokumentasi, dan studi literatur. Analisis data dilakukan dengan model interaktif Miles dan Huberman yang mencakup reduksi data, penyajian data, serta penarikan kesimpulan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa implementasi pemungutan pajak BPHTB secara administratif telah sesuai dengan kebijakan dan prosedur yang berlaku. Namun, dari sisi capaian penerimaan, pelaksanaannya dinilai belum sepenuhnya optimal. Keberhasilan implementasi kebijakan ini dipengaruhi oleh tiga faktor utama: tingkat kendali terhadap masalah, kemampuan dalam menstrukturkan proses implementasi, serta variabel eksternal di luar kebijakan. Temuan ini mengindikasikan perlunya perbaikan pada aspek strategis dan operasional agar potensi penerimaan BPHTB dapat dimaksimalkan secara berkelanjutan.

Kata Kunci: Implementasi Kebijakan, Pemungutan Pajak, Pendapatan Asli Daerah.

Abstract

This study aims to analyze the implementation of the tax collection policy for the Acquisition Duty of Rights on Land and Buildings (BPHTB) by the Regional Revenue Agency (Bapenda) of Bandung City. The research is based on the issue of the suboptimal collection of BPHTB, despite its significant contribution to the region's Original Local Revenue (PAD) among the nine types of local taxes. A qualitative approach with a descriptive method was used in this study. Data were collected through participatory observation, in-depth interviews, documentation, and literature review. The data analysis employed Miles and Huberman's interactive model, consisting of data reduction, data display, and conclusion drawing. The results show that the BPHTB tax collection process has generally been in line with established policies, procedures, and governance standards. However, in terms of revenue achievement, it remains suboptimal. The success of policy implementation is empirically influenced by three key dimensions: the extent to which problems can be controlled, the ability to structure the implementation process, and external variables outside the policy itself. These findings highlight the need for strategic and operational improvements to optimize BPHTB revenue collection sustainably.

Keywords: Policy Implementation, Tax Collection, Original Local Revenue.

A. PENDAHULUAN

Pajak merupakan iuran wajib kepada negara berdasarkan undang-undang, yang bersifat memaksa tanpa imbalan langsung, dan digunakan untuk membiayai pengeluaran negara.

Sejarah pajak di Indonesia berakar dari sistem upeti pada masa kerajaan, yang kemudian berkembang menjadi kewajiban kenegaraan demi kepentingan umum. Dalam perkembangan modern, pajak menjadi sumber utama penerimaan negara, termasuk untuk membiayai pembangunan nasional.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah salah satu jenis pajak yang dipungut atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. BPHTB pertama kali diatur dalam Undang-Undang No. 21 Tahun 1997, dan mulai diberlakukan secara efektif pada 1 Juli 1998. Seiring dengan diberlakukannya otonomi daerah berdasarkan Undang-Undang No. 23 Tahun 2014, pengelolaan BPHTB menjadi kewenangan pemerintah daerah sebagai bagian dari Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Pemerintah Kota Bandung mengatur pungutan BPHTB melalui Peraturan Daerah No. 06 Tahun 2016 tentang Pajak Daerah. Dalam konteks Kota Bandung yang berkembang pesat, terutama di sektor properti akibat tingginya mobilitas penduduk dan kebutuhan perumahan, BPHTB memiliki potensi besar sebagai sumber PAD. Namun, meskipun kontribusinya signifikan sekitar Rp. 380 miliar pada 2020 dan Rp. 400 miliar pada 2021 realisasi penerimaan BPHTB masih belum optimal jika dibandingkan dengan potensi transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan yang terus meningkat.

Tabel 1. Kontribusi Pajak BPHTB Terhadap PAD

No	Tahun	PAD	Pajak BPHTB	Kontribusi Terhadap PAD
1	2020	1.7 Triliun	380 Miliar	22 %
2	2021	1,8 Triliun	400 Miliar	22,5 %
3	2022	-	-	-
4	2023	-	-	-
5	2024	-	-	-

Sumber: Bapenda Kota Bandung, 2024

Inefisiensi dalam implementasi kebijakan pemungutan BPHTB menjadi tantangan utama. Oleh karena itu, perlu adanya optimalisasi melalui perbaikan sistem administrasi, peningkatan kepatuhan wajib pajak, serta pemutakhiran data transaksi dan objek pajak. Dengan strategi yang tepat, BPHTB dapat menjadi instrumen efektif dalam memperkuat kemandirian fiskal daerah dan menunjang pembangunan Kota Bandung.

Sebelum menguraikan kebijakan publik, penting untuk memahami makna istilah kebijakan dan publik. Secara etimologis, kebijakan berasal dari bahasa Inggris *policy*, berbeda dengan kebijaksanaan (*wisdom*) yang mengandung nilai moral dan pertimbangan. Kebijakan lebih bersifat normatif dan politis, mencakup aturan dan program yang diarahkan untuk mencapai tujuan tertentu.

Sejumlah pakar memberikan definisi kebijakan dari berbagai sudut. Lasswell dan Kaplan (Islamy, 2017) menyebut kebijakan sebagai program pencapaian tujuan dan nilai-nilai. Frederich (Tangkilisan, 2013) melihat kebijakan sebagai serangkaian tindakan dalam lingkungan tertentu untuk mencapai tujuan. Sementara Macrae dan Wilde menyebut kebijakan sebagai tindakan yang memengaruhi banyak orang. Secara umum, kebijakan adalah program tindakan terencana yang berdampak luas dan ditujukan untuk penyelesaian masalah publik.

Istilah publik sendiri memiliki makna kontekstual: bisa berarti masyarakat secara umum, kelompok yang memiliki perhatian sama, atau negara. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, publik diartikan sebagai rakyat umum atau masyarakat. Oleh karena itu, kebijakan public secara sederhana dapat dipahami sebagai kebijakan pemerintah yang ditujukan untuk kepentingan masyarakat luas.

B. TINJAUAN PUSTAKA

1. Konsep Kebijakan Publik

James Anderson (2009) mendefinisikan kebijakan publik sebagai tindakan pemerintah yang memiliki tujuan tertentu, baik dalam bentuk tindakan nyata maupun keputusan untuk tidak bertindak, dan selalu berlandaskan hukum. Dye (2019) menyebutkan bahwa “*public policy is whatever governments choose to do or not to do.*” Chandler dan Plano (Tangkilisan, 2013) menyatakan bahwa kebijakan publik adalah strategi penggunaan sumber daya untuk menyelesaikan masalah publik.

Tiga implikasi utama kebijakan publik menurut Woll adalah:

- a. Pilihan kebijakan oleh aktor politik,
- b. Output kebijakan berupa program atau regulasi,
- c. Dampak kebijakan terhadap masyarakat.

Sementara itu, Jenkins dalam Nugroho, (2018) melihat kebijakan sebagai serangkaian keputusan yang berkaitan dan berada dalam wewenang aktor politik. Jones (Wibawa, 2009) mengidentifikasi elemen penting dalam kebijakan publik: tujuan (goals), rencana (plans), program, keputusan, dan efek kebijakan.

Dalam konteks desentralisasi, daerah otonom memiliki kewenangan menetapkan kebijakan daerah. Djohan (1997) menyebut kebijakan pemerintah daerah sebagai keputusan otoritatif dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan lokal. Partadinata (2002) menambahkan bahwa kebijakan daerah mencerminkan arah dan tujuan yang diinginkan oleh pemerintah daerah dalam kerangka pelaksanaan otonomi. Dengan demikian, kebijakan publik mencerminkan tindakan pemerintah untuk menyelesaikan masalah publik, baik di tingkat nasional maupun daerah. Perbedaannya terletak pada cakupan dan skala masalah yang ditangani. Dalam kerangka otonomi daerah, kebijakan publik menjadi instrumen utama dalam pelaksanaan pelayanan publik dan pembangunan lokal.

2. Konsep Implementasi Kebijakan Publik

Secara etimologis, implementasi berasal dari bahasa Inggris *to implement*, yang berarti menyediakan sarana untuk melaksanakan sesuatu atau menciptakan dampak nyata. Dalam konteks kebijakan publik, implementasi merujuk pada proses penerjemahan keputusan-keputusan politik ke dalam tindakan nyata yang bertujuan mencapai hasil atau dampak tertentu dalam masyarakat.

Mazmanian & Sabatier (1986) memandang implementasi sebagai pelaksanaan keputusan dari lembaga legislatif, eksekutif, maupun yudikatif. Sementara Van Meter dan Van Horn menekankan bahwa implementasi mencakup tindakan-tindakan oleh aktor pemerintah dan non-pemerintah untuk mencapai tujuan kebijakan. Pendapat serupa dikemukakan oleh Wahab, yang menyebut implementasi sebagai proses pelaksanaan keputusan kebijakan, serta Pressman dan Wildavsky yang menekannya sebagai interaksi antara tujuan kebijakan dan tindakan pelaksanaannya. Menurut Edwards III, implementasi merupakan tahapan antara perumusan kebijakan dan dampaknya bagi masyarakat. Jones melihatnya sebagai pelaksanaan kebijakan publik yang efektif, di mana program dijalankan sesuai tujuan dan memberikan manfaat bagi kelompok sasaran.

Grindle menegaskan bahwa implementasi bukan sekadar proses teknis, melainkan proses politik yang kompleks dan dinamis, mencakup konflik, pengambilan keputusan, serta pembagian manfaat dalam masyarakat. Gunn & Hoogwood menambahkan bahwa aspek teknis dan manajerial sangat penting dalam proses ini. William Dunn menyebut implementasi sebagai pengendalian arah tindakan kebijakan menuju hasil yang diinginkan, sedangkan Tangkilisan menyoroti pentingnya tahap implementasi sebagai kelanjutan dari perumusan kebijakan.

Tangkilisan juga membagi implementasi ke dalam tiga kegiatan utama: penafsiran (menerjemahkan kebijakan ke bentuk operasional), organisasi (penempatan program dalam struktur yang sesuai), dan penerapan (pelaksanaan teknis di lapangan).

Dari berbagai pandangan tersebut, dapat disimpulkan bahwa implementasi kebijakan publik mencakup:

- a. Proses: Rangkaian tindakan nyata dalam pelaksanaan kebijakan.
- b. Tujuan: Sasaran yang ingin dicapai.
- c. Hasil atau Dampak: Manfaat nyata bagi masyarakat.
- d. Evaluasi: Pengukuran keberhasilan implementasi terhadap rencana awal.

Studi implementasi kebijakan berfokus pada pemahaman tentang apa yang terjadi setelah kebijakan ditetapkan, termasuk dinamika administratif dan sosial dalam pelaksanaannya.

3. Konsep Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. Perolehan hak yang dimaksud mencakup peristiwa hukum seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, waris, lelang, dan pemberian hak oleh negara, yang mengakibatkan beralihnya kepemilikan kepada orang pribadi atau badan.

Subjek BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Dengan demikian, pihak penerima hak menjadi wajib pajak dan berkewajiban membayar BPHTB sebelum akta peralihan hak dapat ditandatangani oleh pejabat yang berwenang, seperti PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Objek BPHTB meliputi hak atas tanah (misalnya hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, hak pengelolaan) serta bangunan di atasnya, sesuai dengan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia. BPHTB bersifat terhutang pada saat perolehan hak terjadi, dan pembayarannya merupakan syarat administratif penting untuk sahnya peralihan hak secara hukum. Pajak ini juga menjadi instrumen fiskal daerah dalam rangka mendukung pembiayaan pemerintahan dan pembangunan nasional.

Hal ini sejalan dengan pandangan Mardiasmo (2018) yang menyatakan bahwa BPHTB adalah salah satu komponen strategis dalam meningkatkan PAD karena langsung dikelola oleh pemerintah daerah. Pajak ini memberikan ruang fiskal yang lebih besar bagi daerah untuk membiayai pembangunan tanpa terlalu tergantung pada dana transfer dari pusat

Badan sebagai subjek pajak mencakup berbagai bentuk entitas hukum dan non-hukum, seperti PT, CV, koperasi, BUMN/D, yayasan, dana pensiun, organisasi sosial-politik, hingga bentuk usaha tetap. BPHTB mencerminkan upaya negara dalam memperkuat kemandirian fiskal daerah serta menjamin legalitas dan ketertiban administrasi dalam proses perolehan hak atas tanah dan bangunan di wilayah hukum Indonesia.

C. METODE

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif. “Metode deskriptif berguna untuk mendeskripsikan suatu fenomena atau fakta yang sedang berlangsung, dan digunakan untuk menjawab pertanyaan seperti apa, siapa, kapan, dan bagaimana (Nazir, 2013). Metode deskriptif dipilih untuk menggambarkan secara akurat fakta empiris terkait implementasi kebijakan pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Bandung. Pendekatan kualitatif digunakan untuk memahami persepsi aparat Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Bandung serta mengungkap makna dan proses implementasi kebijakan tersebut secara komprehensif. Data yang dikumpulkan terdiri atas data primer dan sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara mendalam dengan informan

di Bapenda Kota Bandung. Sedangkan data sekunder diperoleh dari studi dokumentasi, laporan dinas, jurnal, buku, dan media lainnya yang relevan.

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Gambaran Umum Pajak BPHTB Kota Bandung

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dikenakan kepada orang pribadi atau badan. Perolehan ini dapat terjadi melalui transaksi hukum seperti jual beli, hibah, waris, lelang, tukar-menukar, atau penggabungan usaha. Di Kota Bandung, tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), yang umumnya merujuk pada nilai transaksi. Apabila NPOP tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP (Nilai Jual Objek Pajak), maka NJOP dijadikan dasar pengenaan pajak.

Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Bandung bertanggung jawab atas pengelolaan dan pemungutan BPHTB. Sebagai pajak daerah sejak berlakunya Undang-Undang No. 28 Tahun 2009, BPHTB menjadi salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang strategis. Sebagai ilustrasi, pada tahun 2020 potensi BPHTB di Kota Bandung ditargetkan mencapai Rp175 miliar, menunjukkan kontribusi signifikan terhadap pembiayaan pembangunan kota.

Adapun tujuan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bagi Pemerintah Kota Bandung, antara lain meliputi:

- a. Meningkatkan PAD sebagai salah satu instrumen fiskal daerah.
- b. Mewujudkan keadilan perpajakan, dengan mengenakan pajak pada setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan.
- c. Mendorong legalisasi aset, karena pembayaran BPHTB menjadi prasyarat untuk balik nama di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Sedangkan manfaat pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dapat dilihat dari dua sisi:

- a. Bagi Pemerintah Daerah: Meningkatkan PAD dan mendukung pendataan serta pengawasan pertanahan.
- b. Bagi Masyarakat: Menjamin kepastian hukum kepemilikan, memperjelas beban pajak dalam transaksi properti, serta menjadi bukti sah perolehan hak atas aset tetap.

Melalui fungsi fiskal dan legalitas tersebut, pajak BPHTB menjadi instrumen penting dalam tata kelola keuangan daerah dan sistem administrasi pertanahan di Kota Bandung. Sedangkan persyaratan dan prosedur pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), antara lain; persyaratan utama pembayaran BPHTB meliputi: fotokopi KTP pihak yang memperoleh dan menyerahkan hak, NPWP (jika ada), akta perolehan hak (jual beli, hibah, waris, dll), sertifikat tanah/bangunan, SPPT PBB terakhir, surat keterangan nilai transaksi atau NJOP, formulir SSPD BPHTB, dan surat keterangan waris atau penetapan pengadilan jika perolehan karena waris.

Kemudian prosedur pembayaran dilakukan melalui beberapa tahap, yakni :

- a. Pengisian SSPD BPHTB oleh wajib pajak.
- b. Pengajuan nota verifikasi ke Bapenda untuk pemeriksaan dokumen.
- c. Pembayaran pajak melalui bank yang ditunjuk setelah verifikasi.
- d. Penandatanganan akta pemindahan hak oleh PPAT atau notaris setelah bukti pembayaran diserahkan.

2. Arah Kebijakan dan Pengendalian Masalah Pajak BPHTB

Pemerintah Kota Bandung mengimplementasikan kebijakan strategis untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, dan akuntabilitas pengelolaan BPHTB, antara lain:

- a. Digitalisasi Sistem Perpajakan: Pengembangan aplikasi online untuk pelaporan dan pembayaran BPHTB guna mempercepat proses dan meminimalkan kesalahan administratif.
- b. Integrasi Data Antar Instansi: Kolaborasi data real-time antara BPPD, DPMPTSP, BPN, dan IPPAT untuk mempercepat verifikasi dan validasi data.
- c. Penyesuaian Tarif Pajak: Penetapan tarif BPHTB sebesar 5% melalui Perda Nomor 1 Tahun 2024, menyesuaikan dengan kondisi ekonomi dan mendukung peningkatan penerimaan daerah.
- d. Peningkatan Kualitas Pelayanan dan Akuntabilitas: Penerapan SOP yang jelas dan monitoring berkala guna menjamin pelayanan optimal dan transparan.
- e. Peningkatan Sarana dan Prasarana: Pengembangan fasilitas dan kantor BPPD untuk memudahkan akses wajib pajak.

Kebijakan tersebut diharapkan dapat meningkatkan efektivitas pemungutan BPHTB dan berkontribusi signifikan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Bandung.

3. Pengendalian Masalah

Kemudian terkait dengan pengendalian masalah pemungutan pajak BPHTB di Kota Bandung bertujuan memastikan adanya kepatuhan, mencegah kecurangan, dan meningkatkan efisiensi penerimaan pajak daerah. Sistem pengendalian internal yang diterapkan berbasis kerangka COSO meliputi SOP, pemisahan tugas, verifikasi dokumen, dan pemantauan berkala oleh atasan dan pengawas internal.

Kemudian terkait pentingnya pengendalian pajak dikemukakan oleh Gunadi (2013) yang mengemukakan bahwa Pengendalian yang lemah akan membuka ruang bagi *tax evasion* (penggelapan pajak) dan *tax avoidance* (penghindaran pajak legal). Pengendalian diperlukan untuk mendeteksi dan menindak praktik tersebut secara preventif maupun represif.

Sedangkan tantangan utama yang dihadapi mencakup masih banyaknya proses manual, keterbatasan kapasitas aparatur, keluhan wajib pajak terkait penetapan tarif, serta fragmentasi data antar-instansi yang belum terintegrasi efektif. Secara yuridis, perangkat hukum pengelolaan BPHTB di Kota Bandung sudah memadai, namun pemahaman aparatur dan wajib pajak terhadap regulasi masih terbatas sehingga implementasi belum optimal. Dari aspek teknis, rendahnya kesadaran wajib pajak dan kendala administrasi memengaruhi optimalisasi penerimaan.

Menurut literatur, hambatan pemungutan pajak meliputi perlawanan pasif (enggan membayar) dan aktif (penghindaran pajak secara legal maupun ilegal). Keragaman perilaku wajib pajak memperumit pengaturan, sehingga pengendalian internal yang sistematis dan ketat sangat diperlukan untuk mencegah penyimpangan. Terkait dengan hal tersebut, Mardiasmo (2018) mengemukakan bahwa salah satu hambatan terbesar dalam pemungutan pajak adalah rendahnya kesadaran dan kepatuhan sukarela dari wajib pajak. Banyak wajib pajak yang tidak mau melaporkan penghasilan atau objek pajak secara benar.

Secara administratif, pendataan wajib pajak BPHTB di Kota Bandung telah menggunakan sistem digital e-BPHTB terintegrasi dengan BPN, PPAT, dan Bapenda. Prosedur pendataan meliputi pelaporan transaksi, verifikasi dokumen, penetapan pajak terutang, pembayaran, hingga updating basis data. Namun kendala seperti understating nilai transaksi, kolusi, dan kurangnya integrasi data masih sering terjadi. Upaya perbaikan dilakukan melalui digitalisasi penuh, integrasi data antar instansi, penerapan big data dan AI untuk deteksi nilai pasar, pelatihan petugas, dan pemberian sanksi administratif terhadap pelanggaran.

4. Kemampuan Menstrukturkan Proses Implementasi Kebijakan Pemungutan Pajak BPHTB di Kota Bandung

Implementasi kebijakan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bukan hanya pelaksanaan undang-undang, melainkan proses terstruktur yang krusial untuk mencapai tujuan kebijakan secara efektif dan efisien. Menurut Mazmanian dan Sabatier (dalam Wahab, 2016), kemampuan pembuat dan pelaksana kebijakan untuk menstrukturkan proses implementasi secara tepat memegang peranan penting dalam pencapaian tujuan kebijakan.

Penelitian ini menunjukkan bahwa Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Bandung menerjemahkan kebijakan BPHTB melalui langkah strategis seperti penetapan tujuan dasar, aturan pelaksanaan, anggaran, koordinasi antar instansi, dan kerjasama eksternal. Perumusan tujuan yang rinci dan jelas menjadi dasar bagi langkah operasional yang sistematis, sesuai dengan pandangan Hogwood dan Gunn (1984) bahwa tujuan harus dapat dipahami dan disepakati seluruh pihak.

Pemahaman terhadap dasar hukum seperti UU No. 21 Tahun 1997 dan Perda Kota Bandung No. 06 Tahun 2016 juga penting untuk menurunkan norma hukum ke langkah teknis operasional. Bapenda telah menyusun roadmap implementasi yang meliputi identifikasi stakeholder, tahapan kerja mulai sosialisasi hingga pembayaran, serta mekanisme prosedur yang didukung sistem teknologi informasi.

Namun, dalam penetapan target pajak, Bapenda cenderung menggunakan estimasi berbasis data tahun sebelumnya dan informasi aparat lapangan, tanpa memanfaatkan potensi pajak yang sesungguhnya, sebagaimana juga ditemukan dalam penelitian Hantoyo (2015). Keengganan menggunakan hasil penelitian eksternal juga menjadi kendala, meski alasan yang dikemukakan adalah keterbatasan waktu dan biaya.

Koordinasi antar lembaga, seperti antara Walikota, DPRD, Bapenda, BPN, dan masyarakat, sangat penting dalam proses implementasi. Meskipun koordinasi formal dan informal sudah dilakukan, kendala signifikan masih ditemukan dalam interaksi dengan masyarakat, termasuk rendahnya kesadaran kepemilikan sertifikat tanah dan manipulasi harga jual untuk menghindari pajak. Sejalan dengan hal tersebut, Mardiasmo (2018) BPHTB sangat tergantung pada keakuratan data transaksi dan objek tanah/bangunan. Koordinasi antara Bapenda, BPN, dan PPAT diperlukan agar tidak terjadi perbedaan data harga transaksi, luas tanah, atau status kepemilikan.

Secara empiris, kemampuan menstrukturkan proses implementasi kebijakan BPHTB di Kota Bandung belum optimal dan perlu mendapat perhatian serius agar pencapaian target pajak daerah dapat lebih maksimal. Peningkatan kapasitas koordinasi, transparansi, dan pemanfaatan data potensial menjadi kunci keberhasilan implementasi kebijakan ini.

5. Variabel di Luar Kebijakan yang Mempengaruhi Implementasi Kebijakan BPHTB

Implementasi kebijakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dipengaruhi oleh berbagai variabel non-kebijakan yang berasal dari lingkungan sosial, ekonomi, politik, budaya, dan teknis di luar substansi kebijakan itu sendiri. Sejalan dengan Mazmanian dan Sabatier (1986), keberhasilan implementasi dipengaruhi oleh kondisi sosial-ekonomi, dukungan publik, sikap kelompok, dukungan pejabat atasan, serta kemampuan kepemimpinan pelaksana.

Kondisi ekonomi masyarakat sangat mempengaruhi kemampuan membayar BPHTB, terutama bagi kalangan berpenghasilan rendah, yang berpotensi menimbulkan ketimpangan sosial dalam kepemilikan tanah. Pandemi Covid-19 dan krisis multidimensi telah menekan kemampuan ekonomi masyarakat, berdampak pada pencapaian target pajak BPHTB dan pajak daerah secara keseluruhan.

Untuk mengatasi hal tersebut, Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Bandung menerapkan kebijakan yang menyesuaikan beban pajak dengan kemampuan masyarakat (prinsip *vertical equity*) dan mengoptimalkan sistem administrasi digital seperti e-BPHTB untuk pelayanan yang lebih cepat dan efisien.

Dukungan publik dan pejabat atasan sangat penting bagi keberhasilan implementasi. Hambatan di luar kendali pelaksana, seperti resistensi politik dan manipulasi data oleh wajib pajak, menyebabkan kesenjangan antara target dan realisasi pajak (*implementation gap*). Kepemimpinan yang efektif di Bapenda juga berkontribusi signifikan dalam mendukung pencapaian target pajak. Dalam konteks tersebut, Richard A. Musgrave (1993) menjelaskan bahwa kebijakan pajak yang tidak didukung oleh masyarakat akan menghadapi resistensi berupa penghindaran pajak (*tax avoidance*) dan bahkan penolakan.

Optimalisasi pajak BPHTB sebagai sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) sangat penting untuk keberhasilan otonomi daerah. Namun, hasil penelitian menunjukkan bahwa penerimaan pajak BPHTB di Kota Bandung belum optimal sehingga berdampak pada PAD.

6. Hambatan dalam Implementasi Kebijakan Pemungutan Pajak BPHTB

Beberapa kendala utama dalam pengelolaan dan pemungutan pajak BPHTB di Kota Bandung meliputi:

- a. Integrasi data antar lembaga belum optimal, menyebabkan proses verifikasi lambat dan potensi kesalahan data.
- b. Kepatuhan wajib pajak yang rendah, terutama terkait transaksi non-komersial dan pelaporan nilai transaksi yang tidak sesuai.
- c. Keterbatasan sumber daya manusia dan teknologi, khususnya dalam penggunaan sistem digital dan infrastruktur TI yang belum merata.
- d. Ketergantungan penerimaan pada dinamika pasar properti dan ekonomi, sehingga saat pasar lesu, pendapatan pajak turun signifikan.
- e. Masalah legalitas aset dan sengketa tanah, yang menyulitkan penetapan objek pajak.
- f. Sosialisasi dan edukasi yang belum optimal, sehingga pemahaman masyarakat tentang prosedur dan manfaat BPHTB masih terbatas.

E. KESIMPULAN

Proses pemungutan pajak BPHTB di Kota Bandung secara umum telah sesuai dengan kebijakan dan prosedur yang berlaku, namun penerimaan pajak belum optimal padahal kontribusinya signifikan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD). Tarif BPHTB dikenakan sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Keberhasilan implementasi kebijakan BPHTB dipengaruhi oleh tiga dimensi utama: pengendalian masalah, kemampuan strukturisasi proses implementasi, dan variabel di luar kebijakan. Hambatan utama dalam pelaksanaan kebijakan meliputi: integrasi data antar lembaga yang belum optimal, rendahnya kepatuhan wajib pajak, keterbatasan sumber daya manusia dan teknologi, ketergantungan pada kondisi pasar properti, masalah legalitas aset, serta kurangnya sosialisasi dan edukasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Anderson, J. E. (2009). *Public policy-making*. New York: Holt, Rinehart and Winston.
- Devas, N. (Ed.). (1989). *Keuangan pemerintah daerah di Indonesia*. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia.
- Dunn, W. N. (2013). *Pengantar analisis kebijakan publik*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Dye, T. R. (2019). *Understanding public policy*. Boston: Pearson.

- Edward III, G. C. (1980). *Implementing public policy*. Washington, D.C.: Congressional Quarterly Press.
- Grindle, M. S. (1980). *Politics and policy implementation in the third world*. Princeton: Princeton University Press.
- Gunadi. (2013). *Panduan komprehensif pajak penghasilan*. Jakarta: Bee Media Indonesia.
- Hantoyo, S. S., et al. (2015). Pengaruh penghindaran pajak dan sanksi perpajakan terhadap kepatuhan wajib pajak. *Jurnal Administrasi Bisnis – Perpajakan (JAB)*, 5(2).
- Hogwood, B., & Gunn, L. (1984). Why perfect implementation is unattainable. Dalam B. Hogwood & L. Gunn, *Policy analysis in the real world*. Oxford: Oxford University Press.
- Islamy, M. I. (2017). *Kebijakan publik*. Jakarta: Universitas Terbuka.
- Ilyas, B., & Supranto, J. *Hukum pajak teori*. Jakarta: Erlangga.
- Mazmanian, D. A., & Sabatier, P. A. (1986). *Implementation and public policy*. Glenview: Harper Collins.
- Mardiasmo. (2018). *Perpajakan* (Edisi revisi). Yogyakarta: Andi.
- Musgrave, R. A., & Musgrave, P. B. (1993). *Keuangan negara dalam teori dan praktek* (Edisi ke-5). Jakarta: Erlangga.
- Nazir, M. (2013). *Metode penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Nugroho, R. (2018). *Public policy: Dinamika kebijakan publik, analisis kebijakan publik, manajemen politik, etika kebijakan publik*. Jakarta: Elex Media Komputindo.
- Partadinata, A. (2002). *Pengaruh implementasi kebijakan otonomi daerah terhadap legitimasi pemerintahan (Studi di Kota Tangerang – Provinsi Banten)* [Disertasi, Universitas Padjadjaran].
- Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 06 Tahun 2016 tentang Pajak Daerah.
- Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Tangkilisan, H. N. S. (2013). *Kebijakan publik yang bumi: Konsep, strategi dan kasus*. Yogyakarta: Lukman Offset dan YPAPI.
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
- Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
- Van Meter, D. S., & Van Horn, C. E. (1975). The policy implementation process: A conceptual framework. *Administration and Society*, 6(4), 445–485.
- Wahab, S. A. (2016). *Analisis kebijakan: Dari formulasi ke penyusunan model-model implementasi kebijakan publik*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Wibawa, S. (2009). *Administrasi negara: Isu-isu kontemporer*. Yogyakarta: Graha Ilmu.