

Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah DKI Jakarta

Penulis:

Indah Noviyanti¹
Apriliani Fadhilah
Zahrah²
Chainunnatus Zahro³
Fitri Rahmadani⁴
Septia Nur Aini⁵

Afiliasi:

Universitas Bina
Sarana
Informatika^{1,2,3,4,5}

Korespondensi:

indahnoviyantii@gmail
.com

Histori Naskah:

Submit: 14-11-2025
Accepted: 16-11-2025
Published: 30-11-2025

Abstrak: Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan menilai tingkat efektivitas serta kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap akumulasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) Provinsi DKI Jakarta, mencakup periode 2020 hingga 2024. Penelitian ini mengkhususkan perhatian pada isu rendahnya efektivitas dan sumbangan BPHTB terhadap PAD secara keseluruhan. Untuk keperluan analisis, penelitian ini menggunakan data sekunder, yaitu laporan resmi target dan realisasi penerimaan pajak dan PAD Provinsi DKI Jakarta. Hasil studi menunjukkan bahwa efektivitas pengumpulan BPHTB rata-rata hanya mencapai 78,65%, yang menandakan efektivitasnya kurang memadai. Kontribusi BPHTB terhadap PAD juga tergolong rendah, sekitar 12,40%, sehingga belum memberikan dorongan yang signifikan untuk kemandirian fiskal daerah. Meskipun ada peningkatan realisasi penerimaan BPHTB dari tahun ke tahun, pertumbuhannya belum sejalan dengan kenaikan total PAD, yang mengindikasikan bahwa potensi penerimaan pajak ini belum dimanfaatkan dengan maksimal. Hal ini terkait dengan ketidaksesuaian antara target yang ditetapkan dan realisasi yang tercapai, juga disebabkan oleh kelemahan dalam administrasi dan tingkat kepatuhan wajib pajak. Temuan ini menegaskan perlunya peningkatan kualitas pengelolaan BPHTB agar kontribusinya terhadap PAD bisa lebih efektif dan memberikan manfaat lebih besar bagi daerah.

Kata kunci: BPHTB, Efektivitas, Kontribusi, PAD

Pendahuluan

Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan unsur penting dalam meningkatkan keuangan pemerintah daerah. Dari beberapa jenis pendapatan yang diterima PAD, pajak daerah menjadi salah satu yang paling berpengaruh. Salah satu pajak yang berperan penting adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yaitu pajak atas peralihan hak tanah dan bangunan melalui transaksi seperti jual beli, hibah, atau warisan (Linda & Sulastiningsih, 2023). Potensi BPHTB sangat bergantung pada kondisi aktivitas jual beli properti, sehingga daerah dengan intensitas transaksi properti tinggi akan memiliki peluang penerimaan BPHTB yang besar. Provinsi DKI Jakarta dipilih sebagai objek penelitian karena merupakan pusat ekonomi negara dengan volume transaksi properti paling besar di Indonesia. Sebagai ibu kota, Jakarta memiliki perkembangan pasar properti yang sangat dinamis, yang ditandai oleh tingginya permintaan hunian, banyaknya pembangunan gedung komersial, serta intensitas aktivitas investasi yang tinggi. Besarnya perputaran nilai transaksi dan tingginya frekuensi peralihan hak atas tanah dan bangunan menjadikan BPHTB sebagai salah satu sumber PAD yang sangat potensial. Meskipun

potensi tersebut cukup besar, realisasi penerimaan BPHTB di DKI Jakarta terlihat mengalami perubahan yang tidak stabil. Pada beberapa tahun, penerimaan tercapai atau bahkan melampaui target, namun pada tahun-tahun lainnya terjadi penurunan yang tajam (Nugrahini et al., 2025). Hal ini menunjukkan bahwa tingkat aktivitas pasar properti yang tinggi tidak selalu terkonversi optimal menjadi penerimaan asli daerah.

Sejumlah penelitian mengungkapkan berbagai faktor yang dapat menurunkan efektivitas pemungutan BPHTB, seperti disparitas antara nilai transaksi dan nilai pasar, ketidakterpaduan data antara Bapenda, BPN, dan notaris, serta rendahnya kepatuhan wajib pajak dalam melaporkan nilai transaksi sebenarnya (Sari & Rahayu, 2020). Temuan tersebut memperlihatkan adanya persoalan struktural dan administratif yang dapat menghambat optimalisasi pendapatan BPHTB.

Penelitian di berbagai daerah lain menunjukkan bahwa BPHTB dapat memberikan kontribusi signifikan terhadap PAD apabila didukung oleh mekanisme pemungutan yang efektif (Linda & Sulastiningsih, 2023; Safitri et al., 2023). Penerapan inovasi teknologi seperti e-BPHTB juga terbukti dapat meningkatkan transparansi, mempercepat proses verifikasi, serta menekan potensi kecurangan, sehingga meningkatkan kepatuhan wajib pajak (Eliyani & Wibowo, 2021). Selain itu, stabilitas capaian target BPHTB berkaitan erat dengan tingkat kemandirian keuangan daerah (Idris, 2025).

Namun, kajian mengenai efektivitas serta kontribusi BPHTB terhadap PAD di Provinsi DKI Jakarta masih sangat terbatas, khususnya dalam menganalisis bagaimana variasi penerimaan dan hambatan administratif mempengaruhi kemampuan daerah dalam meningkatkan PAD. Ini adalah celah penelitian yang mendasari pentingnya studi ini. Oleh karena itu, penelitian yang berjudul “Efektivitas dan Kontribusi BPHTB terhadap PAD Provinsi DKI Jakarta” dilakukan untuk mengevaluasi seberapa baik BPHTB dalam mencapai target penerimaan serta menilai perannya terhadap PAD. Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan saran untuk penguatan kebijakan pengumpulan dan pengelolaan pajak daerah, untuk mendukung keberlanjutan pembangunan dan kemandirian fiskal di Provinsi DKI Jakarta.

Studi Literatur

Pajak

Menurut (Salamah & Furqon, 2020) pajak merupakan suatu kontribusi yang bersifat wajib, yang dibayarkan oleh individu maupun entitas hukum kepada pemerintah sesuai dengan ketentuan hukum, di mana dana tersebut dialokasikan untuk pembiayaan keperluan negara demi mencapai kesejahteraan publik tanpa disertai imbalan langsung. Membayar pajak merupakan wujud kontribusi kepada negara dan partisipasi aktif wajib pajak dalam mendukung pendanaan dan pembangunan negara.

Pajak Daerah

Pajak Daerah adalah sumber pendapatan yang sangat krusial bagi Pendapatan Asli Daerah (PAD), berupa kewajiban finansial yang dipungut oleh pemerintah daerah kepada individu atau badan tanpa adanya imbalan langsung. Dana ini diamanatkan oleh undang-undang dan dialokasikan khusus untuk mendanai program pemerintah daerah demi peningkatan kesejahteraan masyarakat (Febriani, 2021).

Efektivitas

Efektivitas adalah ukuran dari keberhasilan suatu program, metode, atau kebijakan dalam mencapai sasaran atau tujuan yang telah ditentukan. Indikator efektivitas mencerminkan sejauh mana hasil dan dampak dari suatu keluaran program mampu memenuhi tujuan yang telah ditargetkan (Aslami & Sari, 2023). Pengukuran efektivitas sangat krusial dalam proses

pengambilan keputusan untuk memastikan bahwa usaha yang dilakukan memberikan hasil yang maksimal.

Efektivitas Pajak

Efektivitas pajak adalah ukuran untuk menilai seberapa efektif pajak dapat mendukung tujuan finansial suatu negara, yaitu mengumpulkan pendapatan secara optimal tanpa menyebabkan distorsi ekonomi yang signifikan. Dalam teori perpajakan, efektivitas dinilai berdasarkan tingkat pendapatan, kepatuhan wajib pajak, efisiensi pengelolaan, dan distribusi beban pajak (Andry, 2021). Capaian optimal dalam penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sangat ditentukan oleh faktor kebijakan, efektivitas sistem administrasi, dan kompetensi sumber daya manusia yang bertugas dalam pemungutan pajak (Aslami & Sari, 2023).

Kontribusi

Menurut (Wardani, 2022), istilah kontribusi dalam konteks keuangan daerah merupakan indikator penting dalam mengukur tingkat pengaruh sumber pendapatan, seperti pajak daerah, terhadap keseluruhan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Rasio kontribusi ini dimanfaatkan oleh otoritas pemerintah daerah untuk mengevaluasi tingkat efisiensi dalam pengelolaan sumber daya domestik dan merancang kebijakan yang bertujuan meningkatkan kemandirian fiskal. Peningkatan kontribusi PAD dapat diupayakan melalui strategi optimalisasi potensi pajak daerah serta penyempurnaan pada administrasi perpajakan.

BPHTB

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah jenis pajak daerah yang dikenakan atas transfer atau perolehan hak kepemilikan tanah dan/atau bangunan. Landasan hukum BPHTB ditetapkan secara rinci melalui Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang mengalihkan wewenang pengelolaannya kepada pemerintah kabupaten atau kota., setelah sebelumnya berstatus sebagai pajak pusat. Perubahan kewenangan ini ditujukan untuk memberikan sumber pendapatan yang lebih otonom kepada pemerintah daerah, sehingga secara langsung memperkuat kemandirian fiskal daerah dan mendorong peningkatan signifikan pada Pendapatan Asli Daerah (PAD) (Muntamah, 2025)

Kontribusi BPHTB terhadap PAD

Kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) memiliki fungsi esensial dalam menopang kemandirian keuangan daerah, meskipun kontribusinya sering mengalami perubahan dari satu masa ke masa. Besarnya kontribusi BPHTB tidak hanya bergantung pada jumlah dana yang diterima, tetapi juga oleh perannya dalam memperkuat administrasi pertahanan, memastikan legalitas transaksi properti, serta memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat (Sari et al., 2023). Selain itu, BPHTB juga menjadi alat penting dalam merencanakan pembangunan daerah karena pendapatan yang didapatkan dapat digunakan untuk mendanai berbagai program pembangunan lokal yang bertujuan meningkatkan kesejahteraan masyarakat (Linda, 2023).

Meskipun tingkat kontribusi BPHTB memiliki perbedaan di setiap daerah, jenis pajak ini tetap dikategorikan sebagai sumber penerimaan utama yang menunjang operasional pemerintah daerah (Nugrahini, 2025). Kemampuan dalam memperoleh kontribusi BPHTB secara optimal mencerminkan tingkat keberhasilan dalam pengelolaan pajak daerah serta menunjukkan seberapa jauh pemerintah daerah mampu memanfaatkan sumber daya lokal secara maksimal (Sari et al., 2023).

Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kontribusi BPHTB terhadap PAD

Kontribusi dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) tidak terbentuk secara otomatis, melainkan dipengaruhi oleh berbagai faktor yang berkaitan dengan aspek ekonomi, administrasi, serta kebijakan publik. Berdasarkan temuan akademis, faktor-faktor tersebut antara lain:

1. **Tingkat Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan**
Kontribusi BPHTB sangat bergantung pada jumlah transaksi jual beli tanah dan bangunan di suatu wilayah. Semakin tinggi jumlah transaksi, semakin besar kemungkinan penerimaan BPHTB, dan sebaliknya. Fluktuasi dalam volume transaksi ini bisa menyebabkan ketidakpastian dalam perencanaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) (Nugrahini et al., 2025).
2. **Efektivitas Pemungutan Pajak**
(Siahaya, 2025) mengidentifikasi bahwa efektivitas dalam pemungutan BPHTB, termasuk sistem administrasi yang digunakan serta kesadaran wajib pajak dalam mematuhi aturan, berdampak langsung pada besarnya kontribusi yang diperoleh dari PAD. Penggunaan sistem elektronik seperti e-BPHTB dapat meningkatkan kecepatan dan ketepatan dalam proses, serta membuat prosedur lebih transparan dan mengurangi kemungkinan terjadinya penyimpangan data.
3. **Kebijakan Tarif dan Basis Pajak**
Penetapan besaran tarif BPHTB serta kebijakan insentif mempunyai dampak terhadap volume penerimaan. Penetapan tarif yang tepat dan penyusunan kebijakan insentif yang mendukung dapat meningkatkan kesadaran dan kepatuhan wajib pajak, sekaligus mendorong peningkatan transaksi yang sah (Nugrahini et al., 2025).
4. **Kepatuhan Wajib Pajak**
(Siahaya, 2025) menunjukkan bahwa kesadaran dan kepatuhan masyarakat dalam membayar BPHTB merupakan hal yang penting. Masyarakat yang patuh akan berkontribusi lebih besar terhadap PAD melalui BPHTB, sedangkan ketidakpedulian masyarakat dapat menyebabkan penurunan pendapatan daerah.
5. **Koordinasi Antar Lembaga**
(Fajri, 2025) mengungkapkan bahwa kerja sama yang baik dan kelembagaan yang kuat antara pemerintah daerah dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) sangat penting untuk memastikan data objek pajak tetap akurat dan proses pemungutan BPHTB berjalan dengan lancar.

Pendapatan Asli Daerah

Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah salah satu komponen penerimaan utama yang memberikan kapasitas kepada pemerintah daerah untuk memperoleh alokasi fiskal dalam rangka pembiayaan pelaksanaan otonomi daerah, sesuai dengan wujud asas desentralisasi. Untuk mencapai kemandirian daerah yang menyeluruh, nyata, dan bertanggung jawab, perluasan PAD wajib terus diupayakan agar dapat menutup sebagian kebutuhan belanja rutin serta pembiayaan pembangunan yang selalu menunjukkan tren kenaikan setiap tahunnya (Marlina & Pratiwi, 2021). Selain itu, merujuk pada Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004, Pendapatan Daerah didefinisikan sebagai hak yang dimiliki oleh pemerintah daerah dan diakui sebagai penambahan terhadap nilai kekayaan bersih dalam batas waktu anggaran tertentu

Metode Penelitian**Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif deskriptif. Hal ini dikarenakan tujuan penelitian adalah untuk menggambarkan fenomena terkait kontribusi dan efektivitas BPHTB terhadap PAD melalui data numerik, serta memberikan gambaran kondisi apa adanya tanpa memeriksa hubungan sebab-akibat antar variabel. Metode deskriptif kuantitatif adalah cara penyajian data berbentuk angka yang digunakan untuk menjelaskan karakteristik variabel yang diteliti sebagaimana adanya (Jayusman & Shavab, 2020)

Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan adalah data sekunder, yaitu data yang merujuk pada informasi yang sudah tersedia dari sumber-sumber sebelumnya, seperti dokumen resmi, laporan penelitian lama, artikel ilmiah, dan data dari situs web resmi lembaga-lembaga terkait. Dalam penelitian ini, sumber data sekunder meliputi :

1. Laporan realisasi dan target penerimaan BPHTB dari Bapenda DKI Jakarta atau lembaga keuangan daerah.
2. Laporan realisasi PAD DKI Jakarta dari laporan keuangan daerah / APBD / instansi terkait.
3. Penelitian sebelumnya yang membahas tentang efektivitas dan kontribusi BPHTB atau pajak daerah di DKI Jakarta atau daerah lain sebagai perbandingan.

Periode data yang digunakan dalam penelitian ini adalah periode lima tahun, yaitu dari tahun 2020 hingga tahun 2024.

Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang sesuai dengan pendekatan kuantitatif deskriptif dalam penelitian ini yaitu studi dokumentasi, data yang diperoleh dari berbagai sumber sekunder seperti dokumen resmi, laporan instansi pemerintah, artikel ilmiah, serta publikasi daring yang relevan. Sumber utama data berasal dari laporan keuangan daerah DKI Jakarta, laporan realisasi BPHTB, target BPHTB.

Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini, data yang diambil dari laporan realisasi dan target penerimaan BPHTB akan dianalisis menggunakan metode kuantitatif deskriptif dengan menghitung persentase dan rasio.

1. Reduksi Data: Mengorganisir dan memilih data yang relevan seperti target & realisasi BPHTB, serta realisasi PAD (Yunita & Fahriani, 2020).
2. Penyajian Data: Menyajikan data dalam bentuk tabel, grafik, dan penjelasan naratif, seperti tabel efektivitas dan kontribusi setiap tahun.
3. Variabel dan Indikator:
 1. Analisis Efektivitas: Metode analisis ini digunakan untuk mengukur tingkat efektivitas penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) (Horman et al., 2023), dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{Indikator Efektivitas} = \frac{\text{Realisasi BPHTB}}{\text{Target BPHTB}} \times 100\%$$

Kriteria kategori efektivitas dapat diklasifikasikan berdasarkan indikator yang disajikan dalam tabel berikut:

Tabel 1. Klasifikasi Kriteria Efektivitas

No	Persentase	Kriteria
1	>100%	Sangat Efektif
2	90-100%	Efektif
3	80-90%	Cukup Efektif
4	60-80%	Kurang Efektif
5	<60%	Tidak Efektif

Sumber: Depdagri, Kepmendagri Nomor 690.900.329 (Dantes & Lasminasih, 2021)

2. Analisis Kontribusi: Metode analisis ini digunakan untuk mengukur tingkat kontribusi penerimaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap PAD (Horman et al., 2023), dengan rumus sebagai berikut:

$$\text{Indikator Kontribusi} = \frac{\text{Realisasi BPHTB}}{\text{Realisasi Penerimaan PAD}} \times 100\%$$

Kriteria kategori kontribusi dapat diklasifikasikan berdasarkan indikator yang disajikan dalam tabel berikut:

Tabel 2. Klasifikasi Kriteria Kontribusi

No	Persentase	Kriteria
1	0,00%-10%	Sangat Kurang
2	10,10%-20%	Kurang
3	20,10%-30%	Sedang
4	30,10%-40%	Cukup Baik
5	40,10%-50%	Baik
6	>50%	Sangat Baik

Sumber: Depdagri, Kepmendagri Nomor 690.900.329 (Dantes & Lasminasih, 2021)

Setelah melakukan perhitungan dilakukan analisis untuk memahami faktor yang mempengaruhi hasil tersebut, seperti kebijakan dari pemerintah daerah, cara pengumpulan pajak, dan tingkat kepatuhan para wajib pajak.

Hasil

Bagian Hasil dan Pembahasan ini menyajikan analisis deskriptif kuantitatif terkait efektivitas dan kontribusi BPHTB terhadap PAD (Tahun 2020–2024), diawali dengan penyajian data, perhitungan rasio, dan diakhiri dengan pembahasan faktor-faktor yang memengaruhinya.

Data Penerimaan BPHTB dan PAD (Data Awal)

Data mengenai Target dan Realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), serta Target dan Realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Provinsi DKI Jakarta, yang mencakup rentang waktu tahun 2020 sampai 2024 diperoleh dari laporan resmi Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) atau instansi terkait. Data tersebut disajikan secara rinci dalam bentuk Tabel 3. berikut sebagai dasar perhitungan analisis efektivitas dan kontribusi.

Tabel 3. Data Target dan Realisasi BPHTB serta Target dan Realisasi PAD Provinsi DKI Jakarta Tahun 2020–2024

Tahun	Target BPHTB	Realisasi BPHTB	Target PAD	Realisasi PAD
2020	5.000.000.000.000	4.681.442.315.680	57.561.160.000.000	37.414.750.000.000
2021	6.920.000.000.000	5.450.000.000.000	51.891.120.000.000	41.606.310.000.000
2022	8.190.000.000.000	5.570.000.000.000	55.661.190.000.000	45.608.400.000.000
2023	7.300.000.000.000	5.394.001.825.035	52.773.520.000.000	44.312.570.000.000

2024	7.725.000.000.000	6.100.000.000.000	52.398.080.000.000	50.742.020.000.000
------	-------------------	-------------------	--------------------	--------------------

Sumber: Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah DKI Jakarta

Dilihat dari Tabel 3, Realisasi BPHTB dan Realisasi PAD Provinsi DKI Jakarta periode 2020 hingga 2024 secara umum menunjukkan adanya peningkatan. Realisasi BPHTB mencapai nilai tertinggi pada tahun 2024 sebesar Rp6.100.000.000.000, setelah sempat mengalami sedikit penurunan pada tahun 2023. Realisasi PAD juga mengalami peningkatan signifikan dari Rp37.414.750.000.000 (2020) menjadi Rp50.742.020.000.000 (2024). Peningkatan ini mengindikasikan bahwa kinerja penerimaan BPHTB memiliki peran yang signifikan dalam memperkuat Realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) di wilayah tersebut.

Hasil Perhitungan Efektivitas

Tabel 4. Efektivitas BPHTB di Kota DKI Jakarta

Tahun	Realisasi BPHTB (Rp)	Target BPHTB (Rp)	Persentase Efektivitas (%)	Interpretasi Nilai
2020	4.681.442.315.680	5.000.000.000.000	93,63%	Efektif
2021	5.450.000.000.000	6.920.000.000.000	78,76%	Kurang Efektif
2022	5.570.000.000.000	8.190.000.000.000	68,01%	Kurang Efektif
2023	5.394.001.825.035	7.300.000.000.000	73,89%	Kurang Efektif
2024	6.100.000.000.000	7.725.000.000.000	78,96%	Kurang Efektif
Jumlah			393,25%	
Rata-Rata			78,65%	

Sumber: Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah DKI Jakarta

Dari tabel Efektivitas BPHTB di Kota DKI Jakarta dapat diperoleh keterangan sebagai berikut:

1. Tahun 2020

Berdasarkan target penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Rp5.000.000.000.000 dan realisasi Rp4.681.442.315.680, maka efektivitas BPHTB pada tahun 2020 dapat diketahui dengan rumus:

$$2020 = \frac{4.681.442.315.680}{5.000.000.000.000} \times 100\% = 93,63\% \text{ (Efektif)}$$

2. Tahun 2021

Berdasarkan target penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Rp6.920.000.000.000 dan realisasi Rp5.450.000.000.000, maka efektivitas BPHTB pada tahun 2021 dapat diketahui dengan rumus:

$$2021 = \frac{5.450.000.000.000}{6.920.000.000.000} \times 100\% = 78,76\% \text{ (Kurang Efektif)}$$

3. Tahun 2022

Berdasarkan target penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Rp8.190.000.000.000 dan realisasi Rp5.570.000.000.000, maka efektivitas BPHTB tahun 2022 dapat diketahui dengan rumus:

$$2022 = \frac{5.570.000.000.000}{8.190.000.000.000} \times 100\% = 68,01\% \text{ (Kurang Efektif)}$$

4. Tahun 2023

Berdasarkan target penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Rp7.300.000.000.000 dan realisasi Rp5.394.001.825.035, maka efektivitas BPHTB tahun 2023 dapat diketahui dengan rumus:

$$2023 = \frac{5.394.001.825.035}{7.300.000.000.000} \times 100\% = 73,89\% \text{ (Kurang Efektif)}$$

5. Tahun 2024

Berdasarkan target penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Rp7.725.000.000.000 dan realisasi Rp6.100.000.000.000, maka efektivitas BPHTB tahun 2024 dapat diketahui dengan rumus:

$$2024 = \frac{6.100.000.000.000}{7.725.000.000.000} \times 100\% = 78,96\% \text{ (Kurang Efektif)}$$

Hasil Perhitungan Kontribusi**Tabel 5.** Kontribusi BPHTB Terhadap PAD di Kota DKI Jakarta

Tahun	Realisasi BPHTB (Rp)	Realisasi PAD (Rp)	Persentase Kontribusi (%)	Interpretasi Nilai
2020	4.681.442.315.680	37.414.750.000.000	12,51%	Kurang
2021	5.450.000.000.000	41.606.310.000.000	13,10%	Kurang
2022	5.570.000.000.000	45.608.400.000.000	12,21%	Kurang
2023	5.394.001.825.035	44.312.570.000.000	12,17%	Kurang
2024	6.100.000.000.000	50.742.020.000.000	12,02%	Kurang
Jumlah			62,02%	
Rata-Rata			12,40%	

Sumber: Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah DKI Jakarta

Dari tabel kontribusi BPHTB terhadap PAD dapat diperoleh keterangan sebagai berikut:

1. Tahun 2020

Berdasarkan realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Rp4.681.442.315.680 dan realisasi Pendapatan Asli Daerah Rp37.414.750.000.000, maka kontribusi BPHTB terhadap PAD tahun 2020 dapat diketahui dengan rumus:

$$2020 = \frac{4.681.442.315.680}{37.414.750.000.000} \times 100\% = 12,51\% \text{ (Kurang Baik)}$$

2. Tahun 2021

Berdasarkan realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Rp5.450.000.000.000 dan realisasi Pendapatan Asli Daerah Rp41.606.310.000.000, maka kontribusi BPHTB terhadap PAD tahun 2020 dapat diketahui dengan rumus:

$$2021 = \frac{5.450.000.000.000}{41.606.310.000.000} \times 100\% = 13,10\% \text{ (Kurang Baik)}$$

3. Tahun 2022

Berdasarkan realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Rp5.570.000.000.000 dan realisasi Pendapatan Asli Daerah Rp45.608.400.000.000, maka kontribusi BPHTB terhadap PAD tahun 2020 dapat diketahui dengan rumus:

$$2022 = \frac{5.570.000.000.000}{45.608.400.000.000} \times 100\% = 12,21\% \text{ (Kurang Baik)}$$

4. Tahun 2023

Berdasarkan realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Rp5.394.001.825.035 dan realisasi Pendapatan Asli Daerah Rp44.312.570.000.000, maka kontribusi BPHTB terhadap PAD tahun 2020 dapat diketahui dengan rumus:

$$2023 = \frac{5.394.001.825.035}{44.312.570.000.000} \times 100\% = 12,17\% \text{ (Kurang Baik)}$$

5. Tahun 2024

Berdasarkan realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Rp6.100.000.000.000 dan realisasi Pendapatan Asli Daerah Rp50.742.020.000.000, maka kontribusi BPHTB terhadap PAD tahun 2020 dapat diketahui dengan rumus:

$$2024 = \frac{6.100.000.000.000}{50.742.020.000.000} \times 100\% = 12,02 \text{ (Kurang Baik)}$$

Pembahasan**Pembahasan Perhitungan Efektivitas BPHTB**

Berdasarkan data dari tahun 2020 hingga 2024, terlihat bahwa efektivitas pemungutan BPHTB tidak mencapai tingkat yang optimal. Dengan rata-rata efektivitas sebesar 78,65%, secara umum dapat dikatakan bahwa kinerja pemungutan BPHTB termasuk dalam kategori kurang efektif. Meskipun pada tahun 2020 adalah tahun terbaik dengan efektivitas sebesar 93,63% dan termasuk dalam kategori efektif, kinerja pemungutan mengalami penurunan signifikan pada tahun berikutnya. Sejak tahun 2021 hingga 2024, efektivitas konsisten berada dibawah 80% dengan rata-rata 74,91%, menunjukkan kecenderungan penurunan capaian terhadap target yang telah ditetapkan. Penurunan terbesar terjadi pada tahun 2022, dengan tingkat efektivitas hanya mencapai 68,01%, yang menunjukkan adanya permasalahan mendasar dalam proses pemungutan BPHTB.

Rendahnya tingkat efektivitas ini dapat disebabkan oleh beberapa faktor. Pertama, terdapat kesenjangan antara realisasi dan target yang semakin melebar. Meskipun realisasi cenderung naik dari Rp4.681.442.315.680 menjadi Rp6.100.000.000.000, target yang ditetapkan justru tumbuh lebih cepat dan tidak sepenuhnya mencerminkan kondisi pasar aktual. Kedua, terdapat permasalahan dalam prosedur administratif, seperti sistem pengawasan dan pemungutan yang masih kurang efektif, database objek pajak tidak diperbarui sesuai perkembangan pasar properti, serta tingkat kepatuhan wajib pajak yang semakin menurun. Selain itu, faktor eksternal juga turut berpengaruh, seperti transaksi yang tidak tercatat dalam sistem sehingga sulit dipantau, dampak pasca pandemi terhadap sektor properti pada tahun 2021 hingga 2022, serta adanya kebijakan pengurangan atau pembebasan BPHTB yang berpotensi menurunkan realisasi penerimaan.

Tingkat efektivitas yang rendah tidak hanya menunjukkan adanya hambatan dalam proses pemungutan, tetapi juga berdampak pada kondisi keuangan daerah. Rata-rata selisih antara target dan realisasi mencapai Rp1.587.911.171.857 per tahun, yang menunjukkan adanya potensi kehilangan pendapatan daerah. Kondisi ini mempengaruhi kemampuan pemerintah daerah dalam membiayai pembangunan serta memberikan layanan publik secara optimal.

Secara keseluruhan, efektivitas pemungutan BPHTB selama periode 2020 hingga 2024 belum mencapai tingkat efektivitas yang diharapkan. Penurunan hasil sejak tahun 2021 menunjukkan bahwa diperlukan perbaikan menyeluruh dalam mekanisme pemungutan, termasuk di bidang administrasi, pengawasan, serta penentuan target yang lebih realistis. Upaya meningkatkan efektivitas pemungutan ini sangat penting untuk mencegah potensi kehilangan pendapatan dan memperkuat kapasitas keuangan daerah dalam mendukung pembangunan serta penyelenggaraan layanan publik.

Pembahasan Perhitungan Kontribusi BPHTB Terhadap PAD

Berdasarkan hasil analisis kontribusi Pajak Pembelian Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Provinsi DKI Jakarta untuk periode 2020–2024, diketahui bahwa kontribusi rata-rata BPHTB mencapai 12,40%, dengan rentang 12,02% hingga 13,10%. Berdasarkan indikator penilaian, pencapaian ini diklasifikasikan sebagai “Kurang,” yang berarti peran BPHTB dalam mendukung PAD masih terbatas. Meskipun pendapatan BPHTB terus meningkat secara nominal setiap tahun, pertumbuhan ini masih belum mampu memberikan kontribusi yang berarti terhadap peningkatan pendapatan daerah secara keseluruhan.

Kontribusi BPHTB menunjukkan adanya fluktuatif sepanjang periode penelitian. Pada tahun 2020, kontribusi tercatat sebesar 12,51% dan meningkat menjadi 13,10% pada tahun 2021 sejalan dengan perbaikan aktivitas ekonomi dan sektor properti pasca pandemi. Namun, dari tahun 2022 hingga 2024, kontribusi tersebut menurun secara berturut-turut menjadi 12,21%, 12,17%, dan 12,02%, meskipun realisasi pendapatan terus meningkat dari Rp4.681.442.315.680 menjadi Rp6.100.000.000.000. Kondisi ini mencerminkan bahwa peningkatan keseluruhan PAD tumbuh lebih cepat daripada pertumbuhan BPHTB, sehingga persentasenya dalam PAD menjadi lebih kecil.

Rendahnya tingkat kontribusi ini dapat disebabkan oleh beberapa faktor. Dari sisi internal, permasalahan utama meliputi belum optimalnya pembaruan data objek pajak, kurangnya efektivitas pengawasan transaksi tanah dan bangunan, serta tingkat kepatuhan wajib pajak yang masih rendah. Sementara dari sisi eksternal, fluktuasi pasar properti, penerapan kebijakan insentif atau pembebasan BPHTB, dan transaksi yang belum sepenuhnya tercatat dalam sistem turut membatasi potensi penerimaan pajak. Meskipun secara nominal BPHTB menunjukkan adanya peningkatan, kontribusinya terhadap PAD justru relatif menurun. Hal ini mengindikasikan adanya pergeseran struktur PAD DKI Jakarta, di mana sumber penerimaan lain seperti pajak daerah dan retribusi mulai mengambil porsi yang lebih besar. Dengan demikian, BPHTB belum sepenuhnya berfungsi sebagai salah satu sumber pendapatan strategis yang dapat memperkuat kemandirian fiskal daerah.

Secara keseluruhan, dapat disimpulkan bahwa kontribusi BPHTB terhadap PAD Provinsi DKI Jakarta selama periode 2020 hingga 2024 masih belum optimal. Pemerintah daerah perlu memperkuat sistem pendataan, pengawasan, dan penegakan kepatuhan wajib pajak, serta melakukan evaluasi terhadap kebijakan insentif yang berpotensi menurunkan penerimaan. Langkah-langkah strategis ini diharapkan mampu meningkatkan kontribusi BPHTB sebagai salah satu sumber pendapatan yang bersifat stabil dan berkelanjutan dalam mendukung pelaksanaan pembangunan daerah secara menyeluruh.

Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa kinerja BPHTB belum cukup optimal dari segi efektivitas maupun kontribusinya terhadap PAD. Hasil analisis menunjukkan bahwa rata-rata efektivitas BPHTB sebesar 78,65%, yang menunjukkan adanya ketidakseimbangan antara target

dan realisasi penerimaan, sistem administrasi yang lemah, serta penurunan kepatuhan wajib pajak. Selain itu, kontribusi BPHTB terhadap PAD mencapai rata-rata 12,40%, yang termasuk dalam kategori kurang memadai. Meskipun penerimaan BPHTB terus meningkat setiap tahun, pertumbuhannya masih lebih lambat dibandingkan pertumbuhan PAD secara keseluruhan, sehingga proporsi kontribusinya terus menurun. Hal ini karena masih kurang optimalnya pengawasan terhadap transaksi, kurangnya sinkronisasi data antar instansi, serta rendahnya kesadaran masyarakat dalam melaporkan transaksi secara jujur dan tepat waktu

Secara keseluruhan, BPHTB memiliki potensi besar sebagai sumber pendapatan daerah utama, namun belum dimanfaatkan secara maksimal. Oleh karena itu, diperlukan langkah strategis seperti penerapan sistem digital (e-BPHTB) untuk meningkatkan transparansi, memperkuat kerja sama antar instansi seperti Bapenda, BPN, dan notaris, serta meningkatkan kesadaran wajib pajak melalui sosialisasi dan penerapan hukum yang konsisten. Dengan langkah-langkah tersebut, diharapkan BPHTB bisa menjadi sumber pendapatan daerah yang lebih stabil, berkelanjutan, dan mampu mendukung pembangunan Provinsi DKI Jakarta secara optimal.

Referensi

- Andry, H. (2021). Efektivitas pemungutan pajak bumi dan bangunan di Desa Batang Kulim Kabupaten Pelalawan. *Wedana: Jurnal Kajian Pemerintahan, Politik dan Birokrasi*, 7(2). <https://doi.org/10.25299/wedana.v7i2.8225>
- Aslami, A. I., & Sari, M. P. (2023). Analisis efektivitas pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam rangka meningkatkan penerimaan pajak daerah di Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah (UPPPD) Kecamatan Koja pada tahun 2020–2022. *Jurnal Ilmu Administrasi Publik*, 3(6), 718–727. <https://doi.org/10.31334/jiap.v3i6.3476>
- Dantes, H. P., & Lasminiasih, L. (2021). Analisis Tingkat Efektivitas Dan Kontribusi Pajak Restoran Terhadap Pendapatan Asli Daerah Di Provinsi Dki Jakarta Tahun 2017-2019. *Jurnal Inovasi Penelitian*, 1(12), 2743-2750.
- Eliyani, & Wibowo, M. R. (2021). *Analisis Potensi dan Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kota Medan. Liabilities Jurnal Pendidikan Akuntansi*, 4, 163-176.
- Fajri, M. Dustine Agung. (2025). *Analisis kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Kampar (Tesis, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau)*. Retrieved from <http://repository.uin-suska.ac.id/id/eprint/89961>
- Febriani, V. (2021). Pengaruh Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah. *Jurnal Ilmu dan Riset Akuntansi*, 10(2). <https://jurnalmahasiswa.stiesia.ac.id/index.php/jira/article/download/3728/3743>
- Horman, F., (2023). Peranan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Dan Pajak Air Tanah Terhadap Pendapatan Asli Daerah Di Kota Manado. In *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi* (Vol. 23, Issue 1).
- Idris, M. P., Tuli, H., & Husain, S. P. (2025). Analisis efektivitas dan kontribusi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Air Tanah dalam rangka peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kota Gorontalo Tahun 2018–2022. *El-Mal Jurnal Kajian Ekonomi & Bisnis Islam*, 6(3). <https://doi.org/10.47467/elmal.v6i3.5660>

- Jayusman, I., & Shavab, O. A. K. (2020). Studi deskriptif kuantitatif tentang aktivitas belajar mahasiswa dengan menggunakan media pembelajaran Edmodo dalam pembelajaran sejarah. *Jurnal Artefak*, 7(1), 13–20. <https://jurnal.unigal.ac.id/index.php/artefak>
- Khoiriani, A., Martanto, E., Triwinarso, A., & Mulyatno, A. D. (2025). Analisis penerimaan pajak daerah dan retribusi daerah terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Dompu periode 2019–2023. *Jurnal Manajemen, Akuntansi, Ekonomi*, 4(1), 59–69. <https://doi.org/10.59066/jmae.v4i1.1225>
- Linda, A. I., & Sulastiningsih. (2023). Analisis efektivitas dan kontribusi penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Yogyakarta tahun 2017–2021. *Jurnal Mirai Management*, 8(1). Retrieved from <https://journal.stieamkop.ac.id/index.php/mirai/article/view/3746>
- Marlina, E., & Pratiwi, W. (2021). Analisis kontribusi pajak daerah dan retribusi daerah terhadap pendapatan asli daerah Kabupaten Bungo. *Jurnal Administrasi Sosial dan Humaniora (JASIORA)*, 4(3), 122–131. <https://doi.org/10.5281/zenodo.5801053>
- Nugrahini, A., Siagian, I. M. J., Tiandoko, K., & Wati, S. (2025). Analisis kontribusi dan optimalisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) DKI Jakarta. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*. Retrieved from <https://jurnal.peneliti.net/index.php/JIWP/article/view/11085>
- Nurlia Siti Muntamah. (2025). Problematika Penerapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Harga Jual Tanah. Deposisi: *Jurnal Publikasi Ilmu Hukum*, 3(1), 88–106. <https://doi.org/10.59581/deposisi.v3i1.4650>
- Safitri, R. D., Masyhad, M., & Lestari, L. T. (2023). Efektivitas dan kontribusi pemungutan BPHTB dalam rangka peningkatan PAD Kota Surabaya. *UBHARA Accounting Journal*, 3(1), Mei 2023. <https://journal.febubhara-sby.org/uaj/article/view/455>
- Salamah, B., & Khoiri Furqon, I. (2020). Pengaruh pandemi Covid terhadap penerimaan pajak di negara Indonesia pada tahun 2020. *Jurnal Akuntansi, Perpajakan dan Auditing*, 1(2), 277–289. <https://doi.org/10.5281/zenodo.4657340>
- Sari, A. N., Fauziyah, & Awalina, P. (2023). Analisis besarnya pajak BPHTB dan kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Kediri (Studi Kasus pada Bapenda Kabupaten Kediri). *MUQADDIMAH: Jurnal Ekonomi, Manajemen, Akuntansi dan Bisnis*, 1(2), 119–133. <https://doi.org/10.59246/muqaddimah.v1i2.194>
- Sari, H. K., & Rahayu, D. (2020). Potensi dan efektivitas pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam rangka peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Banjarmasin. *JIEP: Jurnal Ilmu Ekonomi dan Pembangunan*, 3(2), 437–454. Retrieved from <https://jiep.ulm.ac.id/index.php/jiep/article/view/2535>
- Siahaya, S. L., & Aponno, C. (2025). Analisis efektivitas dan kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Maluku Tengah. *Journal Accounting Issues (JAI)*, 2(1). <https://doi.org/10.31959/jai.v2i1.3180>
- Wardani, S. D. (2022). Analisis kontribusi pendapatan asli daerah dan kemandirian daerah Provinsi Kepulauan Riau (Skripsi, STIE Pembangunan Tanjungpinang). Retrieved from <https://repo.stie-pembangunan.ac.id/988/1/18622089.pdf>
- Yunita, N., & Fahriani, D. (2020). Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan Bphtb Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Sidoarjo. 2(2).