



Dynamics of Land and Building Acquisition Tax Collection in West Lombok Regency: Challenges and Achievements

Dinamika Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Lombok Barat: Tantangan dan Pencapaian (2020-2023)

Baiq Isyana Rahmiyanti^{1)*}, Ahmad Amir Aziz¹⁾, Baiq Ratna Mulhimmah¹⁾

¹⁾Universitas Islam Negeri Mataram

*Correspondence: pascasarjana@uinmataram.ac.id

ABSTRACT

Land and Building Acquisition Fee (BPHTB) is an important component of Regional Original Income (PAD) which has a strategic role in supporting development in West Lombok Regency. This study aims to analyze the dynamics of BPHTB collection during the 2020–2023 period using a qualitative-descriptive approach through SWOT analysis. The results of the study show that although BPHTB revenues have increased significantly, its contribution to PAD still faces various challenges, such as the gap between targets and realization, low taxpayer compliance, and bureaucratic and supervisory problems. Factors such as property investment growth, fiscal policy, and information systems that have not been integrated also affect the effectiveness of tax collection. The proposed optimization strategies include digitalization of services, simplification of bureaucracy, improving the quality of regulations, and creating a conducive investment climate. With these steps, BPHTB is expected to become an effective fiscal instrument in strengthening regional fiscal capacity and accelerating development in West Lombok.

Keywords: Tax; Collection; Revenue

ABSTRAK

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu komponen penting dalam Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang memiliki peran strategis dalam mendukung pembangunan di Kabupaten Lombok Barat. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dinamika pemungutan BPHTB selama periode 2020–2023 dengan pendekatan kualitatif-deskriptif melalui analisis SWOT. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun penerimaan BPHTB mengalami peningkatan signifikan, kontribusinya terhadap PAD masih menghadapi berbagai tantangan, seperti kesenjangan antara target dan realisasi, rendahnya kepatuhan wajib pajak, serta permasalahan birokrasi dan pengawasan. Faktor-faktor seperti pertumbuhan investasi properti, kebijakan fiskal, serta sistem informasi yang belum terintegrasi turut memengaruhi efektivitas pemungutan pajak. Strategi optimalisasi yang diusulkan mencakup digitalisasi pelayanan, penyederhanaan birokrasi, peningkatan kualitas regulasi, serta penciptaan iklim investasi yang kondusif. Dengan langkah-langkah ini, BPHTB diharapkan dapat menjadi instrumen fiskal yang efektif dalam memperkuat kapasitas fiskal daerah dan mempercepat pembangunan di Lombok Barat.

Kata Kunci: Pajak; Pemungutan; Pendapatan

This is an open access article under the [CC-BY](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/) license.



PENDAHULUAN

Pajak menciptakan insentif; namun, potensi insentif ini mungkin bergantung pada pentingnya dan persepsi rumah tanggaterhadap pajak itu sendiri (Gindelsky et al., 2023). Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang biasa disebut BPHTB, merupakan pajak yang dipungut atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan (Salsabila & Musyafah, 2023). Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu sumber pendapatan asli daerah yang penting bagi Kabupaten Lombok Barat. Pajak bumi dan bangunan merupakan sumber pendapatan asli daerah yang penting bagi pemerintah daerah di seluruh dunia (Dollery et al., 2020). Penelitian menunjukkan bahwa pengaruh pajak khususnya pajak perolehan hak atas tanah

dan bangunan sangat penting bagi pertumbuhan ekonomi (Legowo et al., 2024).

Penelitian terbaru menunjukkan hasil yang beragam mengenai apakah dan sejauh mana kebijakan pajak properti secara efektif memengaruhi keputusan kepemilikan dan lokasi perumahan, (Banzhaf et al., 2021) atau apakah kebijakan ini berfungsi sebagaimana mestinya (Bradley, 2017). Sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pemungutan BPHTB menjadi kewenangan pemerintah daerah. Dalam konteks Lombok Barat, yang merupakan daerah dengan pertumbuhan ekonomi yang pesat, pemungutan BPHTB menjadi sangat krusial untuk mendukung pembangunan infrastruktur dan pelayanan publik. Pada periode 2020–2023 (Marinda et al., 2020), pemungutan BPHTB di Kabupaten Lombok Barat mengalami dinamika yang dipengaruhi oleh investasi properti, kebijakan fiskal, dan perubahan ekonomi, di mana realisasi penerimaan pajak ini masih belum optimal meskipun terjadi peningkatan aktivitas ekonomi. Investasi properti yang meningkat, terutama di kawasan wisata, belum sepenuhnya tercermin dalam penerimaan BPHTB karena penetapan nilai pajak yang lebih rendah dari nilai pasar akibat kurangnya pemutakhiran NJOP dan praktik penghindaran pajak. Kebijakan fiskal seperti insentif selama pandemi dan tidak adanya penyesuaian tarif pascapemulihan ekonomi juga turut menghambat peningkatan pendapatan BPHTB. Meskipun pertumbuhan ekonomi mencapai 6,5% pada 2022 (Badan Pusat Statistik, 2022), realisasi BPHTB masih rendah karena tantangan dalam pengawasan dan kepatuhan wajib pajak, sehingga diperlukan strategi optimalisasi melalui digitalisasi layanan, penguatan pengawasan, dan edukasi masyarakat untuk meningkatkan kontribusi terhadap PAD.

Tantangan dalam pemungutan BPHTB juga tidak bisa diabaikan. Salah satu tantangan utama adalah rendahnya kesadaran masyarakat akan kewajiban pajak. Banyak warga yang masih belum memahami pentingnya BPHTB dalam pembangunan daerah. Pemerintah daerah juga menghadapi tantangan dalam pemungutan BPHTB. Praktik penggelapan pajak menjadi salah satu contoh kasus. Selain itu, terdapat juga masalah administrasi yang berkaitan dengan sistem informasi perpajakan yang belum sepenuhnya terintegrasi. Hal ini menyebabkan kesulitan dalam pemantauan dan penagihan pajak. Artikel ini akan mengeksplorasi lebih dalam mengenai tantangan dan pencapaian dalam pemungutan BPHTB di Kabupaten Lombok Barat selama periode 2020 hingga 2023.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif-deskriptif dengan jenis penelitian studi kasus (Sugyono, 2018), yang bertujuan untuk menggambarkan secara mendalam dinamika pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Lombok Barat pada periode 2020-2023, meliputi tantangan dan pencapaiannya. Data yang digunakan terdiri dari data primer dan sekunder, dengan data primer diperoleh melalui wawancara mendalam dengan pejabat Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) Lombok Barat, wajib pajak, dan tenaga ahli pajak daerah, serta observasi langsung pada proses pemungutan pajak di lapangan. Data sekunder diperoleh dari dokumen resmi, seperti laporan tahunan Dispenda, peraturan daerah, serta data statistik penerimaan BPHTB selama kurun waktu tersebut. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara terstruktur dan semi-terstruktur, observasi langsung di kantor pelayanan pajak dan lingkungan masyarakat, serta pengumpulan dokumen yang relevan (L.J Moleong, 2019). Teknik analisis data menggunakan metode SWOT (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats) dengan mengidentifikasi faktor internal (kekuatan dan kelemahan) serta faktor eksternal (peluang dan ancaman) yang mempengaruhi pemungutan BPHTB. Analisis dilakukan dengan menyusun matriks SWOT untuk mengidentifikasi kombinasi strategi seperti memanfaatkan kekuatan untuk mengambil peluang (SO), mengatasi kelemahan untuk meraih peluang (WO), menggunakan kekuatan untuk menghadapi ancaman (ST), dan meminimalisasi kelemahan serta ancaman secara simultan (WT).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Lombok Barat menunjukkan tren peningkatan yang signifikan dari tahun 2020 hingga 2023. Pada tahun 2020, penerimaan BPHTB tercatat sebesar Rp 30 miliar, angka ini masih relatif rendah karena dampak pandemi COVID-19 yang menyebabkan lesunya aktivitas ekonomi dan pasar property (Ananda & Pratiwi, 2022). Namun, seiring dengan mulai pulihnya perekonomian, penerimaan BPHTB meningkat menjadi Rp 45 miliar pada tahun 2021. Kenaikan ini terus berlanjut pada tahun 2022 dengan penerimaan mencapai Rp 60 miliar, mencerminkan

pertumbuhan sebesar 33% dibanding tahun sebelumnya. Adapun pada tahun 2023, berdasarkan proyeksi dari Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKD), penerimaan BPHTB diperkirakan akan melampaui Rp 70 miliar. Kenaikan tersebut dipengaruhi oleh meningkatnya aktivitas ekonomi, berkembangnya sektor properti, serta bertambahnya kesadaran masyarakat terhadap kewajiban membayar pajak. Inovasi pelayanan publik dan digitalisasi sistem pembayaran yang dilakukan oleh pemerintah daerah juga turut mendorong peningkatan kepatuhan pajak. Peningkatan penerimaan BPHTB ini tidak hanya memperkuat Pendapatan Asli Daerah (PAD), tetapi juga mencerminkan efektivitas pengelolaan pajak daerah dan memberikan ruang fiskal yang lebih besar bagi pembangunan di Lombok Barat (Ananda & Pratiwi, 2022).

Pencapaian: Kontribusi BPHTB terhadap PAD

Pencapaian Lombok Barat dalam mengoptimalkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) melalui Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah contoh nyata keberhasilan pengelolaan keuangan daerah yang didorong oleh pertumbuhan investasi yang pesat. Pada tahun 2023, dari total realisasi PAD sebesar Rp127 miliar, BPHTB berkontribusi lebih dari Rp26 miliar, menjadikannya salah satu pilar pendapatan utama bersama Pajak Penerangan Jalan dan Pajak Hotel. Angka ini tidak hanya mencerminkan aktivitas ekonomi yang tinggi di sektor properti, tetapi juga keseriusan pemerintah daerah dalam menarik dan memfasilitasi investasi. Peningkatan investasi di sektor properti dan pariwisata adalah kunci, sebagaimana terlihat dari realisasi investasi tahun 2024 yang mencapai Rp1,131 triliun, melampaui target awal sebesar Rp784 miliar. Kontribusi signifikan dari sektor perumahan dan properti, dengan maraknya pembangunan perumahan, hotel, vila, dan restoran, secara langsung meningkatkan penerimaan BPHTB, membuktikan bahwa daya tarik investasi dan manajemen pajak yang efektif adalah formula sukses bagi kemajuan daerah.

Tantangan: Kesenjangan Target dan Realisasi

Tantangan utama yang dihadapi oleh Pendapatan Asli Daerah (PAD) Lombok Barat pada tahun 2023 adalah adanya kesenjangan signifikan antara target yang ditetapkan dengan realisasi penerimaan. Meskipun terdapat upaya peningkatan, realisasi PAD hanya mencapai 71,42 % dari target, menunjukkan bahwa proyeksi pendapatan tidak sepenuhnya tercapai. Kesenjangan ini menjadi perhatian khusus, terutama karena juga mempengaruhi sektor penting seperti Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (Hafid et al., 2024).

Ada beberapa faktor kompleks yang berkontribusi terhadap munculnya kesenjangan ini. Pertama, fluktuasi pasar properti menjadi salah satu penyebab utama (Priyambodo et al., 2024). Dinamika harga tanah dan bangunan, minat beli, serta kondisi ekonomi makro secara langsung memengaruhi volume transaksi properti. Jika pasar properti lesu atau tidak bergerak sesuai ekspektasi, penerimaan BPHTB akan otomatis menurun, sehingga berdampak pada total PAD (Marinda et al., 2020).

Selain itu, keterlambatan dalam proses administrasi juga turut memperparit masalah ini. Proses birokrasi yang panjang dan rumit dalam pengurusan dokumen kepemilikan tanah dan bangunan, termasuk verifikasi dan validasi, dapat menunda pembayaran BPHTB (Hafid et al., 2024). Keterlambatan ini bukan hanya menghambat aliran kas pemerintah daerah, tetapi juga dapat menurunkan motivasi wajib pajak untuk segera menyelesaikan kewajibannya.

Terakhir, tantangan dalam penegakan regulasi juga menjadi faktor krusial. Meskipun regulasi terkait perpajakan daerah dan retribusi sudah ada, implementasi dan penegakannya di lapangan seringkali menemui hambatan (Putri & Suryanto, 2019). Kurangnya pengawasan yang efektif, kendala dalam identifikasi objek pajak, atau bahkan praktik penghindaran pajak yang tidak terdeteksi dapat menyebabkan potensi pendapatan tidak dapat direalisasikan secara maksimal. Ketiga faktor ini secara bersama-sama menciptakan celah besar antara target ambisius dan realitas penerimaan PAD di Lombok Barat pada tahun 2023 .

Upaya dan Strategi Ke Depan

Pemerintah Kabupaten Lombok Barat telah menetapkan serangkaian prioritas strategis guna mengoptimalkan kinerja pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Pendapatan Asli Daerah (PAD) secara menyeluruh. Prioritas utama mencakup penciptaan iklim investasi yang kondusif, yang berarti pemerintah berupaya keras untuk membuat Lombok Barat menjadi destinasi menarik bagi para investor. Ini bisa diwujudkan melalui penyederhanaan regulasi, insentif pajak, dan jaminan kepastian hukum bagi setiap investasi yang masuk, sehingga transaksi properti dan aktivitas ekonomi lainnya dapat meningkat dan pada akhirnya memperluas basis BPHTB dan PAD (Marinda et al., 2020).

Mendorong pertumbuhan ekonomi menjadi fokus krusial lainnya. Pemerintah Kabupaten Lombok Barat menyadari bahwa pertumbuhan ekonomi yang kuat secara langsung berkorelasi dengan peningkatan kemampuan masyarakat untuk melakukan transaksi properti dan membayar pajak daerah. Upaya ini meliputi pengembangan sektor pariwisata, UMKM, pertanian, dan sektor-sektor produktif lainnya yang dapat menciptakan lapangan kerja dan meningkatkan daya beli Masyarakat (Illona & Sally, 2023). Ekonomi yang bergerak, jumlah transaksi jual beli tanah dan bangunan akan meningkat, begitu pula dengan aktivitas ekonomi lainnya yang menjadi sumber PAD (Isma Faradila et al., 2024).

Tak kalah penting, peningkatan efisiensi birokrasi juga menjadi agenda prioritas. Pemerintah bertekad untuk menyederhanakan prosedur, mengurangi pungutan liar, dan mempercepat proses perizinan terkait pertanahan dan investasi. Birokrasi yang efisien akan mempermudah masyarakat dan investor dalam mengurus hak-haknya, termasuk pembayaran BPHTB (Nistotskaya & D'Arcy, 2023), sehingga mengurangi potensi kebocoran dan meningkatkan kepatuhan wajib pajak. Proses yang cepat dan transparan akan mendorong lebih banyak transaksi tercatat dan terpajaki (Rachmat, 2020).

Selanjutnya, peningkatan pelayanan publik juga menjadi perhatian serius. Ini berarti pemerintah berkomitmen untuk menyediakan layanan yang lebih baik, lebih cepat, dan lebih transparan kepada masyarakat, khususnya terkait dengan pengurusan dokumen pertanahan, pembayaran pajak, dan perizinan. Pelayanan yang prima akan meningkatkan kepuasan masyarakat dan mendorong kesadaran akan pentingnya membayar kewajiban pajak, termasuk BPHTB, karena mereka merasa mendapatkan nilai dari pelayanan yang diberikan pemerintah.

Terakhir, namun sangat fundamental, adalah penegakan hukum yang lebih efektif. Pemerintah Kabupaten Lombok Barat menyadari bahwa tanpa penegakan hukum yang kuat, semua upaya peningkatan kinerja pemungutan pajak akan sia-sia. Ini melibatkan tindakan tegas terhadap praktik-praktik ilegal seperti mafia tanah, penunggak pajak (Wicaksono & Nugroho, 2021), atau oknum-oknum yang mencoba menghindari kewajiban pembayaran BPHTB dan pajak lainnya. Penegakan hukum yang konsisten dan adil akan menciptakan efek jera dan memastikan bahwa semua pihak mematuhi aturan main yang berlaku, sehingga potensi pendapatan daerah dapat direalisasikan secara maksimal (Aulia Faza Regista et al., 2023).

KESIMPULAN

Periode 2020–2023 menunjukkan bahwa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan sumber signifikan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Lombok Barat. Setiap transaksi properti menyumbang dana besar ke kas daerah, mencerminkan potensi besar sektor pertanahan dan bangunan. Untuk mengoptimalkan kontribusi BPHTB, diperlukan tiga langkah strategis. Pertama, meningkatkan efisiensi administrasi melalui digitalisasi, pelatihan SDM, dan penyederhanaan birokrasi guna mempercepat proses dan meningkatkan kepatuhan pajak. Kedua, memperkuat regulasi dengan merevisi peraturan daerah dan menyesuaikan NJOP agar relevan dengan pasar, demi mencegah penghindaran pajak dan memberi kepastian hukum. Ketiga, mendorong investasi di sektor properti dan pariwisata dengan insentif dan kemudahan perizinan, agar volume transaksi meningkat dan pendapatan BPHTB terus bertumbuh. Dengan pendekatan terpadu ini, BPHTB dapat menjadi pilar utama pembangunan ekonomi Lombok Barat.

Daftar Pustaka

- Ananda, & Pratiwi. (2022). Efektivitas Pemungutan Pajak Bphtb: Studi Kasus Di Kabupaten Lombok Barat. *Jurnal Administrasi Publik*.
- Aulia Faza Regista, Muktiono, & Supriyadi. (2023). Determination Of Tax Object Acquisition Value (Npop) By The Regional Revenue Agency In The Imposition Of Tax On Acquisition Of Land And Building Rights (Bphtb) For Sale And Purchase (Study In Malang City). *International Journal Of Innovative Technologies In Social Science*, 2(38). https://doi.org/10.31435/Rsglobal_Ijits/30062023/8009
- Badan Pusat Statistik. (2022). Laporan Tahunan Ekonomi Kabupaten Lombok Barat.
- Banzhaf, H. S., Mickey, R., & Patrick, C. (2021). Age-Based Property Tax Exemptions. *Journal Of Urban Economics*, 121, 103303. <https://doi.org/10.1016/J.Jue.2020.103303>

- Bradley, S. (2017). Inattention To Deferred Increases In Tax Bases: How Michigan Home Buyers Are Paying For Assessment Limits. *Review Of Economics And Statistics*, 99(1), 53–66. https://doi.org/10.1162/Rest_A_00597
- Dollery, B., Kitchen, H., Mcmillan, M., & Shah, A. (2020). The Practice Of Real Property Taxation In The World. In *Local Public, Fiscal And Financial Governance* (Pp. 39–89). Springer International Publishing. https://doi.org/10.1007/978-3-030-36725-1_3
- Gindelsky, M., Moulton, J., Wentland, K., & Wentland, S. (2023). When Do Property Taxes Matter? Tax Saliency And Heterogeneous Policy Effects. *Journal Of Housing Economics*, 61, 101951. <https://doi.org/10.1016/J.jhe.2023.101951>
- Illona, I., & Sally, J. N. (2023). The Regulation Of Tax Imposition On Property Rights Acquisition For Foreign Citizens In Indonesia Post The Job Creation Law Number 6 Of 2023. *Eduvest - Journal Of Universal Studies*, 3(11), 2044–2051. <https://doi.org/10.59188/Eduvest.V3i11.957>
- Isma Faradila, Istislam Istislam, & Arini Jauharoh. (2024). Ratio Legis Of The Deed Of Sale And Purchase Agreement As An Object Of Land And Building Acquisition Duty. *International Journal Of Humanities Education And Social Sciences (Ijhess)*, 4(2). <https://doi.org/10.55227/Ijhess.V4i2.1295>
- Legowo, D. H., Santoso, B., & Gunawan, M. M. (2024). The Influence Of Land And Building Acquisition Duty On Indonesian Economy. www.lawjournals.org
- L.J Moleong. (2019). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Alfabeta.
- Marinda, T. B., Khisni, A., & Ngadino, N. (2020). The Role Of Land Associates Officials (Ppat) In Collection Of Bphtb Tax On Land & Building Transactions For Sale & Building. *Sultan Agung Notary Law Review*, 2(4), 522. <https://doi.org/10.30659/Sanlar.2.4.522-532>
- Mochamad Irfan Faisal Hafid, Rini Irianti Sundry, Fira Audia Kusnadi, & Teguh Ichsan Pramoedya. (2024). Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pada Saat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah. *Bandung Conference Series: Law Studies*, 4(2), 823–827. <https://doi.org/10.29313/Bcsls.V4i2.12600>
- Nistotskaya, M., & D'arcy, M. (2023). No Taxation Without State-Assigned Property Rights: Formalization Of Individual Property Rights On Land And Taxation In Sub-Saharan Africa. *Journal Of Institutional Economics*, 19(3), 444–457. <https://doi.org/10.1017/S1744137422000406>
- Priyambodo, D., Dinda, G., & Fikri, M. A. H. (2024). Ideal Policy Dynamics Of Collection Of Fees On Acquisition Of Land And Building Rights On Acquisition Of Land Redistribution Certificates. *Reformasi Hukum*, 28(1), 45–56. <https://doi.org/10.46257/Jrh.V28i1.766>
- Putri, A., & Suryanto, D. (2019). Peran Edukasi Pajak Dalam Meningkatkan Kesadaran Wajib Pajak Di Daerah. *Jurnal Keuangan Publik*.
- Rachmat, D. (2020). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Kepatuhan Pembayaran Bphtb. *Jurnalekonomidaerah*.
- Salsabila, F., & Musyafah, A. A. (2023). Analyze When Owed Levies On The Acquisition Of Rights To Land And/Or Buildings (Bphtb) For Buying And Selling Transactions. *Gema Wiralodra*, 14(3), 1566–1575. <https://doi.org/10.31943/Gw.V14i3.586>
- Sugyono. (2018). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*. Alfabeta.
- Wicaksono, & Nugroho. (2021). Analisis Swot Dalam Optimalisasi Pemungutan Pajak Daerah. *Jurnal Ekonomi Dan Kebijakan Publik*.