

**PENGARUH KEBIJAKAN PENGALIHAN BPHTB TERHADAP PENERIMAAN BPHTB KABUPATEN DAN KOTA DI INDONESIA PERIODE TAHUN 2006-2019**  
(*BPHTB Devolution and Its Effect on District and Municipality BPHTB Revenues in Indonesia During 2006-2019*)

Widya Sari\* dan Riatu Mariatul Qibthiyyah\*\*

Departemen Ekonomi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Indonesia  
Jl. Salemba Raya No. 4, Jakarta Pusat, 10430

\*Email: [widya.sari@ui.ac.id](mailto:widya.sari@ui.ac.id) dan \*\*Email: [riatu.mariatul@ui.ac.id](mailto:riatu.mariatul@ui.ac.id)

**Abstract**

*This study aims to determine the effect of land and building transfer tax (BPHTB) devolution on district and municipality BPHTB revenues in Indonesia. Through the policy enacted by Law Number 28 of 2009 concerning local taxes and charges (PDRD), local governments have devolved the authority to manage BPHTB in their respective regions. The analysis was carried out using the fixed-effect method during the period 2006 to 2019 (2007 was excluded due to data limitations) at the district and municipality levels in Indonesia. The variable of interest used in this study is the dummy of the year when BPHTB realization data were found in the Local Statement of Budget Realization as a proxy for BPHTB Devolution Policy. The results showed that the policy was proven to have a significant effect on increasing district and municipality BPHTB revenues in Indonesia. This is due to the enthusiasm of local governments, especially those with high potential for BPHTB revenue, to implement the policy. The strategy and steps for transferring BPHTB from the central government to the regions that are clearly and consistently defined are also factors supporting the devolution policy. In addition, the self-assessment nature of BPHTB makes the role of local government in managing BPHTB easier than other tax management, such as land and building tax for rural-urban sector (PBB P2) which requires a more complicated administrative process. Keywords: fiscal decentralization, BPHTB, fixed effects model*

**Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pengaruh kebijakan pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap penerimaan BPHTB kabupaten dan kota di Indonesia. Melalui kebijakan yang diatur dengan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah ini, pemerintah daerah diberikan kewenangan untuk mengelola sendiri BPHTB di daerahnya masing-masing. Analisis dilakukan dengan menggunakan pendekatan *fixed effect* selama periode tahun 2006-2019 (tahun 2007 dikecualikan karena keterbatasan data) pada level kabupaten dan kota di Indonesia. Variabel utama yang digunakan dalam penelitian ini adalah *dummy* tahun mulai adanya data realisasi BPHTB pada Laporan Realisasi Pendapatan APBD Kabupaten dan Kota sebagai proksi kebijakan pengalihan BPHTB. Hasil penelitian menunjukkan, kebijakan pengalihan BPHTB terbukti berpengaruh signifikan dalam meningkatkan penerimaan BPHTB kabupaten dan kota di Indonesia. Hal ini disebabkan antusiasme pemerintah daerah, terutama daerah yang memiliki potensi penerimaan BPHTB tinggi untuk menerima pengalihan. Strategi dan langkah pengalihan BPHTB dari pemerintah pusat ke daerah yang ditetapkan secara jelas dan konsisten juga menjadi faktor pendukung kebijakan pengalihan. Selain itu, sifat BPHTB yang *self-assesment* menyebabkan peran pemerintah daerah dalam pengelolaan BPHTB lebih mudah dilakukan dibandingkan dengan pengelolaan pajak lain seperti misalnya Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) yang memerlukan proses administrasi yang lebih rumit. Kata kunci: desentralisasi fiskal, BPHTB, *fixed effects model*

**PENDAHULUAN**

Kebijakan desentralisasi di Indonesia yang dimulai pada tahun 2001 merupakan fenomena "*Big Bang*" yang dengan cepat mengubah Indonesia dari salah satu sistem paling tersentralisasi di dunia menjadi salah satu sistem paling terdesentralisasi. Melalui Undang-undang (UU) Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah serta UU Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah (PKPD), pemerintah daerah menerima pelimpahan kewenangan di segala bidang, kecuali kewenangan dalam bidang pertahanan, keamanan, politik luar negeri, fiskal, moneter, yustisi, dan keagamaan. Hal ini menyebabkan pemerintah daerah, khususnya kabupaten dan kota, mendapatkan kewenangan yang begitu luas dan menjadi relatif lebih otonom

berhadapan dengan pemerintah pusat dalam mengelola urusannya di daerah (Rahmatunnisa, 2015).

Selain melibatkan pelimpahan kewenangan, kebijakan desentralisasi juga mengalokasikan transfer fiskal yang signifikan dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah (Mahi, 2016). Pelimpahan kewenangan disertai juga dengan diserahkannya sumber-sumber pendanaan berupa basis-basis perpajakan dan bantuan pendanaan melalui mekanisme Transfer ke Daerah sesuai asas *money follows function*. Asas ini ditetapkan untuk memastikan setiap pemerintah daerah mampu menyelenggarakan pelayanan publik di daerahnya dengan lebih baik sesuai dengan kapasitas fiskal yang dimiliki.

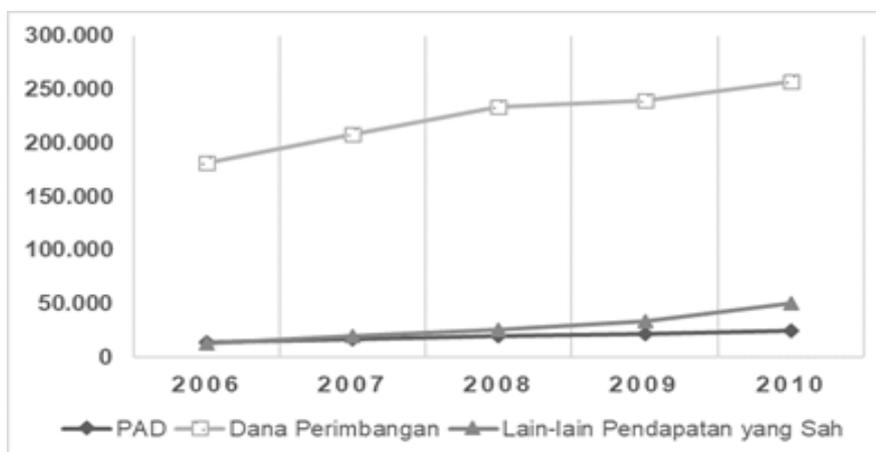
Terdapat dua sisi dalam pelaksanaan desentralisasi fiskal yaitu sisi penerimaan (*revenue*) dan sisi pengeluaran (*expenditure*). Pada desentralisasi fiskal sisi penerimaan, pemerintah daerah diberikan kewenangan untuk mengelola sendiri pendapatan di daerahnya. Hal ini tidak mudah dilakukan karena setiap daerah memiliki potensi sumber penerimaan daerah yang bervariasi dan tidak seragam. Sementara itu, desentralisasi fiskal sisi pengeluaran merupakan pemberian kewenangan daerah untuk mengelola pengeluaran daerahnya sendiri. Pengeluaran daerah yang besarnya jauh melebihi penerimaan asli daerah memerlukan transfer dari pemerintah pusat seperti dana perimbangan yang terdiri dari Dana Alokasi Umum (DAU), Dana Bagi Hasil (DBH) Pajak dan Non Pajak, dan Dana Alokasi Khusus (DAK) sehingga pelayanan publik dapat terselenggara dengan baik.

Desentralisasi fiskal di Indonesia lebih condong kepada sisi pengeluaran (*expenditure*) bukan sisi penerimaan (*revenue*) (Mahi & Supriyanti, 2019). Oleh karena itu, sejak dilaksanakannya desentralisasi fiskal di Indonesia pada tahun 2001, jumlah transfer ke daerah selalu meningkat dari tahun ke tahun. Dana perimbangan yang diterima pemerintah Kabupaten/Kota untuk periode 2006-2010 tumbuh sekitar 7 persen per tahun. Komponen terbesar berasal dari Dana Alokasi Umum (DAU), diikuti DBH Bukan Pajak/SDA, DBH Pajak, dan DAK.

kota belum mampu memobilisasi pendapatan asli di daerahnya dengan baik. Pemerintah daerah lebih banyak menggantungkan penyelenggaraan pelayanan publik di daerah dari dana perimbangan. Tren kenaikan PAD pun tertinggal jika dibandingkan dengan tren kenaikan Dana Perimbangan dan Lain-lain Pendapatan yang Sah dimulai dari tahun 2008.

Berdasarkan data tersebut, pelaksanaan desentralisasi fiskal di Indonesia belum berjalan secara efektif dan dianggap belum sesuai dengan hasil yang direncanakan karena daerah sangat bergantung pada transfer dana perimbangan dari pemerintah pusat dan peran PAD relatif tidak signifikan terhadap keseluruhan APBD (Simanjuntak, 2006). Oleh karena itu, diperlukan upaya penguatan daerah agar mampu meningkatkan penerimaan daerah tanpa mengganggu kepentingan makro fiskal pemerintah pusat. Pemerintah daerah harus diberi akses ke instrumen pendapatan yang memadai sehingga mereka dapat menggunakan keleluasaan untuk memobilisasi pendapatan tambahan dengan margin agar lebih otonom, bertanggung jawab, dan akuntabel kepada warganya dan untuk menyesuaikan pengeluaran dan pendapatan daerah mereka secara efisien (Kelly, 2003).

Salah satu upaya untuk membantu meningkatkan kapasitas fiskal di daerah adalah dengan memberikan kewenangan dalam mengelola pajak (*taxing power*).



Sumber: BPS, telah diolah kembali

**Gambar 1.** Realisasi Penerimaan Kabupaten/Kota Tahun 2006- 2010 (Juta Rupiah)

Sementara itu, Gambar 1 menggambarkan perbandingan antara sumber penerimaan pemerintah daerah secara keseluruhan. Komponen pendapatan daerah kabupaten/kota terdiri dari Pendapatan Asli Daerah (PAD), Dana Perimbangan, dan Lain-lain Pendapatan yang Sah. Porsi PAD terhadap keseluruhan pendapatan kabupaten/kota tahun 2006-2010 masih sangat kecil yang menandakan bahwa pemerintah kabupaten/

Hal ini perlu dilakukan karena penguatan sumber penerimaan daerah selama ini masih terbatas pada identifikasi sumber-sumber penerimaan pajak yang baru yang umumnya sempit atau kurang potensinya sehingga perlu pemberian kewenangan dalam memungut dan mengelola pajak melalui *revenue assignment*. Melalui Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) ditetapkan pengalihan pengelolaan

Bea Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah. BPHTB merupakan pajak yang timbul sehubungan dengan perolehan hak atas tanah dan bangunan. Pemerintah pusat mulai memungut BPHTB pada tahun 1997 berdasarkan UU Nomor 21 Tahun 1997 yang telah mengalami perubahan terakhir yaitu dengan UU Nomor 20 Tahun 2000. BPHTB merupakan pajak yang bersifat *self-assessment*, dimana kewajiban pajak ini tidak akan timbul bila tidak ada perubahan kepemilikan atas properti yang dimiliki oleh wajib pajak (Wahyudi, 2012).

Secara efektif, BPHTB dialihkan menjadi kewenangan daerah mulai 1 Januari 2011. Hal yang mendasari pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah diantaranya adalah BPHTB, seperti halnya pajak lain yang berbasis properti, lebih sesuai menjadi pajak daerah karena sifat basis pajaknya yang tidak bergerak (*immobile*) sehingga meminimalkan implikasi efisiensi kesejahteraan ekonomi dan dianggap sebagai instrumen pajak yang paling tidak distorsi diikuti oleh pajak konsumsi, pajak penghasilan pribadi, dan pajak penghasilan badan (Johansson, Heady, Arnold, Brys, & Vertia 2008 dalam Kelly et al., 2020; Ali et al., 2017). Sebagai instrumen pendapatan yang sangat terlihat dan sensitif secara politik, basis pajak properti dapat mendorong pemerintahan daerah dan penyampaian layanan publik yang lebih responsif, efisien, dan akuntabel (Kelly et al., 2020). Pajak properti juga secara luas dianggap sebagai cara yang efisien dan adil untuk meningkatkan pendapatan, namun potensi pendapatannya sebagian besar belum dimanfaatkan di banyak negara (Norregaard, 2013). Selain itu, pajak properti juga dianggap sebagai sumber pendapatan yang stabil dan terprediksi untuk pemerintah daerah karena basis pajaknya yang dibatasi secara geografis (Ali et al., 2017).

Penelitian mengenai pajak properti sebelumnya telah banyak dilakukan dengan temuan yang berbeda-beda. Namun begitu, penelitian empiris mengenai praktek pengalihan pajak properti menjadi pajak daerah masih jarang dijumpai khususnya di Indonesia. Beberapa penelitian berikut ini dijadikan sebagai studi pendukung pada penelitian ini.

Castro & Camarillo (2014) menemukan bahwa faktor yang memengaruhi penerimaan pajak di negara-negara *Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD)* periode 2001-2011 adalah PDB yang tinggi, kontribusi *Foreign Direct Investment (FDI)* terhadap *Gross Fixed Capital Formation (GFCF)* yang rendah, sektor industri dan perlindungan terhadap kebebasan publik yang kuat adalah daerah yang memiliki peluang yang lebih untuk mendapatkan penerimaan pajak yang

tinggi. Selain itu, terdapat juga penelitian yang dilakukan Barako & Shibia (2015) yang lebih merinci lagi determinan yang memengaruhi kinerja pajak properti di Kenya. Kepadatan penduduk, urbanisasi, dan jumlah personel pemerintah lokal secara statistik berpengaruh positif terhadap kinerja pajak properti. Sedangkan kemiskinan negatif dan tidak signifikan dan transfer ke pemerintah lokal positif dan tidak signifikan. Hasil yang sedikit berbeda ditemukan oleh Awasthi (2020) yang walaupun menemukan bahwa tingkat pendapatan, kepadatan penduduk berkorelasi signifikan dan positif terhadap penerimaan pajak properti, namun transfer dari pusat dan jumlah anggota rumah tangga memberikan dampak spesifik negatif. Presbitero et al. (2014) berpendapat bahwa ketergantungan yang lebih besar pada pajak properti pada pemerintah daerah berkontribusi pada disiplin fiskal, menunjukkan bahwa desentralisasi fiskal harus mendukung instrumen basis pajak yang responsif.

Soewardi & Ananda (2015) menemukan bahwa pelaksanaan desentralisasi BPHTB di Kota Kediri, Jawa Timur adalah kebijakan yang tepat dilakukan untuk meningkatkan kapasitas fiskal. Selain itu, Pemerintah Kota Kediri dinilai cukup siap mengelola sendiri BPHTB di daerahnya yang dinilai dari segi kelembagaan, SDM, dan infrastruktur. Temuan ini juga dikuatkan oleh Hutomo (2017) yang menemukan bahwa terdapat perbedaan PAD yang signifikan sebelum dan sesudah pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) di D.I. Yogyakarta.

Penelitian secara empiris dengan cakupan yang lebih luas, yaitu di Kota Depok, Kota Denpasar, Kota Banjarmasin, Lombok Barat, Kota Tanjung Pinang, Rokan Hulu, dan Rokan Hilir dilakukan Haldenwang (2017) untuk melihat pengaruh pengalihan PBB P2 menjadi pajak daerah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) Pemerintah daerah mencatat tingkat pertumbuhan pendapatan tahunan yang lebih tinggi dari pajak bumi dan bangunan setelah mereka mengambil alih pengumpulan pajak; (2) Bukti awal menunjukkan bahwa setelah desentralisasi, pemerintah daerah meningkatkan lebih banyak pendapatan dari pajak bumi dan bangunan, tetapi terbukti bahwa pemerintah daerah gagal untuk memanfaatkan potensi pendapatan dari sumber ini sepenuhnya. Namun hal berbeda ditemukan oleh Fjeldstad et al. (2019) yang menemukan bahwa desentralisasi pajak properti yang dilakukan di Tanzania tidak selalu menghasilkan penerimaan yang lebih tinggi. Pengelolaan pajak properti yang berubah-ubah antara sentralisasi dan desentralisasi menunjukkan penerimaannya yang berbeda-beda.

Sementara itu, Rosdiana et al. (2018) menganalisis variabel yang memengaruhi kesulitan

transfer kekuatan PBB P2 ke pemerintah daerah di Indonesia. Hasil menunjukkan, variabel determinan yang menjadi penyebab sulitnya kebijakan pengalihan dari pusat ke daerah, yaitu (1) Lemahnya sikap birokrasi yang melekat pada pemerintah daerah; (2) Pemerintah Pusat dan Daerah masih belum sepaham dalam biaya pungut Pajak Properti Perkotaan dan Perdesaan; (3) Ketidakjelasan rumusan biaya pemungutan Pajak Properti Perkotaan dan Perdesaan; (4) Kurangnya kompetensi dan sedikitnya pengalaman aparat pemerintah daerah di bidang Pajak Bumi Perdesaan dan Perkotaan.

Berdasarkan kajian literatur tersebut, penelitian empiris mengenai pengaruh pengalihan BPHTB terhadap penerimaan BPHTB secara agregat pada level kabupaten dan kota di Indonesia menjadi menarik untuk dilakukan, mengingat penelitian BPHTB terdahulu baru terbatas pada penelitian deskriptif dan hanya melibatkan daerah tertentu saja (Soewardi & Ananda, 2015; Sari et al., 2018; Zamaya et al., 2020; Rizkina, 2019). Penelitian empiris terhadap pengaruh pengalihan PBB P2 yang juga merupakan pajak berbasis properti pun baru dilakukan terbatas pada 7 kabupaten dan kota (Haldenwang, 2017). Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan untuk membuktikan secara empiris pengaruh kebijakan pengalihan BPHTB terhadap penerimaan BPHTB kabupaten dan kota di Indonesia. Hipotesis dalam penelitian ini adalah kebijakan pengalihan BPHTB berpengaruh terhadap peningkatan penerimaan BPHTB kabupaten dan kota di Indonesia. Kebaruan penelitian ini terletak pada penggunaan data panel dengan pendekatan *fixed-effect* dalam analisis dan penggunaan kebijakan pengalihan BPHTB sebagai variabel utama di dalam model. Periode penelitian diambil selama 13 tahun dari tahun 2006-2019 (tahun 2007 dikecualikan karena keterbatasan data). Waktu pengamatan yang cukup panjang yaitu 4 tahun sebelum dan 9 tahun setelah kebijakan berlaku efektif juga merupakan kebaruan yang belum dilakukan dalam penelitian sebelumnya.

## METODE

### *Jenis dan Sumber Data*

Penggunaan data panel, yaitu data yang menggabungkan data kerat lintang (*cross section*) dan deret waktu (*time series*) sehingga memiliki dimensi ruang dan waktu, biasa digunakan dalam bidang ekonomi. Periode observasi menggunakan simbol  $t$  sedangkan unit *cross section* yang diobservasi menggunakan simbol  $n$ . Data panel dibentuk dengan cara mengkombinasikan unit-unit *time series* dengan *cross section* sehingga terbentuklah suatu kumpulan data. Terdapat 2 jenis data panel yaitu *balanced panel*

dan *unbalanced panel*. *Balanced panel* merupakan data panel yang jumlah periode observasinya sama banyak untuk tiap-tiap unit *cross section*. Sebaliknya, *unbalanced panel* memiliki jumlah periode observasi yang tidak sama banyaknya pada tiap unit *cross section* (Greene, 2012).

Penelitian ini menggunakan *unbalanced panel data* dari kabupaten dan kota di Indonesia antara tahun 2006 sampai dengan 2019 (tahun 2007 dikecualikan karena keterbatasan data). Kebijakan pengalihan BPHTB berlaku secara efektif mulai 1 Januari 2011 dengan masa transisi selama 1 tahun yaitu dari 1 Januari sampai dengan 31 Desember 2010. Rentang waktu pengamatan selama 13 tahun yaitu 4 tahun sebelum dan 9 tahun setelah kebijakan berlaku efektif dianggap cukup memadai untuk mengamati pengaruh dari kebijakan pengalihan tersebut. Rincian variabel yang digunakan beserta definisi dan sumber datanya disajikan dalam Tabel 1 berikut ini.

Variabel terikat yang digunakan dalam penelitian ini adalah penerimaan BPHTB (Awasthi et al., 2020) yaitu total penerimaan BPHTB yang terdiri dari Dana Bagi Hasil BPHTB (sebelum pengalihan) ditambah Realisasi BPHTB Kabupaten/Kota (setelah pengalihan). Sebagai variabel bebas penelitian ini menggunakan *dummy* tahun mulai adanya data realisasi pada Laporan Realisasi Pendapatan APBD per Jenis Pajak Daerah yang merupakan representasi kebijakan yang dihasilkan institusi sebagai faktor yang mempengaruhi penerimaan BPHTB (Castro & Camarillo, 2014). Variabel kontrol yang digunakan yaitu PDRB per Kapita, Kepadatan Penduduk, dan Kemiskinan (Awasthi et al., 2020; Barako & Shibia, 2015; Haldenwang, 2017). Berdasarkan literatur ekonomi, PDRB per Kapita dan Kepadatan Penduduk memiliki pengaruh positif terhadap penerimaan BPHTB. Pertumbuhan ekonomi yang tinggi akan meningkatkan permintaan terhadap tanah dan bangunan sehingga basis pajak akan meningkat. Selain itu, pertumbuhan ekonomi yang tinggi juga akan meningkatkan kemampuan masyarakat untuk membayar pajak. Meningkatnya kepadatan penduduk akan meningkatkan permintaan terhadap rumah dan bangunan sehingga basis pajak juga akan meningkat. Meningkatnya basis pajak tentu akan diikuti dengan meningkatnya penerimaan BPHTB. Sementara itu, kemiskinan digunakan sebagai representasi level pembangunan di daerah yang berkaitan dengan kemampuan masyarakat untuk membayar pajak. Kemiskinan memiliki pengaruh negatif terhadap penerimaan PBB dan BPHTB. Variabel *dummy* wilayah (Awasthi et al., 2020) juga digunakan sebagai kontrol. Untuk menangkap pengaruh pemekaran wilayah yang terjadi di level kabupaten/kota selama

Tabel 1. Definisi Variabel Penelitian

Variabel	Definisi	Sumber
Terikat:		
BPHTB	Total Penerimaan BPHTB: DBH BPHTB (sebelum pengalihan) + Realisasi BPHTB Kabupaten/Kota (setelah pengalihan).	LKPP 2006-2019, Laporan Realisasi Pendapatan APBD per Jenis Pajak Daerah 2010-2019 pada Website DJPK
Bebas:		
DTR	Dummy tahun mulai adanya data realisasi BPHBT pada Laporan Realisasi Pendapatan APBD per Jenis Pajak Daerah sebagai proksi kebijakan pengalihan BPHTB	Laporan Realisasi Pendapatan APBD per Jenis Pajak Daerah 2010-2019 pada Website DJPK
Kontrol:		
PDRBkap	Kepadatan Penduduk	Lab Komputer FEBUI, BPS
Popden	Kepadatan Penduduk	Lab Komputer FEBUI, BPS
Pov	Persentase Penduduk Miskin	Lab Komputer FEBUI, BPS
DPW	Dummy Pemekaran Wilayah. Variabel bernilai 1 untuk daerah yang mengalami pemekaran, bernilai 0 untuk lainnya.	Direktorat Penataan Daerah, Otonomi Khusus; dan Dewan Pertimbangan Otonomi Daerah, Dirjen Otda, Kemendagri
DJKabkot	Dummy Jumlah Kabupaten/Kota di LRA (BPHTB) yang mengalami penurunan. Variabel bernilai 1 di tahun 2013, 2014, dan 2015, bernilai 0 untuk tahun lainnya	Laporan Realisasi Pendapatan APBD per Jenis Pajak Daerah 2010-2019 pada Website DJPK

Sumber: Definisi yang disusun penulis, dari beberapa literatur

tahun penelitian direpresentasikan dengan *Dummy* Pemekaran Wilayah. Salah satu tujuan pemekaran daerah menurut Peraturan Pemerintah RI Nomor 129 Tahun 2000 adalah untuk mempercepat pelaksanaan pembangunan perekonomian daerah sehingga diasumsikan pertumbuhan ekonomi di wilayah pemekaran baik induk maupun pemekaran baru berlangsung lebih cepat dan berpengaruh dalam meningkatkan penerimaan pajak di daerah yang bersangkutan. *Dummy* Jumlah Kabupaten/Kota digunakan sebagai kontrol karena terdapat 3 tahun dimana jumlah kabupaten/kota yang ada dalam Laporan Realisasi Anggaran pada website Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan (DJPK) Kementerian Keuangan Republik Indonesia tidak sebanyak tahun-tahun lainnya yaitu di tahun 2013, 2014, dan 2015.

### Metode Analisis

Kebijakan pengalihan BPHTB diawali dengan dikeluarkannya UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Pemerintah daerah diberikan masa transisi selama 1 tahun terhitung dari 01 Januari 2010 hingga 31 Desember 2010 dan secara efektif pengalihan pajak ini menjadi kewenangan daerah pada tanggal 1 Januari 2011. Untuk menguji pengaruh kebijakan pengalihan BPHTB, penelitian ini menggunakan model data panel. Baltagi (2005) menjelaskan keuntungan

penggunaan data panel yaitu: 1) Dapat mengatasi batasan heterogenitas dalam unit penelitian; 2) Memberikan informasi, variasi, dan *degree of freedom* yang lebih banyak, lebih efisien, dan kolinearitas antar variabel yang sedikit; 3) Dinamika perubahan paling cocok dipelajari dengan *fixed effect*; 4) Mengatasi keterbatasan pada data *cross section* dan *time series* dalam pendeteksian dan pengukuran dampak; 5) Model perilaku yang rumit lebih mudah dipelajari; dan 6) Bias lebih dapat diminimumkan. Tahapan pengujian pemilihan model pada data panel telah dilakukan untuk memenuhi kaidah ekonometri. Hasilnya, dari model *Pooled Least Square (PLS)*, *Fixed Effect (FE)*, dan *Random Effect (RE)*, terpilih *model Fixed Effect* sebagai model yang paling sesuai untuk digunakan. Keuntungan dari spesifikasi *Fixed Effect* adalah dapat memungkinkan *individual-specific-effect* dari setiap unit *cross section* berkorelasi dengan variabel independen sehingga akan menghapus *unobserved individual effects* untuk memastikan keandalan nilai estimasi  $\beta$ . Selain itu, potensi sumber bias dalam estimasi terbatas dibandingkan dengan model *Ordinary Least Square (OLS)* klasik (Hsiao, 2011).

Penelitian secara spesifik mengenai BPHTB masih belum banyak dilakukan dan umumnya berupa penelitian kualitatif. Oleh karena itu, pemilihan variabel dan model empiris yang digunakan pada

penelitian ini merujuk pada penelitian sebelumnya mengenai pajak properti (Awasthi et al., 2020; Barako & Shibia, 2015; Castro & Camarillo, 2014; Haldenwang, 2017) mengingat BPHTB juga merupakan pajak yang berbasis properti. Penelitian ini menggunakan model empiris sebagai berikut:

$$BPHTB_{it} = \beta_0 + \beta_1 DTR_{it} + \beta_2 PDRB_{kap_{it}} + \beta_3 Popden_{it} + \beta_4 Pov_{it} + \beta_5 DPW_{it} + \beta_6 DJK_{abkot_{it}} + \varepsilon_{it} \dots (1)$$

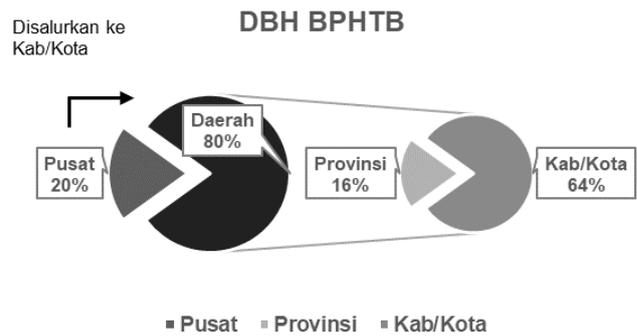
Di mana:

- BPHTBit : Jumlah penerimaan BPHTB pada Kabupaten/Kota i di tahun t;
- DTRit : *Dummy* Tahun Mulai Adanya Data Realisasi BPHTB di Laporan Realisasi Pendapatan APBD per Jenis Pajak Daerah. Variabel bernilai 1 di tahun mulai adanya data realisasi PBB P2, bernilai 0 untuk lainnya;
- PDRBkapit : Nilai PDRB/Kapita dengan dasar harga konstan tahun 2010 di Kabupaten/Kota i di tahun t;
- Popdenit : Kepadatan Penduduk di Kabupaten/ Kota i di tahun t;
- Povit : Persentase Penduduk Miskin di Kabupaten/Kota i pada tahun t;
- DPWit : *Dummy* Pemekaran Wilayah. Variabel bernilai 1 untuk daerah yang mengalami pemekaran wilayah baik daerah induk maupun daerah pemekaran baru, bernilai 0 untuk lainnya; dan
- DJKabkot : *Dummy* Jumlah Kabupaten/Kota di Laporan Realisasi Anggaran BPHTB yang mengalami penurunan. Variabel bernilai 1 di tahun 2013, 2014, dan 2015, bernilai 0 untuk tahun lainnya.

**HASIL DAN PEMBAHASAN**

**Analisis Deskriptif**

Sebelum dialihkan, BPHTB dikelola oleh Pemerintah Pusat dan disalurkan kembali ke daerah melalui mekanisme Dana Bagi Hasil dengan porsi seperti yang digambarkan dalam Gambar 2. Berdasarkan Undang-undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah Pasal 12 Ayat 4 dan 5, Pemerintah pusat mendapatkan bagi hasil sebesar 20 persen dan daerah mendapatkan 80 persen dari total penerimaan BPHTB.



Sumber: UU No 33/2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah

**Gambar 2.** Porsi Dana Bagi Hasil BPHTB

Selanjutnya 20 persen dari bagian pemerintah pusat tersebut disalurkan ke kabupaten/kota secara merata. Sementara itu, 80 persen bagian pemerintah daerah dibagi ke provinsi sebesar 16 persen dan kabupaten/kota sebesar 64 persen. Setelah kebijakan pengalihan ditetapkan, penerimaan BPHTB sepenuhnya menjadi hak daerah kabupaten/kota. Dengan kata lain, kebijakan pengalihan ini menghilangkan porsi DBH untuk pemerintah pusat (walaupun seluruhnya disalurkan kembali ke kabupaten/kota) dan provinsi. Perbandingan ketentuan mengenai BPHTB sebelum dan sesudah pengalihan terdapat pada Tabel 2 berikut ini.

**Tabel 2.** Perbandingan Pengaturan BPHTB Menurut UU 20/2000 dan UU 28/2009

No	Ketentuan	UU 20/2000	UU 28/2009
1	Jenis Pajak	Pajak Pusat	Pajak Daerah
2	Dasar Pengaturan	UU	Perda
3	Tarif	5% (Ps 5)	Maks. 5% (Ps 88)
4	NPOPTKP	Paling banyak Rp60 juta, Rp300 juta untuk waris/hibah(Ps 7 ayat 1)	Paling rendah Rp60 juta (Ps 87 ayat 4), Rp300 juta untuk waris/hibah (Ps 87 ayat 5)
5	Cara	5% x (NPOP – NPOPTKP)	5% (maks) x (NPOP – NPOPTKP)

Sumber: UU 20/2000 dan UU 28/2009, telah diolah kembali

Namun begitu, hal ini tidak serta merta menyebabkan penerimaan BPHTB setiap kabupaten/kota akan meningkat secara otomatis karena hal ini sangat bergantung pada pelaksanaan kerja sama antara pemerintah pusat dan daerah untuk mempersiapkan pelaksanaannya. Pemerintah pusat

berperan mulai dari mendukung dan memfasilitasi teknis pemungutan BPHTB untuk kabupaten/kota, sosialisasi dan pembinaan daerah, dan membuat pedoman di bidang administrasi, organisasi, dan personil pemerintah daerah. Sementara itu

Perda.

Pada saat BPHTB mulai dialihkan secara efektif yaitu per tanggal 31 Desember 2010, jumlah daerah yang menyiapkan perda baru sebesar 198 daerah atau 40,3 persen namun daerah tersebut memiliki

**Tabel 3.** Kesiapan Daerah memungut BPHTB Berdasarkan Penyiapan Perda

No	Kesiapan Daerah	Posisi 31 Desember 2010			Posisi 30 Juni 2011		
		Jumlah Daerah	% dari		Jumlah Daerah	% dari	
			Jumlah Daerah	Penerimaan 2009		Jumlah Daerah	Penerimaan 2009
1	Perda telah siap	198	40,3	71,7	407	82,7	99,4
2	Raperda (dalam Proses)	97	19,7	18,3	81	16,5	0,597
3	Belum ada Informasi	197	40,0	10,0	4*	0,8	0,003
Total			100	100		492	100

Sumber: Kementerian Keuangan Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, 2011

\*) Kab. Konawe, Kab. Konawe Utara, Kab. Tolikara, Kab. Tambarauw

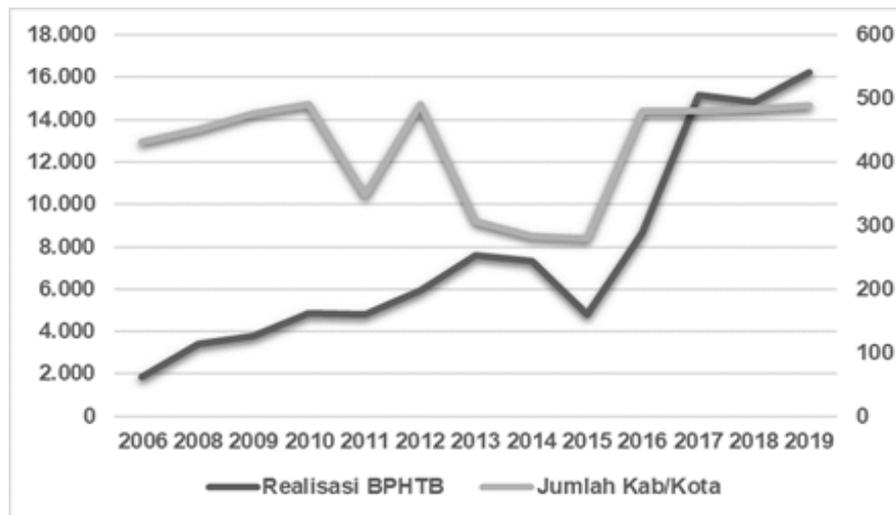
persiapan yang dilakukan oleh pemerintah daerah meliputi perumusan dan penetapan Perda BPHTB, penyusunan *Standard Operating Procedures* (SOP) yang diatur dalam peraturan bupati/walikota, penyiapan Sumber Daya Manusia (SDM), dan penyediaan sarana dan prasarana yang memadai untuk pengelolaan BPHTB. Selain itu, karena seluruh penerimaan BPHTB seratus persen menjadi milik daerah, maka pemerintah pusat tidak lagi mendapat porsi bagian sebesar 20 persen yang diperuntukan untuk dibagi rata ke seluruh kabupaten dan kota. Hal ini tentu akan memberatkan bagi kabupaten dan kota yang penerimaannya rendah karena hilangnya sumber penerimaan dari bagian pemerintah pusat tersebut. Peluang munculnya kesenjangan/disparitas kebijakan antara daerah juga dimungkinkan, dimana setiap daerah memiliki peraturan daerah dan memiliki hak menetapkan sendiri tarif di daerahnya masing-masing (Harefa, 2016).

Masa persiapan pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah ditetapkan selama 1 (satu) tahun sejak 1 Januari sampai dengan 31 Desember 2010. Secara efektif BPHTB mulai dikelola oleh pemerintah daerah pada tanggal 1 Januari 2011. Pada prinsipnya tidak ada perbedaan yang signifikan antara ketentuan BPHTB sebagai pajak pusat dan pajak daerah, perbedaan utamanya adalah keleluasaan yang diberikan kepada daerah dalam merumuskan kebijakan BPHTB. Hal ini bertujuan untuk menciptakan ruang bagi kebijakan perpajakan yang disesuaikan dengan kondisi lokal. Sebelum pengalihan dapat dimulai, pemerintah daerah harus menerbitkan peraturan daerah (Perda) yang menjadi dasar hukum pemungutan BPHTB. Perda ini memuat ketentuan tentang Subjek Pajak, Objek Pajak, Kena Pajak, Wajib Pajak, Tarif Pajak, Dasar Pengenaan Pajak, dan lain-lain. Tabel 3 menunjukkan kesiapan daerah dalam hal penyiapan

potensi BPHTB berdasarkan penerimaan tahun 2009 sebesar 71,7 persen dari total penerimaan BPHTB. Sedangkan daerah yang masih menyiapkan dan belum menyiapkan perda memiliki potensi penerimaan BPHTB sebesar 28,3 persen saja dari total penerimaan BPHTB. Jumlah daerah yang sudah menyiapkan perda meningkat pesat 6 bulan ke depan setelah kebijakan efektif dimulai yaitu per tanggal 30 Juni 2011 menjadi 407 daerah atau 82,3 persen dari jumlah daerah keseluruhan dengan potensi penerimaan mencapai 99,4 persen.

Pada tanggal 30 Juni 2011 terdapat sejumlah 407 daerah yang telah menetapkan Perda BPHTB dan sebanyak 81 daerah yang masih memproses penetapan Perda. Hanya terdapat 4 daerah yang belum mempersiapkan perda BPHTB yaitu Kabupaten Konawe, Kabupaten Konawe Utara, Kabupaten Tolikara, dan Kabupaten Tambarauw. Berdasarkan data penerimaan tahun 2009, penerimaan BPHTB di 4 kabupaten tersebut sangat kecil yaitu hanya sebesar 0,003 persen dari penerimaan total BPHTB seluruh Kabupaten/Kota dengan rincian yakni Kabupaten Konawe Selatan (Rp 148 juta), Kabupaten Konawe (Rp 110 juta), Kabupaten Tolikara (0), dan Kabupaten Tambarauw (0). Hal ini mungkin menjawab pertanyaan mengapa keempat daerah ini tidak begitu tertarik untuk segera menyusun peraturan daerah tentang BPHTB..(Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2011).

Sementara itu, perkembangan penerimaan BPHTB sebelum dan setelah periode pengalihan ditampilkan dalam Gambar 3. Gambar 3 menggambarkan realisasi Dana Bagi Hasil (DBH) BPHTB tahun 2006 sampai dengan 2012 dan Realisasi Pemungutan BPHTB oleh kabupaten/kota tahun 2011 sampai dengan 2019. Walaupun mulai 1 Januari 2011 Pemerintah pusat tidak lagi mengelola DBH BPHTB,



Sumber: Laporan Realisasi Pendapatan APBD per Jenis Pajak Daerah pada Website Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan, telah diolah kembali

**Gambar 4.** Realisasi BPHTB Kabupaten/Kota Tahun 2006, 2008-2019

akan tetapi realisasi penyaluran DBH tetap terjadi di tahun 2011 dan 2012 yang merupakan DBH kurang salur di tahun sebelum masa peralihan. Oleh karena itu, jumlah kabupaten/kota yang dalam realisasi BPHTB tahun 2011 dan 2012 merupakan gabungan antara kabupaten/kota yang masih menerima DBH BPHTB dan kabupaten/kota yang sudah memungut sendiri BPHTB di daerahnya masing-masing. Jumlah kabupaten/kota menurun di tahun 2013, 2014, dan 2015 karena jumlah kabupaten/kota yang ada dalam sumber data yaitu pada Laporan Realisasi Pendapatan APBD per Jenis Pajak Daerah memang tidak sebanyak di tahun-tahun yang lain. Selain itu, data realisasi sebagian kabupaten/kota di tiga tahun tersebut ada yang masih bersifat sementara sehingga masih memungkinkan bertambahnya data penerimaan. Berdasarkan Gambar 4, dapat terlihat bahwa realisasi penerimaan BPHTB kabupaten/kota secara agregat mengalami kenaikan walau menurun di tahun 2014 dan 2015 namun hal ini disebabkan karena jumlah kabupaten/kota dalam Laporan Realisasi jumlahnya tidak sebanyak tahun yang lain dan ada beberapa data kabupaten/kota yang masih bersifat sementara sehingga masih memungkinkan terjadinya penambahan realisasi.

#### Hasil Estimasi

Untuk menguji pengaruh kebijakan pengalihan BPHTB terhadap penerimaan BPHTB kabupaten/kota, penelitian ini melakukan estimasi dengan model yang telah dijelaskan dalam bagian Metode. Tahapan pengujian pemilihan model pada data panel telah dilakukan untuk memenuhi kaidah ekonometri. Ada tiga pendekatan estimasi untuk menganalisis model data panel: pendekatan kuadrat terkecil (*Pooled Least*

*Square*), pendekatan efek tetap (*Fixed Effect*), dan pendekatan efek acak (*Random Effect*). Untuk menguji apakah model terbaik adalah *pooled Least Square* atau *Fixed Effect* digunakan uji *Chow*. Selanjutnya untuk menguji apakah model terbaik adalah *random effect* atau *fixed effect* digunakan uji *Hausman*. Untuk menguji model terbaik antara *Pooled Least Square* dan *Random Effect* digunakan uji *Breusch-Pagan Lagrange Multiplier*. Hasilnya, dari model *Pooled Least Square (PLS)*, *Fixed Effect (FE)*, dan *Random Effect (RE)*, terpilih model *Fixed Effect* sebagai model yang paling sesuai untuk digunakan sebagaimana ditunjukkan dalam Tabel 4. Heteroskedastisitas yang terjadi diperbaiki dengan menggunakan *General Least Square (GLS)*. Heteroskedastisitas dapat diperbaiki dengan pembobotan (*weighted*). Hal ini juga dikenal sebagai metode kuadrat terkecil yang umum diterapkan atau disebut dengan *Generalized Least Square (GLS)* (Greene, 2012). Karena metode GLS dapat dianalisis dengan model efek tetap dan efek acak, data panel metode GLS lebih baik daripada metode OLS, sehingga model mana yang terbaik dapat ditentukan. Metode GLS secara eksplisit mengambil informasi sehingga dapat menghasilkan BLUE. (Gujarati & Porter, 2015).

Sementara itu, Tabel 5 menampilkan hasil regresi pengaruh pengalihan BPHTB terhadap penerimaan BPHTB kabupaten/kota. Pada Model 1, kebijakan pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah terbukti secara signifikan memengaruhi penerimaan BPHTB pada kabupaten/kota dengan arah yang positif, yang artinya kebijakan pengalihan BPHTB terbukti secara statistik pada level signifikansi 1 persen menambah penerimaan BPHTB. Hasil yang sama ditunjukkan dengan memasukkan variabel kontrol sebagaimana

**Tabel 4.** Pemilihan Model Data Panel Pengaruh Kebijakan Pengalihan BPHTB

	(1)	(2)	(3)	(4)
	OLS	FE	RE	FE GLS
Dep. Var.: BPHTB				
DTR	1.1656e+10*** (1.8178e+09)	8.5032e+09*** (1.5654e+09)	1.3099e+10*** (1.4888e+09)	1.1656e+10*** (1.8168e+09)
PDRBKap	136634.0882*** (21023.2023)	278812.7808*** (49794.7701)	228279.3092*** (38788.1753)	136634.0882*** (21011.6206)
Popden	13039672.3535*** (401045.4024)	69766580.9581*** (2656336.4963)	20172148.0747*** (992073.2714)	13039672.3535*** (400824.4668)
Pov	-4.6831e+08*** (1.0778e+08)	2.0725e+08 (2.2793e+08)	2.2752e+08 (1.8399e+08)	-4.6831e+08*** (1.0772e+08)
DJKabkot	-8.3932e+09*** (1.9980e+09)	-7.2832e+09*** (1.3888e+09)	-8.0165e+09*** (1.4312e+09)	-8.3932e+09*** (1.9969e+09)
DPW	5.7729e+09*** (2.0670e+09)	-2.7993e+09 (3.7774e+09)	1.9589e+09 (3.2236e+09)	5.7729e+09*** (2.0658e+09)
_cons	-5.5011e+08 (2.4418e+09)	-6.2625e+10*** (4.7554e+09)	-1.9812e+10*** (4.2239e+09)	-5.5011e+08 (2.4405e+09)
Observations	6355	6355	6355	6355

ditunjukkan dalam Model 2. Arah dan signifikansi variabel kebijakan pengalihan BPHTB tetap konsisten signifikan pada level 1 persen menambah penerimaan BPHTB. Interpretasi dari hasil regresi adalah daerah kabupaten/kota yang mulai memungut sendiri BPHTB di daerahnya memiliki penerimaan BPHTB Rp11.656 milyar lebih tinggi dibanding kabupaten/kota yang belum memulai pengalihan. Hal ini mendukung

penelitian deskriptif yang dilakukan di Kota Kediri, Jawa Timur yang menunjukkan, pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah di Kota Kediri merupakan kebijakan yang tepat untuk meningkatkan kapasitas fiskal (Soewardi & Ananda, 2015).

Hasil estimasi variabel kontrol yang digunakan menunjukkan hasil sesuai dengan teori yang dikemukakan sebelumnya. PDRB per kapita dan

**Tabel 5.** Hasil Regresi Model FE GLS Pengaruh Pengalihan BPHTB terhadap Penerimaan BPHTB Kabupaten/Kota

Dep. Var.: BPHTB	Model 1	Model 2
DTR	1.5223e+10*** (1.8181e+09)	1.1656e+10*** (1.8168e+09)
PDRBKap		136634.0882*** (21011.6206)
Popden		13039672.3535*** (400824.4668)
Pov		-4.6831e+08*** (1.0772e+08)
DJKabkot		-8.3932e+09*** (1.9969e+09)
DPW		5.7729e+09*** (2.0658e+09)
_cons	5.9561e+09*** (1.4481e+09)	-5.5011e+08 (2.4405e+09)
Observations	6356	6355

Standar error dalam tanda kurung

\* p < .1, \*\* p < .05, \*\*\* p < .01

kepadatan penduduk terbukti berpengaruh meningkatkan penerimaan BPHTB kabupaten/kota. Setiap peningkatan PDRB per kapita sebesar Rp1 meningkatkan penerimaan BPHTB sebesar Rp136.634,09 dan peningkatan kepadatan penduduk per kilometer persegi meningkatkan penerimaan BPHTB sebesar Rp13.039.672,35. Hasil ini serupa dengan penelitian Awasthi et al. (2020), Haldenwang (2017), dan Barako & Shibia (2015). Sementara itu, Kemiskinan terbukti secara signifikan dan negatif memengaruhi penerimaan BPHTB. Kenaikan 1 persen penduduk miskin terbukti mengurangi penerimaan BPHTB sebesar Rp468,31 juta. Temuan ini sedikit berbeda dengan Barako & Shibia (2015) yang menemukan walaupun kemiskinan bernilai negatif namun terbukti tidak signifikan memengaruhi penerimaan pajak properti. Jumlah kabupaten/kota yang menurun di tahun 2013, 2014, dan 2015 terbukti menurunkan penerimaan BPHTB sebesar Rp8.393,2 miliar. Pemekaran wilayah kabupaten/kota terbukti secara signifikan berpengaruh positif terhadap penerimaan BPHTB. Penerimaan BPHTB kabupaten/kota yang mengalami pemekaran terbukti lebih tinggi sebesar Rp5.773 miliar dibandingkan kabupaten/kota yang tidak mengalami pemekaran. Hal ini membuktikan, bahwa kebijakan pengalihan BPHTB pada kabupaten/kota yang mengalami pemekaran wilayah terbukti meningkatkan penerimaan dari sektor perpajakan dalam hal ini BPHTB. Pemekaran daerah baru biasanya akan diikuti dengan peningkatan aktivitas ekonomi di daerah tersebut, selanjutnya meningkatkan permintaan terhadap properti baik tanah maupun bangunan dan berpengaruh terhadap peningkatan transaksi perpindahan kepemilikan atas properti. Hal ini menyebabkan peningkatan penerimaan BPHTB di daerah bersangkutan.

### Diskusi

Analisa deskriptif dan hasil estimasi menunjukkan bahwa kebijakan pengalihan BPHTB dari pemerintah pusat terbukti meningkatkan penerimaan BPHTB di level kabupaten/kota secara agregat. Peningkatan ini setidaknya disebabkan oleh 3 hal. *Pertama*, antusiasme pemerintah daerah, terutama daerah yang memiliki potensi penerimaan BPHTB tinggi untuk menerima pengalihan, yang diperlihatkan dengan kesiapan mereka dalam menetapkan perda yang menjadi dasar pengelolaan BPHTB di daerahnya masing-masing. Jumlah daerah yang sudah berhasil menetapkan perda per tanggal 31 Desember 2010 adalah daerah-daerah yang berdasarkan penerimaan tahun 2009 memiliki potensi penerimaan sebesar 71,7 persen dari total penerimaan BPHTB. Selanjutnya, jumlah daerah yang sudah menyiapkan

perda meningkat pesat 6 bulan ke depan per tanggal 30 Juni 2011 dengan total potensi penerimaan daerah mencapai 99,4 persen (Kementerian Keuangan Republik Indonesia, 2011)

*Kedua*, strategi dan langkah pengalihan BPHTB dari pemerintah pusat ke daerah ditetapkan secara jelas dan konsisten mulai dari perumusan kebijakan, sosialisai kebijakan, pembentukan Tim Persiapan Pengalihan BPHTB, penyusunan peraturan pelaksanaan, pelatihan dan bimbingan teknis, pembangunan *help-desk*, dukungan penyusunan Perda BPHTB di daerah, pemantauan dan pembinaan, dan lainnya. Meskipun pada awal pengalihan terdapat tantangan berupa potensi terhambatnya pelaksanaan pengalihan BPHTB yang disebabkan belum meratanya potensi BPHTB di tiap daerah, namun potensi hambatan tersebut dapat teratasi. Hal ini berdasarkan data per 31 Juli 2011 daerah yang mulai memungut BPHTB telah mencapai 409 kabupaten/kota dan telah meliputi sekitar 99,5 persen dari total potensi penerimaan BPHTB.

*Ketiga*, peningkatan penerimaan BPHTB disebabkan karena BPHTB merupakan pajak yang lebih bersifat *self-assesment* dimana penerimaan tidak akan terjadi jika tidak ada perubahan kepemilikan atas properti yang dimiliki oleh wajib pajak. Hal ini menyebabkan peran pemerintah daerah dalam pengelolaan BPHTB lebih bersifat pengawasan terhadap peralihan kepemilikan atas tanah atau bangunan dan pengawasan pembayarannya (Wahyudi, 2012). Oleh karena itu, bagi pemerintah daerah pengelolaan BPHTB lebih mudah dilakukan dibandingkan dengan pengelolaan pajak lain seperti misalnya PBB P2 yang memerlukan proses administrasi yang lebih rumit.

Kontribusi yang dapat disumbangkan dari penelitian ini adalah menambah literatur penelitian empiris mengenai pengaruh kebijakan pengalihan BPHTB terhadap penerimaan BPHTB pada level kabupaten dan kota. Mengingat belum tersedianya penelitian kuantitatif yang melibatkan seluruh kabupaten dan kota di Indonesia.

### KESIMPULAN DAN SARAN

Studi ini menganalisis pengaruh kebijakan pengalihan BPHTB terhadap penerimaan BPHTB di level kabupaten dan kota di Indonesia dengan menggunakan metode data panel *Fixed Effect (FE)*. Hasil analisis menemukan bahwa kebijakan pengalihan BPHTB terbukti berpengaruh signifikan meningkatkan penerimaan BPHTB kabupaten/kota. Hal ini menunjukkan bahwa pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah sudah tepat dilakukan untuk

mendukung peningkatan penerimaan daerah.

Melihat kebijakan pengalihan BPHTB yang berpengaruh signifikan meningkatkan penerimaan BPHTB di kabupaten/kota, kebijakan ini ideal untuk terus dilanjutkan. Namun, pemerintah pusat dan daerah harus melakukan evaluasi dan reformasi sistem untuk menyesuaikan dengan perubahan di lapangan sehingga potensi pajak di daerah dapat lebih dioptimalkan. Pengalaman menunjukkan bahwa kinerja sistem juga dapat cenderung memburuk dari waktu ke waktu kecuali jika sistem dipelihara dan disesuaikan sesuai dengan lingkungan situasi yang selalu berubah (Kelly et al., 2020). Selain itu, langkah-langkah dalam pengalihan BPHTB juga dapat dijadikan masukan dalam pendaerahan jenis pajak yang lain seperti PBB P3.

Keterbatasan dalam studi ini adalah tidak dapat diperolehnya data variabel yang berkaitan dengan administrasi dan kebijakan pendukung di daerah yang berpengaruh terhadap kesuksesan pengelolaan BPHTB seperti tarif pajak tiap kabupaten/kota, jumlah personil pemerintah daerah yang mengelola PBB P2 dan BPHTB, dan NJOP tiap kabupaten/kota. Studi selanjutnya diharapkan dapat mengatasi keterbatasan ini sehingga pengaruh kebijakan pengalihan BPHTB juga dapat dianalisis berdasarkan kesiapan daerah dalam menerima kebijakan pengalihan tersebut.

#### UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah Robbil 'Alamin, segala puji hanya bagi Allah SWT. Penulis mengucapkan terima kasih kepada Pemerintah Kota Tangerang Selatan selaku penyandang dana, Kementerian Keuangan selaku penyedia data utama, dan seluruh pihak yang telah membantu dalam proses penyusunan studi ini.

#### DAFTAR PUSTAKA

##### Buku

- Baltagi, H.B. (2005). *Econometric Analysis of Panel Data* (Third Edition). England: John Wiley & Sons Ltd.
- Greene, W.H. (2012). *Econometric analysis* (7th Ed). England: Pearson Education Limited.
- Gujarati, D.N., & Porter, Dawn. C. (2015). *Dasar-dasar Ekonometrika*. Jakarta: Salemba Empat.
- Kelly, R., White, R., & Anand, A. (2020). *Property Tax Diagnostic Manual*. Washington DC: The World Bank.
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan. (2011). *Tinjauan Pelaksanaan Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi Pajak Daerah*. Jakarta: Kementerian
- Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan.
- Jurnal dan Working Paper**
- Ali, M., Fjeldstad, O.H., & Katera, L. (2017). Property taxation in developing countries. *CMI Brief*, 16(1), 1-4.
- Awasthi, R., Le, T.M., & You, C. (2020). Determinants of property tax revenue: lessons from empirical analysis. *SSRN Electronic Journal*, 9399.
- Bahl, R. W., & Martinez-Vazquez, J. (2007). The property tax in developing countries: current practice and prospects. Lincoln Institute of Land Policy, WP07RB1.
- Barako, D. G., & Shibia, A. G. (2015). Fiscal decentralization and determinants of property tax performance in Kenya : cross-county analysis. *Research Journal of Finance and Accounting*, 6(14), 205-214.
- Castro, G.Á., & Camarillo, D. B.R. (2014). Determinants of tax revenue in OECD countries over the period 2001-2011. *Contaduria y Administracion*, 59(3), 35–59.
- Fjeldstad, O.H., Ali, M., & Katera, L. (2019). Policy implementation under stress: Central-local government relations in property tax administration in Tanzania. *Journal of Financial Management of Property and Construction*, 24(2), 129–147.
- Haldenwang, C. Von. (2017). The political cost of local revenue mobilization : decentralization of the property tax in indonesia. *Public Finance & Management*, 17(2), 1-27.
- Harefa, M. (2016). Kendala implementasi dan efektivitas pemungutan pajak PBB-P2 oleh pemerintah Kota Makassar. *Jurnal Ekonomi dan Kebijakan Publik*, 7(1), 67–82.
- Hsiao, C. (2011). Panel data analysis - advantages and challenges. *Wise Working Paper Series*, WP0602.
- Hutomo, S. (2017). Analisis perbedaan pendapatan asli daerah (PAD) sebelum dan sesudah pengalihan pajak bumi dan bangunan sektor perkotaan perdesaan (PBB-P2). *Kinerja*, 18(1), 32.
- Kelly, R. (2003). Property taxation in indonesia: challenges from decentralization. Lincoln Institute of Land Policy, WP03RK1.
- Mahi, B.R. (2016). Indonesian decentralization: evaluation, recent movement and future perspectives. *Journal of Indonesian Economy and Business*, 31(1), 119-133.

- Mahi, B.R. & Supriyanti, S.S. (2019). Dampak desentralisasi fiskal terhadap volatilitas belanja pemerintah kabupaten/kota di Indonesia. *Jurnal Ekonomi dan Pembangunan Indonesia*, 19(1), 118-138.
- Norregaard, J. (2013). Taxing immovable property revenue potential and implementation challenges. *International Monetary Fund WP /13/129*.
- Presbitero, A. F., Sacchi, A., & Zazzaro, A. (2014). Property tax and fiscal discipline in OECD countries. *Economics Letters*, 124(3), 428–433.
- Rahmatunnisa, M. (2015). Jalan terjal kebijakan desentralisasi di Indonesia pada era reformasi. *PADJADJARAN Jurnal Ilmu Hukum*, 2(3), 505-522.
- Rizkina, M. (2019). Pengaruh efektivitas pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) terhadap pendapatan asli daerah dengan jumlah penduduk sebagai variabel moderating. *Jurnal Perpajakan*, 1(2), 80-94.
- Rosdiana, H., Irianto, E.S., & Murwendah. (2018). Analyzing the determinant variables on the difficulty of transfer power of rural and urban property tax from central to regional government in Indonesia. *E3S Web of Conferences*, 74.
- Sari, D.H.P., Heriansyah, K., & Masri, I. (2018). Analisis efektifitas dan kontribusi penerimaan BPHTB dan PBB-P2 terhadap pendapatan asli daerah Kabupaten Bogor (studi kasus pada badan pengelolaan pendapatan daerah Kabupaten Bogor). *Jurnal Wahana Akuntansi*, 13(2), 176–193.
- Simanjuntak, R.A. (2006). Bagi hasil pajak pertambahan nilai: sebuah alternatif penguatan keuangan daerah di era desentralisasi. *Jurnal Ekonomi dan Pembangunan Indonesia*, 6(2).
- Soewardi, T.J., & Ananda, C.F. (2015). The transformation of bea acquisition rights to land and buildings (BPHTB): case study in Kediri City of East Java. *Procedia -Social and Behavioral Sciences*, 211, 1179–1185.
- Sunyoto & Hidayanti, E. (2011). Pelimpahan pajak bumi dan bangunan sektor pedesaan dan perkotaan (PBB-PP) dan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) menjadi pajak daerah, antara peluang dan tantangan. *Jurnal WIGA* 2(2), 43–49.
- Zamaya, Y., Tampubolon, D., & Mardiana, M. (2020). Analisis pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) Kota Pekanbaru dan Kota Dumai. *WELFARE*, 1(1), 35-44.

### Peraturan Perundangan

Republik Indonesia. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Lembaran Negara RI Tahun 2000, No. 3988. Sekretariat Negara. Jakarta.

Republik Indonesia. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah. Lembaran Negara RI Tahun 2004, No. 4438. Sekretariat Negara. Jakarta.

Republik Indonesia. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah. Lembaran Negara RI Tahun 2009, No. 5049. Sekretariat Negara. Jakarta.

Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 129 Tahun 2000 tentang Persyaratan Pembentukan dan Kriteria Pemekaran, Penghapusan, dan Penggabungan Daerah. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000, Nomor 4036. Sekretariat Negara. Jakarta.

### Sumber Digital

Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan. (2021). Data keuangan daerah mulai 2006. Diperoleh 3 Januari 2021, dari <http://www.djpk.kemenkeu.go.id/?p=5412>.

Wahyudi, E. (2012). Studi kasus devolusi PBB P2 peluang dan tantangan bagi p e m d a kabupaten kota di Provinsi Sumbarja. Diperoleh 9 Juli 2021, dari <https://eddiwahyudi.com/2012/03/04/studi-kasus-devolusi-pbb-p2-peluang-dan-tantangan-bagi-pemda-kabupatenkota-di-provinsi-sumbarja/>.