



SIGn Jurnal Hukum

E-ISSN: 2685 – 8606 || P-ISSN: 2685 – 8614

<https://jurnal.penerbitsign.com/index.php/sjh/article/view/v5n1-5>

Volume 5 Issue 1: April – September 2023

Published Online: May 22, 2023

Article

Reduction of BPHTB Rates: Legal Protection Strategy for the Economically Disadvantaged Community

Pengurangan Tarif BPHTB: Strategi Perlindungan Hukum bagi Masyarakat Ekonomi Lemah

Asranita Asranita*

Universitas Diponegoro || asranitaa10@gmail.com

*Corresponding Author

Siti Malikhatus Badriyah

Universitas Diponegoro || sitimalikhatus@live.undip.ac.id

How to cite:

Asranita, A., & Badriyah, S. M. (2023). Reduction of BPHTB Rates: Legal Protection Strategy for the Economically Disadvantaged Community. *SIGn Jurnal Hukum*, 5(1), 59-73. <https://doi.org/10.37276/sjh.v5i1.264>



This work is licensed under a CC BY-4.0 License

ABSTRACT

This study aims to examine and analyze the juridical basis for Local Governments in forming regional regulations related to reducing BPHTB rates. This study uses normative legal research with the statute and conceptual approaches. The collected legal material is then qualitatively analyzed to describe the problem and answer study purposes. The results show that the Law Number 21 of 1997 has considered fairness by regulating NPOPTKP or NJOPTKP for land and buildings. Moreover, with the enactment of Law Number 1 of 2022, Local Governments are authorized to formulate regional regulations on reducing BPHTB rates for the economically disadvantaged community. Therefore, it is recommended that Local Governments invest in capacity-building initiatives for their tax officials, focusing on policy knowledge, surveillance techniques, and law enforcement. This policy would ensure they are adequately equipped to oversee taxpayer compliance and identify potential violations. Furthermore, there should be continuous engagement with all stakeholders to identify potential obstacles and challenges in policy implementation. Regular evaluations and monitoring are also crucial to assessing the policy's effectiveness and impact on tax revenue and the economically disadvantaged community. Lastly, taxpayers must understand the changes in BPHTB rates, their rights, and obligations to ensure policy compliance. By doing so, Local Governments can enhance the effectiveness of the BPHTB rate reduction policy and ensure it brings about maximum benefits for the economically disadvantaged community.

Keyword: BPHTB Rates; Economically Disadvantaged Community; Land and Buildings; Sale and Purchase; Taxes.

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis landasan yuridis bagi Pemerintah Daerah dalam membentuk perda terkait pengurangan tarif BPHTB. Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Bahan hukum yang terkumpul kemudian dianalisis secara kualitatif untuk mendeskripsikan masalah dan menjawab tujuan penelitian. Hasil penelitian menunjukkan bahwa UU Nomor 21 Tahun 1997 telah memperhatikan keadilan dengan mengatur NPOPTKP atau NJOPTKP atas tanah dan bangunan. Apalagi dengan ditetapkannya UU Nomor 1 Tahun 2022, Pemerintah Daerah berwenang menyusun perda tentang pengurangan tarif BPHTB bagi masyarakat ekonomi lemah. Kebijakan ini merupakan langkah progresif yang diharapkan dapat berkontribusi dalam menciptakan keadilan dan kesejahteraan masyarakat. Oleh karena itu, direkomendasikan agar Pemerintah Daerah berinvestasi dalam inisiatif peningkatan kapasitas bagi pejabat pajak mereka, dengan fokus pada pengetahuan kebijakan, teknik pengawasan, dan penegakan hukum. Kebijakan ini akan memastikan mereka memiliki perlengkapan yang memadai untuk mengawasi kepatuhan wajib pajak dan mengidentifikasi potensi pelanggaran. Selanjutnya, harus ada keterlibatan berkelanjutan dengan semua pemangku kepentingan untuk mengidentifikasi potensi hambatan dan tantangan dalam implementasi kebijakan. Evaluasi dan pemantauan berkala juga penting untuk menilai efektivitas dan dampak kebijakan terhadap penerimaan pajak dan masyarakat ekonomi lemah. Terakhir, wajib pajak harus memahami perubahan tarif BPHTB, hak, dan kewajiban mereka untuk memastikan kepatuhan kebijakan. Dengan demikian, Pemerintah Daerah dapat meningkatkan efektivitas kebijakan pengurangan tarif BPHTB dan memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi masyarakat ekonomi lemah.

Kata Kunci: Jual Beli; Masyarakat Ekonomi Lemah; Pajak; Tanah dan Bangunan; Tarif BPHTB.

INTRODUCTION

Taxes play a crucial role in a country's economy, serving as the primary source of income to fund public needs such as infrastructure, education, healthcare, and other sectors (Anggia, 2019). In Indonesia, taxes constitute one of the nation's most significant revenue sources, affecting the general welfare (Fitrah et al., 2021).

On the other hand, local autonomy is a principle in which Local Governments can regulate and manage their affairs, as regulated in Article 18 of the 1945 Constitution. One of the Local Governments' responsibilities is to prepare and manage the Regional Budget Revenue and Expenditure (APBD), regulate fund utilization, and oversee the implementation of programs and policies in line with their communities'

PENDAHULUAN

Pajak memainkan peran penting dalam perekonomian suatu negara, berfungsi sebagai sumber pendapatan utama untuk mendanai kebutuhan publik seperti infrastruktur, pendidikan, kesehatan, dan sektor lainnya. Di Indonesia, pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang paling signifikan, yang mempengaruhi kesejahteraan umum.

Sedangkan otonomi daerah merupakan asas dimana Pemerintah Daerah dapat mengatur dan mengurus daerahnya sendiri, sebagaimana diatur dalam Pasal 18 UUD NRI Tahun 1945. Salah satu tanggung jawab Pemerintah Daerah adalah menyusun dan mengelola Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD), mengatur penggunaan dana, serta mengawasi pelaksanaan program dan kebijakan yang sesuai dengan

interests (Kamal, 2019). This principle aims to empower Local Governments to manage existing resources and enhance public service effectiveness based on local needs.

In line with the autonomy principle and subsidiary tasks, taxes in Indonesia are divided into two main types: central taxes and regional taxes. Both central and regional taxes are interconnected and contribute to the country's fiscal stability. Revenues from central and regional taxes fund various development programs at both the central and regional levels, promoting economic growth and reducing disparities between regions in Indonesia (Christia & Ispriyarso, 2019).

As part of regional autonomy, regional taxes are vital for supporting regional financial management. Regional tax revenues finance local development activities and public services, fostering regional economic growth and reducing inequalities among regions in Indonesia through income redistribution and development equalization (Utama et al., 2017). Some examples of taxes managed by Local Governments include Land and Building Tax (PBB), Motor Vehicle Tax, and Land and Building Rights Acquisition Tax (BPHTB).

The BPHTB is a type of regional tax collected and managed by Local Governments. BPHTB is imposed on the acquisition of land and/or building rights resulting from transferring or granting rights, such as through sale and purchase, exchange, grant, or inheritance. Each acquisition of land and/or building rights becomes an object to BPHTB, contributing to regional revenue.

BPHTB aims to increase regional tax revenue and support Local Governments in financing infrastructure, education, healthcare, and other relevant sectors (Lestari & Rosmidah, 2023). Moreover, BPHTB plays a role in controlling land use and reducing land speculation, which can influence land and building prices in a region.

BPHTB is regulated in Law Number 21 of 1997, amended by Law Number 20 of 2000. Law Number 21 of 1997 governs all aspects related to BPHTB, from definitions, objects, and subjects, to the rates imposed on the acquisition of land and/or building rights. In addition to Law Number 21 of 1997, BPHTB is also covered and regulated in Law Number 1 of 2022. Law Number 1 of 2022 encompasses regulations that manage and utilize regional taxes to support financial relationships between the Central and Local Governments.

BPHTB rates are 5% based on the Taxable Acquisition Value of Tax Objects (NPOPKP) or the Taxable Sale Value (NJKP), as regulated in Law Number 21 of 1997. For example, the tax value for land and/or buildings is calculated from the transaction price for sale and purchase and the market value or sale value for grants. These rates serve as a standard that Local

kepentingan masyarakatnya. Asas ini bertujuan untuk memberdayakan Pemerintah Daerah dalam mengelola sumber daya yang ada dan meningkatkan efektivitas pelayanan publik berdasarkan kebutuhan daerah.

Sejalan dengan asas otonomi dan tugas pembantuan, pajak di Indonesia dibagi menjadi dua jenis utama: pajak pusat dan pajak daerah. Pajak pusat dan daerah saling berhubungan dan berkontribusi terhadap stabilitas fiskal negara. Penerimaan pajak pusat dan daerah mendanai berbagai program pembangunan baik di pusat maupun di daerah, mendorong pertumbuhan ekonomi dan mengurangi kesenjangan antar daerah di Indonesia.

Sebagai bagian dari otonomi daerah, pajak daerah sangat penting untuk mendukung pengelolaan keuangan daerah. Penerimaan pajak daerah membiayai kegiatan pembangunan daerah dan pelayanan publik, mendorong pertumbuhan ekonomi daerah dan mengurangi ketimpangan antar daerah di Indonesia melalui redistribusi pendapatan dan pemerataan pembangunan. Beberapa contoh pajak yang dikelola oleh Pemerintah Daerah antara lain Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pajak Kendaraan Bermotor, dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

BPHTB adalah jenis pajak daerah yang dikumpulkan dan dikelola oleh Pemerintah Daerah. BPHTB dikenakan terhadap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan akibat pengalihan atau pemberian hak, seperti melalui jual beli, tukar menukar, hibah, atau pewarisan. Setiap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan menjadi objek BPHTB, memberikan kontribusi pendapatan daerah.

BPHTB bertujuan untuk meningkatkan penerimaan pajak daerah dan mendukung Pemerintah Daerah dalam pembiayaan infrastruktur, pendidikan, kesehatan, dan sektor terkait lainnya. Selain itu, BPHTB berperan dalam pengendalian penggunaan lahan dan mengurangi spekulasi lahan yang dapat mempengaruhi harga tanah dan bangunan di suatu wilayah.

BPHTB diatur dalam UU Nomor 21 Tahun 1997, diubah dengan UU Nomor 20 Tahun 2000. UU Nomor 21 Tahun 1997 mengatur segala aspek yang berkaitan dengan BPHTB, mulai dari penjelasan, objek, dan subjek, hingga tarif yang dikenakan pada perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Selain UU Nomor 21 Tahun 1997, BPHTB juga diatur dalam UU Nomor 1 Tahun 2022. UU Nomor 1 Tahun 2022 memuat peraturan yang mengatur dan memanfaatkan pajak daerah untuk mendukung hubungan keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah.

Tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5% berdasarkan Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOPKP) atau Nilai Jual Kena Pajak (NJKP), sebagaimana diatur dalam UU Nomor 21 Tahun 1997. Misalnya, nilai pajak tanah dan/atau bangunan adalah dihitung dari harga transaksi untuk jual beli dan nilai pasar atau nilai jual untuk hibah. Tarif tersebut merupakan standar yang harus diterapkan oleh Pemerintah Daerah dalam

Governments must apply when imposing BPHTB on acquiring land and/or building rights.

The BPHTB rate regulated in [Law Number 21 of 1997](#) has caused turmoil, particularly for the economically disadvantaged community. The high BPHTB rates often burden those wishing to purchase land and/or buildings. This situation results in limited access to land or building ownership for the economically disadvantaged community.

Regardless of the juridical basis is the consideration or reason in regional regulation formation, the regulation of reducing BPHTB rates provides broader legal benefits and protection for the economically disadvantaged community ([Razi & Khairul, 2022](#)). In this context, the Local Government's role in regulating BPHTB rates becomes crucial to ensure that implemented policies accommodate the needs of the economically disadvantaged community. Reducing BPHTB rates through regional regulation will help alleviate the burden on the economically disadvantaged community in acquiring land and/or building ownership, creating fairer opportunities for them to access property rights.

Based on the discussion of the BPHTB rate's impact, especially the legal relationship of sale and purchase for economically disadvantaged communities, this study will examine the juridical basis for Local Governments in forming regional regulations related to reducing BPHTB rates. Furthermore, this study will analyze BPHTB rate categories due to the sale and purchases made by economically disadvantaged communities. This research is expected to contribute to Local Governments in developing more inclusive and equitable BPHTB rate policies. Considering the need for more inclusive and equitable legal protection, this study also hopes to provide policy recommendations that can facilitate the economically disadvantaged community in accessing land and/or building ownership.

METHOD

This study uses normative legal research methods with the statute and conceptual approaches ([Qamar & Rezah, 2020](#)). The legal materials used in this study include legislation, books, scientific law articles, and online materials discussing the BPHTB rates for the economically disadvantaged community. The collection of legal materials is carried out using a literature study technique. The collected legal material is then qualitatively analyzed to describe the problem and answer study purposes ([Sampara & Husen, 2016](#)).

pengenaan BPHTB terhadap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Tarif BPHTB yang diatur dalam UU Nomor 21 Tahun 1997 telah menimbulkan gejolak, terutama bagi masyarakat ekonomi lemah. Tarif BPHTB yang tinggi seringkali membebani mereka yang ingin membeli tanah dan/atau bangunan. Keadaan ini mengakibatkan terbatasnya akses kepemilikan tanah atau bangunan bagi masyarakat ekonomi lemah.

Terlepas dari landasan yuridis yang menjadi pertimbangan atau alasan dalam pembentukan peraturan daerah (perda), pengaturan pengurangan tarif BPHTB memberikan manfaat dan perlindungan hukum yang lebih luas bagi masyarakat ekonomi lemah. Dalam konteks ini, peran Pemerintah Daerah dalam pengaturan tarif BPHTB menjadi sangat penting untuk memastikan bahwa kebijakan yang diterapkan dapat mengakomodasi kebutuhan masyarakat ekonomi lemah. Pengurangan tarif BPHTB melalui perda akan membantu meringankan beban masyarakat ekonomi lemah dalam memperoleh kepemilikan tanah dan/atau bangunan, menciptakan kesempatan yang lebih adil bagi mereka untuk mengakses hak milik.

Berdasarkan pembahasan mengenai dampak tarif BPHTB, khususnya hubungan hukum jual beli bagi masyarakat ekonomi lemah, maka penelitian ini akan mengkaji landasan yuridis bagi Pemerintah Daerah dalam membentuk perda terkait pengurangan tarif BPHTB. Selanjutnya, penelitian ini akan menganalisis kategori tarif BPHTB akibat jual beli yang dilakukan oleh masyarakat ekonomi lemah. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi kepada Pemerintah Daerah dalam mengembangkan kebijakan tarif BPHTB yang lebih inklusif dan berkeadilan. Mengingat perlunya perlindungan hukum yang lebih inklusif dan berkeadilan, penelitian ini juga berharap dapat memberikan rekomendasi kebijakan yang dapat memfasilitasi masyarakat ekonomi lemah dalam mengakses kepemilikan tanah dan/atau bangunan.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini meliputi peraturan perundang-undangan, buku dan artikel ilmiah hukum, dan bahan-bahan online yang membahas tentang tarif BPHTB bagi masyarakat ekonomi lemah. Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan menggunakan teknik studi literatur. Bahan hukum yang terkumpul kemudian dianalisis secara kualitatif untuk mendeskripsikan masalah dan menjawab tujuan penelitian.

RESULTS AND DISCUSSION

Juridical Basis for the Formation of Regional Regulation on the Reduction of BPHTB Rates

Taxes serve as a crucial source of state revenue to fund public needs and foster societal welfare (Kusumo et al., 2022). Among various types of taxes, the management of the BPHTB falls under the responsibility of the Local Government. This tax applies to the acquisition of land and/or building rights that result from transfers or granting of rights. The BPHTB is key in maximizing potential regional revenue, regulating land and building acquisitions to establish fairness and societal welfare. In this context, considering the aspects of justice and the public's capacity to fulfill tax obligations becomes critical, especially for the economically disadvantaged community.

Further, the Local Government is pivotal in managing the BPHTB, from planning, controlling, and billing to supervision. Moreover, they are authorized to draft regional regulations on the BPHTB, including defining rates and collection mechanisms, adhering to [Law Number 21 of 1997](#). Simultaneously, in managing the BPHTB, the Local Government coordinates with relevant agencies at both the central and regional levels to optimize BPHTB revenue. The Local Government is also responsible for educating the public about their rights and obligations related to the BPHTB, ensuring compliance and fairness in the execution of this tax.

Consequently, the Local Government must ensure that the regional regulations they formulate not only prioritize the optimization of regional revenue but also consider the interests of the public, especially the economically disadvantaged community. Therefore, a discussion regarding the juridical basis for forming regional regulation on reducing BPHTB rates is necessary, analyzing the provisions within [Law Number 21 of 1997](#) and [Law Number 1 of 2022](#). This analysis aims to assess the relevance and feasibility of the formation of regional regulation on the reduction of BPHTB rates in promoting justice for the economically disadvantaged community.

BPHTB Rates:

An Overview of Law Number 21 of 1997

[Law Number 21 of 1997](#) provides the juridical basis for the Local Government to manage the BPHTB. One crucial provision in [Law Number 21 of 1997](#) is the BPHTB rates. According to Article 5 and Article 8 section (1) of [Law Number 21 of 1997](#), the BPHTB rates are 5% of the NPOPKP or the NJKP. These rates guide the Local Government in calculating and collecting the BPHTB from tax subjects.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Landasan Yuridis Pembentukan Peraturan Daerah tentang Pengurangan Tarif BPHTB

Pajak berfungsi sebagai sumber penerimaan negara yang sangat penting untuk mendanai kebutuhan publik dan mendorong kesejahteraan masyarakat. Di antara berbagai jenis pajak tersebut, pengelolaan BPHTB menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah. Pajak ini berlaku untuk perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diakibatkan oleh peralihan atau pemberian hak. BPHTB menjadi kunci dalam memaksimalkan potensi pendapatan daerah, mengatur pengadaan tanah dan bangunan untuk mewujudkan keadilan dan kesejahteraan masyarakat. Dalam konteks ini, mempertimbangkan aspek keadilan dan kemampuan masyarakat untuk memenuhi kewajiban perpajakan menjadi sangat penting, terutama bagi masyarakat ekonomi lemah.

Selanjutnya, Pemerintah Daerah berperan penting dalam pengelolaan BPHTB, mulai dari perencanaan, pengendalian, penagihan hingga pengawasan. Selain itu, mereka berwenang untuk menyusun perda tentang BPHTB, termasuk menetapkan tarif dan mekanisme pemungutan, mengikuti UU Nomor 21 Tahun 1997. Secara bersamaan, dalam pengelolaan BPHTB, Pemerintah Daerah berkoordinasi dengan instansi terkait baik di pusat maupun di daerah untuk mengoptimalkan penerimaan BPHTB. Pemerintah Daerah juga bertanggung jawab untuk mendidik masyarakat tentang hak dan kewajiban mereka terkait dengan BPHTB, memastikan kepatuhan dan keadilan dalam pelaksanaan pajak ini.

Konsekuensinya, Pemerintah Daerah harus memastikan bahwa perda yang disusunnya tidak hanya mengutamakan optimalisasi pendapatan daerah tetapi juga memperhatikan kepentingan masyarakat, khususnya masyarakat ekonomi lemah. Oleh karena itu, diperlukan pembahasan mengenai landasan yuridis pembentukan perda tentang pengurangan tarif BPHTB, dengan menganalisis ketentuan dalam UU Nomor 21 Tahun 1997 dan UU Nomor 1 Tahun 2022. Analisis ini bertujuan untuk menilai relevansi dan kelayakan pembentukan perda tentang pengurangan tarif BPHTB dalam mewujudkan keadilan bagi masyarakat ekonomi lemah.

Tarif BPHTB:

Tinjauan atas UU Nomor 21 Tahun 1997

UU Nomor 21 Tahun 1997 memberikan landasan yuridis bagi Pemerintah Daerah untuk mengelola BPHTB. Salah satu ketentuan penting dalam UU Nomor 21 Tahun 1997 adalah tarif BPHTB. Menurut Pasal 5 dan Pasal 8 ayat (1) UU Nomor 21 Tahun 1997, tarif BPHTB adalah 5% dari NPOPKP atau NJKP. Tarif tersebut menjadi pedoman Pemerintah Daerah dalam menghitung dan memungut BPHTB dari subjek pajak.

Additionally, [Law Number 21 of 1997](#) regulates the Non-Taxable Acquisition Value of Tax Object (NPOPTKP) or Non-Taxable Sale Value of Tax Object (NJOPTKP) for land and/or building. Article 3 section (1) of [Law Number 20 of 2000](#) governs the sales and purchases of land and/or buildings exempt from the BPHTB. According to Article 7 section (1) of [Law Number 20 of 2000](#), the NJOPTKP for land and/or building is the maximum sale and purchase value of IDR 60,000,000.00.

In summary, no provisions in [Law Number 21 of 1997](#) regulate the NJOPTKP for the economically disadvantaged community. However, an annex to [Law Number 21 of 1997](#) explains that the imposition of BPHTB rates has considered aspects of fairness for society, particularly for the economically disadvantaged community. This aspect is reflected in Article 8 section (1) of [Law Number 21 of 1997](#), which regulates that:

“Taxable Acquisition Value of Tax Objects is the Acquisition Value of a Tax Object minus the Non-Taxable Acquisition Value of a Tax Object.”

The provision above confirms that the NJKP is the difference between the NJOP and the NJOPTKP. For instance, if a legal subject purchases land with an NJOP of IDR 65,000,000.00, the BPHTB calculation also needs to consider the NJOPTKP, which in this case, is set at IDR 60,000,000.00. Therefore, the NJKP becomes IDR 5,000,000 (IDR 65,000,000.00 - IDR 60,000,000.00). The BPHTB is then calculated by multiplying the NJKP by a rate of 5%, yielding a BPHTB amount of IDR 250,000.00 (5% x IDR 5,000,000.00).

Applying NJOPTKP in the BPHTB calculation reflects the government's efforts to create fairness and consider the public's ability to fulfill their tax obligations. This policy is highly relevant, especially for the economically disadvantaged community, who often face difficulties meeting their tax obligations. With the NJOPTKP, the government provides BPHTB relief to the public, thus making tax burdens lighter and more manageable ([Jayanti & Rejeki, 2018](#)).

Therefore, [Law Number 21 of 1997](#) has established a fair and inclusive tax system by accommodating the needs and capabilities of various social groups in fulfilling their BPHTB obligations. Applying NJOPTKP and proportional BPHTB rates, the government has fostered fairness and welfare for society, particularly the economically disadvantaged community. However, it is essential to note that tax fairness is not limited to the provisions within [Law Number 21 of 1997](#). Fairness and welfare for the economically disadvantaged community should also be evaluated in the Local Government's implementation, supervision, and tax compliance. Hence, the Local Government must continually ensure that their policies regulating the BPHTB align with the principles of fairness and societal welfare ([Wijaya, 2022](#)).

Selain itu, UU Nomor 21 Tahun 1997 mengatur Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) atau Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) atas tanah dan/atau bangunan. Pasal 3 ayat (1) UU Nomor 20 Tahun 2000 mengatur jual beli tanah dan/atau bangunan yang dikecualikan dari BPHTB. Menurut Pasal 7 ayat (1) UU Nomor 20 Tahun 2000, NJOPTKP atas tanah dan/atau bangunan adalah nilai jual beli paling banyak Rp. 60.000.000,00.

Ringkasnya, tidak ada ketentuan dalam UU Nomor 21 Tahun 1997 yang mengatur tentang NJOPTKP bagi masyarakat ekonomi lemah. Namun dalam lampiran UU Nomor 21 Tahun 1997 dijelaskan bahwa pengenaan tarif BPHTB telah mempertimbangkan aspek keadilan bagi masyarakat, khususnya bagi masyarakat ekonomi lemah. Aspek ini tercermin dalam Pasal 8 ayat (1) UU Nomor 21 Tahun 1997 yang mengatur bahwa:

“Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak adalah Nilai Perolehan Objek Pajak dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak.”

Ketentuan di atas menegaskan bahwa NJKP adalah selisih antara NJOP dan NJOPTKP. Misalnya, jika subjek hukum membeli tanah dengan NJOP sebesar Rp. 65.000.000,00, perhitungan BPHTB juga perlu mempertimbangkan NJOPTKP yang dalam hal ini ditetapkan sebesar Rp. 60.000.000,00. Sehingga NJKP menjadi Rp. 5.000.000 (Rp. 65.000.000,00 - Rp. 60.000.000,00). BPHTB kemudian dihitung dengan mengalikan NJKP dengan tarif 5%, sehingga diperoleh BPHTB sebesar Rp. 250.000,00 (5% x Rp. 5.000.000,00).

Penerapan NJOPTKP dalam perhitungan BPHTB mencerminkan upaya pemerintah untuk menciptakan keadilan dan mempertimbangkan kemampuan masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakannya. Kebijakan ini sangat relevan, terutama bagi masyarakat ekonomi lemah yang sering menghadapi kesulitan dalam memenuhi kewajiban perpajakannya. Dengan adanya NJOPTKP, pemerintah memberikan keringanan BPHTB kepada masyarakat sehingga beban pajak menjadi lebih ringan dan mudah diatur.

Oleh karena itu, UU Nomor 21 Tahun 1997 telah mewujudkan sistem perpajakan yang adil dan inklusif dengan mengakomodir kebutuhan dan kemampuan berbagai golongan masyarakat dalam memenuhi kewajiban BPHTB-nya. Dengan menerapkan NJOPTKP dan tarif BPHTB yang proporsional, pemerintah telah mendorong terciptanya keadilan dan kesejahteraan bagi masyarakat, khususnya masyarakat ekonomi lemah. Namun perlu diperhatikan bahwa keadilan perpajakan tidak terbatas pada ketentuan dalam UU Nomor 21 Tahun 1997. Keadilan dan kesejahteraan bagi masyarakat ekonomi lemah juga harus dievaluasi dalam pelaksanaan dan pengawasan Pemerintah Daerah serta kepatuhan perpajakan. Oleh karena itu, Pemerintah Daerah harus terus memastikan bahwa kebijakan yang mengatur BPHTB sejalan dengan prinsip keadilan dan kesejahteraan masyarakat.

Reduction of BPHTB Rates for the Economically Disadvantaged Community:

An Overview of Law Number 1 of 2022

Applying [Law Number 21 of 1997](#) in setting the BPHTB rates for the economically disadvantaged community highlights several critical aspects. The 5% BPHTB rate on NJKP may seem steep, especially for economically disadvantaged communities struggling to meet their tax obligations. Additionally, the NJOPTKP provision of IDR 60,000,000.00 appears too low, considering the consistently increasing land and/or building prices. Furthermore, these communities face not only the burden of BPHTB when purchasing land and/or buildings but also additional costs, such as notary fees, processing fees, and other often substantial expenses. These circumstances significantly burden economically disadvantaged communities seeking to own land and/or buildings.

Article 20 of [Law Number 20 of 2000](#), which governs the reduction of BPHTB rates, was further regulated in the [Decision of Minister Number 561/KMK.03/2004](#). However, this decision was revoked by the [Regulation of Minister Number 238/PMK.03/2016](#), one reason being the shift of BPHTB authority from the Central Government to the Local Government. This transition aligns with the decentralization efforts and enhancement of regional autonomy in managing resources and regional revenue, including taxes. In this context, Local Governments play a more significant role in formulating and implementing BPHTB policies that suit the needs and conditions of each region, including providing tax relief for the economically disadvantaged community. Conversely, revoking the [Decision of Minister Number 561/KMK.03/2004](#) challenges Local Governments to form regional regulations that can replace the Central Government's BPHTB reduction policy.

When forming regional regulations on reducing BPHTB rates, Local Governments must ensure the criteria and procedures are clear, transparent, and accessible to the public. As part of the efforts to reduce BPHTB rates, Local Governments should use [Law Number 1 of 2022](#) as a juridical basis for forming regional regulations. Moreover, [Law Number 1 of 2022](#) grants Local Governments the flexibility to regulate and manage local taxes, including BPHTB, considering the conditions and needs of their local communities.

Local Government can form regional regulations related to reducing and exempting BPHTB rates. In this regard, Article 47 section (1) of [Law Number 1 of 2022](#) regulates that BPHTB rates are set at a maximum of 5% (five percent). This provision provides an upper limit for imposing BPHTB rates but does not explicitly regulate the minimum or lower rates for specific communities. Hence, Local Governments have the

Pengurangan Tarif BPHTB bagi Masyarakat Ekonomi Lemah:

Tinjauan atas UU Nomor 1 Tahun 2022

Penerapan UU Nomor 21 Tahun 1997 dalam menetapkan tarif BPHTB bagi masyarakat ekonomi lemah menyoroti beberapa aspek kritis. Tarif BPHTB 5% pada NJKP mungkin tampak curam, terutama bagi masyarakat ekonomi lemah yang berjuang untuk memenuhi kewajiban perpajakannya. Selain itu, ketentuan NJOPTKP sebesar Rp. 60.000.000,00 terlihat terlalu rendah, mengingat harga tanah dan/atau bangunan yang terus meningkat. Selanjutnya, masyarakat ini tidak hanya menghadapi beban BPHTB saat membeli tanah dan/atau bangunan, tetapi juga biaya tambahan, seperti biaya notaris, biaya pemrosesan, dan biaya lain yang seringkali besar. Keadaan ini sangat membebani masyarakat ekonomi lemah yang ingin memiliki tanah dan/atau bangunan.

Pasal 20 UU Nomor 20 Tahun 2000 yang mengatur pengurangan tarif BPHTB diatur lebih lanjut dalam Keputusan Menteri Nomor 561/KMK.03/2004. Namun, keputusan tersebut dicabut melalui Peraturan Menteri Nomor 238/PMK.03/2016, salah satu alasannya adalah beralihnya kewenangan BPHTB dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah. Transisi ini sejalan dengan upaya desentralisasi dan peningkatan otonomi daerah dalam mengelola sumber daya dan pendapatan daerah, termasuk pajak. Dalam konteks ini, peran Pemerintah Daerah semakin signifikan dalam merumuskan dan melaksanakan kebijakan BPHTB yang sesuai dengan kebutuhan dan kondisi masing-masing daerah, termasuk memberikan keringanan pajak bagi masyarakat ekonomi lemah. Sebaliknya, pencabutan Keputusan Menteri Nomor 561/KMK.03/2004 menantang Pemerintah Daerah untuk membentuk perda yang dapat menggantikan kebijakan pengurangan BPHTB Pemerintah Pusat.

Dalam pembentukan perda tentang pengurangan tarif BPHTB, Pemerintah Daerah harus memastikan kriteria dan prosedurnya jelas, transparan, dan dapat diakses oleh masyarakat. Sebagai bagian dari upaya pengurangan tarif BPHTB, Pemerintah Daerah hendaknya menggunakan UU Nomor 1 Tahun 2022 sebagai landasan yuridis pembentukan perda. Selain itu, UU Nomor 1 Tahun 2022 memberikan keleluasaan kepada Pemerintah Daerah untuk mengatur dan mengelola pajak daerah, termasuk BPHTB, dengan mempertimbangkan kondisi dan kebutuhan masyarakat di daerahnya.

Pemerintah Daerah dapat membentuk perda terkait pengurangan dan pengecualian tarif BPHTB. Sehubungan dengan itu, Pasal 47 ayat (1) UU Nomor 1 Tahun 2022 mengatur bahwa tarif BPHTB ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen). Ketentuan ini memberikan batas atas pengenaan tarif BPHTB tetapi tidak mengatur secara tegas tarif minimum atau tarif yang lebih rendah untuk masyarakat tertentu. Dengan demikian, Pemerintah Daerah memiliki keleluasaan

flexibility to determine BPHTB rates lower than 5%, according to relevant policies and considerations.

Article 47 section (2) of [Law Number 1 of 2022](#) regulates that BPHTB rates are set with regional regulations. This provision reinforces the role and autonomy of Local Governments in regulating BPHTB rates according to the needs and conditions of each area. In the context of reducing BPHTB rates for the economically disadvantaged community, Local Governments can exercise their authority to establish lower BPHTB rates through regional regulations, considering factors such as poverty levels, land and building prices, and regional development policies.

Article 47 of [Law Number 1 of 2022](#) highlights Local Governments' role and flexibility in regulating BPHTB rates through regional regulations. Whereas the exemption of BPHTB rates as based on Article 44 section (4) point h of [Law Number 1 of 2022](#) regulates that:

"What is excluded from the BPHTB object is the Acquisition of land and/or building rights for low-income people in accordance with the provisions of the legislation."

The provision above reflects the inclusive policy of Local Governments in accommodating the needs of the economically disadvantaged community, which often faces difficulties in gaining access to land and/or buildings. This exemption of BPHTB rates helps alleviate the financial burden the economically disadvantaged community must bear in acquiring land and/or building rights. Besides reducing and exempting BPHTB rates, [Law Number 1 of 2022](#) regulates a higher NJOPTKP. Article 45 section (5) of [Law Number 1 of 2022](#) regulates that:

"The minimum non-taxable acquisition value of a tax object is set at IDR 80,000,000.00 (eighty million rupiahs) for the first-time acquisition by taxpayers in the region where BPHTB is payable."

This provision above reflects adjustments to current economic conditions, where the prices of land and/or buildings have significantly increased compared to the past. By raising the NJOPTKP to at least IDR 80,000,000.00, the Government creates a more equitable system for taxpayers, especially the economically disadvantaged community. This increase in NJOPTKP reduces the tax burden on taxpayers, enabling more people to acquire rights to land and/or buildings at more affordable costs.

However, applying [Law Number 1 of 2022](#) as a juridical basis for forming regional regulations on the reduction and exemption of BPHTB rates and the

untuk menetapkan tarif BPHTB lebih rendah dari 5%, sesuai dengan kebijakan dan pertimbangan terkait.

Pasal 47 ayat (2) UU Nomor 1 Tahun 2022 mengatur bahwa tarif BPHTB ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Ketentuan ini mempertegas peran dan otonomi Pemerintah Daerah dalam mengatur tarif BPHTB sesuai dengan kebutuhan dan kondisi daerah masing-masing. Dalam rangka pengurangan tarif BPHTB bagi masyarakat ekonomi lemah, Pemerintah Daerah dapat melaksanakan kewenangannya untuk menetapkan pengurangan tarif BPHTB melalui perda dengan mempertimbangkan faktor-faktor seperti tingkat kemiskinan, harga tanah dan bangunan, serta kebijakan pembangunan daerah.

Pasal 47 UU Nomor 1 Tahun 2022 menyoroti peran dan fleksibilitas Pemerintah Daerah dalam mengatur tarif BPHTB melalui perda. Sedangkan pengecualian tarif BPHTB BPHTB berdasarkan Pasal 44 ayat (4) huruf h UU Nomor 1 Tahun 2022 mengatur bahwa:

"Yang dikecualikan dari objek BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan untuk masyarakat berpenghasilan rendah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan."

Ketentuan tersebut di atas mencerminkan kebijakan Pemerintah Daerah yang inklusif dalam mengakomodir kebutuhan masyarakat ekonomi lemah yang seringkali mengalami kesulitan dalam memperoleh akses atas tanah dan/atau bangunan. Pengecualian tarif BPHTB ini membantu meringankan beban keuangan yang harus ditanggung oleh masyarakat ekonomi lemah dalam memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Selain pengurangan dan pengecualian tarif BPHTB, UU Nomor 1 Tahun 2022 juga mengatur NJOPTKP yang lebih tinggi. Pasal 45 ayat (5) UU Nomor 1 Tahun 2022 mengatur bahwa:

"Besarnya nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak ditetapkan paling sedikit sebesar Rp. 80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) untuk perolehan hak pertama Wajib Pajak di wilayah Daerah tempat terutangnnya BPHTB."

Ketentuan tersebut di atas mencerminkan penyesuaian terhadap kondisi ekonomi saat ini, dimana harga tanah dan/atau bangunan telah meningkat secara signifikan dibandingkan dengan masa lalu. Dengan menaikkan NJOPTKP menjadi sekurang-kurangnya Rp. 80.000.000,00, Pemerintah menciptakan sistem yang lebih adil bagi wajib pajak, khususnya masyarakat ekonomi lemah. Peningkatan NJOPTKP ini mengurangi beban pajak wajib pajak, memungkinkan lebih banyak orang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dengan biaya yang lebih terjangkau.

Namun, penerapan UU Nomor 1 Tahun 2022 sebagai landasan yuridis pembentukan perda tentang pengurangan dan pengecualian tarif BPHTB, serta kenaikan NJOPTKP, perlu diperhatikan dan dilakukan

increase in NJOPTKP needs to be considered carefully and considered various aspects. Local Governments must also find ways to optimize tax revenues from other sectors or increase efficiency in managing local revenues and expenditures to avoid reducing the quality of public services provided to the community. Furthermore, good coordination between the Central Government and Local Governments is necessary for implementing this policy to prevent potential discrepancies with rules and policies at the national level.

Analysis of the Feasibility and Impact of Regional Regulations on the Reduction of BPHTB Rates for the Economically Disadvantaged Community

To address the challenge of creating fairness and welfare, especially for the economically disadvantaged community, Local Governments must draft regional regulations that regulate the reduction of BPHTB rates. This draft must consider various aspects such as compliance with existing regulations, fairness, and the balance between Local Governments and the community's interests.

In addition to setting lower rates, this draft of regional regulation also needs to regulate a clear and transparent assessment and verification mechanism to determine the taxpayers eligible for a reduction of BPHTB rates. This mechanism must ensure that the rate reduction policy only benefits those who meet the criteria of the economically disadvantaged community, preventing misuse by ineligible parties.

In drafting this regional regulation, Local Governments must involve various stakeholders, such as related agencies, legal experts, economists, and community representatives, to garner wide-ranging input and support. Consequently, Local Governments must perform a feasibility analysis and assess the impact of this policy change. This analysis ensures the policy aligns with fairness, effectiveness, and fiscal sustainability principles.

In the feasibility analysis, Local Governments must consider how reducing the BPHTB rates policy can create fairness for the economically disadvantaged community. Additionally, the Local Government's capability to manage and oversee the implementation of this regulation, including the determination and verification of taxpayers eligible for relief, must be taken into account (Suhaimi, 2021). Therefore, it is vital to identify and define the criteria used in classifying the economically disadvantaged community.

These criteria will form the basis for determining the beneficiaries of the proposed BPHTB rate adjustment. The economically disadvantaged community, in this context, can be identified based on several indicators such as income, asset ownership,

secara cermat dan mempertimbangkan berbagai aspek. Pemerintah Daerah juga harus mencari cara untuk mengoptimalkan penerimaan pajak dari sektor lain atau meningkatkan efisiensi dalam pengelolaan pendapatan dan belanja daerah agar tidak menurunkan kualitas pelayanan publik yang diberikan kepada masyarakat. Selanjutnya, koordinasi yang baik antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah diperlukan dalam pelaksanaan kebijakan ini untuk mencegah potensi ketidaksesuaian dengan peraturan dan kebijakan di tingkat nasional.

Analisis Kelayakan dan Dampak Peraturan Daerah tentang Pengurangan Tarif BPHTB bagi Masyarakat Ekonomi Lemah

Untuk menjawab tantangan mewujudkan keadilan dan kesejahteraan, khususnya bagi masyarakat ekonomi lemah, Pemerintah Daerah harus menyusun perda yang mengatur pengurangan tarif BPHTB. Rancangan ini harus mempertimbangkan berbagai aspek seperti kepatuhan terhadap peraturan yang ada, keadilan, dan keseimbangan antara Pemerintah Daerah dengan kepentingan masyarakat.

Selain menetapkan tarif yang lebih rendah, rancangan perda ini juga perlu mengatur mekanisme penilaian dan verifikasi yang jelas dan transparan untuk menentukan wajib pajak yang berhak mendapatkan pengurangan tarif BPHTB. Mekanisme ini harus memastikan bahwa kebijakan pengurangan tarif hanya menguntungkan mereka yang memenuhi kriteria masyarakat ekonomi lemah, sehingga tidak disalahgunakan oleh pihak-pihak yang tidak berhak.

Dalam penyusunan perda ini, Pemerintah Daerah harus melibatkan berbagai pemangku kepentingan, seperti instansi terkait, pakar hukum, ekonom, dan perwakilan masyarakat, untuk mendapatkan masukan dan dukungan yang luas. Konsekuensinya, Pemerintah Daerah harus melakukan analisis kelayakan dan menilai dampak dari perubahan kebijakan ini. Analisis ini bertujuan untuk memastikan bahwa kebijakan tersebut sejalan dengan prinsip keadilan, efektivitas, dan kesinambungan fiskal.

Dalam analisis kelayakan, Pemerintah Daerah harus mempertimbangkan bagaimana kebijakan pengurangan tarif BPHTB dapat menciptakan keadilan bagi masyarakat ekonomi lemah. Selain itu, kemampuan Pemerintah Daerah untuk mengatur dan mengawasi pelaksanaan peraturan ini, termasuk penetapan dan verifikasi wajib pajak yang berhak mendapatkan keringanan, harus diperhitungkan. Oleh karena itu, sangat penting untuk mengidentifikasi dan menentukan kriteria yang digunakan dalam mengklasifikasikan masyarakat ekonomi lemah.

Kriteria ini akan menjadi dasar untuk menentukan penerima manfaat dari penyesuaian tarif BPHTB yang diusulkan. Masyarakat ekonomi lemah dalam konteks ini dapat diidentifikasi berdasarkan beberapa indikator seperti pendapatan, kepemilikan aset, akses terhadap

access to public facilities and services, and social and economic conditions leading to an inability to meet basic living needs. One way to measure the condition of the economically disadvantaged community is by considering per capita income that is lower than the poverty threshold set by the Government (Sutrisna, 2020).

After identifying the criteria for the economically disadvantaged community, the next step is to formulate the BPHTB rate categories for this group. The goal of these rate adjustments is to create fairness in the regional tax system and to help improve the welfare of the economically disadvantaged community.

One option Local Governments can consider is implementing progressive rates, where the BPHTB rates increase with the value of the acquisition of land and/or building rights. Under the progressive rate scheme, the economically disadvantaged community acquiring rights to land and/or buildings with a low acquisition value will be subject to lower BPHTB rates than the standard applicable rates.

For instance, the Local Government can regulate the BPHTB rate categories as follows:

1. A rate of 1% for the value of land acquisition and/or building rights up to IDR 100,000,000.00;
2. A rate of 3% for the value of land acquisition and/or building rights between IDR 100,000,001.00 to IDR 200,000,000.00;
3. A rate of 5% for the value of land acquisition and/or building rights above IDR 200,000,001.00.

From an impact perspective, Local Governments must ensure that the established rate categories provide tax relief for the economically disadvantaged community and generate optimal tax revenue to support development and public services. Therefore, Local Governments must conduct a comprehensive impact study on this policy. This impact study will help Local Governments ensure that the proposed policy provides significant benefits for the economically disadvantaged community without causing unexpected negative impacts.

One aspect that needs evaluation is the impact of BPHTB rate adjustments on local tax revenue. Although the reduction of BPHTB rates for the economically disadvantaged community is expected to reduce their tax burden, Local Governments must ensure that this policy does not result in a drastic reduction in tax revenue that could hinder regional development financing.

Moreover, the impact assessment should also include an analysis of the effects of this policy on taxpayer behavior and compliance. Implementing

fasilitas dan layanan publik, serta kondisi sosial dan ekonomi yang mengarah pada ketidakmampuan untuk memenuhi kebutuhan dasar hidup. Salah satu cara untuk mengukur kondisi masyarakat ekonomi lemah adalah dengan mempertimbangkan pendapatan per kapita yang lebih rendah dari garis kemiskinan yang ditetapkan Pemerintah.

Setelah mengidentifikasi kriteria masyarakat ekonomi lemah, langkah selanjutnya adalah merumuskan kategori tarif BPHTB untuk kelompok tersebut. Penyesuaian tarif ini bertujuan untuk menciptakan keadilan dalam sistem pajak daerah dan membantu meningkatkan kesejahteraan masyarakat ekonomi lemah.

Salah satu opsi yang dapat dipertimbangkan Pemerintah Daerah adalah menerapkan tarif progresif, di mana tarif BPHTB meningkat seiring dengan nilai perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Dalam skema tarif progresif, masyarakat ekonomi lemah yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan dengan nilai perolehan yang rendah akan dikenakan tarif BPHTB yang lebih rendah dari tarif standar yang berlaku.

Misalnya, Pemerintah Daerah dapat mengatur kategori tarif BPHTB sebagai berikut:

1. Tarif 1% untuk nilai perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan sampai dengan Rp. 100.000.000,00;
2. Tarif 3% untuk nilai perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan antara Rp. 100.000.001,00 hingga Rp. 200.000.000,00;
3. Tarif 5% untuk nilai perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan di atas Rp. 200.000.001,00.

Dari sisi dampak, Pemerintah Daerah harus memastikan bahwa kategori tarif yang ditetapkan memberikan keringanan pajak bagi masyarakat ekonomi lemah dan menghasilkan penerimaan pajak yang optimal untuk mendukung pembangunan dan pelayanan publik. Oleh karena itu, Pemerintah Daerah harus melakukan kajian dampak yang komprehensif terhadap kebijakan ini. Kajian dampak ini akan membantu Pemerintah Daerah memastikan bahwa kebijakan yang diusulkan memberikan manfaat yang signifikan bagi masyarakat ekonomi lemah tanpa menimbulkan dampak negatif yang tidak terduga.

Salah satu aspek yang perlu dievaluasi adalah dampak penyesuaian tarif BPHTB terhadap penerimaan pajak daerah. Meskipun pengurangan tarif BPHTB bagi masyarakat ekonomi lemah diharapkan dapat mengurangi beban pajak mereka, namun Pemerintah Daerah harus memastikan bahwa kebijakan tersebut tidak mengakibatkan penurunan penerimaan pajak secara drastis yang dapat menghambat pembiayaan pembangunan daerah.

Selain itu, penilaian dampak juga harus mencakup analisis dampak kebijakan ini terhadap perilaku dan kepatuhan wajib pajak. Penerapan tarif BPHTB yang lebih rendah untuk masyarakat ekonomi

lower BPHTB rates for the economically disadvantaged community is expected to encourage taxpayers to fulfill their tax obligations. However, Local Governments need to be vigilant about the potential misuse of this policy, such as tax evasion or data manipulation, to obtain lower rates.

The impact assessment should also consider the effects of this policy on the distribution of tax burdens among different community groups. Adjustments to BPHTB rates must ensure fairness in the tax system and not impose disproportionate burdens on other community groups.

With a comprehensive feasibility and impact analysis, Local Governments are expected to make suitable decisions on reducing BPHTB rates that positively affect the community, particularly the economically disadvantaged community. Local Governments will also be better prepared to address various challenges and impacts that may arise from implementing BPHTB rate adjustments for the economically disadvantaged community. This study will also help Local Governments refine the draft regional regulation and ensure this policy's success in creating fairness and welfare in the community. Furthermore, the success of this policy will heavily depend on Local Government's commitment to manage and oversee tax enforcement, as well as active participation from taxpayers in complying with the applicable regulation.

Implementation and Supervision Strategy for the Regional Regulation on the Reduction of BPHTB Rates for the Economically Disadvantaged Community

To effectively implement the BPHTB rate adjustment policy for the economically disadvantaged community, the Local Government must design a strategy that involves various stakeholders and prioritizes supervision and law enforcement (Herwin & Hutagaol, 2023).

Firstly, the Local Government must involve relevant stakeholders in policy formulation. Involving government agencies, civil society organizations, and the private sector ensures that this policy is participatively crafted and considers diverse perspectives. A participative policy-making process enhances the policy's accuracy and relevance to the needs of the economically disadvantaged community.

Additionally, policies formed through a participatory approach tend to be more accepted by the community and have a greater chance of successful implementation. Stakeholder involvement also aids the Local Government in identifying potential obstacles and challenges that might arise during the policy implementation.

lemah diharapkan dapat mendorong wajib pajak untuk memenuhi kewajiban perpajakannya. Namun, Pemerintah Daerah perlu mewaspadai potensi penyalahgunaan kebijakan ini, seperti penghindaran pajak atau manipulasi data, untuk mendapatkan tarif yang lebih rendah.

Penilaian dampak juga harus mempertimbangkan dampak dari kebijakan ini terhadap distribusi beban pajak di antara kelompok masyarakat yang berbeda. Penyesuaian tarif BPHTB harus menjamin keadilan dalam sistem perpajakan dan tidak memberikan beban yang tidak proporsional kepada kelompok masyarakat lainnya.

Dengan analisis kelayakan dan dampak yang komprehensif diharapkan Pemerintah Daerah dapat mengambil keputusan yang tepat untuk pengurangan tarif BPHTB yang berdampak positif bagi masyarakat, khususnya masyarakat ekonomi lemah. Pemerintah Daerah juga akan lebih siap menghadapi berbagai tantangan dan dampak yang mungkin timbul dari pelaksanaan penyesuaian tarif BPHTB bagi masyarakat ekonomi lemah. Kajian ini juga akan membantu Pemerintah Daerah menyempurnakan rancangan perda dan memastikan keberhasilan kebijakan ini dalam menciptakan keadilan dan kesejahteraan masyarakat. Lebih lanjut, keberhasilan kebijakan ini akan sangat bergantung pada komitmen Pemerintah Daerah dalam mengelola dan mengawasi penegakan pajak, serta partisipasi aktif wajib pajak dalam mematuhi peraturan yang berlaku.

Strategi Implementasi dan Pengawasan Peraturan Daerah tentang Pengurangan Tarif BPHTB bagi Masyarakat Ekonomi Lemah

Untuk mengefektifkan penerapan kebijakan penyesuaian tarif BPHTB bagi masyarakat ekonomi lemah, Pemerintah Daerah harus merancang strategi yang melibatkan berbagai pemangku kepentingan dan mengutamakan pengawasan dan penegakan hukum.

Pertama, Pemerintah Daerah harus melibatkan pemangku kepentingan terkait dalam perumusan kebijakan. Melibatkan lembaga pemerintah, organisasi masyarakat sipil, dan sektor swasta memastikan bahwa kebijakan ini dibuat secara partisipatif dan mempertimbangkan perspektif yang beragam. Proses pembuatan kebijakan yang partisipatif meningkatkan ketepatan dan relevansi kebijakan dengan kebutuhan masyarakat ekonomi lemah.

Selain itu, kebijakan yang dibentuk melalui pendekatan partisipatif cenderung lebih diterima oleh masyarakat dan memiliki peluang keberhasilan implementasi yang lebih besar. Keterlibatan pemangku kepentingan juga membantu Pemerintah Daerah dalam mengidentifikasi potensi hambatan dan tantangan yang mungkin timbul selama implementasi kebijakan.

Secondly, publicizing this policy to the community is a crucial step. The aim is to increase taxpayers' understanding and compliance with the new BPHTB rates. Effective publicity ensures taxpayers understand the rate changes, rights, and obligations, leading to smooth policy implementation and achieving the intended objectives.

Publicity can be carried out through various media, such as counseling, seminars, and publications in mass media. Counseling and seminars can be held regularly, inviting taxpayers and related parties, providing up-to-date information, and answering questions about the new policy. Publications in mass media, both print and electronic, help disseminate information to a broader audience and ensure easy accessibility by all parties. Moreover, community involvement in information dissemination is critical to the success of publicity efforts. The community can serve as agents of change and assist in conveying information to other taxpayers, particularly within their environment.

Thirdly, monitoring and law enforcement are critical aspects that require attention. The Local Government must ensure that the monitoring and law enforcement system effectively functions to prevent this policy's misuse by unauthorized parties and guarantee taxpayers' compliance in fulfilling their obligations.

To achieve this, capacity building for tax officials and improved coordination among relevant agencies is vital. Tax officials' capacity strengthening includes training and refreshing knowledge about policy, supervision techniques, and law enforcement. This strengthening ensures that tax officials possess the necessary skills to monitor taxpayers' compliance and identify potential violations.

Meanwhile, enhanced coordination among related agencies is a crucial factor in optimizing the functions of monitoring and law enforcement. Good coordination between tax agencies, the police, prosecutors, and other relevant bodies ensures that law enforcement steps are taken efficiently and effectively. This coordination also facilitates the exchange of information and data between agencies, accelerating the law enforcement process for discovered violations.

Lastly, the implementation and monitoring strategy for the regional regulation on reducing BPHTB rates for the economically disadvantaged community will not be complete without regular evaluations and monitoring. This step is crucial for assessing the policy's effectiveness and impact on the economically disadvantaged community and local tax revenue. The Local Government can measure how much this policy has achieved its desired objectives through evaluation and monitoring.

Kedua, mempublikasikan kebijakan ini kepada masyarakat merupakan langkah yang krusial. Tujuannya adalah untuk meningkatkan pemahaman dan kepatuhan wajib pajak terhadap tarif BPHTB yang baru. Publisitas yang efektif memastikan pembayar pajak memahami perubahan tarif, hak, dan kewajiban, yang mengarah pada kelancaran implementasi kebijakan dan pencapaian tujuan yang dimaksud.

Publisitas dapat dilakukan melalui berbagai media, seperti penyuluhan, seminar, dan publikasi di media massa. Penyuluhan dan seminar dapat dilakukan secara berkala, mengundang wajib pajak dan pihak terkait, memberikan informasi terkini, dan menjawab pertanyaan seputar kebijakan baru tersebut. Publikasi di media massa, baik cetak maupun elektronik, membantu penyebaran informasi kepada khalayak yang lebih luas dan menjamin kemudahan aksesibilitas oleh semua pihak. Selain itu, keterlibatan masyarakat dalam penyebaran informasi sangat penting untuk keberhasilan upaya publisitas. Masyarakat dapat berperan sebagai agen perubahan dan membantu penyampaian informasi kepada wajib pajak lainnya, khususnya di lingkungannya.

Ketiga, pengawasan dan penegakan hukum merupakan aspek kritis yang perlu mendapat perhatian. Pemerintah Daerah harus memastikan bahwa sistem pengawasan dan penegakan hukum berfungsi secara efektif untuk mencegah penyalahgunaan kebijakan ini oleh pihak yang tidak berkepentingan dan menjamin kepatuhan wajib pajak dalam memenuhi kewajibannya.

Untuk mencapai hal ini, peningkatan kapasitas pejabat pajak dan peningkatan koordinasi antar instansi terkait sangat penting. Penguatan kapasitas aparat pajak meliputi pelatihan dan penyegaran pengetahuan tentang kebijakan, teknik pengawasan, dan penegakan hukum. Penguatan ini memastikan bahwa petugas pajak memiliki keterampilan yang diperlukan untuk memantau kepatuhan wajib pajak dan mengidentifikasi potensi pelanggaran.

Sementara itu, peningkatan koordinasi antar instansi terkait merupakan faktor penting dalam mengoptimalkan fungsi pengawasan dan penegakan hukum. Koordinasi yang baik antara instansi pajak, kepolisian, kejaksaan, dan badan terkait lainnya memastikan bahwa langkah-langkah penegakan hukum dilakukan secara efisien dan efektif. Koordinasi ini juga memfasilitasi pertukaran informasi dan data antar instansi, mempercepat proses penegakan hukum terhadap pelanggaran yang ditemukan.

Terakhir, strategi implementasi dan monitoring perda pengurangan tarif BPHTB bagi masyarakat ekonomi lemah tidak akan lengkap tanpa adanya evaluasi dan monitoring secara berkala. Langkah ini penting untuk menilai efektivitas dan dampak kebijakan terhadap masyarakat ekonomi lemah dan penerimaan pajak daerah. Pemerintah Daerah dapat mengukur seberapa jauh kebijakan ini telah mencapai tujuan yang diinginkan melalui evaluasi dan pemantauan.

Evaluation and monitoring should cover various aspects, such as taxpayer compliance rates, the policy's impact on tax revenue, and the benefits the economically disadvantaged community perceives. The data and information obtained from this evaluation and monitoring must be thoroughly analyzed to identify areas requiring improvement or policy adjustments.

The evaluation results can serve as a basis for policy refinement, thereby continuously enhancing social justice and welfare. This policy refinement could involve changes to BPHTB rates, adjustments to the beneficiary criteria, or improvements to the monitoring and law enforcement mechanisms. The Local Government will clearly understand this policy's effectiveness by conducting regular evaluations and monitoring. It can take the necessary steps to ensure this policy provides maximum benefits for the economically disadvantaged community.

With a proper implementation and monitoring strategy, the Local Government will gain a more comprehensive perspective in assessing the effectiveness of the BPHTB rate reduction policy for the economically disadvantaged community. Furthermore, the Local Government is expected to face challenges in implementing the BPHTB rate adjustment policy for the economically disadvantaged community and achieving the desired objectives in creating justice and welfare.

CONCLUSIONS AND SUGGESTIONS

Based on the results and discussion, [Law Number 21 of 1997](#) has considered fairness by regulating NPOPTKP or NJOPTKP for land and buildings. Moreover, with the enactment of [Law Number 1 of 2022](#), Local Governments are authorized to formulate regional regulations on reducing BPHTB rates for the economically disadvantaged community. This policy is a progressive step expected to contribute to creating justice and welfare in society. However, the policy's success relies heavily on the readiness and ability of Local Governments to manage and oversee tax implementation, as well as the commitment and compliance of taxpayers in fulfilling their obligations. Based on these conclusions, it is recommended that Local Governments invest in capacity-building initiatives for their tax officials, focusing on policy knowledge, surveillance techniques, and law enforcement. This policy would ensure that they are adequately equipped to oversee taxpayer compliance and identify potential violations. Furthermore, there should be continuous engagement with all stakeholders to identify potential obstacles and challenges in policy implementation. Regular evaluations and monitoring are also crucial to assessing the policy's effectiveness and impact

Evaluasi dan pemantauan harus mencakup berbagai aspek, seperti tingkat kepatuhan wajib pajak, dampak kebijakan terhadap penerimaan pajak, dan manfaat yang dirasakan oleh masyarakat ekonomi lemah. Data dan informasi yang diperoleh dari evaluasi dan pemantauan ini harus dianalisis secara menyeluruh untuk mengidentifikasi bagian yang memerlukan perbaikan atau penyesuaian kebijakan.

Hasil evaluasi dapat menjadi dasar penyempurnaan kebijakan, sehingga dapat terus meningkatkan keadilan dan kesejahteraan sosial. Penyempurnaan kebijakan ini dapat berupa perubahan tarif BPHTB, penyesuaian kriteria penerima manfaat, atau perbaikan mekanisme pengawasan dan penegakan hukum. Pemerintah Daerah akan memiliki gambaran yang jelas tentang efektivitas kebijakan ini dengan melakukan evaluasi dan pemantauan secara berkala. Dapat diambil langkah-langkah yang diperlukan agar kebijakan ini memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi masyarakat ekonomi lemah.

Dengan strategi implementasi dan pemantauan yang tepat, Pemerintah Daerah akan memperoleh perspektif yang lebih komprehensif dalam menilai efektivitas kebijakan pengurangan tarif BPHTB bagi masyarakat ekonomi lemah. Selanjutnya, Pemerintah Daerah diharapkan menghadapi tantangan dalam melaksanakan kebijakan penyesuaian tarif BPHTB bagi masyarakat ekonomi lemah dan mencapai tujuan yang diinginkan dalam mewujudkan keadilan dan kesejahteraan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil dan pembahasan, UU Nomor 21 Tahun 1997 telah memperhatikan keadilan dengan mengatur NPOPTKP atau NJOPTKP atas tanah dan bangunan. Apalagi dengan ditetapkannya UU Nomor 1 Tahun 2022, Pemerintah Daerah berwenang menyusun perda tentang pengurangan tarif BPHTB bagi masyarakat ekonomi lemah. Kebijakan ini merupakan langkah progresif yang diharapkan dapat berkontribusi dalam menciptakan keadilan dan kesejahteraan masyarakat. Namun, keberhasilan kebijakan tersebut sangat bergantung pada kesiapan dan kemampuan Pemerintah Daerah dalam mengelola dan mengawasi pelaksanaan perpajakan, serta komitmen dan kepatuhan wajib pajak dalam memenuhi kewajibannya. Berdasarkan kesimpulan tersebut, direkomendasikan agar Pemerintah Daerah berinvestasi dalam inisiatif peningkatan kapasitas bagi pejabat pajak mereka, dengan fokus pada pengetahuan kebijakan, teknik pengawasan, dan penegakan hukum. Kebijakan ini akan memastikan mereka memiliki perlengkapan yang memadai untuk mengawasi kepatuhan wajib pajak dan mengidentifikasi potensi pelanggaran. Selanjutnya, harus ada keterlibatan berkelanjutan dengan semua pemangku kepentingan untuk mengidentifikasi potensi hambatan dan tantangan dalam implementasi

on tax revenue and the economically disadvantaged community. Lastly, taxpayers must understand the changes in BPHTB rates, their rights, and obligations to ensure policy compliance. By doing so, Local Governments can enhance the effectiveness of the BPHTB rate reduction policy and ensure it brings about maximum benefits for the economically disadvantaged community.

kebijakan. Evaluasi dan pemantauan berkala juga penting untuk menilai efektivitas dan dampak kebijakan terhadap penerimaan pajak dan masyarakat ekonomi lemah. Terakhir, wajib pajak harus memahami perubahan tarif BPHTB, hak, dan kewajiban mereka untuk memastikan kepatuhan kebijakan. Dengan demikian, Pemerintah Daerah dapat meningkatkan efektivitas kebijakan pengurangan tarif BPHTB dan memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi masyarakat ekonomi lemah.

REFERENCES

- The 1945 Constitution of the Republic of Indonesia. <https://www.dpr.go.id/jdih/uu1945>
- Anggia, P. (2019). Achieving of Income Tax with Awareness of Taxation in Indonesia's Tax Law System. *Yustisia*, 8(2), 292-308. <https://doi.org/10.20961/yustisia.v8i2.26136>
- Christia, A. M., & Ispriyarso, B. (2019). Desentralisasi Fiskal dan Otonomi Daerah di Indonesia. *Law Reform*, 15(1), 149-163. <https://doi.org/10.14710/lr.v15i1.23360>
- Decision of Minister of Finance of the Republic of Indonesia Number 561/KMK.03/2004 on the Granting of Reduction in Land and Building Rights Acquisition Tax. <https://jdih.kemenkeu.go.id/in/dokumen/peraturan/7224ad43-b233-4a86-bee3-0793b8238b3a>
- Fitrah, F. A., Takariawan, A., & Muttaqin, Z. (2021). The Position of Civil Servant Investigator of Directorate General of Tax (DGT) in the Frame of Taxation Criminal Law Enforcement in Indonesia. *SIGn Jurnal Hukum*, 3(1), 1-25. <https://doi.org/10.37276/sjh.v3i1.107>
- Herwin, A. D., & Hutagaol, H. D. (2023). Intervensi Pemerintah terhadap Pajak dan Retribusi Daerah dalam Rangka Proyek Strategis Nasional. *Amsir Law Jurnal (ALJ)*, 4(2), 126-142. <https://doi.org/10.36746/alj.v4i2.123>
- Jayanti, R. D., & Rejeki, D. (2018). Analisis Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) Terkait dengan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Provinsi DKI Jakarta. *Jurnal Akuntansi dan Bisnis Krisnadwipayana*, 5(3), 1-12. <http://dx.doi.org/10.35137/jabk.v5i3.225>
- Kamal, M. (2019). Hubungan Pemerintahan Daerah dalam Mengelola Pendapatan Asli Daerah (PAD) Berdasarkan Undang-Undang 23 Tahun 2014. *SIGn Jurnal Hukum*, 1(1), 18-28. <https://doi.org/10.37276/sjh.v1i1.32>
- Kusumo, B. A., Marwiyah, S., Yunus, N. R., & Koos, S. (2022). Rethinking Criminal Law Policies in Taxation to Overcome Tax Violations. *Bestuur*, 10(2), 159-182. <https://doi.org/10.20961/bestuur.v10i2.62064>
- Law of the Republic of Indonesia Number 21 of 1997 on Land and Building Rights Acquisition Tax (State Gazette of the Republic of Indonesia of 1997 Number 44, Supplement to the State Gazette of the Republic of Indonesia Number 3688). <https://www.dpr.go.id/jdih/index/id/555>
- Law of the Republic of Indonesia Number 20 of 2000 on Amendment to Law Number 21 of 1997 on Land and Building Rights Acquisition Tax (State Gazette of the Republic of Indonesia of 2000 Number 130, Supplement to the State Gazette of the Republic of Indonesia Number 3988). <https://www.dpr.go.id/jdih/index/id/384>
- Law of the Republic of Indonesia Number 1 of 2022 on Financial Relationships between the Central Government and Local Governments (State Gazette of the Republic of Indonesia of 2022 Number 4, Supplement to the State Gazette of the Republic of Indonesia Number 6757). <https://www.dpr.go.id/jdih/index/id/1789>
- Lestari, I., & Rosmidah, R. (2023). Mekanisme Pengenaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). *Recital Review*, 5(1), 174-193. <https://doi.org/10.22437/rr.v5i1.23365>
- Qamar, N., & Rezah, F. S. (2020). *Metode Penelitian Hukum: Doktrinal dan Non-Doktrinal*. CV. Social Politic Genius (SIGn).
- Razi, F., & Khairul, K. (2022). Analisis Implementasi Kebijakan Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan untuk Turun Waris di Kota Bukittinggi. *Jurnal Ekonomika dan Bisnis*, 2(2), 314-326. <https://doi.org/10.47233/jrebs.v2i1.103>

- Regulation of Minister of Finance of the Republic of Indonesia Number 238/PMK.03/2016 on the Repeal of the Decision of Minister of Finance and Regulation of Minister of Finance in the Field of Taxation for the Purpose of Regulatory Simplification (Bulletin Gazette of the Republic of Indonesia of 2016 Number 2166). <https://jdih.kemenkeu.go.id/in/dokumen/peraturan/6a3e682e-91f7-4fc1-bb8f-0c469ad9028a>
- Sampara, S., & Husen, L. O. (2016). *Metode Penelitian Hukum*. Kretakupa Print.
- Suhaimi, S. (2021). Manipulation of Transaction Value to Reduce Fees for Acquisition of Land and Building Rights. *Kanun: Jurnal Ilmu Hukum*, 23(1), 157-176. <https://doi.org/10.24815/kanun.v23i1.19785>
- Sutrisna, B. E. (2020). Kepastian Hukum dalam Penentuan Dasar Peralihan Hak atas Tanah untuk Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Cianjur Dihubungkan dengan Asas Keadilan. *Aktualita: Jurnal Hukum*, 3(1), 486-504. <https://doi.org/10.29313/aktualita.v0i0.6421>
- Utama, Z. S., Khusaini, M., & Wahyudi, S. T. (2017). Kebijakan Fiskal di Persimpangan, Pro Growth atau Pro Poor? *Indonesian Treasury Review: Jurnal Perbendaharaan, Keuangan Negara dan Kebijakan Publik*, 2(2), 67-81. <https://doi.org/10.33105/itrev.v2i2.28>
- Wijaya, H. J. (2022). Analisis Yuridis Pemungutan BPHTB dan PPH Final PHTB dalam Rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL). *Indonesia of Journal Business Law*, 1(2), 32-41. <https://doi.org/10.47709/ijbl.v1i2.1865>