

**JAFM:**
**Journal of Accounting and
Finance Management**

E-ISSN: 2721-3013
P-ISSN: 2721-3005

<https://dinastires.org/JAFM> dinasti.info@gmail.com +62 811 7404 455

DOI: <https://doi.org/10.38035/jafm.v6i2>
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Tangerang

Gavriela Angelita Tarigan¹, Jose Miechell Liem², Muhamad Samy A.RS³, Murni Cahaya⁴

¹Universitas Pelita Harapan, Tangerang, Indonesia, 01051220152@student.uph.edu

²Universitas Pelita Harapan, Tangerang, Indonesia, 01051220140@student.uph.edu

³Universitas Pelita Harapan, Tangerang, Indonesia, 01051220189@student.uph.edu

⁴Universitas Pelita Harapan, Tangerang, Indonesia, 01051220136@student.uph.edu

Corresponding Author: 01051220136@student.uph.edu¹

Abstract: *The Land and Building Tax (PBB) and the Land and Building Acquisition Fee (BPHTB) play a crucial role in contributing to the Original Regional Income (PAD) of Tangerang City. This study aims to determine how much PBB and BPHTB influence PAD from 2020 to 2024. Data was obtained from the Regional Revenue Agency (Bapenda) reports and a direct interview with the Head of Bapenda Tangerang City, Kiki Wibhawa. The analysis shows that PBB and BPHTB consistently contribute more than 50% of total PAD. In 2024, the combined revenue from both reached IDR 1.2 trillion. Key supporting factors include clear regulations, rapid urban development, and the use of digital technology, such as the e-BPHTB system and the Tangerang LIVE app. Challenges remain, such as outdated taxpayer data, weaknesses in the self-assessment system, and low public awareness about the importance of paying taxes. Nevertheless, innovations like digital tax payments, geospatial data integration via the Tax Room Juara, and public education through the Bang Baja program have successfully increased taxpayer compliance to 89% in 2024. This study highlights the importance of regulatory updates and technological strengthening to ensure sustainable regional financial management.*

Keywords: *Land and Building Tax, BPHTB, PAD, Digital Tax Innovation, Tangerang City, Local Revenue, Fiscal Policy*

Abstrak: Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) memiliki peran penting dalam menyumbang Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Tangerang. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui seberapa besar pengaruh PBB dan BPHTB terhadap PAD Kota Tangerang periode 2020–2024. Data diperoleh dari laporan Bapenda dan wawancara langsung dengan Kepala Bapenda Kota Tangerang, Kiki Wibhawa. Hasil analisis menunjukkan bahwa kontribusi PBB dan BPHTB secara konsisten mencapai lebih dari 50% dari total PAD. Pada tahun 2024, pendapatan gabungan dari keduanya mencapai Rp1,2 triliun. Faktor pendukung utama antara lain regulasi yang jelas, perkembangan kota yang pesat, serta pemanfaatan teknologi digital seperti sistem e-BPHTB dan aplikasi Tangerang

LIVE. Kendala yang dihadapi mencakup data wajib pajak yang belum sepenuhnya mutakhir, kelemahan sistem self-assessment, serta rendahnya pemahaman masyarakat tentang pentingnya membayar pajak. Meski demikian, inovasi seperti pembayaran pajak digital, integrasi data geospasial melalui Tax Room Juara, dan edukasi melalui program Bang Baja berhasil meningkatkan kepatuhan wajib pajak hingga 89% di tahun 2024. Penelitian ini menunjukkan pentingnya pembaruan regulasi dan penguatan teknologi untuk menjaga keberlanjutan keuangan daerah.

Kata Kunci: Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Pendapatan Asli Daerah, Inovasi Pajak Digital, Kota Tangerang

PENDAHULUAN

Pemerintah daerah punya peran penting dalam mendorong pertumbuhan ekonomi dan pembangunan wilayah melalui pengelolaan sumber pendapatan lokal yang efektif disebut Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah pendapatan yang sumbernya itu dipungut sendiri oleh pemerintah daerah. Sumbernya itu bisa dari pajak daerah, retribusi daerah, laba dari Badan Usaha Milik Negara Daerah (BUMD) dan juga pendapatan asli daerah lainnya yang diperoleh secara sah (Nurnajmi dan Nurhayati, 2019: 505). Sementara menurut Anggoro (2017), Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan pemasukan yang diperoleh daerah dari pemanfaatan potensi sumber daya lokal, pelaksanaan fungsi-fungsi pemerintahan, serta pemberian layanan kepada masyarakat setempat. PAD menjadi sumber utama pendanaan bagi pemerintah daerah dalam menjalankan pembangunan dan tugas-tugas pemerintahan. Oleh karena itu, kemajuan pembangunan suatu wilayah sangat ditentukan oleh seberapa optimal daerah tersebut dalam menggali dan meningkatkan PAD-nya.

Penghasilan terbesar PAD bersumber dari pemungutan pajak. Dua jenis pajak yang menjadi andalan dalam Pendapatan Asli Daerah (PAD) di banyak daerah di Indonesia adalah Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Kedua pajak ini tidak hanya berfungsi untuk membiayai pembangunan infrastruktur dan layanan publik, tetapi juga menjadi kunci dalam memperkuat kemandirian keuangan daerah.

Di Kota Tangerang, BPHTB menjadi penyumbang PAD terbesar, seiring dengan perkembangan pesat sektor properti dan meningkatnya transaksi jual beli tanah maupun bangunan. Kepala Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Tangerang, Kiki Wibawa, menjelaskan bahwa besarnya kontribusi BPHTB disebabkan oleh tingginya aktivitas penjualan properti dan pengalihan hak atas tanah di kota ini¹. Hal ini menandakan bahwa pajak-pajak terkait tanah dan bangunan merupakan sumber penerimaan yang sangat potensial, terutama di kota-kota yang sedang berkembang dan memiliki basis industri seperti Tangerang.

Untuk memaksimalkan penerimaan pajak, Bapenda telah melakukan berbagai inovasi. Beberapa di antaranya adalah digitalisasi layanan lewat sistem e-BPHTB, kerja sama dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta koordinasi rutin dengan asosiasi notaris. Tujuannya jelas: menyederhanakan proses, membuat sistem lebih transparan, dan meningkatkan kepatuhan para wajib pajak. Meski begitu, tantangan masih ada. Misalnya, pengawasan terhadap aktivitas notaris yang masih terbatas, perbedaan penilaian nilai properti, dan rendahnya pemahaman masyarakat soal kewajiban pajak².

Melihat peran penting dari PBB dan BPHTB, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui sejauh mana kontribusi keduanya terhadap PAD Kota Tangerang. Bukan hanya dari sisi angka,

¹ Wawancara dengan Kiki Wibawa, Kepala Bapenda Kota Tangerang, dilakukan pada tanggal 17 Maret 2025, di Kantor PUSPEM Bapenda Kota Tangerang.

² Ibid

tetapi juga dari sisi apa saja yang mendukung atau justru menghambat efektivitas pemungutannya. Penelitian ini menggunakan pendekatan kombinasi antara data kuantitatif dari dokumen resmi dan wawancara langsung dengan para pemangku kebijakan, sehingga bisa memberikan gambaran yang lebih utuh tentang kondisi di lapangan. Hasilnya diharapkan bisa menjadi masukan dalam diskusi akademis mengenai pengelolaan pajak daerah, sekaligus menjadi dasar rekomendasi kebijakan yang relevan dan berkelanjutan.

Kontribusi besar PBB dan BPHTB juga tampak dari target penerimaan tahun 2025. Pemerintah Kota Tangerang menargetkan Rp610 miliar dari PBB dan Rp630 miliar dari BPHTB, dengan total Rp1,24 triliun. Angka ini menyumbang lebih dari separuh target PAD Kota Tangerang yang sebesar Rp2,3 triliun. Ini menunjukkan bahwa keberhasilan pengelolaan dua pajak ini sangat mempengaruhi keseluruhan perencanaan keuangan daerah³. Selain mencerminkan kondisi pasar properti, pencapaian tersebut juga menjadi indikator kinerja administrasi perpajakan.

Namun, dibalik angka-angka tersebut, ada tantangan nyata yang harus dihadapi. Mulai dari masih rendahnya kesadaran masyarakat untuk membayar pajak, data properti yang belum akurat, hingga keterlambatan pembayaran. Belum lagi soal literasi digital yang belum merata di semua kalangan, dan sistem self-assessment dalam BPHTB yang membuat pemerintah harus lebih cermat dalam memastikan nilai transaksi yang dilaporkan benar-benar sesuai. Peran perantara seperti notaris dan kantor pertanahan juga kadang memperumit alur, terutama jika tidak ada standar yang jelas.

Untuk menjawab tantangan itu, Pemerintah Kota Tangerang lewat Bapenda meluncurkan berbagai terobosan. Misalnya, pembayaran pajak secara online yang terintegrasi, kampanye edukasi publik, hingga pemberian insentif seperti diskon pajak saat hari libur nasional atau ulang tahun kota. Semua ini bertujuan agar masyarakat makin patuh dan merasa layanan pajak lebih mudah diakses. Meski begitu, upaya ini tentu perlu terus dievaluasi, agar bisa benar-benar berdampak pada peningkatan kontribusi PBB dan BPHTB.

Dari sisi keilmuan, kajian empiris tentang peran PBB dan BPHTB di kota-kota berkembang seperti Tangerang masih tergolong terbatas. Sebagian besar penelitian yang ada masih bersifat normatif, berfokus pada aspek aturan atau kebijakan saja, tanpa banyak menggali data di lapangan atau melibatkan wawasan dari para pelaku kebijakan langsung. Oleh karena itu, penelitian ini hadir untuk menjembatani kesenjangan tersebut, sekaligus memberikan kontribusi nyata bagi pengembangan tata kelola pajak yang lebih adaptif dan responsif terhadap dinamika daerah.

Rumusan Masalah

Berdasarkan fokus penelitian ini, beberapa pertanyaan utama yang akan dijawab antara lain:

1. Seberapa besar kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap total Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Tangerang?.
2. Apa saja faktor utama yang mendukung atau menghambat efektivitas penagihan PBB dan BPHTB di Kota Tangerang?.
3. Bagaimana inovasi dan transformasi digital mempengaruhi kepatuhan wajib pajak serta efisiensi penagihan pendapatan di Kota Tangerang?.
4. Apa saja kendala institusional dan regulasi yang dihadapi pemerintah daerah dalam mengoptimalkan penagihan PBB dan BPHTB?.

³ Wawancara dengan Kiki Wibhawa, Kepala Bapenda Kota Tangerang, dilakukan pada tanggal 17 Maret 2025, di Kantor PUSPEM Bapenda Kota Tangerang.

Dengan merumuskan pertanyaan-pertanyaan tersebut, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam tentang peran kedua pajak tersebut dalam mengoptimalkan PAD di Kota Tangerang.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif yang didukung oleh analisis dokumen dan wawancara mendalam, dengan tujuan untuk menggali kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Tangerang. Pendekatan ini dipilih untuk memberikan gambaran yang lebih lengkap dan mendalam, menggabungkan sumber data primer melalui wawancara dengan pihak terkait, seperti Kepala Bapenda Kota Tangerang, serta sumber data sekunder dari jurnal-jurnal ilmiah dan peraturan perundang-undangan yang relevan.

Dalam penelitian ini, wawancara mendalam dilakukan untuk menggali pandangan langsung dari pelaksana kebijakan di Bapenda mengenai implementasi dan tantangan dalam penarikan PBB dan BPHTB. Selain itu, penelitian ini juga memanfaatkan studi literatur yang mencakup jurnal-jurnal ilmiah yang relevan untuk memperkaya pemahaman tentang teori dan praktik pajak daerah, serta peraturan perundang-undangan yang mengatur perpajakan daerah, seperti Undang-Undang tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah serta peraturan terkait lainnya. Dengan kombinasi wawancara, kajian literatur, dan analisis undang-undang, penelitian ini bertujuan untuk memberikan analisis komprehensif mengenai kontribusi PBB dan BPHTB terhadap PAD Kota Tangerang serta mengidentifikasi faktor-faktor yang mendukung atau menghambat efektivitas penarikan pajak tersebut.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Kontribusi PBB dan BPHTB terhadap PAD Kota Tangerang

Analisis menunjukkan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan dua sumber utama Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang sangat penting bagi Kota Tangerang. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak negara yang sifatnya kebendaan. Kebendaan ini dalam artian besarnya pajak terutang ditentukan oleh keadaan objek yaitu bumi/tanah dan/atau bangunan yang diatur oleh pemerintah dalam menentukan besar pajaknya (menganut sistem pemungutan *official assessment*). Pajak Bumi dan Bangunan sendiri diatur dalam Undang-Undang No. 12 Tahun 1994.⁴ Kemudian sumber kedua PAD yakni Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah objek pajak yang dikenakan karena adanya sumber perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

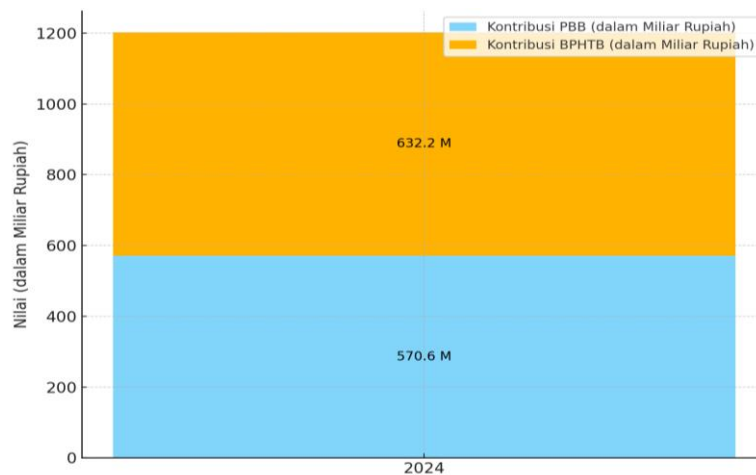
Berdasarkan laporan dari Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kota Tangerang tahun 2024, total penerimaan gabungan dari PBB dan BPHTB mencapai sekitar Rp1,2 triliun. PBB sendiri memberikan kontribusi sebesar Rp570,58 miliar, yang melebihi target sebesar 105,66%, sementara BPHTB menyumbang Rp632,20 miliar atau 96,96% dari targetnya. Kedua pajak ini secara keseluruhan menyumbang lebih dari 50% dari total target PAD kota yang diperkirakan mencapai Rp2,3 triliun pada tahun berikutnya, yang menegaskan betapa pentingnya peran kedua pajak tersebut dalam menjaga keberlanjutan fiskal daerah.

Dalam wawancara mendalam, Kiki Wibhawa, Kepala Bapenda Kota Tangerang, menjelaskan bahwa BPHTB memberikan kontribusi terbesar dalam pendapatan daerah, terutama karena tingginya jumlah penjualan properti dan pengalihan hak atas tanah yang terjadi

⁴Hakim, A., Arifiana, D., Rifa'i, M., & Ainulyaqin, M. (2020). Pengaruh Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajak Bumi dan Bangunan, dan Pajak Resto Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi pada Kabupaten Malang 2017-2019). *Jurnal Ekonomi Syariah Pelita Bangsa*, 5(02), 149 - 160. <https://doi.org/10.37366/jespb.v5i02.112>

di kota ini.⁵ Hal ini wajar mengingat pesatnya perkembangan sektor properti dan semakin seringnya transaksi tanah di Tangerang. Ia juga menambahkan bahwa kinerja PBB tetap solid berkat berbagai insentif yang ditawarkan, seperti diskon pajak pada hari-hari besar keagamaan dan saat ulang tahun Kota Tangerang. Keberhasilan ini tidak terlepas dari berbagai inovasi yang diterapkan oleh Bapenda, seperti sistem e-BPHTB yang mempermudah administrasi, serta kemitraan dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan koordinasi dengan asosiasi notaris. Penggunaan platform digital ini telah membantu meningkatkan transparansi, menyederhanakan proses administrasi, dan mengurangi kemungkinan manipulasi dalam pelaporan pajak. Selain itu, berbagai kampanye untuk meningkatkan kesadaran masyarakat juga berperan penting dalam mendorong wajib pajak untuk lebih patuh.

Namun, meskipun banyak kemajuan, tantangan masih tetap ada. Salah satunya adalah kesulitan dalam memantau aktivitas notaris, terutama dalam memastikan kebenaran nilai transaksi yang dilaporkan untuk BPHTB, mengingat sifat self-assessment pada pajak ini. Perbedaan antara nilai pasar yang dipersepsikan dan nilai yang sebenarnya juga menjadi hambatan dalam penegakan hukum. Selain itu, pemahaman masyarakat yang masih terbatas tentang kewajiban pajak menjadi salah satu faktor yang menghambat kepatuhan yang optimal. Meskipun demikian, upaya berkelanjutan dalam inovasi dan dukungan kebijakan dari pemerintah daerah terbukti berhasil menjaga PBB dan BPHTB sebagai dua pilar pendapatan yang andal untuk Kota Tangerang.



Gambar 1. Kontribusi PBB dan BPHTB terhadap PAD Kota Tangerang

Berikut adalah tabel yang menggambarkan kontribusi PBB dan BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Tangerang pada tahun 2024. Bagan ini menunjukkan bahwa:

1. PBB menyumbang sekitar Rp570,58 miliar.
2. BPHTB menyumbang sekitar Rp632,20 miliar.
3. Kombinasi kedua pajak ini menghasilkan lebih dari Rp1,2 triliun, mencakup lebih dari 50% dari total target PAD sebesar Rp2,3 triliun.

Pencapaian signifikan dalam kontribusi PBB dan BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Tangerang tidak terlepas dari berbagai inovasi kebijakan yang diterapkan pemerintah daerah. Salah satu langkah strategis yang diuraikan dalam laporan keuangan publik adalah penerapan sistem e-BPHTB, yang memungkinkan proses verifikasi data objek pajak berlangsung lebih cepat serta meningkatkan efisiensi koordinasi antara notaris dan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Selain itu, program insentif pajak juga menjadi bagian dari strategi

⁵ Wawancara dengan Kiki Wibhawa, Kepala Bapenda Kota Tangerang, dilakukan pada tanggal 17 Maret 2025, di Kantor PUSPEM Bapenda Kota Tangerang.

fiskal Kota Tangerang, seperti pemberian diskon hingga 15% selama momen tertentu, termasuk bulan Ramadhan dan perayaan hari jadi kota.⁶ Kebijakan ini ditujukan untuk mendorong kepatuhan wajib pajak sekaligus memperkuat realisasi pendapatan menjelang akhir tahun.

Upaya mendorong transparansi fiskal juga menjadi fokus utama pemerintah daerah. Melalui tax room juara dan laporan kinerja yang dapat diakses secara terbuka, masyarakat memiliki kesempatan untuk memantau perkembangan realisasi target pajak secara langsung. Inisiatif ini dinilai efektif dalam membangun kepercayaan publik dan meningkatkan partisipasi sukarela masyarakat dalam mendukung pembiayaan pembangunan melalui pajak daerah.⁷

Namun demikian, di balik capaian tersebut, masih terdapat tantangan institusional yang perlu diatasi. Sistem self-assessment yang diterapkan dalam penetapan BPHTB berpotensi menimbulkan praktik undervaluation atau pelaporan nilai transaksi di bawah harga sebenarnya, terlebih jika tidak diimbangi dengan penegakan dan pengawasan yang memadai. Dalam beberapa pernyataan resmi, Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) mengakui adanya kesenjangan dalam validitas data yang disampaikan oleh notaris. Sebagai respons atas kondisi tersebut, pemerintah daerah telah mengusulkan penandatanganan nota kesepahaman (MoU) dengan Ikatan Notaris sebagai upaya memperkuat akuntabilitas pelaporan dan meminimalisasi potensi manipulasi administratif.

Dengan kombinasi inovasi kebijakan, transformasi digital, pemberian insentif fiskal, dan penguatan kerjasama antar lembaga, PBB dan BPHTB tidak hanya menjadi kontributor terbesar terhadap PAD, tetapi juga mencerminkan sektor yang paling progresif dan dinamis dalam tata kelola fiskal Kota Tangerang.

2. Faktor Pendukung dan Penghambat Efektivitas Penagihan PBB dan BPHTB di Kota Tangerang

2.1. Faktor Pendukung

Efektivitas penagihan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Tangerang tidak terlepas dari peran sejumlah faktor yang saling mendukung. Faktor-faktor tersebut dapat diklasifikasikan ke dalam lima kategori utama, yakni: kerangka hukum dan regulasi, efisiensi administratif, kepatuhan serta kesadaran wajib pajak, dinamika ekonomi dan mobilitas penduduk, serta kolaborasi antar instansi. Kombinasi dari elemen-elemen ini menciptakan sistem perpajakan yang tidak hanya mendorong kepatuhan secara sukarela, tetapi juga memperkuat efektivitas administrasi pajak dan pencapaian pendapatan daerah.⁸

Salah satu fondasi utama dari keberhasilan ini adalah keberadaan kerangka hukum yang solid dan selaras dengan kebijakan nasional. Kota Tangerang menerapkan kebijakan perpajakan yang merujuk pada Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU HKPD). Regulasi ini memberikan panduan yang jelas dalam hal penilaian objek pajak serta prosedur penyelesaian sengketa, sehingga mengurangi ambiguitas hukum dan meningkatkan rasa kepastian bagi wajib pajak. Kejelasan regulatif ini pada akhirnya memperkuat kepercayaan dan menciptakan lingkungan fiskal yang lebih transparan dan partisipatif.

⁶ Bapenda Kota Tangerang (2024). *Laporan Kinerja Penerimaan Pajak Daerah*. Diambil dari https://bapenda.tangerangkota.go.id/assets/uploads/informationpublic_20240424_1713921923.pdf

⁷ Pemerintah Kota Tangerang. *Realisasi PBB-P2 dan BPHTB Kota Tangerang Tahun 2024*. Diambil dari <https://www.tangerangkota.go.id/berita/detail/48581/realisasi-pbb-p2-dan-bphtb-kota-tangerang-tahun-2024-tembus-rp1-2-triliun>

⁸ Harjawati, T. (2016). Analisis Pertumbuhan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Kontribusinya Terhadap Pajak Daerah. *SOSIO DIDAKTIKA: Social Science Education Journal*, 3(1), 50–61. <http://dx.doi.org/10.15408/sd.v3i1.3797>

Di sisi lain, modernisasi sistem dan proses administrasi perpajakan juga berkontribusi besar terhadap peningkatan efisiensi operasional. Digitalisasi basis data, sistem penagihan otomatis, dan pengembangan kanal pembayaran daring merupakan bagian dari transformasi yang diinisiasi oleh Badan Pendapatan Daerah (Bapenda).⁹ Penerapan teknologi seperti pemetaan berbasis GIS turut meningkatkan akurasi dalam identifikasi objek pajak, sementara fitur pengingat otomatis mampu menekan angka keterlambatan pembayaran. Langkah-langkah ini tidak hanya mempercepat proses kerja, tetapi juga mengurangi potensi kesalahan manual dan meningkatkan kenyamanan bagi para wajib pajak.¹⁰

Kesadaran dan kepatuhan masyarakat juga menjadi faktor penting. Pemerintah Kota Tangerang aktif melakukan edukasi publik melalui seminar, lokakarya, dan kampanye digital untuk menumbuhkan pemahaman mengenai peran pajak dalam pembangunan—misalnya dalam pembiayaan infrastruktur, pendidikan, dan pelayanan kesehatan. Insentif seperti diskon pembayaran awal serta sanksi administratif untuk keterlambatan digunakan untuk memotivasi pembayaran tepat waktu. Meskipun demikian, masih terdapat tantangan dalam menjangkau kelompok-kelompok dengan literasi pajak yang rendah, sehingga upaya edukatif yang berkelanjutan tetap diperlukan guna menekan biaya penegakan hukum di masa mendatang.¹¹

Pertumbuhan ekonomi dan mobilitas penduduk di Kota Tangerang turut memperluas basis pajak secara signifikan.¹² Kenaikan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) serta perkembangan kawasan hunian dan komersial baru meningkatkan potensi penerimaan dari sektor PBB. Selain itu, karakteristik masyarakat perkotaan yang lebih terbiasa dengan teknologi mempercepat adopsi terhadap sistem pajak digital. Dalam konteks ini, pertumbuhan ekonomi menciptakan efek berganda: peningkatan penerimaan memungkinkan peningkatan pelayanan publik, yang pada gilirannya memperkuat kepatuhan dan menarik lebih banyak investasi.

Terakhir, kerja sama lintas lembaga menjadi aspek krusial dalam menciptakan sistem perpajakan yang andal dan akuntabel. Kolaborasi antara Bapenda, Kantor Pertanahan, perbankan, dan lembaga terkait lainnya mendorong terwujudnya pertukaran data yang lebih akurat serta pelaksanaan penegakan hukum yang lebih efektif.¹³ Misalnya, akses terhadap data transaksi properti melalui bank memudahkan pembaruan catatan pajak, serta membantu mengidentifikasi potensi penggelapan. Sinergi yang transparan ini memperkuat integritas sistem perpajakan dan meningkatkan kepercayaan publik terhadap pemerintah daerah.

Dengan memperkuat kelima aspek ini, Kota Tangerang menunjukkan bagaimana kombinasi kebijakan fiskal yang progresif, inovasi administratif, dan sinergi kelembagaan dapat menciptakan sistem perpajakan daerah yang lebih adaptif, adil, dan berkelanjutan.

2.2. Faktor Penghambat

Di Kota Tangerang, penagihan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menghadapi sejumlah tantangan yang menghambat

⁹ Ginting, I. F., & Tambunan, M. R. (2022). Peluang dan Tantangan Peningkatan Kapasitas Administrasi Perpajakan atas Pemungutan Pajak Restoran di Kota Tangerang Selatan. *Jurnal Riset Akuntansi & Perpajakan (JRAP)*, 9(01), 72–87. <https://doi.org/10.35838/jrap.2022.009.01.06>

¹⁰ Gulo, O. B. H. (2021). Pengaruh Kesadaran Wajib Pajak, Modernisasi Administrasi Perpajakan, Sanksi Pajak dan Keadilan Perpajakan Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak (Studi Empiris Pada Pemilik Umkm di Kelurahan Cimone, Kecamatan Karawaci, Kota Tangerang). *eCo-Fin*, 3(3), 350–364. <https://doi.org/10.32877/ef.v3i3.513>

¹¹ Wawancara dengan Kiki Wibhawa, Kepala Bapenda Kota Tangerang, dilakukan pada tanggal 17 Maret 2025, di Kantor PUSPEM Bapenda Kota Tangerang.

¹² Setiadi, I. K., Wahyudi, W., & Supriadi, Y. N. (2023). Effectiveness and Awareness on Tax with Increasing Regional Income Through the Mediation Role of Taxpayer Compliance. *International Journal of Business, Technology and Organizational Behavior*, 3(6), 392–402. <https://doi.org/10.52218/ijbtob.v3i6.295>

¹³ Devaranti, S., Murodi, H. A., & Machrunnisa, M. (2023). INOVASI PELAYANAN PAJAK KENDARAAN BERMOTOR MELALUI APLIKASI SIGNAL (SAMSAT DIGITAL NASIONAL) DI UPTD KANTOR SAMSAT BALARAJA KABUPATEN TANGERANG. *Jurnal Administrasi Negara*, 29(2), 127–146. <https://doi.org/10.33509/jan.v29i2.2637>

efektivitas pengumpulan pendapatan daerah dan memperburuk manajemen fiskal. Salah satu faktor utama yang menyebabkan masalah ini adalah inefisiensi administratif dan praktik manajemen data yang tidak terbaru. Berdasarkan wawancara dengan Bapenda Kota Tangerang, kesalahan seperti pencetakan ganda Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dan ketidakjelasan alamat wajib pajak mengakibatkan ketidakakuratan catatan. Hal ini mengarah pada pencatatan jumlah objek pajak yang lebih tinggi daripada jumlah yang sebenarnya ada di lapangan, yang pada gilirannya membuat target pendapatan menjadi terlalu ambisius dan menciptakan tunggakan yang menghambat kinerja penagihan. Studi di Kota Kupang mengungkapkan bahwa duplikasi dokumen dan data yang tidak sinkron dapat mengurangi realisasi pendapatan secara signifikan karena menghambat proses administratif dan menunda tindak lanjut yang diperlukan.¹⁴ Penelitian di Kabupaten Klaten juga menekankan pentingnya pembaruan data wajib pajak secara rutin, karena tanpa pemeliharaan yang baik, sistem penagihan dapat mengalami kesalahan yang menurunkan tingkat kepatuhan.

Mekanisme self-assessment, yang digunakan untuk BPHTB, juga turut mempengaruhi hasil penagihan yang kurang optimal. Sistem ini mengandalkan wajib pajak untuk menghitung dan melaporkan kewajiban pajaknya sendiri, yang seringkali membebani pemahaman dan kepatuhan masyarakat. Banyak wajib pajak yang tidak memahami sepenuhnya kewajiban pajak mereka atau alokasi dana pajak untuk pembangunan infrastruktur dan layanan publik. Kurangnya pemahaman ini menurunkan motivasi untuk membayar pajak tepat waktu. Berdasarkan studi literatur, sistem self-assessment hanya efektif jika didukung dengan edukasi yang kuat bagi wajib pajak serta penegakan hukum yang proaktif untuk mencegah penggelapan.¹⁵ Penelitian di berbagai kota di Indonesia juga menunjukkan bahwa meskipun platform pembayaran digital dan distribusi SPPT elektronik telah diperkenalkan, antarmuka yang rumit atau kurangnya dukungan teknis bagi wajib pajak masih menjadi penghalang dalam mengoptimalkan sistem ini.¹⁶

Kesadaran masyarakat yang rendah mengenai pentingnya pajak turut memperburuk situasi ini. Banyak warga yang tidak menyadari peran pajak dalam mendanai proyek pembangunan, seperti perbaikan jalan, pengendalian banjir, dan layanan publik lainnya. Sikap menghindari atau menunda pembayaran pajak semakin memperburuk tingkat kepatuhan. Penelitian di Tangerang Selatan menunjukkan bahwa kampanye komunikasi yang efektif, yang menghubungkan pembayaran pajak dengan perbaikan infrastruktur yang nyata, dapat meningkatkan kesadaran dan mendorong penerimaan pajak.

Inisiatif digitalisasi yang bertujuan untuk mempermudah proses pembayaran juga masih menghadapi berbagai kendala. Kota Tangerang telah berkolaborasi dengan platform e-commerce dan menyediakan solusi pembayaran digital, namun sistem ini sering kali memiliki antarmuka yang tidak intuitif, akses terbatas bagi wajib pajak yang tidak melek teknologi, dan gangguan teknis yang menghambat proses pembayaran. Akibatnya, meskipun diharapkan dapat meningkatkan efisiensi, transformasi digital ini belum sepenuhnya efektif. Integrasi antara platform digital dan sistem penagihan tradisional masih memerlukan peningkatan agar benar-benar dapat meningkatkan tingkat kepatuhan pajak.¹⁷

¹⁴ LONA, A. S., LINO, M. M., ROZARI, P. D., Nusa Cendana University, Kupang, Indonesia, & Lona, A. S. (2024). THE ROLE OF REGIONAL REVENUE AGENCY IN INCREASING LAND AND BUILDING TAX REVENUE (PBB) CASE STUDY IN MAULABA DISTRICT, KUPANG CITY. In *Nusa Cendana University, Kupang, Indonesia* (No. 4; Vols. 2–2, pp. 273–280).

¹⁵ *Ibid*

¹⁶ Tanjung, C. N., Pribadi, J., & Yanuar, R. D. (2021). ANALISIS EFEKTIVITAS INSENTIF PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) PADA PENERIMAAN PAJAK DAERAH KOTA TANGERANG TAHUN 2018 - 2020. In *Jurnal Ilmu Administrasi Publik*.

¹⁷ Mukhlis, Nabilla, S., Sumirah, Setiyanto, A. I., Universitas Gadjah Mada, & Politeknik Negeri Batam. (2024). Efforts to Increase Local Revenue with Local Tax Revenue Innovation, a Success Study of Tegal City. In *Jurnal Akuntansi, Ekonomi Dan Manajemen Bisnis* (Vols. 12–12, Issue 2, pp. 160–170) [Journal-article].

Selain itu, lemahnya penegakan sanksi turut memperburuk masalah ini. Sistem denda administratif yang berlaku saat ini tidak cukup memberikan efek jera bagi pelanggar. Beberapa studi menyarankan penerapan sanksi progresif, seperti denda yang lebih berat atau pengumuman publik terhadap pelanggar, untuk mendorong perilaku wajib pajak yang lebih baik. Selain itu, insentif bagi wajib pajak yang membayar tepat waktu juga dapat meningkatkan kepatuhan dan mendorong peningkatan penerimaan pajak.

Secara keseluruhan, masalah dalam penagihan PBB dan BPHTB di Kota Tangerang sangat kompleks, melibatkan praktik administratif yang usang, mekanisme self-assessment yang membebani, rendahnya kesadaran masyarakat, kekurangan layanan digital, serta penegakan sanksi yang lemah. Untuk mengatasi hambatan-hambatan ini, diperlukan upaya yang terkoordinasi, termasuk pembaruan data secara rutin, perbaikan antarmuka digital, edukasi yang lebih intensif bagi wajib pajak, serta penerapan sanksi yang lebih tegas namun adil. Reformasi komprehensif semacam ini sangat penting untuk meningkatkan efisiensi penagihan, sekaligus memastikan bahwa pendapatan yang diperoleh dapat mendukung pembangunan dan layanan publik yang lebih baik di Kota Tangerang.

3. Inovasi dan transformasi digital mempengaruhi kepatuhan wajib pajak dan efisiensi pengumpulan pendapatan

Berdasarkan wawancara dengan ketua Bapenda (Badan Pendapatan Daerah) Kota Tangerang yang sudah penulis dan rekan penulis lakukan, kami dapat menganalisis bahwa inovasi dan transformasi digital itu sangat berperan penting dalam mengumpulkan pendapatan kota Tangerang dan membawa pengaruh yang sangat besar terhadap kepatuhan wajib pajak. Penulis menganalisis hal ini dan terbagi antara lain:

3.1 Adanya Implementasi Kanal Pembayaran Digital



Gambar 2. Berbagai kanal untuk Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Disediakan untuk Memastikan Kenyamanan dan Aksesibilitas Bagi Semua Wajib Pajak

BAPENDA Kota Tangerang sudah memberikan inovasi dan melakukan hal tersebut dengan sangat nyata dimana beliau membuka kanal pembayaran digital yang terintegrasi melalui berbagai platform yang ada. Sebelumnya, masyarakat itu harus datang secara langsung ke tempat-tempat tertentu seperti Indomaret, Alfamart yang memang mempunyai akses untuk

membayar pajak atau Bank BJB yang berkolaborasi dengan Bapenda dalam menangani pembayaran pajak. Dari hal inilah banyak keluhan-keluhan yang diutarakan oleh masyarakat Karne memerlukan waktu untuk ke tempat tersebut dan tenaga, terutama bagi pajak yang bekerja di luar dari Kota Tangerang, contohnya Jakarta.

BAPENDA tidak hanya diam saat itu, melainkan dengan gerak cepat mencari solusi inovatif yang mampu memudahkan masyarakat dalam mengatasi hal tersebut. Dimana BAPENDA menjalin kerja sama dengan 13 platform e-commerce, sehingga memungkinkan wajib pajak untuk membayar pajaknya kapan pun dan di mana saja. Hal ini juga memperkuat argumen penulis karena terdapat bukti yang disebutkan dalam wawancara tersebut “Sekarang mereka sudah bisa bayar di mana saja. Sambil sekolah, sambil masak, sambil shopping, lewat e-commerce.” (Kiki Wibhawa, 2024).¹⁸ Melalui inovasi inilah langsung menghilangkan hambatan utama BAPENDA yang sebelumnya menjadi keluhan masyarakat yang ada. Bagi wajib pajak yang ingin melakukan pembayaran non-tunai, mereka dapat melakukannya melalui Aplikasi BJB Digi, Aplikasi Tangerang Live, Tokopedia, Bukalapak, OVO, Gopay, Link Aja, atau QRIS¹⁹.

3.2 Integrasi dengan Aplikasi Tangerang Live

Inovasi yang gak kalah pentingnya yaitu integrasi layanan perpajakan dengan aplikasi Tangerang Live yang tersedia untuk diunduh di Play Store dan Appa Store²⁰. BAPENDA membuat aplikasi Tangerang Live ini sebagai sistem satu pintu yang mempunyai harapan memudahkan para wajib pajak untuk dapat mengakses informasi, men-track jangka pembayaran pajak masyarakat, dan melakukan pembayaran melalui smartphone masyarakat. Melalui cara ini juga menjadi solusi untuk kebutuhan masyarakat yang menginginkan adanya kemudahan dalam akses dan efisiensi waktu dalam memenuhi kewajiban pajak masyarakat.

Aplikasi ini menawarkan 12 kategori layanan yang mencakup berbagai aspek kebutuhan masyarakat. Ini termasuk Layanan Kependudukan (Sobat Dukcapil), Layanan Informasi (seperti E-News, E-Paper, dan JDIH), dan Layanan Umum (termasuk City Gallery, Abang Jawara, Perizinan, dan lainnya). Aplikasi ini juga menyediakan Layanan Pengaduan melalui Laksa dan Layanan Kesehatan dengan fitur seperti Simpanan RS, Vaksinasi, dan Rapsel TB. Platform ini mendukung Layanan Ekonomi dengan akses pasar online dan opsi pembayaran pajak, serta Layanan Islam seperti jadwal sholat dan pembayaran zakat. Layanan Ketenagakerjaan tersedia melalui program Tangerang Cakap Kerja, sementara Layanan Pendidikan mencakup hal-hal seperti transfer sekolah dan rapor digital. Selain itu, aplikasi ini menyertakan Layanan Kesejahteraan Sosial seperti SabaKota dan bantuan mahasiswa, Layanan Administrasi Lingkungan, dan Layanan Darurat yang menawarkan akses ambulan gratis dan peringatan darurat. Aplikasi ini juga mengintegrasikan Layanan Statistik dan Geospasial, memberikan pengguna akses ke data ekonomi dan program One Date One Map kota tersebut. Dengan fungsionalitasnya yang luas, Tangerang LIVE berfungsi sebagai penghubung digital terintegrasi yang meningkatkan kehidupan sehari-hari dan administrasi publik di kota Tangerang.

3.3 Tax Room Juara menjadi Pusat Data Berbasis Geospasial untuk Memperkuat Kebijakan Pajak

¹⁸ Wawancara dengan Kiki Wibhawa, Kepala Bapenda Kota Tangerang, dilakukan pada tanggal 17 Maret 2025, di Kantor PUSPEM Bapenda Kota Tangerang

¹⁹ Kota Tangerang, Bayar PBB Lebih Mudah, [BAPENDA | Bayar PBB Lebih Mudah](#)

²⁰ Kota Tangerang, Mengenal Lebih Dekat Sederet Layanan yang Tersedia di Aplikasi Tangerang LIVE, [Mengenal Lebih Dekat Sederet Layanan yang Tersedia di Aplikasi Tangerang LIVE](#)



Gambar 3. Tax Room di Kantor Bapenda Puspem

Tax Room Juara adalah pusat data berbasis geospasial yang dikembangkan oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kota Tangerang. Inovasi ini memanfaatkan konsep “One Data One Map”²¹ untuk membantu dalam pengambilan keputusan strategis dan implementasi di lapangan, terutama dalam meningkatkan pendapatan dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Menurut Kepala Bapenda Kiki Wibhawa, data dan fitur yang ada dalam Tax Room Juara menyederhanakan perumusan segala peraturan dan langkah-langkah yang efisien seperti apa. Selain itu, platform ini dibuat dengan harapan dapat mendukung instansi daerah lainnya (OPD) dengan meningkatkan program mereka melalui integrasi data lintas sektoral. Tax Room Juara dirancang untuk terus berkembang dengan mengutamakan kenyamanan pengguna dan manfaat untuk publik. Platform ini bisa diakses melalui <https://maps.tangerangkota.go.id/taxroom>.

3.4 Dampak terhadap Kepatuhan Wajib Pajak

Melalui upaya transformasi digital yang dilakukan oleh Bapenda Kota Tangerang memberikan respon dan hasil positif dalam meningkatkan kepatuhan para wajib pajak. Berdasarkan data yang disampaikan dalam wawancara lalu, tingkat partisipasi masyarakat dalam membayar pajak itu mencapai 89% pada tahun 2024, yang menunjukkan peningkatan yang sangat terlihat jika dilakukan track record dibandingkan dengan tahun-tahun sebelumnya. Masyarakat lebih menyadari bahwa penting sekali untuk membayar pajak.²²

Peningkatan masyarakat akan kepatuhan pajak ini tidak hanya disebabkan oleh kemudahan akses, tetapi juga karena Bapenda terang dengan masyarakat, Bapenda terbuka dan jujur dalam memberikan informasi, bahkan dilakukan seperti press conference mini kepada khalayak yang lebih baik. Wajib pajak bisa dengan mudah melacak status pembayaran dan memahami bahwa dana pajak yang diperoleh/dibayarkan dari masyarakat dialokasikan ke mana saja dan untuk apa saja melalui platform digital yang sudah Bapenda sediakan²³.

3.5 Perspektif Penulis Efisiensi Pengumpulan Pendapatan Kota Tangerang

Bila penulis lihat dari sisi efisiensi pengumpulan pendapatan Kota Tangerang, transformasi digital yang sudah dilakukan memungkinkan Bapenda untuk mencapai bahkan bisa melampaui target yang sudah ditentukan awalnya. Dalam tiga bulan pertama khususnya

²¹ Bapenda Kota Tangerang, Tax Room Juara, <https://maps.tangerangkota.go.id/taxroom/>

²² Rahmahtullah, R., Hertati, L., & Meiriasari, V. (2024). PENGARUH PERATURAN PERPAJAKAN, SANKSI PERPAJAKAN, DAN PENERAPAN E-TAX TERHADAP KEPATUHAN WAJIB PAJAK. In *Jurnal Review Pendidikan Dan Pengajaran*. <http://journal.universitaspahlawan.ac.id/index.php/jrpp>

²³ Tambun, S., & Resti, R. R. (2022). Dampak Tax Planning dan Digitalisasi Layanan Pajak terhadap Kepatuhan Wajib Pajak dimoderasi oleh Nasionalisme. *Owner*, 6(3), 3015–3026. <https://doi.org/10.33395/owner.v6i3.909>

bulan Januari dan Maret tahun 2025, Bapenda berhasil mengumpulkan Rp 99 miliar untuk PBB (Pajak Bumi dan Bangunan), dan Rp 87 miliar untuk BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan), melampaui target triwulanan yang ditentukan.²⁴

Efisiensi ini bisa diperoleh karna ada faktor pendukungnya seperti:

1. Proses pembayaran yang lebih cepat dan mudah sekarang
2. Adanya pengurangan biaya operasional terkait pemrosesan pembayaran manual
3. Adanya pengurangan resiko kesalahan manusia (human error) dalam hal pencatatan dan pelaporan.
4. Adanya tenaga atau sumber daya untuk memproses tingkat pembayaran yang lebih besar dalam waktu yang sama.

3.6 Inovasi lainnya yang dilakukan oleh BAPENDA

BAPENDA tidak hanya inovatif dalam satu sisi infrastruktur digital saja, melainkan juga menjalankan program edukasi supaya lebih maksimal menarik daya minat masyarakat akan pentingnya pajak tersebut. Program edukasi ini disebut dengan “Bang Baja” (Bayar Pajak Lancar Online Bapenda Juara). Tujuan dari adanya program edukasi ini yaitu mengedukasi masyarakat terkait tentang kemudahan membayar pajak secara online. Seperti yang disampaikan dalam wawancara bahwa “Kita berikan pemahaman, bahwa pajak yang dibayarkan untuk apa, dan kemana saja”.



Gambar 4. “Bang Baja” (Bayar Pajak Lancar Online, Bapenda Juara) adalah inisiatif edukasi oleh Bapenda Kota Tangerang yang bertujuan meningkatkan kesadaran dan pemahaman masyarakat tentang kemudahan dan pentingnya membayar pajak secara online

Dengan adanya program edukasi ini menjadi faktor pendukung dalam transformasi digital, karena keberhasilan sistem digital juga bergantung pada kemampuan dan kemauan masyarakat dalam menggunakannya.

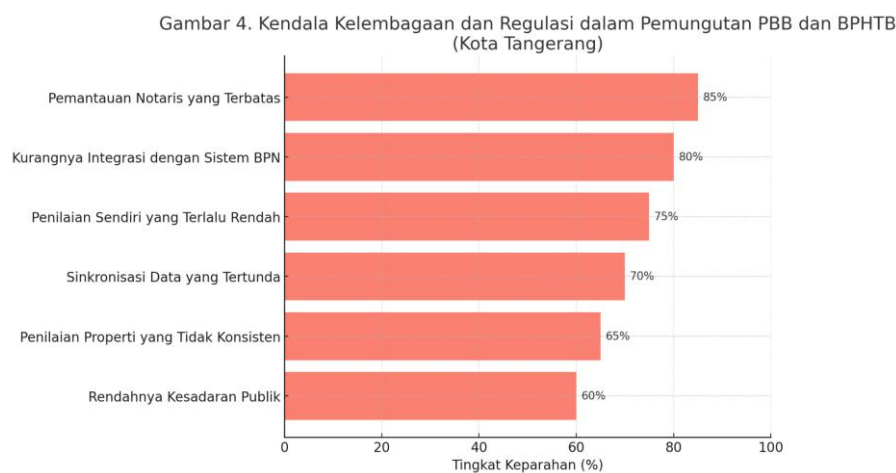
3.7 Permasalahan general yang menjadi tantangan BAPENDA

²⁴ Capaian PBB dan BPHTB Kota Tangerang Triwulan Pertama 2025 Lampaui Target. (n.d.). <https://tangerangkota.go.id/berita/detail/50293/capaian-pbb-dan-bphtb-kota-tangerang-triwulan-pertama-2025-lampaui-target>

Walaupun transformasi digital ini sudah memberikan dampak positif dan tetap dilakukan, akan tetapi masih ada tantangan yang perlu dihadapi. Masih dengan permasalahan general yang sama yaitu minimnya literasi atau wawasan masyarakat terkait pentingnya untuk membayar pajak. Untuk mengatasi permasalahan tersebut, Bapenda dengan antusias menugaskan petugas-petugas untuk turun terjun langsung ke kelurahan dan memberikan edukasi kepada masyarakat.

Tantangan lainnya yaitu sifat BPHTB yang self-assessment, dimana tidak bisa memaksakan masyarakat untuk membayar kewajibannya. Tantangan ini bisa diatasi dengan cara dilakukan berbagai program sosialisasi, serta Bapenda sudah menyediakan fasilitas konsultasi di Mall Pelayanan Publik (MPP).

4. Kendala Institusional dan Regulasi yang Dihadapi Pemerintah Daerah dalam Mengoptimalkan Penagihan PBB dan BPHTB



Gambar 4. Kendala Kelembagaan dan Regulasi dalam Pemungutan PBB dan BPHTB (Kota Tangerang)

Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Tangerang menghadapi berbagai kendala kelembagaan dan regulasi. Berdasarkan hasil wawancara dengan pejabat daerah serta dokumen pendukung dari Badan Pendapatan Daerah (Bapenda), sejumlah permasalahan utama berhasil diidentifikasi sebagai berikut:

1. **Terbatasnya Pengawasan terhadap Notaris.** Sistem self-assessment dalam pemungutan BPHTB sangat bergantung pada keakuratan data yang disampaikan oleh notaris. Namun, pemerintah daerah memiliki kewenangan yang terbatas untuk melakukan verifikasi atau pengawasan langsung terhadap para notaris tersebut, sehingga berpotensi menimbulkan penilaian yang tidak sesuai dan manipulasi data.²⁵
2. **Kurangnya Integrasi Sistem dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN).** Meskipun telah terjalin kerja sama, belum adanya basis data terintegrasi secara real-time antara Bapenda dan BPN mengakibatkan keterlambatan serta ketidaksesuaian dalam proses verifikasi pajak, terutama pada saat terjadi transaksi peralihan hak atas tanah.²⁶
3. **Penilaian Sendiri yang Terlalu Rendah.** Perhitungan BPHTB umumnya didasarkan pada nilai transaksi yang dilaporkan oleh wajib pajak. Namun, nilai tersebut sering kali sengaja

²⁵ Wawancara dengan Kiki Wibhawa, Kepala Bapenda Kota Tangerang, dilakukan pada tanggal 17 Maret 2025, di Kantor PUSPEM Bapenda Kota Tangerang

²⁶ Pemerintah Kota Tangerang. *Realisasi PBB-P2 dan BPHTB Kota Tangerang Tahun 2024*. Diambil dari <https://www.tangerangkota.go.id/berita/detail/48581/realisasi-pbb-p2-dan-bphtb-kota-tangerang-tahun-2024-tembus-rp1-2-triliun>

dilaporkan lebih rendah guna mengurangi beban pajak. Celah regulasi ini menjadi salah satu permasalahan yang paling sering terjadi dan sulit dikendalikan.

4. **Tertundanya Sinkronisasi Data.** Pembaruan data dari hasil survei lapangan atau revisi objek pajak tidak selalu langsung tercermin dalam sistem pajak daerah. Hal ini menyebabkan ketidaksesuaian informasi pajak objek dan keterlambatan dalam proses penagihan.
5. **Penilaian Properti yang Tidak Konsisten.** Variasi Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) antar wilayah memicu keluhan dari wajib pajak dan menimbulkan persepsi ketidakadilan. Ketidakkonsistenan ini disebabkan oleh proses penilaian manual yang masih diterapkan di beberapa daerah.²⁷
6. **Rendahnya Kesadaran Publik.** Sebagian besar pemilik properti, khususnya di sektor perumahan, masih memiliki pemahaman yang rendah terhadap kewajiban perpajakannya serta penggunaan sistem pembayaran digital. Kondisi ini turut menghambat tingkat kepatuhan secara sukarela.²⁸

KESIMPULAN

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) serta Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) telah menjadi dua penyumbang terbesar terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Tangerang. Pada tahun 2024, realisasi gabungan PBB dan BPHTB mencapai sekitar IDR 1,2 triliun, dengan PBB menyumbang IDR 570,58 miliar (105,66% dari target) dan BPHTB memberikan kontribusi sebesar IDR 632,20 miliar (96,96% dari target). Kedua pajak ini berperan lebih dari separuh total PAD Kota Tangerang.

Beberapa faktor kunci yang mendukung keberhasilan pengumpulan PBB dan BPHTB meliputi kerangka hukum yang kuat, peningkatan efisiensi administrasi melalui transformasi digital, kesadaran dan kepatuhan wajib pajak, pertumbuhan ekonomi serta urbanisasi di Kota Tangerang, dan kolaborasi lintas lembaga. Pemerintah daerah telah mengimplementasikan berbagai inovasi untuk meningkatkan efektivitas pengumpulan pajak, seperti sistem e-BPHTB, kemitraan dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta koordinasi dengan asosiasi notaris.

Transformasi digital telah memainkan peran vital dalam meningkatkan kepatuhan wajib pajak dan efisiensi pengumpulan pendapatan. Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Tangerang telah membuka saluran pembayaran digital terintegrasi di berbagai platform, memungkinkan wajib pajak untuk melunasi kewajibannya kapan saja dan dari mana saja. Selain itu, integrasi layanan pajak dalam aplikasi Tangerang Live telah mempermudah akses informasi pajak, pengingat periode pembayaran, dan opsi pembayaran melalui ponsel. Akibatnya, partisipasi publik dalam pembayaran pajak mencapai 89% pada tahun 2024—sebuah lonjakan signifikan dibandingkan tahun-tahun sebelumnya.

Meski demikian, masih ada beberapa tantangan institusional dan regulasi yang dihadapi oleh pemerintah daerah dalam mengoptimalkan pengumpulan PBB dan BPHTB. Tantangan tersebut meliputi terbatasnya pengawasan terhadap notaris, integrasi sistem yang belum sepenuhnya terhubung dengan BPN, potensi undervaluasi dalam skema penilaian mandiri BPHTB, keterlambatan sinkronisasi data, inkonsistensi dalam penilaian properti, serta rendahnya kesadaran publik. Meskipun demikian, upaya inovasi yang terus menerus dan dukungan kebijakan yang kuat dari pemerintah daerah terbukti efektif dalam menjaga PBB dan BPHTB sebagai pilar pendapatan yang andal bagi Kota Tangerang.

²⁷ PAMUNGKAS, Sukma Naphasy. Pengaruh Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Pajak Bumi dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Yogyakarta. **JURNAL EKOBIS DEWANTARA**, [S.l.], v. 1, n. 6, p. 46-56, dec. 2018. ISSN 2656-4149. Available at: <https://jurnalfe.ustjogja.ac.id/index.php/ekobis/article/view/405>. Date accessed: 23 apr. 2025.

²⁸ Bapenda Kota Tangerang (2024). *Laporan Kinerja Penerimaan Pajak Daerah*. Diambil dari https://bapenda.tangerangkota.go.id/assets/uploads/informationpublic_20240424_1713921923.pdf

Program edukasi seperti Bang Baja (Bayar Pajak Lancar Online, Bapenda Juara) juga telah diluncurkan untuk menginformasikan masyarakat tentang kemudahan pembayaran pajak secara online dan pentingnya pajak dalam pembangunan daerah. Meski transformasi digital telah memberikan hasil positif, salah satu tantangan utama yang masih ada adalah kurangnya kesadaran dan pemahaman publik mengenai pentingnya membayar pajak. Hal ini sedang diatasi melalui inisiatif penyuluhan yang berkelanjutan dan layanan konsultasi yang disediakan di Mal Pelayanan Publik (MPP).

REFERENSI

- Agustin, D. A. (n.d.). *PENGARUH PENERAPAN DIGITAL PAYMENT TERHADAP KEPATUHAN WAJIB PAJAK DALAM PEMBAYARAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN DI KOTA TANGERANG*. https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/bitstream/123456789/79488/1/11200150000067_Diva%20Azahra%20Agustin_Skripsi%20watermark.pdf
- Al Fath, Cantiga, S. P., & Sitanggang, M. J. (n.d.). *AMBIGUITAS PENERAPAN SELF ASSESSMENT SYSTEM PEMBAYARAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)*. file:///C:/Users/ASUS/Downloads/300-Article%20Text-946-1-10-20240625.pdf
- Arifiana, D. R., Rifa'i, M. N., Hakim, A. L., & Ainulyaqin, M. H. (2020, November 25). Jurnal Ekonomi Syariah Pelita Bangsa. *Pengaruh Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Pajak Bumi dan Bangunan, dan Pajak Resto Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi pada Kabupaten Malang 2017-2019)*, 5(Vol. 5 No. 02 (2020): JESPB Edisi Oktober 2020), 2. Doi.org/10.37366/jespb.v5i02.112
- Astuti, V. F., & Simatupang, A. (2023, October 11). Proceeding of 3rd International Conference on Entrepreneurship (IConEnt)“Entrepreneurship in Disruption Era”Faculty of Economics and Business Universitas Pelita Harapan. *Effectiveness and Contribution of Regional Tax to Regional Real Income (Case Study: Kecamatan Belinyu Kabupaten Bangka)*, 3(Vol. 3 (2023): Proceedings of the 3rd International Conference on Entrepreneurship (IConEnt)), 1-14. <https://ojs.uph.edu/index.php/IConEnt/article/view/8004/3805>
- Azis Alam. (n.d.). *Pemenuhan Self Assessment System Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan Terhadap Jual Beli Tanah dan atau Bangunan di Kota Makassar*. file:///C:/Users/ASUS/Downloads/recital,+6.+Adrianto+dwi+nugroho.pdf
- Cahyadi, D., Atmadja, A. T., & Darmawan, N. A. S. (2023, Oktober 02). JIMAT (Jurnal Ilmiah Mahasiswa Akuntansi) Universitas Pendidikan Ganesha. *PENGARUH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) & PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD) KOTA DENPASAR PADA MASA PANDEMI COVID-19*, 14(Vol. 14 No. 03 (2023): Jurnal Ilmiah Mahasiswa Akuntansi), 03. <https://doi.org/10.23887/jimat.v14i03.61632>
- Harjawati, T. (2016, Juni 20). *Analisis Pertumbuhan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Kontribusinya Terhadap Pajak Daerah*, 3(Analisis Pertumbuhan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Kontribusinya Terhadap Pajak Daerah. SOSIO DIDAKTIKA: Social Science Education Journal, 3(1), 2016, 50-61. doi:10.15408/sd.v3i1.3797.), 1. <http://dx.doi.org/10.15408/sd.v3i1.3797>
- Hidayah, A. R. (n.d.). *Analisis Kontribusi Retribusi Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah Pemerintah Kota Banjarmasin Pada Masa Pandemi Covid-19*. <http://eprints.pknstan.ac.id/572/>

- Hildawati. (n.d.). *OPTIMALISASI PENERIMAAN DAERAH PASCA PENGALIHAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN PERDESAAN DAN PERKOTAAN (PBB-P2) DARI PEMERINTAH PUSAT KEPADA PEMERINTAH DAERAH DI KOTA DUMAI*. file:///C:/Users/ASUS/Downloads/publika,+Journal+manager,+2++JURNAL+PUBLIK A+---++HILDAWATI-UPDATE.pdf
- Kota Tangerang. (n.d.). *TAX ROOM JUARA*. Retrieved April 6, 2025, from <https://maps.tangerangkota.go.id/taxroom/>
- Kota Tangerang. (2022, April 11). *Bayar PBB Lebih Mudah*. Retrieved April 6, 2025, from <https://bapenda.tangerangkota.go.id/berita/bayar-pbb-lebih-mudah>
- KOTA TANGERANG. (2024, Januari). *LAPORAN AKUNTABILITAS KINERJA INSTANSI PEMERINTAH (LAKIP) TAHUN 2023*. BAPENDA | Kota Tangerang. Retrieved April 8, 2025, from https://bapenda.tangerangkota.go.id/assets/uploads/informationpublic_20240424_1713921923.pdf
- Pamungkas, S. (2021, Desember 21). Jurnal Ekobis Dewantara. *PENGARUH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH KOTA YOGYAKARTA*, 1(Vol. 1 No. 6 (2018): Jurnal Ekobis Dewantara), 46-56. Prefix: 10.30738
- Rahayu Harina, Busyra Azheri, & Mannas, Y. A. (n.d.). *Penerapan Self Assessment System Bea Perolehan Hak atas Tanah Bangunan dalam Transaksi Jual Beli*.
- Rizky Septidiany. (n.d.). *PERAN TEKNOLOGI INFORMASI DALAM PENINGKATAN KEPATUHAN PAJAK: ANALISIS IMPLEMENTASI SISTEM PELAPORAN ELEKTRONIK*. file:///C:/Users/ASUS/Downloads/2955-Article%20Text-10973-1-10-20240427.pdf
- Setiadi, I. K., Wahyudi, W., & Supriadi, Y. N. (2023, 12 31). *Effectiveness and Awareness on Tax with Increasing Regional Income Through the Mediation Role of Taxpayer Compliance*, 3(Vol. 3 No. 6 (2023): December | International Journal of Business, Technology and Organizational Behavior (IJTOB)), 6. <https://ijbtob.org/index.php/ijbtob/article/view/295>
- Suryanto, Bambang Hermanto, & Mas Rasmini. (n.d.). *ANALYSIS OF POTENTIAL LAND AND BUILDING TRANSFER TAX AS ONE OF THE LOCAL TAXES*. <https://jurnal.unpad.ac.id/adbispreneur/article/viewFile/19205/9730>
- syamsul, & irma. (n.d.). *PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD): PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH DI KABUPATEN BANGGAI LAUT*. file:///C:/Users/ASUS/Downloads/cdatu,+Syamsul+dan+Irma+27122020.pdf
- tangerangkota.go.id. (2024, Juli 4). *Mengenal Lebih Dekat Sederet Layanan yang Tersedia di Aplikasi Tangerang LIVE*. Kota Tangerang. Retrieved April 6, 2025, from <https://www.tangerangkota.go.id/berita/detail/43929/mengenal-lebih-dekat-sederet-layanan-yang-tersedia-di-aplikasi-tangerang-live>
- tangerangkota.go.id. (2024, Desember 31). *Realisasi PBB-P2 dan BPHTB Kota Tangerang Tahun 2024 Tembus Rp 1,2 Triliun*. Retrieved April 8, 2025, from <https://www.tangerangkota.go.id/berita/detail/48581/realisasi-pbb-p2-dan-bphtb-kota-tangerang-tahun-2024-tembus-rp1-2-triliun>
- Capaian PBB dan BPHTB Kota Tangerang Triwulan Pertama 2025 Lampau Target. (n.d.). <https://tangerangkota.go.id/berita/detail/50293/capaian-pbb-dan-bphtb-kota-tangerang-triwulan-pertama-2025-lampau-target>
- Rahmahtullah, R., Hertati, L., & Meiriasari, V. (2024). *PENGARUH PERATURAN PERPAJAKAN, SANKSI PERPAJAKAN, DAN PENERAPAN E-TAX TERHADAP KEPATUHAN WAJIB PAJAK*. In *Jurnal Review Pendidikan Dan Pengajaran*. <http://journal.universitaspahlawan.ac.id/index.php/jrpp>

Tambun, S., & Resti, R. R. (2022). Dampak Tax Planning dan Digitalisasi Layanan Pajak terhadap Kepatuhan Wajib Pajak dimoderasi oleh Nasionalisme. *Owner*, 6(3), 3015–3026. <https://doi.org/10.33395/owner.v6i3.909>