

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1 Kesimpulan**

Berdasarkan hasil analisis data yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa pertumbuhan penerimaan BPHTB di Kabupaten Sleman selama tahun 2020 – 2024 bersifat fluktuatif. Pertumbuhan tertinggi terjadi pada tahun 2021, sementara pada tahun 2022 dan 2024 justru mengalami penurunan, bahkan mencapai angka negatif. Kondisi ini menunjukkan bahwa penerimaan BPHTB sangat dipengaruhi oleh dinamika sektor properti dan kondisi ekonomi masyarakat, termasuk dampak dari pandemi COVID-19. Sementara itu, kontribusi BPHTB terhadap PAD tergolong cukup, dengan rata-rata di atas 15%. Namun, demikian, kontribusi ini menunjukkan tren penurunan dari tahun ke tahun, dengan kontribusi tertinggi pada tahun 2020 dan terendah pada tahun 2024. Hal ini mengindikasikan perlunya evaluasi terhadap strategi pemungutan dan pengelolaan pajak daerah, khususnya BPHTB, agar dapat memberikan kontribusi yang lebih optimal terhadap PAD.

Selain menunjukkan adanya fluktuasi dari tahun ke tahun, hasil analisis juga memperlihatkan bahwa penerimaan BPHTB sangat sensitif terhadap perubahan kondisi ekonomi makro maupun mikro. Penurunan penerimaan pada tahun 2021 dapat diidentifikasi sebagai dampak langsung dari menurunnya daya beli masyarakat dan terbatasnya mobilitas akibat pandemi COVID-19. Kondisi ini membuat aktivitas transaksi tanah dan bangunan berkurang secara signifikan sehingga mempengaruhi realisasi penerimaan pajak.

Sementara itu, kenaikan penerimaan pada tahun 2022 dan 2023 mengindikasikan adanya pemulihan pasar properti. Hal ini didorong oleh perbaikan indikator ekonomi daerah, mulai dari meningkatnya konsumsi rumah tangga, naiknya permintaan terhadap perumahan baru, hingga kebijakan pemerintah pusat dan daerah yang memberikan insentif bagi sektor konstruksi dan properti. Kenaikan tersebut juga mencerminkan adanya respon positif masyarakat terhadap perbaikan iklim investasi dan ketersediaan fasilitas pembiayaan.

Meskipun demikian, penurunan kembali pada tahun 2024 menunjukkan bahwa pertumbuhan penerimaan BPHTB belum sepenuhnya stabil. Penurunan ini dapat

dipengaruhi oleh faktor eksternal seperti kenaikan suku bunga kredit pemilikan rumah (KPR) yang mengurangi minat beli masyarakat, serta faktor internal seperti penyesuaian NJOP yang dapat menurunkan jumlah transaksi. Dengan demikian, pola penerimaan BPHTB di Kabupaten Sleman cenderung mengikuti siklus pasar properti yang fluktuatif.

Dari sisi kontribusi terhadap PAD, BPHTB memberikan porsi yang cukup signifikan dengan rata-rata di atas 15% selama periode penelitian. Namun, tren kontribusi yang cenderung menurun dari tahun ke tahun menunjukkan perlunya diversifikasi sumber PAD. Ketergantungan yang terlalu tinggi pada sektor properti dapat menjadi risiko bagi stabilitas keuangan daerah, terutama ketika pasar properti mengalami perlambatan atau penurunan.

Temuan lainnya menunjukkan bahwa faktor geografis dan demografis Kabupaten Sleman turut memengaruhi penerimaan BPHTB. Sebagai wilayah strategis yang berdekatan dengan pusat kota Yogyakarta, universitas besar, dan destinasi wisata, Sleman memiliki potensi pertumbuhan sektor properti yang tinggi. Namun, potensi ini juga harus dikelola dengan baik agar tidak hanya mengandalkan kenaikan harga tanah, tetapi juga mendorong volume transaksi yang sehat dan berkelanjutan.

Secara Keseluruhan, hasil penelitian ini menegaskan bahwa keberhasilan pengelolaan BPHTB tidak hanya diukur keberhasilan pengelolaan BPHTB tidak hanya diukur dari besarnya penerimaan, tetapi juga dari konsistensi pertumbuhan dan kontribusinya terhadap PAD. Pemerintah daerah perlu terus memantau tren pasar, memperbarui data objek pajak, serta mengembangkan kebijakan yang adaptif terhadap perubahan kondisi ekonomi. Dengan Demikian, penerimaan BPHTB dapat dijaga pada tingkat yang optimal dan berkelanjutan, sekaligus mendukung kemandirian fiskal Kabupaten Sleman.

Selain itu, hal ini juga memberikn gambaran bahwa BPHTB di Kabupaten Sleman memiliki potensi besar untuk terus ditingkatkan melalui inovasi kebijakan. Pemanfaatan teknologi informasi, seperti sistem pembayaran pajak online dan integrasi data lembaga terkait, dapat mempercepat proses administrasi serta meningkatkan akurasi pendataan objek pajak. Dengan basis data yang akurat, pemerintah daerah dapat menyusun target penerimaan yang lebih realistis dan mengidentifikasi wilayah dengan potensi penerimaan tinggi.

Penelitian ini juga menegaskan pentingnya koordinasi lintas sektor antara pemerintah daerah, pihak swasta, dan masyarakat. Keterlibatan pengembang properti, asosiasi real estate, serta lembaga keuangan dapat memperluas basis wajib pajak dan mendorong terciptanya iklim pasar yang sehat. Kolaborasi ini diharapkan mampu menjaga stabilitas transaksi tanah dan bangunan, sehingga penerimaan BPHTB dapat lebih terjaga meskipun terjadi fluktuasi pada sektor ekonomi secara umum.

Kesimpulan dari penelitian ini tidak hanya relevan bagi Kabupaten Sleman, tetapi juga dapat menjadi referensi bagi daerah lain yang memiliki karakteristik pasar properti serupa. Strategi pengelolaan BPHTB yang adaptif, berbasis data, dan melibatkan berbagai pemangku kepentingan terbukti mampu memberikan kontribusi yang signifikan terhadap PAD. Dengan penerapan strategi tersebut, diharapkan keberlanjutan penerimaan daerah dapat terjaga, sehingga mendukung pembiayaan pembangunan daerah.

Selain menjawab rumusan masalah, hasil penelitian ini juga memberikan gambaran yang lebih luas mengenai hubungan antara dinamika pasar properti dengan penerimaan BPHTB di Kabupaten Sleman. Pola fluktuasi yang ditemukan selama periode 2020 – 2024 mengindikasikan bahwa sektor properti sangat dipengaruhi oleh faktor eksternal seperti kebijakan pemerintah, kondisi ekonomi makro, serta tren investasi masyarakat. Oleh karena itu, pemerintah daerah harus memiliki mekanisme respons yang cepat agar penerimaan tidak terlalu terdampak saat terjadi perlambatan ekonomi.

Hasil penelitian ini juga menegaskan bahwa strategi pengelolaan BPHTB harus memadukan pendekatan administratif, teknologi, dan sosial. Pendekatan administratif berfokus pada ketepatan pendataan, penetapan tarif, dan pengawasan transaksi. Pendekatan teknologi melibatkan pemanfaatan sistem informasi terintegrasi untuk mempercepat proses pelaporan dan pembayaran. Sementara itu, pendekatan sosial bertujuan meningkatkan kesadaran wajib pajak melalui edukasi yang berkelanjutan. Ketiga pendekatan ini saling melengkapi dan harus diimplementasikan secara konsisten.

Temuan lain yang penting adalah adanya indikasi bahwa penerimaan BPHTB lebih stabil pada daerah dengan tingkat pembangunan properti yang merata. Hal ini menunjukkan bahwa penyebaran investasi di berbagai wilayah kecamatan akan

berdampak positif pada stabilitas penerimaan. Oleh sebab itu, pemerintah daerah dapat mempertimbangkan kebijakan yang mendorong pembangunan tidak hanya di pusat kota atau kawasan strategis, tetapi juga di wilayah pinggiran yang memiliki potensi berkembang.

Secara akademis, penelitian ini memperkaya literatur mengenai hubungan antara penerimaan pajak daerah dengan kondisi pasar properti, khususnya di tingkat kabupaten/kota. Penelitian ini juga dapat menjadi referensi untuk mengembangkan model prediksi penerimaan BPHTB yang lebih akurat, sehingga target penerimaan setiap tahun dapat disusun dengan mempertimbangkan berbagai skenario ekonomi.

Dari perspektif kebijakan publik, kesimpulan penelitian ini mengarah pada pentingnya kolaborasi multi pihak. Pemerintah daerah, pemerintah pusat, pelaku usaha, lembaga keuangan dan masyarakat perlu membangun hubungan kemitraan yang saling menguntungkan. Dengan adanya, kerja sama yang solid, penerimaan BPHTB dapat ditingkatkan tanpa membebani masyarakat secara berlebihan, serta mampu mendukung pembiayaan pembangunan daerah secara berkelanjutan.

Hasil penelitian ini juga menunjukkan bahwa keberhasilan pengelolaan BPHTB tidak hanya diukur dari jumlah penerimaan yang berhasil dikumpulkan, tetapi juga dari konsistensi pertumbuhan, transparansi proses, dan manfaat yang dirasakan masyarakat. Jika ketiganya aspek ini dapat berjalan seimbang, maka BPHTB akan menjadi salah satu instrumen pajak daerah yang paling efektif dalam mendorong kemandirian fiskal dan mempercepat pembangunan di Kabupaten Sleman.

## **5.2 Saran**

### **1. Untuk Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman**

Pemerintah Kabupaten Sleman diharapkan dapat meningkatkan strategi dalam mengelola sektor properti serta mengoptimalkan pemungutan BPHTB. Langkah – langkah yang dapat dilakukan antara lain melalui evaluasi kebijakan, peningkatan sistem digitalisasi pelayanan pajak, serta sosialisasi yang lebih masif kepada masyarakat sebagai wajib pajak. Selain itu, diversifikasi sumber pendapatan asli daerah juga menjadi penting agar tidak terlalu bergantung pada sektor – sektor yang sensitif terhadap kondisi ekonomi. Bagi peneliti selanjutnya, disarankan untuk menggali lebih dalam mengenai penyebab fluktuasi penerimaan BPHTB dengan

pendekatan kuantitatif atau penggunaan data primer agar memperoleh gambaran yang lebih komprehensif.

Langkah yang dapat diambil antara lain memperkuat sistem digitalisasi dalam pelayanan pajak untuk memudahkan wajib pajak melakukan pembayaran dan pelaporan. Pemerintah daerah juga dapat mengembangkan aplikasi atau portal online yang terintegrasi dengan sistem BPN dan notaris, sehingga setiap transaksi jual beli tanah dan bangunan dapat terpantau secara real-time. Selain itu, pembaruan basis data objek pajak perlu dilakukan secara berkala untuk memastikan data yang dimiliki benar-benar akurat dan dapat dijadikan acuan penetapan target penerimaan.

Pemerintah daerah juga disarankan untuk meningkatkan insentif sosialisasi terkait kewajiban pembayaran BPHTB kepada masyarakat, baik secara langsung melalui pertemuan warga maupun secara tidak langsung melalui media sosial, baliho, dan media cetak. Dengan pendekatan yang tepat, kepatuhan wajib pajak akan meningkat dan penerimaan daerah dapat terdorong secara optimal.

Selain langkah-langkah yang telah disebutkan, pemerintah daerah juga dapat mengoptimalkan potensi BPHTB melalui pemetaan wilayah yang memiliki tingkat transaksi properti tinggi. Dengan melakukan spasial berbasis GIS (geographic information system), pemerintah dapat mengetahui titik-titik strategis yang menjadi pusat aktivitas jual beli tanah dan bangunan. Data ini kemudian dapat digunakan untuk menentukan prioritas pengawasan dan sosialisasi.

Pemerintah daerah juga dapat mempertimbangkan pemberlakuan insentif tertentu bagi wajib pajak yang membayar BPHTB lebih awal atau tepat waktu. Insentif ini tidak harus berupa pengurangan pajak, tetapi bisa dalam bentuk kemudahan administrasi, prioritas pelayanan, atau penghargaan simbolis yang dapat memotivasi kepatuhan.

Penguatan kapasitas sumber daya manusia di lingkungan BKAD dan Bapenda menjadi faktor penentu keberhasilan pengelolaan BPHTB. Pelatihan rutin terkait perkembangan regulasi, teknologi, dan teknik analisis data perlu dilakukan agar petugas mampu memberikan pelayanan optimal sekaligus melakukan evaluasi penerimaan secara profesional.

## **2. Untuk Kementerian Keuangan/DJPK**

Pemerintah pusat, melalui kementerian keuangan dan direktorat jenderal perimbangan keuangan (DJPK), memiliki peran penting dalam mendukung pengelolaan BPHTB di tingkat daerah. Dukungan dapat diberikan melalui penyempurnaan regulasi, pemberian insentif fiskal bagi daerah dengan kinerja pemungutan pajak yang baik, serta pelatihan teknis bagi petugas pemungut pajak daerah.

Integrasi data pemerintah pusat, pemerintah daerah dan lembaga terkait juga menjadi langkah strategis. Dengan sistem yang saling terhubung, proses pelaporan transaksi properti dapat dilakukan secara cepat dan akurat, sehingga potensi keterlambatan atau kehilangan data dapat di minimalisir.

Pemerintah pusat juga dapat memfasilitasi pertukaran pengalaman antar daerah melalui forum nasional atau regional yang membahas pengelolaan pajak daerah. Dengan begitu, strategi yang terbukti efektif di satu daerah dapat diadaptasi oleh daerah lain sesuai dengan kondisi lokal masing-masing.

Pemerintah pusat juga dapat menyediakan modul pelatihan berbasis daring untuk seluruh pemerintah daerah, khususnya terkait pengelolaan pajak daerah dan integrasi data transaksi properti. Dengan sistem ini, setiap daerah akan memiliki standar pemahaman dan keterampilan yang sama dalam mengelola BPHTB.

Pemerintah pusat dapat mendorong penyusunan regulasi yang lebih fleksibel namun tetap akuntabel, sehingga daerah memiliki ruang inovasi dalam menetapkan kebijakan pemungutan BPHTB sesuai kondisi pasar properti masing-masing.

Tidak kalah penting, pemerintah pusat diharapkan mengalokasikan dana pendamping atau insentif kinerja khusus bagi daerah yang berhasil meningkatkan realisasi BPHTB secara signifikan dalam kurun waktu tertentu. Hal ini dapat memacu daerah lain untuk berlomba – lomba mengoptimalkan potensi penerimaan pajak daerah.

## **3. Untuk Masyarakat dan Wajib Pajak**

Masyarakat sebagai wajib pajak memiliki peran vital dalam keberhasilan pemungutan BPHTB. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan kesadaran dan kepatuhan dalam membayar BPHTB tepat waktu. Salah satu cara meningkatkan edukasi pajak melalui kampanye publik yang informatif dan mudah dipahami.

Masyarakat juga diharapkan memahami bahwa BPHTB yang dibayarkan akan dikembalikan dalam bentuk pembangunan infrastruktur, fasilitas umum, dan pelayanan publik. Dengan pemahaman ini, diharapkan masyarakat tidak hanya memandang BPHTB sebagai kewajiban administratif, tetapi juga sebagai kontribusi nyata terhadap kemajuan daerah.

Selain itu, masyarakat disarankan untuk aktif mencari informasi terkait prosedur pembayaran, tarif yang berlaku, serta kebijakan terbaru. Sikap proaktif ini dapat mencegah terjadinya kesalahan administrasi yang berpotensi menghambat penerimaan daerah.

Partisipasi aktif masyarakat dalam pelaporan dan pembayaran BPHTB tidak hanya berdampak pada peningkatan penerimaan daerah, tetapi juga membangun budaya taat pajak yang berkelanjutan. Oleh karena itu, kegiatan edukasi publik perlu dirancang sedemikian rupa agar informatif namun tetap menarik, misalnya melalui media sosial, podcast, atau video singkat.

Pemerintah juga dapat memanfaatkan momentum kegiatan sosial kemasyarakatan, seperti pertemuan RT/RW atau acara desa, untuk menyampaikan informasi terkait BPHTB. Cara ini akan lebih efektif karena pesan disampaikan langsung kepada target audiens yang relevan

#### **4. Untuk pelaku usaha sektor properti & pengembang**

Pelaku usaha di sektor properti, termasuk pengembang perumahan, agen properti, dan notaris, merupakan pihak yang secara langsung berinteraksi dengan calon pembeli dan penjual tanah atau bangunan. Mereka memiliki peran strategis dalam memastikan bahwa transaksi properti dilakukan sesuai aturan dan dilaporkan tepat waktu.

Pemerintah daerah dapat menjalin kemitraan dengan pelaku usaha ini untuk mempercepat alur pelaporan transaksi serta meminimalisir potensi keterlambatan pembayaran BPHTB. Bentuk kemitraan dapat berupa perjanjian kerja sama, penyediaan sistem online khusus, atau pemberian penghargaan bagi pengembang yang berkontribusi positif terhadap peningkatan kepatuhan wajib pajak.

Pelaku usaha juga dapat dilibatkan dalam kampanye edukasi pajak, sehingga masyarakat mendapatkan informasi langsung dari pihak yang terlibat dalam proses transaksi. Kolaborasi ini diharapkan dapat menciptakan ekosistem pasar properti yang sehat dan produktif.

Pelaku usaha juga dapat berperan sebagai perantara edukasi pajak dengan memberikan panduan singkat atau brosur terkait BPHTB kepada konsumen saat proses pembelian. Dengan demikian, pembeli akan lebih siap secara administratif dan finansial ketika memasuki proses transaksi.

Pemerintah daerah dapat mengadakan forum kemitraan secara berkala dengan pelaku usaha sektor properti. Forum ini berfungsi sebagai sarana komunikasi untuk membahas kendala yang dihadapi di lapangan dan mencari solusi bersama. Pelaku usaha dapat dilibatkan dalam program tanggung jawab sosial yang mendukung program pemerintah terkait pendataan dan sosialisasi BPHTB. Partisipasi aktif sektor swasta ini akan mempercepat penyebaran informasi dan meningkatkan efektivitas kebijakan.

#### **5. Untuk Lembaga Keuangan/Perbankan**

Lembaga keuangan, terutama perbankan yang menyalurkan fasilitas Kredit Kepemilikan Rumah (KPR), dapat berperan dalam mendukung kelancaran penerimaan BPHTB. Salah satunya adalah dengan memberikan data transaksi properti yang dibiayai melalui KPR kepada pemerintah daerah, sehingga proses verifikasi dan penetapan BPHTB dapat dilakukan dengan cepat dan akurat.

Bank juga dapat menjadi mitra strategis dalam edukasi pajak kepada nasabah. Misalnya, saat proses pengajuan KPR, pihak bank dapat memberikan informasi mengenai kewajiban BPHTB, prosedur pembayaran, dan batas waktu yang berlaku. Dengan adanya kerja sama ini, diharapkan potensi keterlambatan atau kelalaian dalam pembayaran BPHTB dapat ditekan, sehingga penerimaan daerah tetap terjaga dengan baik.

Perbankan dapat mengintegrasikan sistem mereka dengan pemerintah daerah untuk mempercepat proses validasi pembayaran BPHTB. Integrasi ini memungkinkan verifikasi otomatis sehingga potensi kesalahan input data dapat diminimalkan. Lembaga keuangan dapat membantu mempromosikan kanal pembayaran resmi BPHTB, sehingga masyarakat lebih mudah membayar tanpa harus datang langsung ke kantor pajak.

Perbankan juga dapat menjadi mitra strategis dalam penelitian dan analisis pasar properti, dengan memberikan data yang telah diolah terkait tren pembiayaan perumahan dan kredit konstruksi di daerah tersebut.

## **6. Untuk Akademisi dan Peneliti Selanjutnya**

Penelitian mengenai BPHTB masih memiliki ruang yang luas untuk dikembangkan. Bagi akademisi dan peneliti selanjutnya, disarankan untuk memperluas objek penelitian dengan membandingkan beberapa daerah yang memiliki karakteristik pasar properti serupa. Penelitian komparatif ini dapat memberikan gambaran yang lebih lengkap mengenai faktor – faktor yang mempengaruhi penerimaan BPHTB.

Selain itu, penggunaan data primer seperti wawancara, survei lapangan dengan pihak terkait akan memberikan informasi yang lebih mendalam mengenai kendala dan peluang pengelolaan BPHTB.

Pendekatan Interdisipliner yang menggabungkan aspek ekonomi, sosial, dan kebijakan publik juga dapat memberikan perspektif yang lebih kaya dan aplikatif bagi perumusan strategi pengelolaan BPHTB di masa mendatang.

Akademisi juga disarankan untuk mengembangkan model prediksi penerimaan BPHTB dengan memanfaatkan teknologi analisis data terbaru. Model ini dapat membantu pemerintah daerah memproyeksikan penerimaan berdasarkan tren dan variabel ekonomi yang relevan.

Penelitian selanjutnya dapat mempertimbangkan faktor sosial-budaya yang memengaruhi keputusan masyarakat untuk melakukan transaksi properti. Pemahaman terhadap faktor ini akan memberikan gambaran yang lebih holistik mengenai fluktuasi penerimaan BPHTB.

Pengembangan kerjasama penelitian antara universitas, pemerintah daerah, dan sektor swasta juga perlu digalakkan agar rekomendasi yang dihasilkan dapat langsung diimplementasikan secara praktis.

## **7. Untuk Pengambil Kebijakan di daerah lain yang memiliki karakteristik serupa**

Hasil penelitian ini tidak hanya relevan untuk Kabupaten Sleman, tetapi juga dapat menjadi referensi bagi daerah lain yang memiliki potensi sektor properti yang signifikan. Daerah – daerah tersebut dapat mengadopsi strategi pengelolaan BPHTB yang berhasil diterapkan di Sleman, dengan menyesuaikannya pada kondisi lokal masing-masing.

Pertukaran Informasi dan pengalaman antar daerah dapat difasilitasi melalui forum atau asosiasi pemerintah daerah. Dengan ini berbagai praktik terbaik, penerimaan BPHTB secara nasional dapat ditingkatkan, yang pada akhirnya akan memperkuat kemandirian fiskal daerah.

Dengan penerapan strategi yang teruji, diharapkan daerah lain dapat mengoptimalkan potensi BPHTB mereka, sekaligus memastikan bahwa penerimaan tersebut dapat digunakan secara efektif untuk pembiayaan pembangunan dan peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Daerah lain di harapkan tidak hanya meniru kebijakan yang telah berhasil di Kabupaten Sleman, tetapi juga melakukan analisis mendalam terhadap relevansi kebijakan tersebut dengan kondisi lokal. Hal ini penting agar kebijakan yang diterapkan benar-benar efektif. Pemerintah daerah yang memiliki sektor properti berkembang dapat melakukan studi banding langsung ke kabupaten Sleman untuk mempelajari mekanisme pengelolaan BPHTB secara detail. Kerjasama antar daerah dalam bentuk *regional tax forum* dapat menjadi wadah untuk bertukar data, strategi, dan pengalaman, sehingga pengelolaan BPHTB secara rasional menjadi lebih efisien dan transparan.