Dampak Perubahan Peraturan Gubernur dan Keputusan Gubernur Terhadap Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Agung Dharu Trihasto[1*], Markoni[2], I Made Kantikha[3], Joko Widarto[4], Tuti Elawati[5,*]
[1*,2,3,4] Universitas Esa Unggul, DKI Jakarta, Indonesia
[5] Universitas Sains Indonesia, Bekasi, Indonesia
Corresponding Author's e-mail : dharuhasto1807@gmail.com[1*], markoni@esaunggul.ac.id[2], kanthika@esaunggul.ac.id[3], joko.widarto@esaunggul.ac.id[4], tuti.elawati@lecturer.sains.ac.id[5]

SEIKAT
Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Hukum

e-ISSN: 2964-0962

SEIKAT: Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Hukum

https://ejournal.45mataram.ac.id/index.php/seikat

Vol. 5, No. 5, Oktober 2026

Page: 5108-5117

Available at:

https://ejournal.45mataram.ac.id/index.php/seikat/article/view/4153

DOI:

https://doi.org/10.55681/seikat.v5i5.4153

Article History:

Received: 05-08-2026
Revised: 10-09-2026
Accepted: 20-10-2026

Abstract *: The Land and Building Acquisition Duty (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan/BPHTB) is one of Indonesia's regional taxes, the regulation of which has undergone significant changes through Governor Regulations and Governor Decrees in the Province of the Special Capital Region of Jakarta, particularly concerning the provisions on BPHTB reductions and exemptions in the transfer of land rights. This study aims to analyze these regulatory changes and examine their impact on the imposition of BPHTB in the transfer of land rights. The research employs a normative and empirical juridical method using statutory, conceptual, and case approaches. Data were collected through library research and interviews and analyzed using a descriptive qualitative method. The findings indicate that the amendments to the BPHTB regulations have changed the tax imposition mechanism, the eligibility criteria for tax incentives, and the procedures for granting BPHTB reductions and exemptions. These changes have resulted in legal uncertainty, particularly during the transitional period following the implementation of the Governor Decree of the Special Capital Region of Jakarta Number 840 of 2025, which was applied before its official date of enactment, thereby affecting the legal rights and obligations of taxpayers. This study concludes that amendments to BPHTB regulations should be accompanied by regulatory harmonization, clear transitional provisions, and the implementation of the principles of legal certainty and non-retroactivity in order to ensure legal protection for taxpayers.*

Keywords *: BPHTB, Governor Regulation, Governor Decree, Transfer of Land Rights, Legal Certainty.*

Abstrak : Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu pajak daerah, yang pengaturannya mengalami perubahan melalui Peraturan Gubernur dan Keputusan Gubernur di Provinsi DKI Jakarta, khususnya mengenai ketentuan pengurangan pokok dan pembebasan BPHTB dalam peralihan hak atas tanah. Penelitian ini bertujuan menganalisis ketentuan perubahan pengaturan tersebut, serta dampaknya terhadap pengenaan BPHTB dalam peralihan hak atas tanah. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dan empiris dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual dan kasus. Data diperoleh melalui studi kepustakaan dan wawancara, kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perubahan ketentuan BPHTB telah mengubah mekanisme pengenaan pajak, kriteria penerima fasilitas, serta tata cara pemberian pengurangan dan pembebasan BPHTB. Perubahan tersebut berdampak pada timbulnya ketidakpastian hukum, khususnya pada masa transisi pemberlakuan Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 840 Tahun 2025 yang diterapkan sebelum tanggal penetapannya, sehingga memengaruhi kepastian hak dan kewajiban wajib pajak. Penelitian ini menyimpulkan bahwa perubahan pengaturan

BPHTB harus disertai harmonisasi regulasi, ketentuan peralihan yang jelas, serta penerapan Asas Kepastian Hukum dan Asas Non-Retroaktif guna memberikan perlindungan hukum bagi wajib pajak.

Kata Kunci : **BPHTB,** Peraturan Gubernur, Keputusan Gubernur, Peralihan Hak, Kepastian Hukum.

PENDAHULUAN

Pajak daerah merupakan salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah yang memiliki fungsi penting dalam pembiayaan penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan, dan pelayanan publik. Dalam kerangka desentralisasi, kewenangan perpajakan daerah merupakan bagian dari hubungan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah yang diarahkan untuk memperkuat kemandirian fiskal daerah (Manan, 1994). Salah satu pajak daerah yang memiliki posisi strategis adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yaitu pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Secara historis, pengaturan BPHTB berawal dari Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, kemudian kewenangan pemungutannya dialihkan kepada pemerintah daerah melalui Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 dan diperbarui melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022. Perubahan tersebut menempatkan BPHTB sebagai bagian dari kebijakan pajak daerah yang pelaksanaannya perlu disesuaikan dengan karakteristik dan kebutuhan masing-masing daerah (Bohari, 2012; Mardiasmo, 2023; Waluyo, 2022).

Dalam pelaksanaannya, kewenangan daerah dalam pengaturan BPHTB harus tetap berada dalam kerangka hukum yang lebih tinggi. Pembentukan dan substansi peraturan daerah maupun peraturan kepala daerah harus memperhatikan hierarki peraturan perundang-undangan, kewenangan pemerintahan, serta asas-asas penyelenggaraan pemerintahan yang baik (Soeprapto, 2020; Asshiddiqie, 2018). Di bidang perpajakan, asas kepastian hukum menjadi unsur penting karena wajib pajak harus memperoleh kejelasan mengenai dasar pengenaan, waktu terutang, besaran pajak, serta hak dan kewajibannya (Soemitro, 2016; Suandy, 2020). Kepastian tersebut semakin penting dalam transaksi peralihan hak atas tanah karena pengenaan BPHTB berkaitan langsung dengan proses administrasi pertanahan dan pembuatan akta oleh PPAT (Sutedi, 2018; Hidayat, n.d.).

Provinsi DKI Jakarta mengalami beberapa perubahan kebijakan BPHTB melalui Peraturan Daerah, Peraturan Gubernur, dan Keputusan Gubernur. Perubahan tersebut mencakup pemberian fasilitas pembebasan atau pengurangan BPHTB, mekanisme penyetoran, serta ketentuan administratif dalam perolehan hak atas tanah. Pengaturan tersebut antara lain terlihat dalam Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 126 Tahun 2017, Nomor 117 Tahun 2019, Nomor 23 Tahun 2023, dan Nomor 27 Tahun 2025. Perubahan kebijakan tersebut menunjukkan adanya penyesuaian instrumen perpajakan daerah terhadap perkembangan kebutuhan masyarakat dan kebijakan fiskal daerah.

Persoalan hukum muncul setelah diterbitkannya Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 840 Tahun 2025 tentang Kriteria Pemberian Pengurangan dan Pembebasan Pokok BPHTB sebagai tindak lanjut Peraturan Gubernur Nomor 27 Tahun 2025. Ketentuan mengenai waktu pemberlakuan keputusan tersebut menimbulkan persoalan karena terdapat perbedaan antara tanggal mulai berlakunya ketentuan dan tanggal penetapan keputusan. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan ketidakpastian bagi wajib pajak, terutama terhadap transaksi peralihan hak atas tanah yang berlangsung pada masa transisi. Data administrasi BPHTB yang tercatat pada Badan Pendapatan Daerah Provinsi DKI Jakarta juga menjadi bagian penting dalam melihat penerapan kebijakan tersebut secara empiris (Badan Pendapatan Daerah Provinsi DKI Jakarta, 2025).

Dari perspektif hukum administrasi negara, perubahan kebijakan harus memperhatikan asas legalitas, kepastian hukum, kewenangan, serta perlindungan terhadap warga negara. Pemberlakuan suatu ketentuan terhadap peristiwa hukum yang telah berlangsung sebelumnya perlu memiliki dasar hukum yang jelas dan tidak bertentangan dengan asas non-retroaktif. Prinsip kepastian hukum menuntut agar wajib pajak mengetahui secara jelas ketentuan yang berlaku pada saat hak dan kewajiban perpajakan timbul (Radbruch, 1950; Soekanto, 2015). Persoalan tersebut semakin relevan ketika perubahan kebijakan disertai penyesuaian sistem administrasi perpajakan sehingga berpotensi memengaruhi proses pengajuan fasilitas BPHTB dalam transaksi peralihan hak atas tanah.

Berdasarkan kondisi tersebut, penelitian ini memiliki kebaruan dengan menganalisis dampak perubahan Peraturan Gubernur dan Keputusan Gubernur terhadap pengenaan BPHTB dalam peralihan hak atas tanah, khususnya dari perspektif kepastian hukum, asas non-retroaktif, kewenangan pemerintah daerah, dan perlindungan hukum bagi wajib pajak. Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi akademik bagi pengembangan hukum pajak daerah serta menjadi bahan evaluasi bagi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam membentuk kebijakan BPHTB yang konsisten, transparan, dan memberikan kepastian hukum bagi wajib pajak.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian dalam penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif yang didukung oleh data empiris. Penelitian hukum normatif digunakan untuk mengkaji norma hukum, asas hukum, doktrin, serta peraturan perundang-undangan sebagai dasar utama dalam menganalisis permasalahan mengenai pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Untuk memperkuat analisis mengenai penerapan norma hukum dalam praktik, penelitian ini didukung oleh data empiris yang diperoleh melalui wawancara dengan tiga narasumber yang memiliki keterkaitan dengan objek penelitian, yaitu unsur Badan Pendapatan Daerah (Bapenda), Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan pelaku usaha di bidang properti. Pendekatan penelitian meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan kasus (*case approach*), dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah ketentuan hukum yang mengatur BPHTB, khususnya regulasi mengenai perubahan Peraturan Gubernur dan Keputusan Gubernur. Pendekatan kasus digunakan untuk menganalisis permasalahan hukum yang muncul selama masa transisi perubahan pengaturan BPHTB di Provinsi DKI Jakarta. Pendekatan konseptual digunakan untuk menganalisis konsep BPHTB, asas kepastian hukum, kewenangan, peralihan hak atas tanah, asas non-retroaktif, serta perlindungan hukum bagi wajib pajak. Bahan hukum penelitian terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan, buku, jurnal ilmiah, dan dokumen relevan, sedangkan data empiris diperoleh melalui wawancara dengan narasumber terkait. Seluruh data kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif dengan menghubungkan ketentuan peraturan perundang-undangan, teori hukum, pendapat ahli, dan fakta empiris hasil wawancara. Analisis tersebut diarahkan untuk menjawab permasalahan mengenai perubahan Peraturan Gubernur dan Keputusan Gubernur dalam pengenaan BPHTB serta dampaknya terhadap proses peralihan hak atas tanah di Provinsi DKI Jakarta.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil penelitian ini disusun berdasarkan analisis terhadap ketentuan peraturan perundang undangan yang mengatur BPHTB, serta didukung oleh hasil wawancara dengan narasumber yang berkaitan dengan objek penelitian. Pembahasan difokuskan pada analisis ketentuan perubahan

Peraturan Gubernur dan Keputusan Gubernur terhadap pengenaan BPHTB dalam peralihan hak atas tanah di Provinsi DKI Jakarta, serta dampak perubahan pengaturan tersebut terhadap kepastian hukum dalam pelaksanaannya.

Analisis Ketentuan Perubahan Peraturan Gubernur dan Keputusan Gubernur terhadap Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam Peralihan Hak atas Tanah di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta

Pengaturan BPHTB di Indonesia mengalami perkembangan seiring perubahan kebijakan di bidang perpajakan dan pelaksanaan desentralisasi fiskal. Pada awalnya, pengaturan BPHTB diatur dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000. Dalam ketentuan tersebut, BPHTB merupakan pajak yang dipungut oleh Pemerintah Pusat sebagai bagian dari penerimaan negara atas setiap perolehan hak atas tanah dan bangunan. Perubahan mendasar terjadi dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang mengalihkan kewenangan pemungutan BPHTB kepada pemerintah kabupaten/kota mulai per tanggal 1 Januari 2011, sebagai salah satu jenis pajak daerah. Pengalihan kewenangan tersebut merupakan implementasi desentralisasi fiskal yang memberikan kewenangan lebih luas kepada pemerintah daerah dalam mengelola sumber sumber Pendapatan Asli Daerah sesuai dengan karakteristik dan kebutuhan masing-masing daerah.

Pengaturan tersebut kemudian disempurnakan melalui Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, serta Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 sebagai peraturan pelaksana yang menjadi dasar penyelenggaraan pajak daerah, termasuk BPHTB. Perubahan pengaturan tersebut menunjukkan bahwa BPHTB tidak lagi diposisikan semata-mata sebagai sumber Pendapatan Asli Daerah, tetapi juga sebagai instrumen kebijakan fiskal daerah yang dapat digunakan untuk mendorong pertumbuhan sektor properti serta meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui pemberian insentif perpajakan sesuai dengan kewenangan yang dimiliki pemerintah daerah. Sebagai tindak lanjut dari ketentuan tersebut, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta menetapkan pengaturan BPHTB melalui Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 18 Tahun 2010, yang kemudian disesuaikan dengan Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Peraturan Daerah tersebut menjadi dasar hukum bagi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam menetapkan kebijakan lebih lanjut melalui Peraturan Gubernur dan Keputusan Gubernur mengenai pengenaan, pengurangan, dan pembebasan BPHTB sesuai dengan kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang undangan.

Perubahan pengaturan BPHTB di Provinsi DKI Jakarta mulai dilakukan melalui Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 126 Tahun 2017 tentang Pengenaan 0% (Nol Persen) atas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Perolehan Hak Pertama Kali dengan Nilai Perolehan Objek Pajak sampai dengan Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar Rupiah). Peraturan Gubernur tersebut memberikan fasilitas pembebasan BPHTB sebesar 100% bagi masyarakat yang memperoleh hak pertama atas tanah atau tanah dan bangunan dengan nilai tertentu sebagai bentuk insentif perpajakan daerah. Kebijakan tersebut mencerminkan upaya Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam meningkatkan akses kepemilikan rumah pertama serta mendorong pertumbuhan sektor properti tanpa mengesampingkan fungsi BPHTB sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah.Kebijakan pemberian pembebasan BPHTB tersebut juga mencerminkan fungsi regulerend dari pajak, yaitu penggunaan instrumen perpajakan tidak hanya untuk menghimpun penerimaan daerah, tetapi juga sebagai sarana pemerintah daerah dalam mendorong kepemilikan rumah pertama serta memberikan stimulus terhadap pertumbuhan sektor properti.

Perubahan berikutnya dilakukan melalui Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 117 Tahun 2019 tentang Penyetoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atas Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB), yang mengubah ketentuan mengenai saat terutangnya BPHTB dari penandatanganan Akta Jual Beli menjadi sejak ditandatanganinya PPJB. Perubahan tersebut memberikan kepastian mengenai waktu pemenuhan kewajiban BPHTB dalam transaksi yang dilakukan melalui PPJB, namun dalam praktiknya juga menimbulkan berbagai perbedaan penafsiran terkait saat terjadinya perolehan hak atas tanah sehingga memerlukan penerapan yang cermat agar tetap memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Kemudian pada Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 23 Tahun 2023 tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Perolehan Hak Pertama dengan Nilai Perolehan Objek Pajak sampai dengan Nilai Tertentu, yang pada dasarnya tetap mempertahankan kebijakan pembebasan BPHTB bagi perolehan hak pertama. Namun demikian, peraturan ini memberikan penegasan bahwa fasilitas pembebasan BPHTB hanya diberikan terhadap perolehan hak pertama berupa rumah tapak dengan Nilai Perolehan Objek Pajak tertentu.

Penegasan tersebut menunjukkan adanya pembatasan terhadap ruang lingkup penerima fasilitas pembebasan BPHTB sehingga pemberian insentif perpajakan menjadi lebih terarah sesuai dengan tujuan kebijakan pemerintah daerah, meskipun di sisi lain berpotensi membatasi masyarakat yang memperoleh tanah kosong untuk pembangunan rumah tinggal. Perubahan pengaturan BPHTB kembali dilakukan perubahan, selanjutnya melalui Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 27 Tahun 2025 tentang Administrasi dan Tata Cara Keringanan, Pengurangan, dan Pembebasan atas Pokok dan/atau Sanksi Administratif Pajak Daerah. Berbeda dengan peraturan sebelumnya yang lebih menitikberatkan pada pemberian fasilitas pembebasan BPHTB, Peraturan Gubernur ini mengatur mekanisme administrasi pemberian keringanan, pengurangan, dan pembebasan pajak daerah sebagai dasar pelaksanaan kebijakan perpajakan. Peraturan Gubernur tersebut juga menjadi dasar hukum bagi Gubernur untuk menetapkan kriteria pemberian pengurangan dan pembebasan BPHTB melalui Keputusan Gubernur, sehingga mempertegas hubungan antara peraturan yang bersifat mengatur (*regeling*) dengan keputusan yang bersifat konkret dan individual (*beschikking*).

Perubahan yang paling signifikan dilakukan melalui Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 840 Tahun 2025 tentang Kriteria Pemberian Pengurangan dan Pembebasan Pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Keputusan Gubernur ini mengubah kebijakan pemberian fasilitas BPHTB dengan menggantikan pembebasan BPHTB bagi perolehan hak pertama menjadi pengurangan pokok BPHTB berdasarkan kriteria tertentu. Namun demikian, Keputusan Gubernur tersebut tetap memberikan fasilitas pembebasan BPHTB kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) yang memenuhi persyaratan sesuai ketentuan yang berlaku.

Perubahan tersebut menunjukkan adanya pergeseran kebijakan dari pemberian fasilitas yang bersifat umum menuju pemberian fasilitas yang lebih selektif berdasarkan kriteria tertentu. Pergeseran kebijakan tersebut merupakan bentuk penyesuaian kebijakan fiskal daerah agar pemberian insentif lebih tepat sasaran sesuai dengan tujuan pengaturan BPHTB.Selain mengubah substansi pemberian fasilitas perpajakan, Keputusan Gubernur ini diberlakukan sejak tanggal 27 Agustus 2025 meskipun baru ditetapkan pada tanggal 18 September 2025, sehingga menimbulkan persoalan mengenai kepastian hukum, khususnya terhadap wajib pajak yang telah melakukan perbuatan hukum sebelum keputusan tersebut ditetapkan. Kondisi tersebut menjadi fokus utama dalam menganalisis penerapan Asas Kepastian Hukum dan Asas Non-Retroaktif terhadap perubahan kebijakan BPHTB dimaksud.

Dari perspektif hukum administrasi negara, pemberlakuan suatu kebijakan yang tanggal berlakunya mendahului tanggal penetapannya berpotensi menimbulkan persoalan kepastian hukum, terutama terhadap wajib pajak yang telah melakukan perbuatan hukum berdasarkan ketentuan yang berlaku sebelumnya. Oleh karena itu, penerapan Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 840 Tahun 2025 perlu dianalisis berdasarkan Asas Kepastian Hukum, Asas Non-Retroaktif, serta perlindungan terhadap hak wajib pajak. Berdasarkan uraian tersebut di atas, perubahan Peraturan Gubernur dan Keputusan Gubernur terhadap pengenaan BPHTB tidak hanya mengubah ketentuan pengaturannya, tetapi juga menimbulkan berbagai dampak dalam pelaksanaannya yang memerlukan analisis lebih lanjut.

Analisis Dampak Perubahan Peraturan Gubernur dan Keputusan Gubernur terhadap Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam Peralihan Hak atas Tanah di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta

Perubahan Peraturan Gubernur dan Keputusan Gubernur mengenai pengenaan BPHTB tidak hanya memengaruhi mekanisme administrasi perpajakan, tetapi juga menimbulkan berbagai implikasi hukum dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah. Perubahan tersebut berdampak terhadap kepastian hukum, perlindungan hukum bagi wajib pajak, serta pelaksanaan kewajiban perpajakan yang dilakukan pada masa transisi berlakunya kebijakan baru. Oleh karena itu, setiap perubahan pengaturan BPHTB harus dilaksanakan secara konsisten berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan serta memperhatikan Asas Kepastian Hukum dan Asas Non-Retroaktif agar tidak menimbulkan ketidakpastian hukum bagi masyarakat. Dari perspektif hukum administrasi negara, kepastian hukum merupakan salah satu prinsip fundamental dalam penyelenggaraan pemerintahan. Oleh karena itu, setiap perubahan kebijakan perpajakan daerah harus disertai pengaturan mengenai waktu berlakunya kebijakan, mekanisme pelaksanaan, dan ketentuan peralihan yang jelas agar tidak menimbulkan multitafsir maupun perlakuan yang berbeda terhadap wajib pajak yang berada dalam kondisi hukum yang sama.

Salah satu dampak yang paling menonjol terjadi pada pemberlakuan Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 840 Tahun 2025 yang diberlakukan sejak tanggal 27 Agustus 2025, meskipun baru ditetapkan pada tanggal 18 September 2025. Kondisi tersebut menimbulkan persoalan hukum terhadap wajib pajak yang telah melakukan perbuatan hukum sebelum keputusan tersebut ditetapkan, khususnya mengenai ketentuan yang menjadi dasar pemberian fasilitas BPHTB. Dalam praktiknya, kondisi tersebut berpotensi menimbulkan perbedaan penerapan hukum, serta mengurangi kepastian hukum bagi masyarakat yang sedang melakukan proses peralihan hak atas tanah. Pemberlakuan suatu kebijakan yang tanggal berlakunya mendahului tanggal penetapannya berpotensi menimbulkan ketidakpastian mengenai norma hukum yang harus diterapkan. Kondisi tersebut tidak hanya berdampak terhadap wajib pajak, tetapi juga terhadap pejabat dan instansi yang melaksanakan ketentuan tersebut karena berpotensi menimbulkan perbedaan interpretasi dalam penerapannya.

Perubahan kebijakan tersebut juga berdampak terhadap masyarakat yang sebelumnya berpedoman pada ketentuan pembebasan BPHTB berdasarkan peraturan yang berlaku. Dengan berubahnya kebijakan menjadi pengurangan pokok BPHTB berdasarkan kriteria tertentu, masyarakat harus menyesuaikan kembali hak dan kewajiban perpajakannya sesuai ketentuan yang baru. Meskipun ketentuan tersebut tetap memberikan pembebasan BPHTB kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR), perubahan mekanisme pemberian fasilitas perpajakan tersebut memerlukan ketentuan transisi yang jelas, agar tidak menimbulkan perbedaan penafsiran dalam pelaksanaannya.Perubahan hak dan kewajiban perpajakan tersebut merupakan konsekuensi dari kewenangan pemerintah daerah dalam menetapkan kebijakan fiskal daerah. Namun demikian,

pelaksanaan kewenangan tersebut harus tetap memperhatikan Asas Kepastian Hukum dan perlindungan terhadap wajib pajak, sehingga perubahan kebijakan tidak menimbulkan kerugian bagi masyarakat yang telah melakukan perbuatan hukum berdasarkan ketentuan yang berlaku sebelumnya.

Selain berdampak terhadap wajib pajak, perubahan kebijakan BPHTB juga berimplikasi terhadap pelaksanaan tugas seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun Notaris, pelaku usaha properti dalam memproses baliknama sertipikat, serta kepada instansi Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Provinsi DKI Jakarta itu sendiri termasuk unit-unitnya di tiap-tiap wilayah, yang mengharuskan ekstra sosialisasi mengenai perubahan ketentuan tersebut kepada masyarakat. Perubahan sistem administrasi yang dilakukan bersamaan dengan pemberlakuan kebijakan baru berpotensi menyebabkan tertundanya proses pelayanan, sehingga diperlukan koordinasi yang baik antar instansi, agar pelaksanaan pengenaan BPHTB tetap memberikan kepastian hukum dan pelayanan yang optimal kepada masyarakat. Dalam praktik administrasi perpajakan daerah, sinkronisasi antara perubahan regulasi dengan kesiapan sistem pelayanan merupakan faktor yang sangat menentukan efektivitas implementasi kebijakan. Apabila perubahan norma hukum diberlakukan sebelum sistem administrasi dan aparatur pelaksana siap melaksanakannya, maka tujuan pembentukan kebijakan berpotensi tidak tercapai secara optimal serta dapat menimbulkan ketidakpastian dalam pelayanan kepada masyarakat.

Selain kesiapan sistem administrasi, sosialisasi kebijakan kepada PPAT, Notaris, pelaku usaha properti, dan masyarakat juga memiliki peran penting dalam mendukung implementasi perubahan pengaturan BPHTB. Sosialisasi yang memadai akan perbedaan meminimalkan penafsiran serta terjadinya meningkatkan keseragaman penerapan ketentuan di lapangan. Berdasarkan hasil penelitian ini, perubahan pada Peraturan Gubernur maupun Keputusan Gubernur terhadap pengenaan BPHTB, pada prinsipnya merupakan bagian dari kewenangan Pemerintah dalam menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perpajakan daerah. Namun demikian, setiap perubahan kebijakan harus disertai harmonisasi pengaturan, ketentuan peralihan yang jelas, serta penerapan Asas Kepastian Hukum dan Asas Non-Retroaktif agar tujuan pembentukan kebijakan dapat tercapai tanpa mengurangi perlindungan hukum bagi wajib pajak yang melakukan peralihan hak atas tanah. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa keberhasilan perubahan kebijakan BPHTB tidak hanya ditentukan oleh substansi pengaturannya, tetapi juga oleh konsistensi penerapan hukum, kesiapan administrasi perpajakan, efektivitas sosialisasi kepada masyarakat, serta keberadaan ketentuan peralihan yang jelas. Keempat aspek tersebut menjadi prasyarat penting agar perubahan kebijakan mampu mencapai tujuan peningkatan Pendapatan Asli Daerah tanpa mengurangi kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak wajib pajak.

Temuan tersebut juga memperlihatkan bahwa penerapan Asas Kepastian Hukum dan Asas Non-Retroaktif bukan sekadar menjadi prinsip normatif dalam perundang-undangan, pembentukan melainkan peraturan harus diwujudkan secara nyata dalam setiap perubahan kebijakan yang berkaitan dengan hak dan kewajiban perpajakan masyarakat. Dengan demikian, perubahan kebijakan BPHTB tidak hanya berorientasi pada optimalisasi penerimaan daerah, tetapi juga harus menjamin terciptanya keadilan, kepastian hukum, dan perlindungan hukum bagi seluruh pihak yang terdampak. Contoh Kasus: Dampak perubahan kebijakan tersebut tercermin dalam salah satu kasus yang menjadi objek penelitian ini. Wajib pajak telah melakukan perolehan rumah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di wilayah Kecamatan Cakung, Kota Adm. Jakarta Timur pada saat ketentuan Peraturan Gubernur Nomor 23 Tahun 2023 masih berlaku, sehingga apabila yang bersangkutan memenuhi persyaratan, berhak mengajukan fasilitas pembebasan BPHTB. Namun, sebelum Akta Jual Beli dilaksanakan, ditemukan ketidaksesuaian luas

tanah antara Sertipikat Hak Guna Bangunan dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) akibat perubahan siteplan, sehingga hal tersebut diperlukan penyesuaian data legalitas sebelum melakukan pembayaran BPHTB. Kondisi tersebut mengakibatkan pelaksanaan Akta Jual Beli tertunda hingga tanggal 22 Agustus 2025, dan permohonan pembebasan BPHTB tersebut baru diajukan melalui sistem Bapenda Provinsi DKI Jakarta pada tanggal 9 September 2025. Pada saat pengajuan berlangsung, Bapenda sedang melakukan penyesuaian sistem administrasi sebagai bagian dari masa transisi pemberlakuan Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 840 Tahun 2025, sehingga menimbulkan ketidakpastian mengenai ketentuan yang menjadi dasar pemberian fasilitas BPHTB. Kondisi tersebut mengakibatkan permohonan pembebasan BPHTB belum dapat diproses sehingga menimbulkan ketidakpastian mengenai ketentuan yang seharusnya diterapkan.

Kasus tersebut menunjukkan bahwa persoalan yang timbul bukan semata-mata disebabkan oleh perubahan substansi kebijakan, melainkan juga oleh belum optimalnya pengaturan masa transisi serta penyesuaian sistem administrasi. Dengan demikian, ketentuan peralihan yang jelas menjadi faktor penting untuk menjamin kepastian hukum serta melindungi hak wajib pajak yang telah melakukan perbuatan hukum berdasarkan ketentuan yang berlaku sebelumnya. Kasus tersebut juga memperlihatkan bahwa kepastian hukum tidak hanya ditentukan oleh kejelasan substansi suatu peraturan, tetapi juga oleh konsistensi penerapan serta kesiapan administrasi dalam melaksanakan perubahan kebijakan. Meskipun tujuan perubahan kebijakan adalah untuk menyesuaikan pengaturan BPHTB dengan kebutuhan fiskal daerah, implementasinya tetap harus memberikan perlindungan terhadap wajib pajak yang telah melakukan perbuatan hukum berdasarkan ketentuan yang berlaku sebelumnya.

Berdasarkan hasil dua analisis tersebut di atas, perubahan Peraturan Gubernur dan Keputusan Gubernur terhadap pengenaan BPHTB, khususnya Keputusan Gubernur Daerah Khusus Jakarta Nomor 840 Tahun 2025, tidak hanya mengubah mekanisme pemberian fasilitas BPHTB, tetapi juga menimbulkan konsekuensi hukum terhadap pelaksanaan administrasi BPHTB bagi wajib pajak, PPAT/Notaris dan pelaku usaha properti, tak terkecuali kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta itu sendiri melalui Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Provinsi DKI Jakarta dan Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah (UPPPD). Pemberlakuan kebijakan pada masa transisi berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap transaksi yang sedang berlangsung, sehingga penerapannya harus tetap berpedoman pada Asas Kepastian Hukum, Asas Non-Retroaktif, dan perlindungan terhadap hak wajib pajak. Dengan demikian, kasus yang menjadi objek penelitian ini membuktikan bahwa perubahan kebijakan BPHTB memerlukan harmonisasi antara substansi peraturan, ketentuan peralihan, dan kesiapan sistem administrasi agar tujuan pembentukan kebijakan dapat tercapai tanpa mengurangi Asas Kepastian Hukum, Asas Non Retroaktif, serta perlindungan terhadap hak wajib pajak. Temuan tersebut sekaligus memperkuat hasil penelitian bahwa keberhasilan implementasi kebijakan perpajakan daerah tidak hanya bergantung pada perubahan norma hukum, tetapi juga pada konsistensi pelaksanaannya dalam praktik.

KESIMPULAN DAN SARAN

Pertama, perubahan Peraturan Gubernur dan Keputusan Gubernur terkait pengenaan BPHTB di Provinsi DKI Jakarta merupakan pelaksanaan kewenangan Pemerintah Daerah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Perubahan tersebut berfokus pada mekanisme pemberian fasilitas perpajakan melalui pengaturan pengurangan dan pembebasan BPHTB, tanpa mengubah norma pokok mengenai objek, subjek, dasar pengenaan, tarif, maupun saat terutangnya BPHTB. Perubahan tersebut menunjukkan bahwa kebijakan BPHTB tetap berada dalam koridor

kewenangan pemerintah daerah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, namun implementasinya memperhatikan harus prinsip-prinsip tetap hukum administrasi negara agar tujuan pembentukan kebijakan dapat tercapai secara efektif serta tetap menjamin kepastian hukum.

Kedua, perubahan kebijakan tersebut juga dapat menimbulkan konsekuensi hukum dalam pelaksanaan administrasi BPHTB, khususnya pada masa transisi pemberlakuan Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 840 Tahun 2025. Oleh karena itu, penerapannya perlu memperhatikan Asas Kepastian Hukum, Asas Non Retroaktif, serta perlindungan terhadap hak wajib pajak agar pelaksanaan BPHTB memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terkait. Dengan demikian, keberhasilan implementasi perubahan kebijakan BPHTB tidak hanya ditentukan oleh substansi pengaturannya, tetapi juga oleh kejelasan ketentuan peralihan, kesiapan sistem administrasi, serta konsistensi penerapan hukum dalam praktik.

Pemerintah Provinsi DKI Jakarta perlu memastikan bahwa setiap perubahan kebijakan BPHTB tidak hanya didasarkan pada kewenangan yang sah, tetapi juga menjamin kepastian hukum serta memberikan perlindungan yang adil bagi wajib pajak yang telah melakukan perbuatan hukum. Selain itu, setiap perubahan kebijakan perlu disertai sosialisasi yang memadai kepada masyarakat, PPAT/Notaris, pelaku usaha properti, serta perangkat daerah terkait agar implementasi kebijakan dapat berjalan secara efektif, seragam, dan memberikan kepastian hukum bagi seluruh pihak. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dalam menetapkan Peraturan Gubernur maupun Keputusan Gubernur terkait BPHTB, khususnya Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 840 Tahun 2025, perlu memperhatikan Asas Non-Retroaktif sehingga setiap perubahan kebijakan diberlakukan secara prospektif dan tidak menimbulkan ketidakpastian hukum dalam pelaksanaannya. Di samping itu, penyusunan ketentuan peralihan yang jelas dalam setiap perubahan kebijakan perlu menjadi perhatian agar tidak menimbulkan perbedaan penafsiran serta tetap menjamin perlindungan hukum terhadap wajib pajak yang sedang berada dalam proses peralihan hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Asshiddiqie, J. (2018). *Konstitusi dan konstitualisme Indonesia*. Sinar Grafika.

Badan Pendapatan Daerah Provinsi DKI Jakarta. (2025, December 4). *Rekapitulasi SSPD e-BPHTB*.

Bohari. (2012). *Pengantar hukum pajak*. RajaGrafindo Persada.

Hidayat, A. W. (n.d.). *Analisis pengenaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dalam proses jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Kebumen* (Tesis magister, Universitas Islam Indonesia). https://dspace.uii.ac.id/bitstream/handle/123456789/9372/RKN%207.pdf-?sequence=1&isAllowed=y

Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 840 Tahun 2025 tentang Kriteria Pemberian Pengurangan dan Pembebasan Pokok Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Manan, B. (1994). *Hubungan antara pusat dan daerah menurut UUD 1945*. Pustaka Sinar Harapan.

Mardiasmo. (2023). *Perpajakan*. Penerbit Andi.

Pamuji, K., & Ansihuddin, A. A. (2020). *Buku ajar hukum pajak*. Fakultas Hukum Universitas Jenderal Soedirman. https://jdih.unsoed.ac.id/app/common/dokumen/BUKU%20AJAR%-20HUKUM%20PAJAK.pdf

Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Peraturan Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 126 Tahun 2017 tentang Pengenaan 0% (Nol Persen) atas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Perolehan Hak Pertama Kali dengan Nilai Perolehan Objek Pajak sampai dengan Rp2.000.000.000,00.

Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 117 Tahun 2019 tentang Penyetoran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atas Perjanjian Pendahuluan Jual Beli.

Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 23 Tahun 2023 tentang Pembebasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Perolehan Hak Pertama Kali dengan Nilai Perolehan Objek Pajak sampai dengan Nilai Tertentu.

Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 27 Tahun 2025 tentang Administrasi dan Tata Cara Keringanan, Pengurangan, dan Pembebasan atas Pokok dan/atau Sanksi Administratif Pajak Daerah.

Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Radbruch, G. (1950). *Legal philosophy*. Harvard University Press.

Smith, A. (1776). *An inquiry into the nature and causes of the wealth of nations*. W. Strahan and T. Cadell.

Soekanto, S. (2015). *Pengantar penelitian hukum*. UI Press.

Soemitro, R. (2016). *Asas dan dasar perpajakan*. Refika Aditama.

Soeprapto, M. F. I. (2020). *Ilmu perundang-undangan: Jenis, fungsi, dan materi muatan* (Cetakan ke-19). Kanisius.

Suandy, E. (2020). *Hukum pajak* (Edisi ke-7). Salemba Empat.

Sutedi, A. (2018). *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. Sinar Grafika.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Waluyo. (2022). *Perpajakan Indonesia* (Edisi ke-13). Salemba Empat.