

# Unintended Consequences Kebijakan Pembebasan Pajak Bumi Bangunan Terhadap Sertifikasi dan Transaksi Properti: Studi Kasus Pada Provinsi DKI Jakarta = Unintended Consequences of Land and Building Tax Exemption Policy Against Certification and Property Transactions: A Case Study in DKI Jakarta Province

Hutapea, Elfrida, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20524993&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menguji unintended consequences kebijakan pembebasan Pajak Bumi Bangunan (PBB) untuk Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dibawah Rp. 1 miliar terhadap nilai properti dibawah Rp. 1 miliar. Dengan menggunakan Ordinary Least Square (OLS), penelitian ini menganalisis data PBB dan Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk jenis transaksi hak baru (sertifikasi) dan transaksi jual beli (transaksi properti) selama periode 2012 s.d 2019 di 267 kelurahan di DKI Jakarta. Penelitian ini menemukan bahwa setelah diberlakukannya kebijakan pembebasan PBB untuk NJOP dibawah Rp. 1 miliar pada tahun 2016, semakin besar jumlah objek pajak yang mendapatkan pembebasan PBB dalam satu kelurahan secara signifikan berkorelasi positif dengan semakin besar jumlah objek pajak yang melakukan transaksi sertifikasi dan jual beli properti dibawah Rp. 1 miliar. Hal ini ditemukan konsisten pada kelurahan-kelurahan yang masuk dalam kategori tidak rawan banjir, namun pada kelurahan yang rawan banjir korelasi tersebut hanya signifikan untuk transaksi sertifikasi. Temuan ini mendukung dugaan adanya unintended consequences kebijakan pembebasan PBB terhadap sertifikasi dan transaksi properti bernilai dibawah Rp. 1 miliar di DKI Jakarta.

.....This study aims to examine the unintended consequences of the Land and Building Tax (PBB) exemption policy for the Tax Object Selling Value (NJOP) below Rp. 1 billion against the property value below Rp. 1 billion. By using Ordinary Least Square (OLS), this study analyzes PBB data and Land and Building Rights Acquisition Fee (BPHTB) for types of new rights transactions (certification) and sale and purchase transactions (property transactions) during the period 2012 to 2019 in 267 villages in DKI Jakarta. This research found that after the implementation of PBB exemption policy for NJOP under Rp. 1 billion in 2016, the greater the number of tax objects that receive PBB exemption in one kelurahan, which is significantly positively correlated with the greater the number of tax objects conducting certification transactions and buying and selling property under Rp. 1 billion. This was found to be consistent in sub-districts that were not prone to flooding, but in sub-districts that were prone to flooding, the correlation was only significant for certification transactions. This finding supports the alleged unintended consequences of the PBB exemption policy on property certificates and transactions worth less than Rp. 1 billion in DKI Jakarta