Accounting Information System, Taxes, and Auditing
Vol. 4 No. 2, 2025 hal. 87-100. https://akuntansi.pnp.ac.id/aista
Jurusan Akuntansi Politeknik Negeri Padang, e-ISSN 2961-8630

Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah

Muh Fachrul Firdaus[1], Nur Afiah[2], Masdar Ryketeng[3]
[1] Departemen Akuntansi, Universitas Negeri Makassar, 2109015000005@student.unm.ac.id
[2] Departemen Akuntansi, Universitas Negeri Makassar, nurafiah@unm.ac.id
[3] Departemen Akuntansi, Universitas Negeri Makassar, masdar.ryketeng@unm.ac.id

Keywords:
BPHTB, Locally-generated revenue, effectiveness, contribution

Received : 23 Mei 2025
Accepted : 29 Mei 2025
Published : 30 November 2025

ABSTRACT

This study aims to analyze the effectiveness and contribution of the Land and Building Rights Acquisition Tax (BPHTB) to the Locally-Generated Revenue (PAD) of Barru Regency. The data collection technique used is documentation. This study employs a quantitative method with an analysis of the effectiveness ratio and contribution ratio. This study uses primary data which includes regional tax revenue reports for the 2021-2023 period. The results indicate that the collection effectiveness of the Land and Building Rights Acquisition Tax (BPHTB) in Barru Regency during 2021-2023 is still considered effective, with an average effectiveness rate of 92.98%. However, the contribution of BPHTB to Locally-Generated Revenue (PAD) remains very low with an average rate 3,36%.

Pendahuluan

Pemerintah daerah memiliki kewenangan untuk mengatur dan mengelola urusan pemerintahan berdasarkan prinsip otonomi dan tugas pembantuan, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah. Prinsip otonomi ini menjadi dasar pelaksanaan pemerintahan daerah, sejalan dengan konsep otonomi daerah yang memberikan wewenang luas, nyata, dan bertanggung jawab kepada pemerintah daerah. Dengan penerapan otonomi daerah yang disertai desentralisasi fiskal, tata kelola pemerintahan di Indonesia terus mengalami perkembangan signifikan, menciptakan peluang bagi daerah untuk lebih mandiri dalam mengelola sumber daya dan pelayanan publik (Christia & Ispriyarso, 2019).

Indikator utama untuk menilai sejauh mana suatu daerah dapat melaksanakan otonomi adalah kemampuan keuangan daerah, artinya daerah harus memiliki kewenangan dan kemampuan keuangan untuk menggali sumber-sumber keuangan, mengelola dan menggunakan sendiri yang cukup memadai untuk membiayai menyelenggarakan pemerintahannya (Angraini, 2023). Salah satu ukuran kemandirian keuangan daerah yang penting adalah kontribusi sumber-sumber pendapatan terhadap pembentukan Pendapatan Asli Daerah (PAD) (Anynda & Hermanto, 2020). Oleh karena itu, pendapatan asli daerah harus menjadi sumber keuangan terbesar untuk daerah yang didukung oleh kebijakan perimbangan keuangan pusat dan daerah (Angraini, 2023).

Dengan meningkatnya kemampuan daerah dalam membiayai kebutuhan pembangunannya, ketergantungan pada sumber pendanaan eksternal dapat dikurangi secara signifikan (Labi, 2019). Dalam konteks ini, PAD memegang peranan penting sebagai sumber pembiayaan pembangunan yang mandiri bagi pemerintah daerah (Angriani Banunaek et al., 2022). PAD sendiri mencakup pendapatan yang diperoleh dari berbagai sumber yang ada di wilayah tersebut, seperti pajak daerah, retribusi, dan hasil pengelolaan kekayaan daerah (Angraini, 2023).

Pajak daerah, sebagai salah satu komponen utama dalam PAD yang memiliki peran yang sangat penting dalam mendukung pembangunan dan pertumbuhan ekonomi daerah (Hasruddin, 2020). Sebagaimana halnya di banyak negara, Indonesia menjadikan pajak

sebagai sumber pendapatan utama yang vital untuk kelangsungan program-program pembangunan, baik di tingkat pusat maupun daerah (Ahmad, 2024). Pajak daerah, sebagai salah satu komponen utama dalam PAD yang memiliki peran yang sangat penting dalam mendukung pembangunan dan pertumbuhan ekonomi daerah Pajak daerah, sebagai salah satu komponen utama dalam PAD yang memiliki peran yang sangat penting dalam mendukung pembangunan dan pertumbuhan ekonomi daerah. Pengelolaan antara pemerintah pusat dan daerah ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah.

Di Provinsi Sulawesi Selatan, salah satu daerah yang bergantung cukup besar pada pajak daerah adalah Kabupaten Barru. Ketergantungan tersebut menjadi isu penting, mengingat jika penerimaan pajak daerah tidak optimal, maka pemerintah daerah akan kesulitan dalam membiayai program pembangunan yang sangat dibutuhkan untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat. Program-program tersebut mencakup pembangunan infrastruktur, layanan kesehatan, pendidikan, dan berbagai layanan publik lainnya yang pembiayaannya terus meningkat setiap tahun. Oleh karena itu, penting bagi Kabupaten Barru untuk meningkatkan pendapatan dari pajak daerah, mengingat daerah ini tidak dapat sepenuhnya bergantung pada dana transfer dari pemerintah pusat.

Untuk memastikan pendapatan dari pajak daerah terus meningkat, pemerintah daerah perlu menerapkan prinsip efektivitas dan efisiensi dalam pemungutan pajak (Hafiz & Sari, 2024). Hal ini akan memastikan bahwa seluruh potensi penerimaan pajak dapat berkontribusi maksimal dalam meningkatkan PAD. Efektivitas pajak daerah merupakan penilaian kinerja pemungutan pajak daerah yang dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah selama satu tahun anggaran, apakah sudah efektif ataupun belum, sedangkan kontribusi pajak daerah sendiri merupakan tingkat sumbangan pajak terhadap pendapatan asli daerah yang diketahui dengan membandingkan penerimaan pajak dengan total pendapatan asli daerah dalam satu tahun anggaran (Angraini, 2023).

Berdasarkan Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Barru Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, ada beberapa komponen pajak daerah, Dari beberapa komponen tersebut terdapat perbedaan dalam peran kontribusi pembentukan pajak daerah, rincian data pemungutan komponen pajak daerah bisa dilihat pada tabel 1:

Tabel 1 Rincian data pemungutan pajak daerah di Kabupaten Barru periode 2021-2023.

Pajak Daerah	**2021 (Rp)**	**2022 (Rp)**	**2023 (Rp)**
Pajak Hotel	36.222.000,00	69.060.500,00	66.787.000,00
Pajak Restoran	901.855.996,00	1.167.149.825,30	1.430.063.024,00
Pajak Hiburan	2.205.800,00	2.391.375,00	6.823.300,00
Pajak Reklame	218.376.375,00	425.247.528,00	588.235.790,00
Pajak Penerangan Jalan	7.288.303.377,00	8.174.371.524,00	9.198.143.190,00
Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan	3.132.183.605,00	5.948.366.218,24	5.717.682.808,01
Pajak Parkir	150.000,00	2.000.000,00	3.750.000,00
Pajak PBB	5.054.650.831,00	5.299.051.813,00	5.683.876.264,00
Pajak BPHTB	3.651.244.503,00	3.169.741.327,00	3.004.712.622,00
Pajak Sarang Burung Walet	10.000.000,00	44.030.000,00	29.618.800,00
Pajak Air Tanah	-	23.698.969,00	56.229.932,00
JUMLAH	**20.295.192.487,00**	**24.325.109.080,00**	**25.785.922.730,00**

Sumber: BAPENDA Kabupaten Barru, 2025

Salah satu komponen pajak daerah yaitu pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) memberikan peran dan nilai cukup tinggi terhadap peningkatan pendapatan asli daerah Kabupaten Barru. Ini disebabkan oleh pertumbuhan penduduk dan pendatang yang terus bertambah menyebabkan bertambahnya luas lahan pemukiman di pinggiran kota. Hal ini juga didukung oleh faktor lahan yang cukup luas yang bisa dimanfaatkan para pebisnis properti untuk membangun tempat pemukiman dan nilai jual objek pajak (NJOP) di Kabupaten Barru juga cukup tinggi sehingga besarnya tarif pajak juga meningkat. Tetapi bukannya semakin tinggi, kontribusi pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) mengalami penurunan terhadap pendapatan asli daerah Kabupaten Barru. Penurunan kontribusi pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap pendapatan asli daerah (PAD) Kabupaten Barru dapat dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 2 Data penerimaan PAD, BPHTB dan Kontribusi BPHTB terhadap PAD di Kabupaten Barru periode 2021-2023.

Tahun	PAD (Rp)	BPHTB (Rp)	Kontribusi (%)
2021	91.080.727.896,70	3.651.244.503,50	4,01
2022	95.625.586.779,76	3.169.741.327,00	3,31
2023	108.669.905.583,00	3.004.712.622,00	2,76

Sumber: BAPENDA Kabupaten Barru, 2025

Data pada tabel 2 menunjukkan penerimaan PAD, BPHTB, dan kontribusi BPHTB terhadap PAD di Kabupaten Barru periode 2021-2023, yang mengalami penurunan dari tahun ke tahun. Penurunan ini mencerminkan bahwa pemerintah daerah Kabupaten Barru perlu melakukan upaya optimalisasi penerimaan dari transaksi tanah dan bangunan untuk meningkatkan kontribusi terhadap PAD. Rendahnya kontribusi BPHTB ini mengindikasikan adanya hambatan yang mempengaruhi penerimaan PAD, seperti penurunan aktivitas transaksi properti dan penurunan harga properti yang mengakibatkan nilai dasar pengenaan pajak (NJOP) juga akan berkurang sehingga pendapatan dari pajak BPHTB menjadi lebih rendah. Hal ini tentu berdampak negatif terhadap tingkat kemandirian fiskal daerah (Adrian, 2024). Bisa dilihat pada tabel 3 bahwa pajak daerah merupakan salah satu komponen penyumbang tertinggi kepada PAD. Pada tabel tersebut peningkatan PAD mengalami fluktuasi Sehingga pemungutan pajak daerah harus dimaksimalkan agar PAD mengalami peningkatan yang stabil. Sedangkan rincian PAD bisa dilihat pada tabel berikut ini:

Tabel 3 Rincian data penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Barru periode 2021-2023.

PAD	2021 (Rp)	2022 (Rp)	2023 (Rp)
Pajak Daerah	20.295.192.486,50	24.325.109.079,54	25.785.922.730,00
Retribusi Daerah	6.591.239.990,00	7.194.962.118,00	3.844.587.603,00
Pengelolaan Kekayaan Daerah Yang Dipisahkan	9.198.474.101,00	10.027.692.032,00	9.922.742.013,00
Lain-Lain PAD Yang Sah	54.995.821.319,20	54.077.823.550,22	69.116.653.237,00
JUMLAH	**91.080.727.896,70**	**95.625.586.779,76**	**108.669.905.583,00**

Sumber: BAPENDA Kabupaten Barru, 2025

Tabel 4 Data Target penerimaan BPHTB, realisasi penerimaan BPHTB, dan Efektivitas penerimaan BPHTB di Kabupaten Barru periode 2021-2023.

Tahun	Target BPHTB (Rp)	Realisasi BPHTB (Rp)	Efektivitas (%)
2021	3.125.000.000,00	3.651.244.502,50	116,84
2022	3.500.000.000,00	3.169.741.327,00	90,56
2023	4.200.000.000,00	3.004.712.622,00	71,54

Sumber: BAPENDA Kabupaten Barru, 2025

Selain itu, tabel 4 memuat data target penerimaan BPHTB, realisasi penerimaan BPHTB, dan efektivitas penerimaan BPHTB di Kabupaten Barru selama periode yang sama yaitu 2021-2023. Di Kabupaten Barru, diharapkan BPHTB dapat memberikan kontribusi yang signifikan terhadap PAD, terutama mengingat sektor properti dan *real estate* di daerah tersebut yang sedang berkembang. Namun, pada kenyataannya, kontribusi BPHTB terhadap PAD masih belum optimal. Efektivitas penerimaan pajak BPHTB mengalami penurunan hampir 20 persen setiap tahunnya yang menunjukkan adanya masalah yang perlu diselesaikan (Pitria, 2021). Hal ini memperlihatkan bahwa pemerintah Kabupaten Barru masih memerlukan upaya dalam mengoptimalkan realisasi penerimaan BPHTB.

Fenomena ini mencerminkan kebutuhan bagi pemerintah Kabupaten Barru untuk lebih fokus pada upaya pengoptimalan penerimaan BPHTB. Tantangan utama yang dihadapi adalah bagaimana meningkatkan PAD sambil menjaga keseimbangan antara kepentingan masyarakat dengan pertumbuhan ekonomi lokal. Oleh karena itu, peningkatan penerimaan BPHTB tidak hanya berdampak pada aspek fiskal, tetapi juga memiliki implikasi sosial dan ekonomi yang perlu dipertimbangkan dengan cermat. Berbagai dinamika ekonomi yang terjadi dapat mempengaruhi efektivitas kebijakan BPHTB dan keberlanjutan upaya tersebut (Gunawan et al., 2024). Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji efektivitas pemungutan BPHTB di Kabupaten Barru serta menganalisis kontribusinya terhadap peningkatan PAD.

Terdapat beberapa penelitian sebelumnya yang serupa misalnya, penelitian yang dilakukan oleh (Yunita & Fahriani, 2020) menunjukkan bahwa efektivitas pemungutan pajak, termasuk BPHTB, secara signifikan mempengaruhi peningkatan PAD. Namun, penelitian tersebut dilakukan di daerah lain, sehingga belum ada kajian serupa di Kabupaten Barru. Mengingat kondisi ekonomi, sosial, dan potensi pajak yang berbeda di setiap daerah, analisis ini diharapkan dapat memberikan temuan yang lebih relevan bagi Kabupaten Barru. Untuk itu penulis tertarik untuk meneliti bagaimana tingkat efektivitas dan seberapa besar kontribusi pajak daerah lebih tepatnya BPHTB pada pendapatan asli daerah Kabupaten Barru. Oleh karena itu penelitian ini berjudul "Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Barru.

Pendapatan Asli Daerah

Merujuk pada penelitian Angraini, (2023), Pendapatan Asli Daerah selanjutnya disebut PAD adalah pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan Perundang-undangan. Pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mengatur bahwa PAD merupakan sumber keuangan yang digali dari wilayah setempat. Pendapatan Asli Daerah (PAD) juga merupakan penerimaan yang diperoleh oleh daerah dan dipungut secara mandiri oleh pemerintah daerah, berdasarkan kebijakan dan peraturan daerah masing-masing (Wicaksono & Huda, 2022). Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah pendapatan yang dihimpun pemerintah daerah secara mandiri dari wilayah setempat, sesuai dengan kebijakan daerah dan peraturan perundang-undangan, seperti yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Berdasarkan definisi-definisi yang telah disebutkan dari berbagai pendapat, maka disimpulkan bahwasannya pendapatan asli daerah (PAD) adalah pendapatan yang diperoleh dan dikelola secara mandiri oleh pemerintah daerah, sesuai dengan kebijakan serta peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sumber pendapatan ini digali dari potensi wilayah setempat dan diatur melalui peraturan daerah sebagai upaya memperkuat kapasitas keuangan daerah.

Definisi Pajak

Pajak adalah pungutan yang dibebankan oleh pemerintah kepada warga negara atau badan usaha yang memiliki penghasilan atau kekayaan tertentu (Bustari et al 2023:16). Menurut pandangan dari Sutedi (2022:2), pajak adalah suatu iuran atau kewajiban menyerahkan sebagian kekayaan (Pendapatan) kepada negara. Sedangkan menurut Hamidah et al. (2023:23) pajak adalah iuran wajib atau pajak yang dibayarkan kepada pemerintah dan digunakan untuk kepentingan pemerintah dan masyarakat. Berdasarkan definisi-definisi yang telah disebutkan dari berbagai pendapat, maka disimpulkan bahwasanya Pajak adalah Pajak adalah kewajiban untuk menyerahkan sebagian pendapatan kepada negara sebagai iuran wajib yang digunakan untuk kepentingan pemerintah dan masyarakat.

Pajak Daerah

Seperti yang dijelaskan Simbolon & Herijawati, (2023), Pajak daerah merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting guna membiayai pelaksanaan pemerintah daerah bisa juga dikatakan pajak yang ditetapkan oleh daerah untuk kepentingan pembiayaan rumah tangga pemerintah daerah tersebut. Sedangkan yang tertera dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang disebut pajak daerah adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Sedangkan dalam Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Barru Nomor 3 Tahun 2023 Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, pajak daerah adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau Badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Penjelasan yang diuraikan diatas, dapat disimpulkan bahwa pajak daerah adalah iuran wajib yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan kepada daerahnya tanpa imbalan yang langsung dapat dirasakan, yang bersifat dipaksakan dengan tidak mendapatkan jasa timbal balik secara langsung berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintah daerah dan keperluan pembiayaan umum pemerintah.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Menurut Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), BPHTB didefinisikan sebagai pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Hak atas tanah dan/atau bangunan meliputi hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, serta bangunan di atas tanah tersebut, sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan bangunan.

Menurut Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Barru Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, bahwa BPHTB adalah pajak atas perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan diatasnya. Didalam penelitian yang dilakukan Hariyani et al.,

(2024:306) Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan merujuk pada tindakan atau peristiwa hukum yang menyebabkan seseorang atau badan hukum memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Hak atas tanah dan/atau bangunan mencakup hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, serta bangunan yang ada di atasnya, sebagaimana diatur dalam undang-undang terkait pertanahan dan bangunan (Hariyani et al., 2024:306).

Definisi-definisi yang telah diuraikan dari beberapa sumber, bisa disimpulkan bahwa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak tersebut terjadi melalui tindakan atau peristiwa hukum yang menyebabkan seseorang atau badan hukum memperoleh hak atas tanah atau bangunan. Hak ini mencakup hak atas tanah, termasuk hak pengelolaannya, serta bangunan yang berdiri di atasnya. Dengan dialihkannya BPHTB menjadi pajak daerah, tujuan utama perubahan ini adalah untuk meningkatkan penerimaan daerah melalui pajak, yang pada akhirnya mendukung tercapainya kemandirian daerah dalam Pembangunan.

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis pendekatan deskriptif kuantitatif yang bertujuan untuk menganalisis tingkat efektivitas dan kontribusi BPHTB terhadap PAD di Kabupaten Barru. Pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumentasi dari sumber-sumber resmi, seperti laporan keuangan daerah dan data penerimaan pajak dari Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Barru.

Penelitian ini menggunakan data sekunder yang diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Barru, yang mencakup data penerimaan BPHTB dan PAD selama periode Januari 2021 sampai Desember 2023. Penelitian ini akan menggunakan analisis rasio efektivitas dan kontribusi untuk untuk menganalisis tingkat efektivitas dan kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Penelitian ini, penulis mengumpulkan, mengolah, dan menganalisis data Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Barru. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan analisis rasio efektivitas dan kontribusi, di mana rasio tersebut menggambarkan kemampuan pemerintah daerah dalam merealisasikan penerimaan Pajak BPHTB serta untuk menilai tingkat efektivitas dan kontribusi pajak tersebut.

Perhitungan dilakukan terhadap rekapitulasi penerimaan pajak daerah dari tahun 2021 hingga 2023 dengan menggunakan metode rasio efektivitas. Adapun rumus yang digunakan untuk mengetahui rasio efektivitas realisasi penerimaan pajak kendaraan bermotor dan bea balik nama kendaraan bermotor (Yunita & Fahriani, 2020):

$$\boxed{Efektifitas = \frac{Realisasi\ Penerimaan\ BPHTB}{Target\ Penerimaan\ BPHTB}\ x\ 100\%}$$

Berikut adalah indikator yang dapat digunakan untuk menilai tingkat efektivitas berdasarkan hasil perhitungan formula efektivitas (Yunita & Fahriani, 2020):

a. Tingkat pencapaian di atas 100% menunjukkan hasilnya sangat efektif.
b. Tingkat pencapaian antara 90%-100% menunjukkan hasilnya efektif.
c. Tingkat pencapaian antara 80%-90% menunjukkan hasilnya cukup efektif.
d. Tingkat pencapaian antara 60%-80% menunjukkan hasilnya kurang efektif.
e. Tingkat pencapaian di bawah 60% menunjukkan bahwa hasilnya tidak efektif.

Untuk menghitung Kontribusi penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) menggunakan rumus sebagai berikut (Yunita & Fahriani, 2020):

$$Kontribusi = \frac{Realisasi\ Penerimaan\ BPHTB\ (x)}{Realisasi\ PAD\ (y)}\ x\ 100\%$$

Berikut adalah indikator yang dapat digunakan untuk menilai tingkat kontribusi berdasarkan hasil perhitungan formula kontribusi jika (Yunita & Fahriani, 2020):

a. Tingkat pencapaian di atas 50% menunjukkan kontribusinya sangat baik.
b. Tingkat pencapaian antara 40,10%-50% menunjukkan kontribusinya baik.
c. Tingkat pencapaian antara 30,10%-40% menunjukkan kontribusinya sedang.
d. Tingkat pencapaian antara 20,10%-30% menunjukkan kontribusinya cukup.
e. Tingkat pencapaian antara 10,10%-20% menunjukkan kontribusinya kurang.
f. Tingkat pencapaian di bawah 0,00%-10% menunjukkan kontribusinya sangat kurang.

Hasil dan Pembahasan

Efektivitas Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)

Untuk menganalisis persentase tingkat efektivitas penerimaan pajak BPHTB dapat diukur dengan membandingkan hasil realisasi BPHTB dengan target pemungutan dalam satu tahun dengan rumus sebagai berikut (Yunita & Fahriani, 2020):

$$Efektifitas = \frac{\text{Realisasi Penerimaan BPHTB}}{\text{Target Penerimaan BPHTB}}\ x\ 100\%$$

Kemudian untuk mengetahui kriteria dari nilai efektivitas penerimaan pajak BPHTB yang didapatkan, maka digunakan tabel interpretasi nilai efektivitas menurut Yunita & Fahriani, 2020:

Tabel 5 Tabel Interpretasi Nilai Efektivitas

Persentase	Kriteria
>100%	Sangat Efektif
90%-100%	Efektif
80%-90%	Cukup Efektif
60%-80%	Kurang Efektif
<60%	Tidak Efektif

Sumber: Yunita & Fahriani 2020

Berikut hasil perhitungan persentase efektivitas penerimaan pajak BPHTB di Kabupaten Barru tahun 2021-2023.

Tabel 6 Data Efektivitas penerimaan pajak BPHTB di Kabupaten Barru periode 2021-2023

Tahun	Target BPHTB (Rp)	Realisasi BPHTB (Rp)	Jumlah Transaksi	Efektivitas (%)	Kriteria
2021	3.125.000.000,00	3.651.244.502,50	537	116,84	Sangat Efektif
2022	3.500.000.000,00	3.169.741.327,00	850	90,56	Efektif
2023	4.200.000.000,00	3.004.712.622,00	644	71,54	Kurang Efektif
Rata-Rata				92,98	Efektif

Sumber: BAPENDA Kabupaten Barru, 2025

Pada tahun 2021, target penerimaan BPHTB ditetapkan sebesar Rp3.125.000.000,00 sedangkan realisasi yang diperoleh mencapai Rp3.651.244.502,50 atau 116,84% dari target yang berarti realisasi melebihi target sebesar Rp526.244.502,50. Jumlah transaksi BPHTB

pada tahun ini adalah sebanyak 537 transaksi dengan capaian di atas target, tingkat efektivitas berada pada kategori sangat efektif menurut tabel interpretasi (Yunita & Fahriani, 2020). Kelebihan pencapaian ini menunjukkan bahwa penerimaan pada tahun 2021 berhasil melampaui proyeksi yang ditetapkan.

Sedangkan pada Tahun 2022 mengalami peningkatan target menjadi Rp3.500.000.000,00, namun realisasinya justru menurun menjadi Rp3.169.741.327,00 dimana tingkat efektivitasnya sebesar 90,56%, atau berkurang sekitar 26,28% dibanding tahun sebelumnya. Menariknya, jumlah transaksi pada tahun ini justru meningkat menjadi 850, yang merupakan jumlah tertinggi selama periode tiga tahun. Meskipun jumlah transaksi naik, efektivitas menurun yang artinya, nilai per transaksi rata-rata lebih kecil dibanding tahun sebelumnya.

Target penerimaan kembali dinaikkan menjadi Rp4.200.000.000,00. Namun, realisasi justru menurun menjadi Rp3.004.712.622,00. Efektivitas yang dicapai hanya 71,54%, dan masuk dalam kategori kurang efektif. Jumlah transaksi juga menurun menjadi 644 pada tahun 2023, atau lebih rendah dibandingkan tahun sebelumnya. Ini menunjukkan bahwa baik jumlah maupun nilai transaksi tidak mampu mengejar peningkatan target yang ditetapkan. Penurunan efektivitas dari tahun ke tahun ini menunjukkan kesenjangan yang makin lebar antara perencanaan target dan capaian riil.

Secara keseluruhan, rata-rata efektivitas selama tiga tahun adalah 92,98%, yang menurut kriteria termasuk dalam kategori efektif. Namun tren tahunan menunjukkan penurunan yang konsisten dari sangat efektif (2021), ke efektif (2022), dan menjadi kurang efektif (2023). Penurunan ini terjadi karena realisasi penerimaan yang menurun sementara target penerimaan meningkan sehingga kesenjangan antara target dan realisasi semakin besar. Penurunan ini juga disebabkam karena menurunnya jumlah maupun nilai transaksi pada tahun 2023.

Kontribusi Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap PAD

Untuk menganalisis persentase tingkat kontribusi penerimaan pajak BPHTB dapat diukur dengan membandingkan hasil realisasi BPHTB dengan target pemungutan dalam satu tahun dengan rumus yang digunakan untuk perhitungan tersebut adalah sebagai berikut (Yunita & Fahriani, 2020):

$$\boxed{Kontribusi = \frac{Realisasi\ Penerimaan\ BPHTB\ (x)}{Realisasi\ PAD\ (y)}\ x\ 100\%}$$

Kemudian untuk mengetahui kriteria dari nilai rasio kontribusi penerimaan pajak BPHTB yang didapatkan, maka digunakan tabel interpretasi nilai efektivitas menurut Yunita & Fahriani, 2020:

Tabel 7 Tabel Interpretasi Nilai Efektivitas

Persentase	Kriteria
>50%	Sangat Baik
40,10%-50%	Baik
30,10%-40%	Sedang
20,10-30%	Cukup
10,10%-20%	Kurang
0,00%-10%	Sangat Kurang

Sumber: Yunita & Fahriani 2020

Berikut hasil perhitungan persentase realisasi kontribusi penerimaan pajak BPHTB

terhadap PAD di Kabupaten Barru tahun 2021-2023.

Tabel 8 Data realisasi kontribusi BPHTB terhadap PAD di Kabupaten Barru periode 2021-2023

Tahun	Realisasi BPHTB (Rp)	Realisasi PAD (Rp)	Kontribusi (%)	Kriteria
2021	3.651.244.502,50	91.080.727.896,70	4,01	Sangat Kurang
2022	3.169.741.327,00	95.625.586.779,76	3,31	Sangat Kurang
2023	3.004.712.622,00	108.669.905.583,00	2,76	Sangat Kurang
Rata-Rata			3,36	Sangat Kurang

Sumber: BAPENDA Kabupaten Barru, 2025

Pada tahun 2021 dari total PAD sebesar Rp91.080.727.896,70, kontribusi BPHTB adalah Rp3.651.244.502,50 atau 4,01%. Angka ini termasuk dalam kategori sangat kurang. Meskipun efektivitas BPHTB tahun ini sangat tinggi, kontribusinya terhadap total PAD masih rendah karena total PAD Kabupaten Barru didominasi oleh komponen lain yang nilainya jauh lebih besar. Sedangkan pada tahun 2022 realisasi PAD meningkat menjadi Rp95.625.586.779,76 namun realisasi BPHTB justru menurun ke angka Rp3.169.741.327,00. Akibatnya, kontribusi BPHTB terhadap PAD menurun menjadi 3,31%. Penurunan ini disebabkan oleh dua hal yaitu penurunan nominal BPHTB, dan meningkatnya PAD total, khususnya dari komponen "Lain-Lain PAD yang Sah" yang masih mendominasi.

Realisasi PAD kembali meningkat di tahun 2023 menjadi Rp108.669.905.583,00, namun realisasi BPHTB turun menjadi Rp3.004.712.622,00. Akibatnya, kontribusi BPHTB terhadap PAD hanya 2,76%. Ini merupakan nilai kontribusi terendah selama tiga tahun yang menunjukkan bahwa walaupun BPHTB secara nominal relatif stabil berkisar 3 miliar, pertumbuhan PAD jauh lebih tinggi, sehingga persentase kontribusi BPHTB menjadi semakin kecil. Rata-rata kontribusi BPHTB terhadap PAD Kabupaten Barru selama 2021–2023 adalah 3,36%, yang dikategorikan sangat kurang.

Penurunan kontribusi terjadi setiap tahun terjadi karena total PAD meningkat secara signifikan dari tahun ke tahun yang Dimana sumber utama peningkatan PAD berasal dari "Lain-Lain PAD yang Sah" yang bisa dilihat pada Tabel 5 sedangkan realisasi BPHTB justru menurun secara nominal sejak 2021, walaupun tidak drastis yang disebabkan karena menurunnya jumlah maupun nilai transaksi pada periode tersebut.

Kemudian Untuk melihat sejauh mana capaian kontribusi BPHTB terhadap PAD sesuai harapan pemerintah daerah, perlu dilakukan analisis terhadap perbandingan antara target kontribusi dan realisasi kontribusi. Untuk target kontribusi BPHTB terhadap PAD di Kabupaten Barru bisa kita lihat pada tabel 9 berikut:

Tabel 9 Data target kontribusi BPHTB terhadap PAD di Kabupaten Barru periode 2021-2023

Tahun	Target BPHTB (Rp)	Target PAD (Rp)	Target Kontribusi (%)	Kriteria
2021	3.125.000.000,00	84.842.519.771,00	3,68	Sangat Kurang
2022	3.500.000.000,00	80.653.632.709,00	4,34	Sangat Kurang
2023	4.200.000.000,00	116.536.037.481,00	3,60	Sangat Kurang

Sumber: BAPENDA Kabupaten Barru, 2025

Dimana perbedaan yang cukup jelas antara target kontribusi dan realisasi kontribusi mengalami selisish, dimana pada tahun 2021 realisasi lebih tinggi 0,33% dibandingkan target kontribusi di tahun yang sama. Tetapi bukannya tren posistif ini meningkat, justru mengalami penurunan ditahun 2022 sebesar 1,03% ditahun yang sama, dan tren penurunan ini semakin jelas pada tahun 2023 yang dimana realisasi kontribusi hanya mencapai2,76%

sedangkkan target kontribusinya berada diangka 3,06% dan terdapat kesenjangan sebesar 0,84%.

Untuk melihat sejauh mana capaian kontribusi BPHTB terhadap PAD sesuai harapan pemerintah daerah, perlu dilakukan analisis terhadap perbandingan antara target kontribusi yang ada pada tabel 7 dan realisasi kontribusi pada Tabel 8 Dimana pada tabel 9, target kontribusi BPHTB terhadap PAD pada tahun 2021 ditetapkan sebesar 3,68%. Namun, realisasi kontribusinya mencapai 4,01%, sehingga terdapat selisih positif sebesar +0,33%. Hal ini menunjukkan bahwa pada tahun 2021, BPHTB memberikan kontribusi yang lebih besar daripada yang direncanakan. Capaian ini didukung oleh efektivitas penerimaan BPHTB yang sangat tinggi sebagaimana terlihat pada Tabel 10. Berikut ini adalah rekapitulasi perbedaan tersebut:

Tabel 10 Rekapitulasi target kontribusi dan realisasi kontribusi di Kabupaten Barru periode 2021-2023

Tahun	Target Kontribusi (%)	Realisasi Kontribusi (%)	Selisih (%)	Keterangan
2021	3,68	4,01	+0,33	Realisasi Melebihi Target
2022	4,34	3,31	-1,03	Realisasi jauh Di Bawah Target
2023	3,60	2,76	-0,84	Realisasi Di Bawah Target

Sumber: BAPENDA Kabupaten Barru, 2025

Sedangkan tahun 2022 target kontribusi naik menjadi 4,34%, namun realisasi kontribusinya justru menurun ke angka 3,31%, sehingga terjadi selisih negatif sebesar -1,03%. Artinya, realisasi tidak mencapai target yang direncanakan. Hal ini konsisten dengan data efektivitas pada tahun yang sama meskipun masih dalam kategori efektif, tetapi menunjukkan penurunan dibanding tahun sebelumnya.

Target kontribusi kemudian turun menjadi 3,60% ditahun 2023, sementara realisasi kontribusi justru menurun drastis menjadi 2,76%. Selisih antara target dan realisasi mencapai -0,84%. Kesenjangan ini mencerminkan bahwa estimasi kontribusi yang ditetapkan dalam perencanaan (target) tidak sesuai dengan capaian aktual di lapangan. Hal ini selaras dengan penurunan efektivitas BPHTB di tahun tersebut yang hanya mencapai angka 71,54%, serta penurunan jumlah transaksi di tahun 2023 dari tahun 2022 dari 850 menjadi 644 jumlah transaksi.

Efektivitas dalam konteks perpajakan diukur berdasarkan pencapaian realisasi penerimaan dibandingkan dengan target yang telah ditetapkan. Menurut Huda & Wicaksono (2021), efektivitas dapat dikatakan tinggi apabila realisasi yang dicapai mendekati atau melampaui target yang direncanakan. Standar efektivitas pajak BPHTB umumnya mengacu pada tingkat pencapaian 100% atau lebih, yang berarti penerimaan pajak telah memenuhi atau melebihi target.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa efektivitas penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Barru pada tahun 2021 hingga 2023 menunjukkan tren yang menurun setiap tahunnya. Pada tahun 2021, efektivitas penerimaan BPHTB tercatat sebesar 116,84%, dengan target sebesar Rp3.125.000.000,00 dan realisasi sebesar Rp3.651.244.502,50. Berdasarkan kategori dari Yunita dan Fahriani (2020), nilai ini termasuk dalam kategori sangat efektif karena melebihi 100%. Capaian ini juga didukung oleh jumlah transaksi BPHTB sebanyak 537 yang cukup untuk melebihi target yang ditetapkan.

Namun, efektivitas tersebut mengalami penurunan pada tahun berikutnya. Pada tahun 2022, meskipun jumlah transaksi meningkat menjadi 850, efektivitas menurun menjadi 90,56%. Penurunan ini disebabkan oleh target yang meningkat menjadi Rp3.500.000.000,00,

sedangkan realisasi justru menurun menjadi Rp3.169.741.327,00. Penurunan efektivitas ini menunjukkan bahwa meskipun transaksi meningkat, nilai rata-rata transaksi per objek cenderung lebih kecil dibanding tahun sebelumnya, sehingga realisasi tidak mampu memenuhi target secara penuh.

Penurunan efektivitas semakin jelas terlihat pada tahun 2023. Target penerimaan dinaikkan menjadi Rp4.200.000.000,00, namun realisasi justru kembali menurun menjadi Rp3.004.712.622,00. Efektivitas pada tahun ini tercatat hanya 71,54%, yang masuk dalam kategori kurang efektif. Jumlah transaksi pada tahun ini juga turun menjadi 644 transaksi, lebih rendah dari tahun 2022. Penurunan ini menunjukkan bahwa baik dari sisi jumlah transaksi maupun nilai transaksi, tidak mampu mengejar peningkatan target yang ditetapkan. Dengan demikian, terdapat kesenjangan yang semakin besar antara perencanaan target dan kondisi riil di lapangan.

Secara keseluruhan, efektivitas rata-rata selama tiga tahun tersebut adalah 92,98%, yang masih berada pada kategori efektif. Namun, tren tahunan yang terus menurun mengindikasikan perlunya perhatian serius dari pemerintah daerah untuk menyesuaikan penetapan target dengan potensi riil di lapangan agar penerimaan pajak BPHTB dapat kembali optimal dan konsisten.

Kontribusi pajak BPHTB terhadap PAD mencerminkan seberapa besar peran pajak ini dalam struktur penerimaan daerah. Menurut Yunita & Fahriani (2020), kontribusi pajak daerah dikatakan baik apabila persentasenya memberikan dampak signifikan terhadap PAD. Dalam penelitian ini, Kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Barru selama periode 2021–2023 menunjukkan tren penurunan. Berdasarkan data pada Tabel 17, pada tahun 2021 kontribusi BPHTB terhadap PAD tercatat sebesar 4,01%, di mana realisasi BPHTB sebesar Rp3.651.244.502,50 dan total realisasi PAD sebesar Rp91.080.727.896,70. Meskipun efektivitas BPHTB pada tahun ini sangat tinggi, kontribusinya terhadap total PAD masih termasuk dalam kategori sangat kurang karena PAD lebih banyak didominasi oleh komponen lain seperti "Lain-Lain PAD yang Sah" yang jumlahnya mencapai Rp54.995.821.319,20.

Pada tahun 2022, realisasi PAD meningkat menjadi Rp95.625.586.779,76, namun kontribusi BPHTB justru menurun menjadi 3,31%. Hal ini disebabkan oleh penurunan realisasi BPHTB menjadi Rp3.169.741.327,00 dan meningkatnya total PAD, sementara komponen "Lain-Lain PAD yang Sah" tetap menjadi penyumbang terbesar PAD meskipun nilainya sedikit menurun dibanding tahun sebelumnya.

Tren penurunan kontribusi BPHTB terhadap PAD semakin terlihat pada tahun 2023. Realisasi PAD meningkat signifikan menjadi Rp108.669.905.583,00, sedangkan realisasi BPHTB justru kembali menurun menjadi Rp3.004.712.622,00. Akibatnya, kontribusi BPHTB terhadap PAD hanya sebesar 2,76%, yang merupakan angka terendah selama periode tiga tahun tersebut. Penurunan kontribusi ini menunjukkan bahwa pertumbuhan PAD lebih dipengaruhi oleh sumber-sumber lain yang tumbuh lebih cepat, sedangkan penerimaan dari BPHTB tetap stagnan atau bahkan menurun.

Berdasarkan Tabel 19, perbandingan antara target kontribusi dan realisasi kontribusi juga menunjukkan kesenjangan yang semakin lebar. Pada tahun 2021, realisasi kontribusi melebihi target sebesar 0,33%. Namun pada tahun 2022 dan 2023, realisasi selalu berada di bawah target, masing-masing dengan selisih sebesar -1.03% dan -0,84%. Penurunan ini konsisten dengan menurunnya efektivitas BPHTB serta penurunan jumlah transaksi pada tahun 2023.

Secara rata-rata, kontribusi BPHTB terhadap PAD Kabupaten Barru selama tiga tahun terakhir hanya sebesar 3,36%, yang masuk dalam kategori sangat kurang. Data ini menunjukkan bahwa peran BPHTB dalam membiayai PAD Kabupaten Barru masih relatif kecil dan belum dapat dijadikan andalan utama dalam struktur penerimaan daerah. Oleh

karena itu, diperlukan langkah-langkah evaluasi dan penyesuaian dalam kebijakan penetapan target maupun strategi pemungutan agar kontribusi BPHTB dapat ditingkatkan sesuai potensi riil yang ada di daerah.

Simpulan dan Saran

Berdasarkan hasil analisis yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa efektivitas pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Barru selama periode 2021-2023 masih tergolong efektif, dengan rata-rata efektivitas sebesar 92,98%, meskipun menunjukkan tren penurunan dari tahun ke tahun. Pada tahun 2021, efektivitasnya sangat tinggi dengan 116,84%, tetapi menurun menjadi 90,56% pada tahun 2022 dan semakin menurun ke 71,54% pada tahun 2023, yang masuk dalam kategori kurang efektif. Sementara itu, kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) masih tergolong sangat kurang , dengan persentase yang terus menurun dari 4,01% pada tahun 2021 menjadi 3,31% pada tahun 2022, dan hanya 2,76% pada tahun 2023. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun pemungutan BPHTB secara umum telah dikelola dengan cukup baik, namun efektivitasnya perlu dijaga agar tidak terus mengalami penurunan, dan kontribusinya terhadap PAD masih perlu ditingkatkan agar dapat memberikan dampak yang lebih signifikan bagi penerimaan daerah.

Pemerintah Daerah Kabupaten Barru perlu melakukan evaluasi terhadap faktor-faktor penyebab menurunnya realisasi transaksi BPHTB, seperti pelaporan transaksi, mengoptimalkan sosialisasi kepada masyarakat dan pelaku usaha properti, agar wajib pajak lebih memahami kewajiban dan manfaat membayar BPHTB tepat waktu dan sesuai nilai pasar. Selain itu, memperkuat kerja sama lintas instansi misalnya develover, BPN, dan notaris guna memastikan seluruh transaksi tanah dan bangunan tercatat dan dikenakan pajak sesuai ketentuan. Penelitian mendatang dapat memperluas cakupan analisis dengan mengidentifikasi faktor-faktor spesifik yang menyebabkan penurunan efektivitas dan kontribusi BPHTB, seperti kebijakan insentif pajak, perkembangan sektor properti, atau kepatuhan wajib pajak. Selain itu, analisis lebih lanjut mengenai strategi optimalisasi pemungutan BPHTB, termasuk studi komparatif dengan daerah lain yang memiliki efektivitas tinggi, dapat memberikan rekomendasi yang lebih komprehensif bagi pemerintah daerah dalam meningkatkan penerimaan BPHTB.

Referensi

Adrian, M. Y. (2024). *Strategi Badan Keuangan Daerah (BKD) Tentang Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Dalam Peningkatan Pendapatan Daerah Di Kota Pare-Pare*. *Skripsi* Institut Agama Islam Negeri Pare-Pare. Https://Repository.Iainpare.Ac.Id/Id/Eprint/8410

Ahmad, U. S. (2024). Analisis Kebijakan Pajak Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Di Negara Berkembang. *Brilliant: Journal Of Islamic Economics And Finance*, *2*(1). Https://Journal.Yibri.Id/Index.Php/Brijief/Article/View/49

Angraini, C. (2023). *Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Kendaraan Bermotor Dan Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor Serta Kontribusinya Pada Pendapatan Asli Daerah Provinsi Kepulauan Riau*. Skripsi Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (Stie) Pembangunan, Tanjungpinang. Http://Repo.Stie-Pembangunan.Ac.Id/Id/Eprint/762

Anynda, N. S., & Hermanto, S. B. (2020). Pengaruh Rasio Kemandirian Daerah, Efektivitas Pendapatan Asli Daerah, Dan Pengelolaan Belanja Daerah Terhadap Kinerja Keuangan Daerah. *Jurnal Ilmu Dan Riset Akuntansi (JIRA)*, *9*(10). Https://Jurnalmahasiswa.Stiesia.Ac.Id/Index.Php/Jira/Article/View/3690

Asri, A. (2021). *Buku Ajar Hukum Pajak & Peradilan Pajak*. Sukabumi: CV Jejak (Jejak Publisher).

Bastari, R., Siahaan, A., Dewi, R., Amin, F., Susilowardani, Sukma, D., Dewi, P., Kasiani. (2023).

Hukum Pajak Di Indonesia. Serang: Sada Kurnia Pustaka.
Christia, A. M., & Ispriyarso, B. (2019). Desentrali Fiskal Dan Otonomi Daerah Di Indonesia. *Law Reform*, *15*(1), 149–163. Https://Doi.Org/10.14710/Lr.V15i1.23360
Etika, C., Rachmania, & Yanti, N. (2021). Analisis Tingkat Kontribusi Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Pesisir Barat Provinsi Lampung. *Media STIE Prabumulih*, *5*(2), 116–128. Https://Doi.Org/10.32662/Gaj.V5i1.1744
Faruq, U., Adipurno, S., Aziz, A., Faadhilah, N., & Ridwan, M. (2024). Konsep Dasar Pajak Dan Lembaga Yang Dikenakan Pajak: Tinjauan Literatur Dan Implikasi Untuk Kebijakan Fiskal. *Jurnal Ekonomi Dan Bisnis*, *16*(2), 65–70. Https://Doi.Org/10.55049/Jeb.V16i2.306
Gunawan, N., Nastiar, R. G., & Niravita, A. (2024). Penyelenggaraan Ketentuan Kota Mataram Nomor 11 Tahun 2016 Yang Mengubah Regulasi Mengenai Pajak Alih Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Studi Kasus Di Indonesia. *Jurnal Batavia*, *1*(1), 28–42. Https://Journal.Zhatainstitut.Org/Index.Php/Batavia/Article/View/4
Hafandi, Y., & Romandhon, R. (2020). Pengaruh Pajak Daerah, Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah Yang Dipisahkan, Retribusi Daerah, Dan Lain - Lain Pendapatan Daerah Yang Sah Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Wonosobo. *Journal Of Economic, Management, Accounting And Technology*, *3*(2), 182–191. Https://Doi.Org/10.32500/Jematech.V3i2.1337
Hafiz, M. Al, & Sari, A. G. P. (2024). Analisis Pendapatan Asli Daerah Dalam Meningkatkan Kemandirian Daerah Kabupaten Sarolangun Provinsi Jambi. *JEKP (Jurnal Ekonomi Dan Keuangan Publik)*, *11*(1), 57–70. Https://Doi.Org/10.33701/Jekp.V11i1.4548
Hamidah, Junaidi, Rialdy, N., Suhartono, E., & Amusiana. (2023). *Perpajakan*. Batam: Cendikia Mulia Mandiri.
Hariyani, I., Serfiyani, C. Y., & Serfiyani, C. R. (2024). *Property Top Secret Buku Pintar Bisnis & Investasi Properti Di Era Revolusi Industri 4.0*. Yogyakarta: Penerbit Andi.
Hasruddin. (2020). *Kontribusi Penerimaan Pajak Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah Di Kabupaten Sinjai*. Makassar: Fakultas Ekonomi Universitas Negeri Makassar. (Tidak Diterbitkan).
Huda, M. N., & Wicaksono, G. (2021). Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Yogyakarta. *Educoretax*, *1*(4), 284–290. Https://Doi.Org/10.54957/Educoretax.V1i4.108
Labi, A. (2019). Analisis Kinerja Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah Pada Pemerintah Daerah Kabupaten Pulau Morotai Tahun Anggaran 2013-2015. *Jurnal Akuntansi Bisnis Dan Ekonomi*, *5*(1), 1355–1370. Https://Doi.Org/10.33197/Jabe.Vol5.Iss1.2019.234
Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Barru Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.
Peraturan Menteri Dalam Negeri (PERMENDAGRI) Nomor 77 Tahun 2020 Tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Keuangan Daerah.
Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.
Pitria, F. (2021). *Analisis Penerimaan Pajak Terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Barru*. *IJRE: Indonesian Journal Of Research In Economy, 1(1), 35-47.* Https://Etdci.Org/Journal/Ijre/Article/View/491
Purwantoro, & Setyowati, L. (2019). Pengaruh Pendapatan Daerah Terhadap Belanja Daerah Provinsi Jawa Tengah. *Jurnal Bisnis Dan Ekonomi*, *26*(1), 15–26.

Https://Www.Unisbank.Ac.Id/Ojs/Index.Php/Fe3/Article/View/7492
Rizal, Y., Muhajir, D., & Safrizal. (2019). Pengaruh Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dan Pajak Bumi Bangunan (PBB) Terhadap Pendapatan Pemerintah Daerah Kota Langsa. *Jurnal Samudraekonomika*, *3*(2), 131–140. Https://Doi.Org/10.0123/Jse.V3i2.1887
Sari, H. K., & Rahayu, D. (2020). Potensi Dan Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dalam Rangka Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Banjarmasin. *JIEP: Jurnal Ilmu Ekonomi Dan Pembangunan*, *3*(2), 437. Https://Doi.Org/10.20527/Jiep.V3i2.2546
Setyawati, C. E. (2021). *Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*. Pasaman Barat: CV. Azka Pustaka.
Simbolon, S., & Herijawati, E. (2023). Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penerimaan Pajak Daerah Kota Tangerang. *Rubinstein*, *1*(2), 52–62. Https://Doi.Org/10.31253/Rubin.V1i2.2098
Sutedi, A. (2022). *Hukum Pajak*. Bengkulu: Sinar Grafika.
Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Daerah.
Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.
Wicaksono, G., & Huda, M. N. (2022). Analisis Peranan Efektivitas Dan Kontribusi Pajak Restoran Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Badung. *JRAK: Jurnal Riset Akuntansi Dan Komputerisasi Akuntansi*, *13*(1), 99–112. Https://Doi.Org/10.33558/Jrak.V12i2.3245
Yanti, K. E. M., Yuesti, A., & Bhegawati, D. A. S. (2021). Pengaruh NJOP, Sikap, Kesadaran Wajib Pajak, Pengetahuan Perpajakan, Dan SPPT Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Membayar Pajak Bumi Dan Bangunan Dengan Sanksi Pajak Sebagai Variabel Moderasi Di Kecamatan Denpasar Utara. *Jurnal Khasrisma*, *3*(1). Https://E-Journal.Unmas.Ac.Id/Index.Php/Kharisma/Article/View/1698
Yunita, N., & Fahriani, D. (2020). Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan Bphtb Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Sidoarjo. *GREENOMIKA*, *2*(2), 130–141. Https://Doi.Org/10.55732/Unu.Gnk.2020.02.2.6