

PENGARUH BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) TERHADAP PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD) KABUPATEN BULUKUMBA

A. Audirta Prasetia

andi.dirta123@gmail.com

Nur Afiah

nurafiah@unm.ac.id

Nurafni Oktaviyah

nurafni_oktaviyah@unm.ac.id

Abstract

This study aims to determine the effect of Land and Building Rights Acquisition Duty on Regional Original Revenue of Bulukumba Regency. The data collection technique used is documentation. This study uses a quantitative method with simple regression analysis to evaluate the relationship between Building Rights Acquisition Duty and Regional Original Revenue revenues. In this study, the secondary data used includes financial statements and regional tax revenues during the 2021-2023 period. The results of the study show that BPHTB has a positive and significant influence on the Regional Original Revenue of Bulukumba Regency. Each increase in Building Rights Acquisition Duty revenue has been shown to contribute directly to the increase in Regional Original Revenue, which shows the importance of optimizing Building Rights Acquisition Duty as an effective fiscal instrument.

Keywords: *Land and Building Acquisition Fee and Local Original Income*

PENDAHULUAN

Pajak berperan penting dalam menopang pembangunan dan pertumbuhan suatu negara. Hampir semua negara mengandalkan pajak sebagai sumber utama pendapatan negara termasuk Indonesia. Pajak dapat dikelola oleh pemerintah pusat serta pemerintah daerah setingkat provinsi dan kabupaten/kota. Pengaturan mengenai pengelolaan pajak antara pemerintah pusat dan daerah telah ditetapkan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang perimbangan keuangan antara pemerintah pusat dan daerah.

Era desentralisasi dan otonomi daerah saat ini, pemerintah daerah memiliki kewajiban besar untuk mengelola keuangannya dengan cara yang efektif dan efisien. Salah satu aspek penting dalam pengelolaan keuangan daerah adalah mengoptimalkan Pendapatan Asli Daerah (yang selanjutnya disingkat PAD). Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022, PAD diartikan sebagai pendapatan yang diperoleh dari pajak daerah, retribusi

daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, serta pendapatan sah lainnya yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Optimalisasi PAD sangat krusial karena menjadi indikator utama kemandirian fiskal suatu daerah. Mengelola dan meningkatkan penerimaan PAD, daerah dapat memperkuat kapasitas keuangannya tanpa bergantung secara berlebihan pada transfer dana dari pemerintah pusat. Hal ini juga memungkinkan pemerintah daerah untuk lebih responsif terhadap kebutuhan lokal dan lebih fleksibel dalam menetapkan prioritas pembangunan sesuai dengan karakteristik serta potensi daerah masing-masing (Mardiasmo, 2019).

Salah satu tantangan dalam optimalisasi PAD adalah bagaimana pemerintah daerah dapat menggali sumber-sumber pendapatan yang potensial namun belum dimanfaatkan secara maksimal dan kemampuan dalam mengelola pajak dan retribusi daerah dengan efektif. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 pada Pasal 1 tentang Pajak Daerah, definisi pajak daerah merupakan kontribusi wajib yang harus dibayarkan oleh individu atau badan kepada daerah berdasarkan ketentuan undang-undang, bersifat memaksa, dan tanpa imbalan langsung. Pajak ini digunakan untuk mendukung kepentingan daerah demi kesejahteraan rakyat. Sedangkan, retribusi daerah adalah pungutan yang dikenakan oleh pemerintah daerah sebagai pembayaran atas layanan atau izin tertentu yang disediakan dan/atau diberikan untuk kepentingan individu atau badan.

Kemampuan PAD dalam memberikan fleksibilitas fiskal kepada pemerintah daerah sangat penting untuk merancang dan melaksanakan kebijakan pembangunan yang sesuai dengan kebutuhan lokal. PAD juga mencerminkan tingkat otonomi fiskal daerah, yang menjadi salah satu indikator utama dalam menilai keberhasilan desentralisasi keuangan dan pemerintahan. Semakin tinggi PAD, semakin besar kapasitas daerah untuk memenuhi kebutuhan dan harapan masyarakat tanpa bergantung pada transfer dana dari pemerintah pusat (Kamaroellah, 2021).

Komponen utama PAD yakni pajak daerah memberikan kontribusi signifikan terhadap kapasitas fiskal daerah. Pajak daerah yang tidak optimal akan membuat pemerintah daerah menghadapi kendala besar dalam membiayai program-program yang dibutuhkan untuk meningkatkan kualitas hidup masyarakat, seperti pembangunan infrastruktur, layanan kesehatan, pendidikan, dan layanan publik lainnya. Perolehan pajak daerah yang terdiri dari tarif untuk berbagai jenis pajak diatur dalam pasal 3 Peraturan Daerah Kabupaten Bulukumba Nomor 1 Tahun 2011 menetapkan tarif pajak daerah untuk mendukung pendanaan daerah. Tarif ini dirancang untuk memberikan kontribusi yang signifikan terhadap PAD dan meningkatkan kapasitas fiskal daerah dalam mendanai berbagai program pembangunan dan pelayanan publik.

Salah satu daerah potensial dari segi ekonomi yang terletak di Kabupaten Bulukumba akan tetapi optimalisasi PAD masih tergolong rendah, terutama dalam hal pengelolaan pajak dan retribusi. Permasalahan utama yang dihadapi adalah minimnya kesadaran dan kepatuhan masyarakat dalam membayar pajak serta adanya tantangan dalam pengawasan dan administrasi pemungutan pajak yang mengakibatkan potensi pendapatan tidak teroptimalkan. Pemilihan Kabupaten Bulukumba didasarkan pada karakteristik geografis yang luasnya mencapai 1.175,45 Km² dengan jumlah penduduk sebesar 471.688 jiwa yang membuatnya sebagai daerah dengan kepadatan penduduk keempat di Provinsi Sulawesi Selatan dan potensi ekonomi yang besar namun masih menghadapi tantangan dalam pengelolaan PAD (BPS Kabupaten Bulukumba, 2024).

Peran yang signifikan dalam peningkatan pajak daerah di Kabupaten Bulukumba salah satunya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (yang selanjutnya disingkat BPHTB). Berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 35 Tahun 2023 pada Pasal 1 tentang BPHTB, definisi BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Hak atas tanah dan/atau bangunan mencakup hak atas tanah, termasuk hak

pengelolaan, serta bangunan yang berdiri di atasnya, sebagaimana diatur dalam undang-undang terkait pertanahan dan bangunan.

Pentingnya peran BPHTB dalam struktur PAD karena sifatnya yang langsung terkait dengan transaksi kepemilikan tanah dan bangunan, yang merupakan aset bernilai tinggi dan memiliki dampak ekonomi signifikan. Berbeda dengan pajak daerah lainnya seperti pajak hiburan atau pajak hotel dan restoran, BPHTB memiliki potensi lebih besar untuk memberikan kontribusi signifikan terhadap pendapatan daerah, terutama di wilayah yang mengalami urbanisasi pesat dan pertumbuhan sektor properti yang tinggi (Mardiasmo, 2019).

Fungsi BPHTB selain sebagai sumber pendapatan yang stabil, tetapi juga sebagai instrumen kebijakan yang dapat membantu pemerintah daerah dalam mengatur dan mengarahkan pembangunan daerah. Mengacu pada pasal 6 Peraturan Daerah Kabupaten Bulukumba Nomor 1 Tahun 2011 yang mengatur tarif BPHTB sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak (yang selanjutnya disingkat NPOP). Optimalisasi penerimaan BPHTB menjadi salah satu prioritas utama dalam meningkatkan kemandirian fiskal daerah dan mendukung pembangunan yang berkelanjutan. Berikut merupakan data jumlah penerimaan PAD dan BPHTB Kabupaten Bulukumba selama periode 2018-2020.

Tabel 1 Data penerimaan PAD dan BPHTB Kabupaten Bulukumba

Tahun	PAD (Rp)	BPHTB (Rp)	Kontribusi (%)
2018	39.721.665.002	6.010.711.300	15,13%
2019	41.178.513.714	6.475.112.000	15,72%
2020	43.291.724.192	7.006.433.747	16,18%

Sumber: BAPENDA Kabupaten Bulukumba, 2024

Berdasarkan tabel 1 data penerimaan PAD dan BPHTB Kabupaten Bulukumba, menunjukkan tren peningkatan akan tetapi efektivitasnya masih jauh dari kata optimal. Tanpa perbaikan dalam kepatuhan, pengawasan dan pengelolaan anggaran, kenaikan ini hanya angka di atas kertas tanpa dampak nyata bagi pembangunan dan kesejahteraan masyarakat Kabupaten Bulukumba.

Tantangan selanjutnya pemerintah daerah di Kabupaten Bulukumba dalam mengoptimalkan PAD dihadapkan mempertahankan keseimbangan antara meningkatkan pendapatan dan memperhatikan kepentingan masyarakat serta pertumbuhan ekonomi lokal. Upaya untuk meningkatkan penerimaan BPHTB juga dapat memiliki dampak ekonomi dan sosial yang kompleks. Beberapa tahun terakhir, kebijakan terkait BPHTB telah menjadi perhatian utama dalam konteks pembangunan ekonomi regional. Hal ini disebabkan oleh perubahan dalam regulasi pajak, kondisi pasar properti, serta dinamika ekonomi yang mempengaruhi implementasi dan efektivitas kebijakan BPHTB. Perubahan kondisi ekonomi dan kebijakan baru yang diterapkan, penting untuk terus mengevaluasi pengaruh BPHTB terhadap PAD.

Penelitian Rizal, Muhajir, & Safrizal (2019), yang menunjukkan aktivitas ekonomi di sektor properti yang dikelola dengan baik sehingga memberikan kontribusi yang signifikan terhadap keuangan daerah Kota Langsa. Penelitian ini memiliki tujuan dan tema yang serupa, yaitu menganalisis pengaruh dan kontribusi BPHTB terhadap PAD, akan tetapi belum mengeksplorasi secara mendalam bagaimana perubahan ini berdampak secara keseluruhan terhadap perekonomian lokal dan kebijakan fiskal.

Penelitian Tala, Sumual, & Rawung (2024), yang menyatakan bahwa BPHTB tidak berpengaruh signifikan secara parsial terhadap PAD. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor, seperti rendahnya tingkat kepatuhan wajib pajak dalam membayar BPHTB dan adanya praktik manipulasi dan penundaan pembayaran pajak oleh masyarakat. Kurangnya kesadaran masyarakat mengenai pentingnya pembayaran pajak juga menjadi penyebab, sehingga meskipun BPHTB memiliki potensi untuk meningkatkan PAD, dampaknya tidak terlihat secara signifikan ketika dilihat secara terpisah. Selain itu, implementasi yang kurang efektif dari pihak pemerintah dalam mengelola dan mengumpulkan BPHTB menjadi faktor kurangnya pengaruh BPHTB terhadap PAD Kota Tomohon.

Penelitian di kota lain menunjukkan adanya faktor-faktor spesifik seperti kebijakan dan dinamika ekonomi yang mempengaruhi pendapatan BPHTB terhadap PAD. Penelitian ini

bertujuan untuk menyelidiki secara kuantitatif pengaruh BPHTB terhadap PAD Kabupaten Bulukumba, dengan fokus pada aspek ekonomi dan kebijakan publik yang terkait dan memahami dampak BPHTB terhadap PAD. Harapannya dapat memberikan wawasan yang berguna bagi pembuat kebijakan dalam merencanakan strategi fiskal yang lebih efektif dan berkelanjutan untuk Kabupaten Bulukumba. Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini berjudul “Pengaruh Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Bulukumba”.

LANDASAN TEORI DAN PENGEMBANGAN HIPOTESIS

Teori Fiskal (*Fiscal Theory*)

Grand theory penelitian ini menggunakan teori fiskal. Mardiasmo (2019), menjelaskan bahwa teori fiskal adalah cabang ilmu ekonomi yang membahas bagaimana pemerintah mengelola pendapatan dan pengeluaran negara untuk mencapai kesejahteraan masyarakat serta stabilitas ekonomi. Kebijakan fiskal melibatkan pengelolaan pajak, belanja negara, dan pinjaman pemerintah guna mendukung pertumbuhan ekonomi, pemerataan pendapatan, serta penyediaan layanan publik. Konteks daerah, teori fiskal menekankan pentingnya optimalisasi PAD melalui pajak daerah, seperti BPHTB, untuk meningkatkan kemandirian fiskal dan mengurangi ketergantungan terhadap dana transfer dari pemerintah pusat.

Teori fiskal, pajak tidak hanya berfungsi sebagai sumber pendapatan, tetapi juga sebagai instrumen kebijakan ekonomi. Pajak daerah seperti BPHTB harus dirancang agar tidak menghambat pertumbuhan sektor properti dan investasi di daerah. Mardiasmo (2019), menekankan bahwa kebijakan pajak yang baik harus memperhitungkan keseimbangan antara penerimaan daerah dan dampaknya terhadap aktivitas ekonomi masyarakat. Tarif BPHTB yang terlalu tinggi dapat mengurangi minat masyarakat dalam melakukan transaksi tanah dan bangunan, sementara tarif yang terlalu rendah dapat menyebabkan penerimaan PAD tidak optimal. Oleh karena itu, pemerintah daerah perlu memastikan bahwa kebijakan BPHTB dikelola secara proporsional sehingga dapat memberikan kontribusi yang signifikan terhadap

PAD tanpa membebani masyarakat. Pengelolaan yang tepat maka BPHTB dapat menjadi salah satu sumber PAD yang stabil dan berperan dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat Kabupaten Bulukumba.

Pajak

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan (UU HPP), pajak didefinisikan sebagai kontribusi wajib yang harus dibayarkan oleh individu atau badan kepada negara, bersifat memaksa sesuai undang-undang, tanpa imbalan langsung, dan dimanfaatkan untuk keperluan negara demi kesejahteraan rakyat. Mustaqiem (2023), menjelaskan bahwa pajak merupakan iuran wajib dari masyarakat kepada negara sesuai dengan undang-undang yang berlaku, tanpa adanya imbalan langsung, yang digunakan untuk mendanai berbagai kebutuhan negara, terutama demi kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan.

Mardiasmo (2019), menjelaskan bahwa pajak merupakan iuran wajib yang dibayarkan oleh individu atau badan kepada negara berdasarkan undang-undang, tanpa imbalan langsung, dan digunakan untuk membiayai pengeluaran negara guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Sementara itu, Arifin (2020) menjelaskan bahwa pajak adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh wajib pajak, baik individu maupun badan, untuk menyerahkan sebagian penghasilannya kepada negara sesuai dengan undang-undang, yang kemudian digunakan untuk membiayai pengeluaran negara dalam penyelenggaraan pemerintahan.

Berdasarkan pengertian dari beberapa ahli, dapat disimpulkan bahwa pajak adalah iuran wajib yang harus dibayarkan kepada negara dengan sifat memaksa, yang dikenakan kepada individu atau badan hukum tanpa adanya imbalan langsung. Pajak digunakan untuk membiayai pengeluaran publik pemerintah dan bertujuan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Pajak berperan penting dalam menjaga stabilitas fiskal serta mendukung fungsi pemerintahan dalam menyediakan layanan dan fasilitas bagi masyarakat.

Pajak Daerah

Berdasarkan Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 tentang Pajak Daerah, pajak daerah didefinisikan sebagai kontribusi wajib yang harus dibayarkan kepada daerah oleh individu atau badan, bersifat memaksa sesuai dengan undang-undang, tanpa imbalan langsung, dan digunakan untuk kepentingan daerah demi kesejahteraan rakyat. Mustaqiem (2023), menjelaskan bahwa pajak daerah adalah pungutan yang dikenakan oleh pemerintah daerah kepada masyarakat, bersifat memaksa, dan wajib dibayarkan berdasarkan peraturan perundang-undangan, dengan tujuan untuk mendanai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan di daerah tersebut.

Mardiasmo (2019), menjelaskan bahwa pajak daerah adalah kontribusi wajib yang dipungut oleh pemerintah daerah dari individu atau badan di wilayah administrasi daerah tersebut, tanpa adanya imbalan langsung, dan digunakan untuk mendanai pengeluaran daerah demi memberikan pelayanan publik dan mendukung pelaksanaan otonomi daerah. Arifin (2020), menambahkan bahwa pajak daerah merupakan kewajiban finansial yang dikenakan oleh pemerintah daerah kepada warga atau badan usaha di wilayahnya, bersifat memaksa, dan tidak memberikan manfaat langsung kepada pembayar pajak; namun, hasilnya digunakan untuk memenuhi berbagai kebutuhan daerah dan pelayanan masyarakat.

Berdasarkan penjelasan dari beberapa ahli, dapat disimpulkan bahwa pajak daerah adalah kontribusi wajib yang dipungut oleh pemerintah daerah dari individu atau badan yang berada di wilayahnya. Pajak ini bersifat memaksa dan tidak memberikan imbalan langsung kepada pembayar, tetapi hasilnya digunakan untuk mendanai penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan, dan pelayanan publik di daerah, demi mendukung pelaksanaan otonomi daerah.

Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Berdasarkan Undang-Undang No. 1 Tahun 2022 tentang PAD, PAD didefinisikan sebagai pendapatan daerah yang berasal dari pajak daerah, retribusi daerah, hasil

pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, serta sumber-sumber sah lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Mustaqiem (2023), menambahkan bahwa PAD mencakup seluruh pendapatan yang diperoleh daerah dari sumber-sumber dalam wilayahnya sendiri, termasuk pajak daerah, retribusi daerah, hasil dari perusahaan milik daerah, dan sumber sah lainnya yang diatur oleh peraturan daerah.

Mardiasmo (2019), menjelaskan bahwa PAD adalah pendapatan yang diperoleh oleh suatu daerah dari sumber-sumber pendapatan yang berada dalam wilayah administrasinya sendiri, yang berfungsi untuk membiayai pengeluaran daerah dalam pelaksanaan otonomi daerah. Arifin (2020), menjelaskan bahwa PAD adalah pendapatan yang berasal dari kekayaan asli daerah, seperti pajak daerah, retribusi, pengelolaan kekayaan daerah, dan sumber sah lainnya. PAD ini mencerminkan kemampuan daerah dalam mengelola dan memaksimalkan sumber daya yang ada di wilayahnya.

Berdasarkan pengertian dari beberapa ahli, dapat disimpulkan bahwa PAD merupakan pendapatan yang diperoleh suatu daerah dari berbagai sumber di wilayah administrasinya, termasuk pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah, serta sumber sah lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan. PAD mencerminkan kemampuan daerah dalam mengelola dan mengoptimalkan sumber daya yang dimilikinya untuk membiayai pengeluaran daerah dalam rangka pelaksanaan otonomi daerah.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

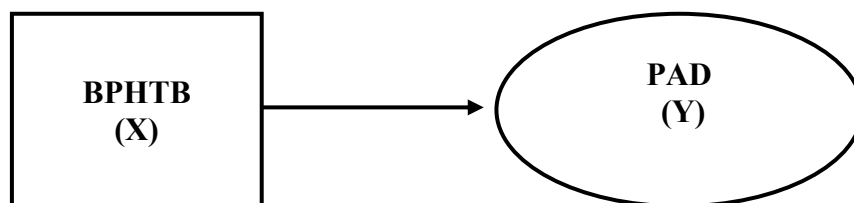
Berdasarkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 35 Tahun 2023 Pasal 1 tentang BPHTB, BPHTB didefinisikan sebagai pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, termasuk hak pengelolaan serta bangunan di atasnya, sesuai dengan undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan. Mustaqiem (2023), menjelaskan bahwa BPHTB adalah pajak final yang dikenakan satu kali pada saat peralihan atau perolehan hak atas tanah dan bangunan. Pajak ini berkontribusi terhadap pendapatan daerah melalui aktivitas transfer hak atas properti.

Mardiasmo (2019), menjelaskan bahwa BPHTB adalah pajak daerah yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan, termasuk transaksi jual beli, tukar-menukar, hibah, warisan, atau bentuk perolehan lainnya. Pajak ini bersifat objektif, ditetapkan berdasarkan nilai transaksi atau nilai pasar objek pajak, dan menjadi salah satu sumber PAD. Arifin (2020), menambahkan bahwa BPHTB dikenakan pada setiap aktivitas perolehan hak atas tanah dan bangunan, seperti jual beli, hibah, atau warisan. Pajak ini menjadi kewajiban bagi pihak yang memperoleh hak atas properti, dengan tarif yang diatur oleh pemerintah daerah, dan hasilnya digunakan untuk membiayai pembangunan serta pelayanan publik daerah.

Berdasarkan pengertian dari beberapa ahli, maka disimpulkan bahwa BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan melalui peristiwa hukum seperti pembelian, warisan, atau hibah. Pajak ini wajib dibayar oleh individu atau badan hukum yang memperoleh hak tersebut. Hak atas tanah dan bangunan mencakup tidak hanya tanah, tetapi juga bangunan yang berdiri di atasnya, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam undang-undang terkait pertanahan dan bangunan.

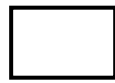
Pengembangan Hipotesis

BPHTB merupakan salah satu pajak daerah yang memiliki potensi signifikan dalam meningkatkan PAD serta mendukung kemandirian fiskal pemerintah daerah. Penelitian ini akan mendalami bagaimana pengaruh BPHTB terhadap peningkatan PAD di Kabupaten Bulukumba, dengan tujuan untuk memahami sejauh mana BPHTB dapat menjadi instrumen yang efektif dalam memperkuat kemandirian fiskal daerah tersebut. Berikut kerangka konseptual pada penelitian ini yaitu sebagai berikut:

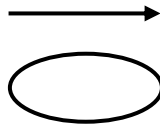


Gambar 1 Kerangka Konseptual

Keterangan:



= Variabel Independen



= Tanda penghubung (variabel dependen
dan variabel independent)

Berdasarkan asumsi dari penelitian Rizal, Muhajir, & Safrizal (2019), bahwa BPHTB terbukti secara signifikan berpengaruh terhadap PAD. Asumsi ini didukung oleh Febrianti, Kusnadi, & Sagita (2024). Maka dugaan sementara bahwa BPHTB memiliki pengaruh signifikan terhadap PAD di Kabupaten Bulukumba.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menerapkan pendekatan kuantitatif dengan tujuan untuk mengindikasikan dampak BPHTB terhadap PAD di Kabupaten Bulukumba. Data dikumpulkan melalui metode studi dokumentasi, menggunakan sumber-sumber resmi seperti laporan keuangan daerah dan data penerimaan pajak yang diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Bulukumba.

Penelitian ini menggunakan data sekunder yang diambil dari Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) Kabupaten Bulukumba, meliputi data penerimaan BPHTB dan PAD selama periode Januari 2021 hingga Desember 2023. Populasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah seluruh data BPHTB di Kabupaten Bulukumba. Sampel yang digunakan adalah data BPHTB periode Januari 2021 sampai Desember 2023 sebanyak 36 bulan di Kabupaten Bulukumba. Penelitian ini menerapkan metode analisis regresi sederhana yang mencakup uji asumsi klasik, uji normalitas, uji linearitas, uji heteroskedastisitas, uji autokorelasi, uji t dan koefisien determinasi dengan melibatkan dua variabel utama, yaitu

BPHTB sebagai variabel independen (X) dan PAD sebagai variabel dependen (Y). Penelitian ini bertujuan untuk mengindikasikan sebab-akibat antara kedua variabel tersebut dan memahami bagaimana penerimaan BPHTB mempengaruhi PAD di Kabupaten Bulukumba.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Analisis Data

Uji Asumsi Klasik dan Uji Regresi Sederhana

Uji Asumsi Klasik

Pada analisis regresi sederhana, penting untuk memastikan bahwa model yang digunakan memenuhi berbagai asumsi statistik dasar. Hal ini dilakukan melalui serangkaian uji asumsi klasik yang meliputi uji normalitas, linearitas, heteroskedastisitas, dan autokorelasi. Setiap uji ini bertujuan untuk memastikan model regresi sederhana valid dan memenuhi syarat untuk digunakan. Penjelasan berikut memberikan gambaran rinci tentang masing-masing uji yang dilakukan serta interpretasi hasilnya.

Uji Normalitas

Uji normalitas bertujuan untuk memastikan bahwa distribusi residual atau *error* dari model regresi mengikuti distribusi normal. Hal ini penting karena distribusi residual yang normal memungkinkan penggunaan uji statistik parametris yang valid dalam analisis regresi. Ketidaksesuaian dengan asumsi normalitas dapat menyebabkan interpretasi koefisien regresi menjadi bias dan kesimpulan yang diambil tidak akurat.

Tabel 3 Hasil Uji Normalitas

PARAMETER	HASIL
Jumlah sampel (nn)	36
Mean residual	-0,0000002
Std. Deviation residual	180.516.241,602
Kolmogorov-smirnov statistic	0,077
Sig. (asympt. Sig. 2-tailed)	0,200 ($p > 0,05$)

Sumber: SPSS 30, 2024 (data diolah)

Uji normalitas dilakukan menggunakan *One-Sample Kolmogorov-Smirnov Test*, yang merupakan salah satu metode yang banyak digunakan untuk menguji normalitas data. Hasil analisis menunjukkan bahwa nilai signifikansi *Asymp. Sig. (2-tailed)* adalah 0,200. Nilai ini lebih besar dari 0,05, yang menunjukkan bahwa distribusi residual tidak berbeda secara signifikan dari distribusi normal. Dengan demikian, asumsi normalitas dalam model regresi terpenuhi, yang memberikan landasan yang kuat untuk melanjutkan analisis regresi. Terpuhinya asumsi normalitas memungkinkan interpretasi hasil analisis yang lebih dapat diandalkan.

Uji Linearitas

Uji linearitas dilakukan untuk memastikan bahwa hubungan antara variabel independen, yaitu BPHTB, dan variabel dependen, yaitu PAD, bersifat linear. Linearitas merupakan syarat utama dalam regresi linier karena model ini mengasumsikan bahwa setiap perubahan pada variabel independen berkorelasi langsung dengan perubahan pada variabel dependen secara proporsional.

Tabel 4 Hasil Uji Linearitas

Parameter	Hasil
R ² (Model Summary)	0,463
Keterangan ANOVA	Tidak tersedia

Sumber: SPSS 30, 2024 (data diolah)

Berdasarkan hasil uji ANOVA Table untuk uji linearitas tidak tersedia, tetapi alternatif *Scatter Plot* dengan *Fitted Line* digunakan dengan R² sebesar 0,463, hubungan antara dua variabel cukup kuat dan linear. Hal ini menunjukkan bahwa sekitar 46,3% variasi PAD dapat dijelaskan oleh BPHTB. Hal ini memberikan indikasi adanya hubungan linier yang cukup kuat antara kedua variabel.

Uji Heteroskedastisitas

Uji heteroskedastisitas bertujuan untuk memastikan bahwa varians residual adalah konstan pada berbagai nilai variabel independen. Ketidakkonsistenan varians residual, yang

dikenal sebagai heteroskedastisitas, dapat menyebabkan hasil analisis regresi menjadi bias, sehingga pengambilan keputusan berdasarkan model menjadi tidak reliabel.

Tabel 5 Hasil Uji Heteroskedastisitas

Parameter	Hasil
Konstanta (aa)	-16.689.844,107
Koefisien BPHTB (bb)	0,270
Sig. BPHTB	0,374 ($p > 0,05$)

Sumber: SPSS 30, 2024 (data diolah)

Dalam penelitian ini, uji heteroskedastisitas dilakukan dengan memeriksa nilai signifikansi dari koefisien variabel independen terhadap residual absolut. Hasil analisis menunjukkan bahwa nilai signifikansi variabel BPHTB adalah 0,374, yang lebih besar dari 0,05. Ini menunjukkan bahwa tidak terdapat heteroskedastisitas, sehingga asumsi ini terpenuhi. Dengan terpenuhinya asumsi heteroskedastisitas, model regresi dapat dianggap *robust* terhadap variasi dalam variabel independen. Hasil ini memastikan bahwa hubungan yang diestimasi oleh model tidak dipengaruhi oleh pola residual yang tidak stabil.

Uji Autokorelasi

Uji autokorelasi dilakukan untuk memastikan bahwa residual dari model regresi tidak memiliki korelasi satu sama lain pada observasi yang berurutan. Autokorelasi dapat terjadi ketika *error* pada satu observasi memengaruhi *error* pada observasi berikutnya, yang sering ditemukan pada data runtun waktu (*time series*). Ketidakadaan autokorelasi merupakan syarat penting dalam analisis regresi karena keberadaannya dapat menyebabkan estimasi parameter model menjadi tidak efisien.

Tabel 6 Hasil Uji Autokorelasi

Parameter	Hasil
Durbin-Watson (DW)	1,903
Rentang Ideal DW	1,5–2,5

Sumber: SPSS 30, 2024 (data diolah)

Hasil uji autokorelasi dalam penelitian ini menggunakan metode Durbin-Watson, yang menghasilkan nilai sebesar 1,903. Nilai ini berada dalam rentang ideal 1,5–2,5, yang

menunjukkan bahwa tidak terdapat autokorelasi pada residual. Dengan terpenuhinya asumsi independensi *error*, model regresi memberikan hasil yang lebih dapat dipercaya. Terpenuhinya asumsi ini memastikan bahwa hubungan yang ditemukan antara variabel BPHTB dan PAD tidak dipengaruhi oleh pola residual yang saling berkaitan.

Secara keseluruhan, model regresi sederhana dalam penelitian ini memenuhi sebagian besar asumsi klasik, termasuk normalitas, linearitas, heteroskedastisitas, dan autokorelasi. Dengan terpenuhinya asumsi-asumsi ini, model regresi dapat digunakan secara valid untuk menganalisis hubungan antara BPHTB dan PAD.

Uji Regresi Sederhana

Setelah memenuhi sebagian asumsi klasik maka analisis regresi sederhana dilakukan untuk mengevaluasi hubungan antara BPHTB (variabel independen) dan PAD (variabel dependen) di Kabupaten Bulukumba pada tahun 2021 hingga 2023. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui seberapa besar BPHTB memengaruhi PAD, baik secara keseluruhan maupun berdasarkan signifikansi statistik. Model regresi digunakan untuk menganalisis dan memahami hubungan antara dua atau lebih variabel, di mana satu variabel bertindak sebagai variabel dependen (Y) dan variabel independen (X). Berdasarkan analisis data model regresi yang diperoleh adalah:

$$Y = 1.957 \times 10^9 + 2.717 \cdot X$$

Nilai konstanta (a) menunjukkan bahwa ketika BPHTB (X) bernilai nol, PAD (Y) diprediksi tetap bernilai Rp1,957 miliar. Ini mencerminkan bahwa ada sumber lain yang turut menyumbang pada PAD di luar BPHTB, seperti pajak daerah lainnya, retribusi, dan pendapatan sah lainnya. Sedangkan koefisien (b) menunjukkan bahwa setiap kenaikan Rp1 dalam BPHTB akan meningkatkan PAD sebesar Rp2,717 secara rata-rata. Ini mengindikasikan bahwa BPHTB memiliki dampak positif terhadap PAD, sehingga upaya peningkatan penerimaan BPHTB, seperti optimalisasi pemungutan pajak dan pengawasan transaksi properti, dapat berkontribusi langsung pada pertumbuhan PAD. Selanjutnya analisis

meliputi ringkasan model uji t dan koefisien regresi untuk membentuk persamaan hubungan matematis antara kedua variabel.

Uji t

Uji t digunakan untuk mengevaluasi signifikansi pengaruh variabel independen (BPHTB) terhadap variabel dependen (PAD) secara individual dalam model regresi sederhana. Tujuan utama dari uji t adalah untuk mengetahui apakah koefisien regresi yang dihitung berbeda secara signifikan dari nol, yang berarti BPHTB memiliki kontribusi yang nyata dalam menjelaskan variasi PAD.

Tabel 7 Hasil Uji t

Coefficients ^a					
Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1 (Constant)	1956826400.701	295769362.798		6.616	<,001
BPHTB	2.717	.501	.681	5.419	<,001

Sumber: SPSS 30, 2024 (data diolah)

Hasil uji t menunjukkan bahwa nilai koefisien BPHTB adalah 2,717 dengan nilai signifikansi < 0,001. Hal ini berarti BPHTB memiliki pengaruh signifikan terhadap PAD pada tingkat kepercayaan 95%. Nilai t sebesar 5,419, yang jauh lebih besar dari nilai kritis tabel, menunjukkan bahwa hubungan antara BPHTB dan PAD sangat kuat. Koefisien ini menunjukkan bahwa setiap kenaikan sebesar 1 satuan pada BPHTB akan meningkatkan PAD sebesar 2,717 satuan.

Koefisien Determinasi

Koefisien Determinasi (R-squared) adalah ukuran yang digunakan untuk mengukur seberapa baik model regresi dapat menjelaskan variasi dalam variabel dependen berdasarkan variabel independen. Nilai R^2 berkisar antara 0 hingga 1, di mana angka yang lebih tinggi menunjukkan bahwa model mampu menjelaskan sebagian besar variasi dalam variabel dependen. Nilai R^2 yang lebih mendekati 1 menunjukkan bahwa variabel independen memberikan kontribusi yang lebih besar dalam menjelaskan variasi PAD.

Tabel 8 Hasil Koefisien Determinasi

Model Summary				
Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.681 ^a	.463	.448	183151654.605

Sumber: SPSS 30, 2024 (data diolah)

Koefisien determinasi (R^2) menunjukkan nilai 0,463, yang berarti bahwa BPHTB mampu menjelaskan 46,3% variansi dalam PAD. Sisanya, sebesar 53,7%, dijelaskan oleh faktor lain yang tidak termasuk dalam model. Nilai R^2 ini menunjukkan bahwa BPHTB memiliki kontribusi yang cukup signifikan terhadap PAD, meskipun ada faktor lain yang berpengaruh.

Hasil analisis regresi sederhana menunjukkan bahwa BPHTB memiliki pengaruh yang signifikan terhadap PAD di Kabupaten Bulukumba selama periode Januari 2021 sampai Desember 2023. Hasil uji t menunjukkan bahwa nilai koefisien regresi sebesar 2,717 menunjukkan bahwa setiap peningkatan 1 satuan BPHTB akan meningkatkan PAD sebesar 2,717 satuan.

Tren data menunjukkan bahwa peningkatan BPHTB selama kurun waktu penelitian secara konsisten diikuti oleh kenaikan PAD, mencerminkan hubungan positif antara kedua variabel. Faktor-faktor yang mendukung pertumbuhan BPHTB diantaranya adalah aktivitas transaksi properti, pertumbuhan populasi, dan perkembangan ekonomi lokal. Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa secara keseluruhan BPHTB memiliki kontribusi terhadap PAD sebesar 16,52%, nilai ini berada pada rentang ideal antara 10%-20%, melihat angka ini masih dalam kisaran wajar, tetapi belum mencapai angka maksimalnya. Maka dari itu pemerintah daerah harus terus memaksimalkan potensi penerimaan dari BPHTB, diiringi dengan diversifikasi sumber pendapatan dan kebijakan yang adaptif, dengan pengelolaan yang tepat, BPHTB tidak hanya akan menjadi sumber pendapatan yang stabil tetapi juga instrumen yang mendukung pembangunan berkelanjutan di Kabupaten Bulukumba.

Pembuktian hipotesis dalam penelitian ini dilakukan menggunakan analisis regresi sederhana untuk menguji pengaruh BPHTB terhadap PAD Kabupaten Bulukumba. Hipotesis

yang diuji adalah apakah BPHTB memiliki pengaruh signifikan terhadap PAD. Hasil analisis menunjukkan bahwa BPHTB memiliki pengaruh positif terhadap PAD, yang berarti peningkatan penerimaan BPHTB berkontribusi langsung terhadap kenaikan PAD Kabupaten Bulukumba. Penelitian ini sejalan dengan penelitian oleh Rizal, Muhajir, dan Safrizal (2019) di Kota Langsa menunjukkan bahwa BPHTB memiliki pengaruh signifikan terhadap PAD. Koefisien regresi sebesar 0,688 mengindikasikan bahwa setiap peningkatan BPHTB sebesar satu persen akan meningkatkan PAD sebesar 0,688 persen. Penelitian ini menyoroti pentingnya aktivitas ekonomi di sektor properti yang tinggi serta efektivitas pengelolaan pajak oleh pemerintah daerah. Selain itu, kesadaran wajib pajak untuk memenuhi kewajiban mereka juga menjadi faktor utama dalam mendukung kontribusi BPHTB terhadap PAD.

Penelitian lebih lanjut oleh Febrianti, Kusnadi, dan Sagita (2024) di Kota Tangerang Selatan menunjukkan bahwa BPHTB memiliki pengaruh positif dan signifikan terhadap PAD. Hal ini disebabkan oleh tingginya aktivitas ekonomi di sektor properti, termasuk pembangunan perumahan dan fasilitas komersial, yang secara langsung meningkatkan penerimaan BPHTB. Penelitian ini juga menyoroti peran pengelolaan pajak yang efektif, sistem pendataan yang akurat, serta sosialisasi yang intensif kepada masyarakat sebagai faktor pendukung optimalisasi BPHTB. Hasil uji statistik menunjukkan tingkat signifikansi di bawah 0,05, yang menguatkan bahwa BPHTB memiliki kontribusi signifikan terhadap PAD di Kota Tangerang Selatan.

Penelitian ini menegaskan pembuktian hipotesis yang kuat bahwa BPHTB tidak hanya sekedar salah satu komponen dalam PAD, tetapi juga memiliki potensi besar untuk menjadi pilar utama dalam mendukung pembangunan daerah yang berkelanjutan. Pemerintah daerah dapat menjadikan temuan ini sebagai dasar untuk memperkuat kebijakan fiskal dan pengelolaan pajak, sehingga mampu memanfaatkan potensi BPHTB secara maksimal dalam jangka panjang.

SIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian mengenai pengaruh BPHTB terhadap PAD Kabupaten Bulukumba, diperoleh kesimpulan bahwa BPHTB berpengaruh sebagai salah satu sumber utama PAD. Hubungan positif yang ditemukan melalui analisis regresi sederhana yang dimana uji t menunjukkan bahwa setiap kenaikan sebesar 1 satuan pada BPHTB akan memberikan dampak langsung terhadap peningkatan PAD sebesar 2,717 satuan, hal ini diperkuat oleh Koefisien determinasi yang mampu menjelaskan 46,3 variansi BPHTB dalam PAD. Dengan kontribusi BPHTB terhadap PAD sebesar 16,52%, Nilai ini berada pada rentang ideal antara 10%-20%, yang masih dalam kisaran wajar, tetapi belum mencapai potensi maksimalnya. Hal ini menegaskan pentingnya BPHTB terhadap PAD sebagai instrumen fiskal yang efektif dalam mendukung kemandirian Kabupaten Bulukumba yang perlu dioptimalisasikan lebih lanjut.

Disarankan agar Pemerintah Kabupaten Bulukumba perlu memperbaiki sistem administrasi pajak agar masyarakat mengerti dan memahami pentingnya BPHTB sebagai salah satu sumber utama pembiayaan pembangunan daerah. Program sosialisasi yang melibatkan berbagai media informasi dapat membantu meningkatkan kesadaran wajib pajak. Digitalisasi sistem administrasi pajak dapat menjadi solusi untuk meningkatkan efisiensi dan akurasi dalam pengelolaan data wajib pajak dan pengawasan terhadap pembayaran pajak perlu diperkuat untuk meminimalkan potensi manipulasi atau penundaan pembayaran. Pemerintah Kabupaten Bulukumba juga dapat mempertimbangkan penerapan insentif bagi wajib pajak yang patuh, seperti pemberian diskon atau kemudahan administrasi untuk mendorong pembayaran pajak tepat waktu serta Penelitian di masa depan disarankan untuk memperluas cakupan dengan mengkaji faktor-faktor lain yang memengaruhi penerimaan BPHTB, seperti dinamika ekonomi lokal, tingkat urbanisasi, dan kebijakan properti. Selain menggunakan pendekatan kuantitatif, penelitian kualitatif juga dapat dilakukan untuk menggali lebih dalam persepsi masyarakat dan pemangku kepentingan terhadap kebijakan BPHTB. Hal ini akan memberikan pemahaman yang lebih komprehensif mengenai efektivitas kebijakan tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Arsyad, A. F. M., & Salle, S. (2021). Kontribusi PBB Dan BPHTB Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Maros. *Journal of Lex Generalis (JLG)*, 2(9), <http://pasca-umi.ac.id/index.php/jlg/article/view/2347-2356>.
- Azizah, A. N. (2016). Evaluasi Pendapatan Asli Daerah pada Kantor Dinas Perhubungan Komunikasi dan Informatika Kabupaten Gowa. Skripsi. Fakultas Ekonomi. Universitas Negeri Makassar (Doctoral dissertation, Pascasarjana), <https://eprints.unm.ac.id/4582/>.
- BPS Kabupaten Bulukumba. (2024). *Kabupaten Bulukumba Dalam Angka Bulukumba Regency in Figures* (BPS Kabupaten Bulukumba, Ed.; Vol. 20). BPS Kabupaten Bulukumba, <https://bulukumbakab.bps.go.id/id>.
- Cahyadi, D., Atmadja, A. T., & Darmawan, N. A. S. (2023). Pengaruh Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) & Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB-P2) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Denpasar pada masa Pandemi COVID-19. *JIMAT (Jurnal Ilmiah Mahasiswa Akuntansi) Undiksha*, 14(03), 525–535, <https://repo.undiksha.ac.id/id/eprint/16841>.
- Febrianti, R., & Sagita, L. (2024). Pengaruh Penerimaan PBB-P2, BPHTB, dan Pajak Parkir terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Tangerang Selatan Tahun 2020-2022. *Ilmu Ekonomi Manajemen dan Akuntansi*, 5(1), 249-262, <https://journal.thamrin.ac.id/index.php/ileka/article/view/2206>.
- Ginting, I. F., & Tambunan, M. R. U. D. (2022). Peluang dan Tantangan Peningkatan Kapasitas Administrasi Perpajakan atas Pemungutan Pajak Restoran di Kota Tangerang Selatan. *Jurnal Riset Akuntansi & Perpajakan (JRAP)*, <https://journal.univpancasila.ac.id/index.php/jrap/article/view/3166>.
- Harjo, D. (2019). *Perpajakan Indonesia Sebagai Materi Perkuliahan di Perguruan Tinggi*. Bogor: D. Harjo (ed.); I. Mitra Wacana Media.
- Ishar, A. M. (2019). Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan Pajak Hotel Terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Sinjai (Doctoral Dissertation, Universitas Bosowa).
- Kamaroellah, A. (2021). Pajak dan Retribusi Daerah: Konsep dan Aplikasi Analisis Pendapatan Asli Daerah Melalui Kontribusi Pajak dan Retribusi Daerah dalam Meninjau Peraturan Daerah. Surabaya: A. Rofig, Ed. (CV. Jakad Media Publishing).
- Mardiasmo. (2019). *Perpajakan Yogyakarta*. Andi.
- Mustaqiem. (2023). *Pajak Daerah: Dalam Transisi Otonomi Daerah*. Yogyakarta: Fh Uii Pres.
- Pane, M. F. A. (2018). Analisis Prosedur Penerimaan Pajak BPHTB dan Kontribusinya dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah.
- Peraturan Daerah (PERDA) Kabupaten Bulukumba Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan,
- Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Petatematikindo.files.wordpress.com
- Pranata, A. (2017). Analisis Kontribusi Retribusi Jasa Umum Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Makassar (Doctoral Dissertation, Universitas Bosowa).
- Prasetyo, S. (2022). Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). *Indonesia Journal of Business Law*, 1(1), 1–6, <https://jurnal.itscience.org/index.php/ijbl/article/view/1283>.
- Rerung, M. (2021). Pengaruh Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Tana Toraja (Doctoral Dissertation, Universitas Bosowa).
- 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 Samudra Ekonomika*, 3(2), 131–140.

- Sandekan, G. (2022). Efektivitas dan kontribusi pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) kota Makassar (Doctoral dissertation, Universitas Bosowa).
- Sari, A. N., & Awalina, P. (2023). Analisis Besarnya Pajak BPHTB Dan Kontribusinya Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Di Kabupaten Kediri:(Studi Kasus Pada Bapenda Kabupaten Kediri). *Muqaddimah: Jurnal Ekonomi, Manajemen, Akuntansi dan Bisnis*, 1(2), 119-133, <https://ejurnalqarnain.stisnq.ac.id/index.php/MUQADDIMAH/article/view/194>.
- Sugiyono. (2024). Statistik untuk Penelitian. Bandung: (E. Mulyatiningsih, Ed.). CV. Alfabeta.
- Tala, O. Y., Sumual, F. M., & Rawung, L. T. (2024). Pengaruh Penerimaan BPHTB dan PBB Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Tomohon. *Jambura Accounting*, <https://jar.fe.ung.ac.id/index.php/jar/article/view/125>.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.
- Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan.
- Wardani, E. (2023). Analisis Peranan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhadap Tingkat Pendapatan Asli Daerah Kota Makassar (Doctoral Dissertation, Universitas Bosowa).
- Yahaya, A. M. S. A., & Agusta, R. (2020). Peranan Penerimaan Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Terhadap Pendapatan Asli Daerah Pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Bulukumba. *Journal of Applied Managerial Accounting*, 4(1), 33-41.
- Zura, N. (2022). Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh Pemerintah Daerah di Kabupaten Bulukumba= Implementation Of Customs Collection Of Land And Building Rights By Land And Building By Local Governments In Bulukumba District (Doctoral dissertation, Universitas Hasanuddin).