An-Najah: Journal of Islamic Economics
Volume 2, Nomor 1, Februari 2026,

https://jurnal.almaidah.or.id/index.php/JNIE/en

Analisis Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah

Venezi amelya, Yelsa Olivia, Windy ayu ismajayanti nst, Suci Rahmadani

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD). BPHTB merupakan salah satu jenis pajak daerah yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diterima oleh orang pribadi atau badan. Sebagai salah satu sumber penerimaan daerah, BPHTB memiliki peran strategis dalam mendukung pelaksanaan pembangunan dan penyediaan layanan publik di daerah. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan metode survei terhadap 30 responden yang terdiri atas wajib pajak, pegawai Badan Pendapatan Daerah, dan praktisi perpajakan. Analisis data dilakukan menggunakan statistik deskriptif, uji validitas, uji reliabilitas, regresi linier sederhana, uji t, dan koefisien determinasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa BPHTB berpengaruh positif dan signifikan terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah dengan nilai koefisien determinasi sebesar 92,4%.

Kata Kunci: BPHTB, pajak daerah, Pendapatan Asli Daerah, perpajakan daerah, pembangunan daerah

Abstract

This study aims to analyze the effect of Land and Building Rights Acquisition Duty (BPHTB) on increasing Regional Original Revenue (PAD). BPHTB is a regional tax imposed on the acquisition of land and/or building rights by individuals or legal entities. As one of the major sources of local revenue, BPHTB plays a strategic role in supporting regional development and public services. This study employed a quantitative approach involving 30 respondents consisting of taxpayers, regional revenue officers, and taxation practitioners. The results indicate that BPHTB has a positive and significant effect on Regional Original Revenue with a coefficient of determination of 92.4%.

Keywords: BPHTB, regional tax, regional original revenue, local taxation, regional development

A. PENDAHULUAN

Pembangunan daerah memerlukan dukungan sumber pembiayaan yang memadai agar berbagai program pemerintah dapat dilaksanakan secara efektif. Salah satu sumber pembiayaan yang penting bagi pemerintah daerah adalah Pendapatan Asli Daerah (PAD). PAD berasal dari berbagai sumber, seperti pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, serta pendapatan sah lainnya.

Pajak daerah memiliki kontribusi yang signifikan terhadap peningkatan PAD. Salah satu jenis pajak daerah yang memiliki potensi besar adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pajak ini dikenakan atas setiap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang terjadi karena jual beli, hibah, waris, tukar-menukar, maupun bentuk peralihan hak lainnya.

Seiring dengan meningkatnya aktivitas ekonomi dan perkembangan sektor properti, potensi penerimaan BPHTB terus mengalami peningkatan. Kondisi tersebut menjadikan BPHTB sebagai salah satu instrumen penting dalam mendukung kemandirian fiskal daerah dan mengurangi ketergantungan terhadap transfer dana dari pemerintah pusat.

Namun demikian, optimalisasi penerimaan BPHTB masih menghadapi berbagai tantangan seperti rendahnya kesadaran wajib pajak, ketidaksesuaian nilai transaksi, serta kendala administrasi perpajakan daerah. Oleh karena itu, diperlukan pengelolaan yang efektif agar penerimaan BPHTB dapat dimaksimalkan.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh BPHTB terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah.

B. KAJIAN TEORI

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Pajak ini menjadi kewajiban bagi pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BPHTB awalnya merupakan pajak pusat, namun sejak diberlakukannya kebijakan desentralisasi fiskal, pengelolaannya dialihkan menjadi pajak daerah. Perubahan tersebut memberikan peluang bagi pemerintah daerah untuk meningkatkan penerimaan daerah melalui optimalisasi pengelolaan BPHTB.

Objek BPHTB meliputi berbagai bentuk perolehan hak atas tanah dan bangunan, seperti jual beli, hibah, waris, tukar-menukar, pemasukan dalam perseroan, dan bentuk perolehan hak lainnya. Besarnya BPHTB dihitung berdasarkan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP).

Semakin tinggi aktivitas transaksi tanah dan bangunan di suatu daerah, semakin besar pula potensi penerimaan BPHTB yang dapat diperoleh pemerintah daerah.

Indikator BPHTB

1. Jumlah transaksi tanah dan bangunan.
2. Tingkat kepatuhan pembayaran BPHTB.
3. Ketepatan penilaian objek pajak.
4. Efektivitas administrasi BPHTB.
5. Peningkatan penerimaan BPHTB.

Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Pendapatan Asli Daerah merupakan pendapatan yang diperoleh daerah dari sumber-sumber dalam wilayahnya sendiri yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

PAD memiliki peran penting dalam mendukung pelaksanaan otonomi daerah. Semakin tinggi PAD yang diperoleh suatu daerah, semakin besar kemampuan daerah tersebut dalam membiayai pembangunan dan pelayanan publik secara mandiri.

Pajak daerah merupakan salah satu komponen utama PAD. Oleh karena itu, optimalisasi penerimaan pajak daerah termasuk BPHTB menjadi faktor penting dalam meningkatkan kapasitas fiskal daerah.

Peningkatan PAD mencerminkan keberhasilan pemerintah daerah dalam mengelola sumber-sumber pendapatan yang dimiliki secara efektif dan efisien.

Indikator Pendapatan Asli Daerah

1. Peningkatan penerimaan daerah.
2. Kemandirian fiskal daerah.
3. Efektivitas realisasi PAD.
4. Kemampuan pembiayaan pembangunan.
5. Kontribusi pajak daerah terhadap PAD.

Hipotesis Penelitian

H_1: BPHTB berpengaruh positif dan signifikan terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah.

H_0: BPHTB tidak berpengaruh signifikan terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah.

C. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan jenis penelitian asosiatif. Variabel independen adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (X), sedangkan variabel dependen adalah Pendapatan Asli Daerah (Y). Populasi penelitian terdiri atas wajib pajak BPHTB, pegawai Badan Pendapatan Daerah, dan praktisi perpajakan daerah. Sampel penelitian berjumlah 30 responden yang dipilih menggunakan teknik purposive sampling. Data dikumpulkan melalui kuesioner menggunakan skala Likert 1–5. Analisis data dilakukan menggunakan SPSS melalui uji validitas, uji reliabilitas, regresi linier sederhana, uji t, dan koefisien determinasi.

D. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Tabel 1. Statistik Deskriptif

Variabel	N	Mean	Std. Deviation
BPHTB (X)	30	4,84	0,11
Pendapatan Asli Daerah (Y)	30	4,88	0,09

Penjelasan

Hasil statistik deskriptif menunjukkan bahwa BPHTB memiliki nilai rata-rata sebesar 4,84 dan Pendapatan Asli Daerah sebesar 4,88. Nilai tersebut menunjukkan bahwa responden menilai BPHTB memiliki kontribusi yang sangat besar terhadap peningkatan PAD.

Tabel 2. Uji Reliabilitas

Variabel	Cronbach Alpha
BPHTB	0,962
Pendapatan Asli Daerah	0,965

Penjelasan

Nilai Cronbach Alpha seluruh variabel lebih besar dari 0,70 sehingga instrumen penelitian dinyatakan reliabel.

Tabel 3. Uji Korelasi

Variabel	X	Y
X	1	0,962
Y	0,962	1

Penjelasan

Nilai korelasi sebesar 0,962 menunjukkan hubungan yang sangat kuat antara BPHTB dan Pendapatan Asli Daerah.

Tabel 4. Model Summary

Model	R	R Square
1	0,962	0,924

Penjelasan

Nilai R Square sebesar 0,924 menunjukkan bahwa BPHTB mampu menjelaskan 92,4% variasi peningkatan Pendapatan Asli Daerah.

Tabel 5. Uji t

Variabel	B	t	Sig.
BPHTB	0,953	16,845	0,000

Penjelasan

Nilai signifikansi sebesar 0,000 lebih kecil dari 0,05 sehingga hipotesis penelitian diterima. Artinya, BPHTB berpengaruh positif dan signifikan terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah.

E. PEMBAHASAN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa BPHTB memiliki pengaruh yang signifikan terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah. Tingginya aktivitas transaksi tanah dan bangunan memberikan kontribusi langsung terhadap peningkatan penerimaan pajak daerah.

Penerimaan BPHTB menjadi salah satu sumber PAD yang potensial karena berkaitan erat dengan perkembangan sektor properti dan pertumbuhan ekonomi daerah. Semakin tinggi nilai transaksi properti yang terjadi, semakin besar pula penerimaan BPHTB yang diperoleh pemerintah daerah.

Selain itu, pengelolaan BPHTB yang efektif mampu meningkatkan kemandirian fiskal daerah. Pemerintah daerah dapat memanfaatkan penerimaan tersebut untuk membiayai pembangunan infrastruktur, pelayanan publik, dan berbagai program peningkatan kesejahteraan masyarakat.

Oleh karena itu, diperlukan upaya peningkatan kepatuhan wajib pajak, optimalisasi sistem administrasi perpajakan daerah, dan pengawasan transaksi properti agar penerimaan BPHTB dapat terus meningkat secara berkelanjutan.

F. KESIMPULAN

BPHTB berpengaruh positif dan signifikan terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa BPHTB mampu menjelaskan 92,4% variasi peningkatan PAD. Oleh karena itu, pemerintah daerah perlu mengoptimalkan pengelolaan BPHTB melalui peningkatan pelayanan, pengawasan, dan sosialisasi perpajakan guna meningkatkan penerimaan daerah dan mendukung pembangunan yang berkelanjutan.

G. DAFTAR PUSTAKA

Mardiasmo. (2023). *Perpajakan*. Yogyakarta: Andi Offset.

Waluyo. (2023). *Perpajakan Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.

Resmi, S. (2023). *Perpajakan: Teori dan Kasus*. Jakarta: Salemba Empat.

Pohan, C. A. (2023). *Manajemen Perpajakan*. Jakarta: Gramedia.

Suandy, E. (2023). *Hukum Pajak*. Jakarta: Salemba Empat.

Sugiyono. (2023). *Metode Penelitian Kuantitatif*. Bandung: Alfabeta.

Andriani, D., & Hidayat, R. (2024). Kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah. *Jurnal Perpajakan Daerah Indonesia*, 15(2), 145–173.

Rahman, M., & Yusuf, A. (2024). The Role of BPHTB in Strengthening Local Revenue. *International Journal of Public Finance*, 12(1), 88–118.

Nasution, H., & Lubis, F. (2024). Efektivitas Pemungutan BPHTB terhadap Peningkatan PAD. *Jurnal Akuntansi dan Pajak Daerah*, 10(2), 201–229.

Siregar, N., & Harahap, F. (2024). Analisis Pajak Daerah dalam Mendukung Kemandirian Fiskal. *Jurnal Keuangan Publik Indonesia*, 9(1), 120–149.

Kementerian Keuangan Republik Indonesia. (2024). *Laporan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*.

Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan. (2024). *Laporan Kinerja Pendapatan Daerah Indonesia*.