

## **IMPLEMENTASI BPHTB SEBAGAI INSTRUMEN PAJAK DAERAH DALAM PEMENUHAN PENDAPATAN ASLI DAERAH**

**Saparutdin Brutu<sup>1</sup>, Nelly Moria Hutapea<sup>2</sup>, Sthepany Lumban Tobing<sup>3</sup>, Esra Julita Br PA<sup>4</sup>,  
Dewi Pika Lbn Batu<sup>5</sup>**

[saparutdinbrutu@gmail.com](mailto:saparutdinbrutu@gmail.com)<sup>1</sup>, [nellymoria0@gmail.com](mailto:nellymoria0@gmail.com)<sup>2</sup>, [tobingsthepany@gmail.com](mailto:tobingsthepany@gmail.com)<sup>3</sup>,  
[esrajulitabrpernangin@gmail.com](mailto:esrajulitabrpernangin@gmail.com)<sup>4</sup>, [DewiPikaLumbanBatu@unimed.ac.id](mailto:DewiPikaLumbanBatu@unimed.ac.id)<sup>5</sup>

**Universitas Negeri Medan**

### **Abstrak**

Pajak daerah, dapat dipaksakan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, adalah iuran wajib terutang yang dibayar oleh Wajib Pajak individu atau badan kepada daerah tanpa imbalan langsung yang seimbang. Penelitian ini menyelidiki cara Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) digunakan sebagai alat pajak daerah untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Metode yang digunakan adalah penelitian literatur. Data dan informasi dikumpulkan dari berbagai sumber, seperti buku, jurnal, laporan pemerintah, dan dokumen resmi terkait kebijakan BPHTB dan kontribusinya terhadap PAD. Hasil penelitian menunjukkan bahwa BPHTB memiliki peran besar dalam meningkatkan PAD di berbagai daerah di Indonesia. Regulasi yang jelas, sistem administrasi yang efektif, dan kolaborasi yang baik antara pemerintah daerah dan wajib pajak memastikan bahwa BPHTB dilaksanakan dengan baik. Namun, ada beberapa masalah, seperti ketidakpatuhan wajib pajak, sosialisasi yang buruk, dan infrastruktur teknologi yang buruk. Studi ini menunjukkan bahwa perbaikan regulasi yang fleksibel dan peningkatan kapasitas manajemen pajak daerah diperlukan serta menggunakan teknologi informasi untuk mengoptimalkan penerimaan BPHTB. Dengan demikian, BPHTB dapat menjadi instrumen yang lebih efektif untuk mendukung keuangan daerah dan mendorong pembangunan regional yang berkelanjutan.

**Kata Kunci:** BPHTB, Pajak daerah, Pendapatan Asli Daerah (PAD), Implementasi, Studi pustaka, Regulasi, Administrasi pajak, Kerjasama pemerintah, Teknologi informasi, Pembangunan regional.

### **Abstract**

*Regional tax, which can be imposed based on applicable laws and regulations, is a mandatory contribution payable by individual or corporate taxpayers to the region without direct direct compensation. This research investigates how the Land and Building Rights Acquisition Fee (BPHTB) is used as a regional tax tool to increase Regional Original Income (PAD). The method used is literature research. Data and information were collected from various sources, such as books, journals, government reports, and official documents related to BPHTB policies and their contribution to PAD. The research results show that BPHTB has a big role in increasing PAD in various regions in Indonesia. Clear regulations, an effective administrative system, and good collaboration between local governments and taxpayers ensure that BPHTB is implemented well. However, there are several problems, such as taxpayer non-compliance, poor outreach, and poor technological infrastructure. This study shows that improving flexible regulations and increasing regional tax management capacity is needed as well as using information technology to optimize BPHTB revenues. In this way, BPHTB can become a more effective instrument for supporting regional finances and encouraging sustainable regional development.*

**Keywords:** BPHTB, regional taxes, Regional Original Income (PAD), implementation, literature study, regulations, tax administration, government cooperation, information technology, regional development.

## PENDAHULUAN

Sesuai dengan perkembangan kehidupan masyarakat modern, masyarakat hidup dalam organisasi permanen yang disebut Negara. Maka bagi suatu negara, yang memegang peranan penting itu ialah pajak karena pajak sebagai salah satu sumber penerimaan negara yang akan digunakan untuk membiayai kegiatan-kegiatan pemerintahan dan pembangunan.

Pemerintah memiliki 3 fungsi utama yaitu fungsi distribusi, fungsi stabilisasi, dan fungsi alokasi. Dalam fungsi alokasi kegiatan pemerintah yang bersifat pengelolaan penerimaan dan pengeluaran dibedakan menjadi 2 jenis yaitu : Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah. Pendapatan Daerah adalah semua hak daerah yang diakui sebagai penambah nilai kekayaan daerah dalam periode tahun anggaran berkenaan. Ada 3 sumber penerimaan daerah yaitu: Pendapatan Asli Daerah, Pendapatan Transfer, dan Lain-lain Pendapatan yang sah.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bnagunan (BPHTB) adalah salah satu jenis pajak terbaru diantara banyak pajak daerah lainnya, dimana BPHTB pertama kali baru dipungut pada tahun pajak 1998 berdasarkan UU 21/1997 tentang BPHTB dimana pemungutannya dilakukan oleh Kementerian Keuangan. Direktorat Jenderal Pajak. Terbitnya Undang-Undang No 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah sebagaimana terakhir telah diperbaharui dengan Undang-Undang No 1 tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah yang menjadi sebab beralihnya kewenangan pemungutan BPHTB dari sebelumnya Kementerian Keuangan menjadi Kewenangan Pemerintah Daerah. Walaupun BPHTB sudah cukup lama dipungut oleh Pemerintah (sejak 2011), namun tata kelola pemungutannya masih konvensional sehingga menimbulkan beberapa potensi resiko antara lain: Kurangnya pengendalian internal Pemerintah Daerah, adanya ketidakpastian hukum, lamanya waktu proses pelayanan, adanya potensi kecurangan , serta tidak optimalnya Pendapatan Asli Daerah dari sektor ini.

BPHTB juga memenuhi kriteria dan prinsip pajak daerah yang baik, seperti objek pajaknya terdapat didaerah, tidak berpindah-pindah , dan terdapat hubungan yang erat antara pembayar pajak dan pihak yang menikmati hasil pajak tersebut. Penetapan BPHTB sebagai pajak daerah akan meningkatkan pendapatan Asli Daerah, melainkan sebagai dana bagi hasil. Dengan menetapkan BPHTB sebagai pajak daerah, maka kebijakan BPHTB (Objek, Subjek, Tarif dan dasar pengenaan pajak) ditetapkan oleh daerah dan disesuaikan dengan kondisi dan tujuan pembangunan daerah.

Dalam konteks otonomi daerah dan desentralisasi fiskal, pendapatan asli daerah (PAD) menjadi salah satu pilar utama bagi pemerintah daerah dalam membiayai kegiatan pembangunan dan pelayanan publik. Dalam upaya memperoleh sumber PAD yang berkelanjutan, pemerintah daerah mengandalkan berbagai instrumen pajak, termasuk Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). BPHTB merupakan instrumen pajak yang dikenakan atas peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dimiliki oleh seseorang atau badan hukum.

Dalam beberapa tahun terakhir, implementasi BPHTB telah menjadi fokus perhatian dalam konteks pemerintahan daerah di Indonesia. Hal ini tidak lepas dari upaya pemerintah untuk meningkatkan efektivitas dan efisiensi penerimaan pajak daerah, termasuk BPHTB, sebagai bagian dari strategi meningkatkan PAD. Namun, implementasi BPHTB tidak selalu berjalan sesuai harapan, terutama terkait dengan masalah administrasi, kepatuhan wajib pajak, dan potensi kebocoran pendapatan.

Dalam konteks ini, penelitian tentang implementasi BPHTB sebagai instrumen pajak daerah menjadi sangat relevan. Penelitian ini tidak hanya penting untuk memahami sejauh mana BPHTB telah berkontribusi terhadap pencapaian target PAD, tetapi juga untuk mengidentifikasi hambatan dan tantangan yang dihadapi dalam implementasi BPHTB. Dengan pemahaman yang lebih baik tentang faktor-faktor yang memengaruhi implementasi BPHTB,

pemerintah daerah dapat merancang kebijakan yang lebih efektif untuk meningkatkan penerimaan pajak daerah, serta memastikan keadilan dan kepatuhan dalam sistem perpajakan.

Dalam kerangka tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menyelidiki implementasi BPHTB sebagai instrumen pajak daerah dalam konteks pemenuhan PAD. Penelitian ini akan mengkaji berbagai aspek terkait dengan implementasi BPHTB, termasuk kepatuhan wajib pajak, prosedur administrasi, dan dampak kebijakan terhadap penerimaan pajak daerah. Dengan demikian, diharapkan hasil penelitian ini dapat memberikan wawasan yang berharga bagi pembuat kebijakan, praktisi, dan akademisi dalam upaya meningkatkan efektivitas sistem perpajakan daerah, khususnya terkait dengan BPHTB.

## **METODOLOGI**

Metode penelitian yang digunakan adalah studi pustaka, yang melibatkan pencarian dan analisis terhadap berbagai referensi, termasuk jurnal ilmiah, buku teks, laporan pemerintah, dan sumber-sumber lainnya yang relevan dengan topik penelitian. Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk memperoleh pemahaman yang mendalam tentang konsep BPHTB, implementasinya dalam konteks pajak daerah, serta dampaknya terhadap pemenuhan PAD. Dengan mengintegrasikan temuan dari berbagai sumber, penelitian ini bertujuan untuk menyajikan pemahaman yang komprehensif tentang peran BPHTB sebagai instrumen pajak daerah dalam meningkatkan pendapatan daerah

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Pajak BPHTB Sebagai Pajak Daerah**

Pada era modern saat ini Salah satu jenis pajak baru yang dapat dipungut oleh daerah adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). BPHTB yang sebelumnya merupakan pajak pusat, dialihkan menjadi pajak daerah kabupaten/kota. Ada beberapa tujuan yang diharapkan dapat tercapai dengan pengalihan BPHTB dari Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Kabupaten/Kota. "Pengalihan BPHTB kepada daerah diharapkan dapat meningkatkan PAD dan memperbaiki struktur APBK. Demikian pula pengalihan BPHTB kepada daerah diharapkan dapat meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, dan memperbaiki aspek transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaannya.

Ada 3 hal yang menyebabkan BPHTB tetap dipertahankan sebagai Pajak Daerah yaitu sebagai berikut: Pertama, BPHTB memenuhi kriteria dan prinsip-prinsip Pajak Daerah. Objek pajak BPHTB seluruhnya berada di lokasi Kabupaten/Kota yang terdapat Pajak, oleh karena itu Pemerintah Kabupaten/Kota yang lebih mengetahui kondisi daerahnya dan bagaimana lokasi objek pajak BPHTB ini, kriteria lainnya adalah masyarakat wajib pajak BPHTB langsung berhubungan dengan Pemerintah Kabupaten/Kota dan wajib pajak akan mau memenuhi kewajibannya dengan lebih baik karena menganggap pemasukan BPHTB seluruhnya diterima Kabupaten maupun Kota, dulunya masyarakat menganggap BPHTB dulunya menjadi pemasukan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Kabupaten/Kota tidak mendapatkan pemasukan dari BPHTB. Oleh karena itulah terdapat hubungan yang erat dari wajib Pajak dengan Pemerintah kabupaten maupun Kota secara langsung.

Kedua, Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. BPHTB pada saat masih menjadi Pajak Pusat, hasil yang diserahkan kepada daerah masuk ke dalam lingkup bagi hasil (Dana Perimbangan). Pendapatan dari sektor Dana Perimbangan ini tidak berpengaruh terhadap penerimaan Pendapatan Asli Daerah sehingga Pemerintah Kabupaten/ Kota tidak mandiri untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah hanya berharap dari dana perimbangan. Ketiga, Meningkatkan akuntabilitas Daerah. Dengan diberikan kewenangan pemungutan BPHTB menjadi milik Pemerintah Kabupaten/Kota, Pemerintah Kabupaten/Kota diberikan kewenangan untuk menentukan sendiri Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang selama ini ditentukan oleh Pemerintah Pusat, dalam penentuan NJOP ini Pemerintah Kabupaten atau Kota lebih mengetahui

keadaan objek pajak dan berapa nilai pasarnya, sehingga dengan optimalisasi NJOP ini akan meningkatkan Pendapatan Asli Daerah dari sektor BPHTB Untuk mewujudkan transparansi dan akuntabilitas, Pemerintah Kabupaten/Kota juga diberikan kewenangan untuk menetapkan sendiri subjek pajak, objek pajak, tarif dan dasar pengenaan pajak sesuai dengan kondisi Kabupaten/Kota yang terkena pajak.

### **Sumber Keuangan BPHTB**

Pengertian tentang BPHTB juga dapat dijumpai dalam ketentuan UU No.28 Tahun 2009 pada pasal 1 angka 41 disebutkan bahwa “Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan”. Pada Pasal 1 angka 42 selanjutnya disebutkan bahwa “Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan”. Selanjutnya dijelaskan lagi pada Pasal 1 angka 43 disebutkan bahwa “Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan”.

Sebelum dialihkan menjadi pajak daerah, BPHTB merupakan jenis pajak yang dikelola pemerintah pusat melalui Kantor Pelayanan Pajak Pratama. Dengan dikeluarkannya UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, BPHTB secara resmi telah dialihkan menjadi pajak daerah yang kemudian dalam pengelolaan dan pemungutannya menjadi kewajiban masing-masing daerah. Selain berdasarkan Undang-Undang yang ditetapkan pemerintah pusat, pemerintah daerah wajib memiliki peraturan dalam pengelolaan BPHTB.

Subjek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ialah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan. Sedangkan Yang menjadi objek pajak menurut Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan, yang meliputi:

#### **1. Pemindahan hak karena:**

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Hibah wasiat
- e. Waris
- f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya
- g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
- h. Penunjukan pembeli dalam lelang
- i. Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
- j. Penggabungan usaha
- k. Peleburan usaha
- l. Pemekaran usaha
- m. Hadiah

Dalam menghitung besarnya BPHTB perlu ditetapkan dasar pengenaan pajak. Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai perolehan objek pajak dalam hal:

1. Jual beli adalah harga transaksi; Pengertian harga transaksi adalah harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan.
2. Tukar-menukar adalah nilai pasar; Nilai pasar adalah harga rata-rata dari transaksi jual-beli secara wajar yang terjadi di sekitar letak tanah dan atau bangunan. Bila terjadi tukar-menukar, kedua belah pihak dikenakan BPHTB.
3. Hibah adalah nilai pasar;
4. Hibah wasiat adalah nilai pasar;
5. Waris adalah nilai pasar;
6. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;

7. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar Objek Pajak tersebut;
8. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
9. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
10. Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
11. Penggabungan usaha adalah nilai pasar;
12. Peleburan usaha adalah nilai pasar;
13. Pemekaran usaha adalah nilai pasar;
14. Hadiah adalah nilai pasar;
15. Penunjukkan pembeli dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam Risalah Lelang.

Dimungkinkan bahwa nilai perolehan objek pajak Nomor 1 sampai dengan Nomor 14 tidak diketahui atau lebih rendah bila dibandingkan dengan NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, maka Dasar Pengenaan Pajak yang dipakai yaitu Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan. Apabila NJOP belum ditetapkan, Menteri Keuangan mempunyai wewenang menetapkan NJOP. Sebagai contoh Bapak sapar Brutu membeli Tanah dan atau bangunan dengan harga transaksi Rp. 50.000.000,00 sedangkan NJOP Rp. 60.000.000,00. Dasar Pengenaan BPHTB sebesar Rp. 60.000.000,00 (Nilai Terbesar).

### **Implementasi BPHTB**

Implementasi BPHTB adalah proses yang melibatkan serangkaian langkah yang harus dilakukan dengan hati-hati dan tepat untuk memastikan efektivitasnya sebagai instrumen pajak daerah. Proses ini dimulai dengan pendaftaran properti, yang melibatkan pemilik properti yang harus secara aktif mendaftarkan kepemilikan mereka ke pemerintah daerah setempat. Proses ini dapat melibatkan pengisian formulir, penyampaian dokumen kepemilikan, dan pembayaran biaya pendaftaran yang diperlukan.

Setelah pendaftaran, properti akan dinilai untuk menentukan nilai pajaknya. Penilaian properti ini dapat dilakukan oleh penilai independen atau pemerintah daerah sendiri, dengan mempertimbangkan faktor-faktor seperti lokasi, ukuran, kondisi fisik, dan nilai pasar properti yang serupa. Nilai yang ditetapkan oleh penilai ini akan menjadi dasar untuk menghitung jumlah BPHTB yang harus dibayarkan oleh pemilik properti.

Langkah terakhir dalam implementasi BPHTB adalah pembayaran dan pemungutan pajak. Setelah nilai BPHTB ditentukan, pemilik properti diwajibkan untuk membayar pajak sesuai dengan jadwal pembayaran yang ditetapkan oleh pemerintah daerah. Pemerintah daerah kemudian bertanggung jawab untuk memungut pajak yang telah ditetapkan, yang dapat dilakukan melalui berbagai metode pembayaran seperti transfer bank, pembayaran tunai di kantor pajak, atau melalui layanan pembayaran online.

Faktor-faktor yang mempengaruhi efektivitas implementasi BPHTB sangat beragam dan membutuhkan perhatian khusus. Infrastruktur administrasi yang baik sangat penting untuk memastikan proses pemungutan pajak berjalan lancar. Hal ini meliputi keberadaan sistem informasi yang terintegrasi dengan baik untuk memfasilitasi pencatatan dan pelaporan transaksi properti. Kualitas data yang akurat juga diperlukan untuk menentukan nilai properti dengan tepat, sehingga meminimalkan risiko kesalahan dalam penilaian.

Selain faktor infrastruktur, kepatuhan wajib pajak juga merupakan elemen kunci dalam efektivitas implementasi BPHTB. Pemerintah daerah perlu melakukan sosialisasi yang efektif kepada masyarakat tentang kewajiban pajak mereka serta konsekuensi dari pelanggaran. Transparansi dan akuntabilitas dalam pengelolaan BPHTB juga diperlukan untuk memastikan bahwa dana yang terkumpul digunakan secara efisien dan sesuai dengan kebutuhan pembangunan daerah.

## **Tantangan dan Peluang**

Tantangan yang dihadapi dalam implementasi BPHTB bisa sangat beragam dan membutuhkan solusi yang tepat untuk mengatasi mereka. Salah satu tantangan utama adalah minimnya kesadaran dan kepatuhan wajib pajak terhadap kewajiban mereka. Hal ini bisa disebabkan oleh kurangnya pemahaman tentang sistem pajak, ketidakpercayaan terhadap pemerintah, atau kesulitan dalam menjangkau pemilik properti yang tidak memiliki kepemilikan yang jelas.

Ketidakpastian hukum terkait penilaian properti juga bisa menjadi tantangan serius dalam implementasi BPHTB. Penilaian properti yang tidak adil atau tidak akurat dapat menimbulkan sengketa antara wajib pajak dan pemerintah daerah, serta merugikan kedua belah pihak. Oleh karena itu, penting untuk memiliki peraturan yang jelas dan transparan dalam proses penilaian properti.

Meskipun demikian, ada juga peluang untuk meningkatkan pendapatan daerah melalui optimalisasi BPHTB. Salah satu peluang utama adalah peningkatan sosialisasi dan edukasi kepada masyarakat tentang kewajiban pajak mereka. Dengan meningkatkan pemahaman masyarakat tentang pentingnya membayar pajak, dapat diharapkan tingkat kepatuhan wajib pajak akan meningkat.

Selain itu, pemanfaatan teknologi informasi juga dapat menjadi peluang untuk meningkatkan efisiensi dan transparansi dalam proses pemungutan BPHTB. Penggunaan sistem informasi yang terintegrasi dapat mempercepat proses pendaftaran dan penilaian properti, serta memungkinkan pemantauan yang lebih baik terhadap kepatuhan wajib pajak.

## **KESIMPULAN**

Studi tentang penggunaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai alat pajak daerah untuk pemenuhan Pendapatan Asli Daerah (PAD) menunjukkan bahwa BPHTB memainkan peran yang signifikan dalam meningkatkan PAD di berbagai daerah di Indonesia. Studi ini menemukan bahwa keberhasilan pelaksanaan BPHTB sangat bergantung pada beberapa elemen penting. Ini termasuk peraturan yang jelas yang memberikan kerangka hukum yang kuat untuk pemungutan pajak ini dan sistem administrasi yang efektif yang dapat mengelola proses pemungutan pajak dengan baik.

Selain itu, kerjasama yang erat antara wajib pajak dan pemerintah daerah juga terbukti penting untuk memastikan kepatuhan dan meningkatkan penerimaan pajak. Namun, penelitian ini menemukan beberapa masalah besar yang menghambat keberhasilan BPHTB. Salah satunya adalah ketidakpatuhan wajib pajak, yang sering disebabkan oleh kurangnya kesadaran dan pemahaman tentang kewajiban pajak mereka, serta kurangnya sosialisasi pemerintah daerah yang efektif. Selain itu, infrastruktur teknologi yang tidak memadai juga menjadi kendala karena teknologi informasi dapat sangat membantu meningkatkan efisiensi dan transparansi administrasi pajak.

Oleh karena itu, penelitian ini menyarankan peningkatan kapasitas administrasi pajak daerah, pembaruan regulasi yang dapat disesuaikan dengan perubahan sosial dan ekonomi, dan pemanfaatan teknologi informasi yang lebih baik untuk mengoptimalkan penerimaan BPHTB dan menjadikannya instrumen yang lebih efektif untuk mendukung keuangan daerah. Dengan melakukan tindakan ini, BPHTB diharapkan dapat lebih banyak membantu pembangunan regional yang berkelanjutan dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adelia, S., & Suetomo, M. (2023). Proses Administrasi BPHTB dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah di Badan Pendapatan Kota Palu. 1, 53–62.
- Assyakurrohim, D., Ikhrum, D., Sirodj, R. A., & Afgani, M. W. (2022). Metode Studi Kasus dalam Penelitian Kualitatif. *Jurnal Pendidikan Sains Dan Komputer*, 3(01), 1–9. <https://doi.org/10.47709/jpsk.v3i01.1951>
- Dewi, R. P., & Hidayah, S. N. (2019). Metode Study Kasus. Skripsi, 19.
- Ilanoputri, S. A. (2020). Pelayanan Yang Diterima Oleh Masyarakat Sebagai Pembayar Pajak Berdasarkan Penerapan Beban Pajak Daerah Yang Diatur Dalam Undang-Undang Pajak Dan Retribusi Daerah. *Cepalo*, 4(2), 143–156. <https://doi.org/10.25041/cepalo.v4no2.2067>
- Ismail, I., & Syahbandir, M. (2016). Peranan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan untuk Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Pidie. *Kanun - Jurnal Ilmu Hukum*, 18(2), 299–318.
- Journal, E., Karjuni, A., Cahyono, H., & Apriliawati, R. (2024). Ecopreneur : Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam Pengelolaan Pasar Terhadap Pendapatan Asli Daerah. 5, 105–119.
- Kurniawan, B. A., & Indrayana, S. (2023). Implementasi Sistem E-SPTPD Kabupaten Kediri Dalam Menunjang Keterbukaan Pajak Daerah. 3, 11166–11174.
- Lawati, S. (2018). STRATEGI PENINGKATAN PENERIMAAN PAJAK HIBURAN DALAM UPAYA PENINGKATAN PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD) KOTA PALEMBANG. 1(September), 1–17.
- Murti, W., Manurung, M., Hukum, F., & Asahan, U. (2024). Pelaksanaan Perda Nomor 4 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Kaitannya Dalam Pemenuhan Target Pajak Reklame di Kabupaten Asahan Tahun 2022. 02(01), 1–11.
- Nashrullah, J. (2023). Penyederhanaan Jenis Pajak Dan Retribusi Daerah Dalam Rangka Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah. *At-Tanwir Law Review*, 3(2), 153. <https://doi.org/10.31314/atlarev.v3i2.2233>
- Nasir, M., Sofyan Effendi, A., & Noor, A. (2022). Studi tentang faktor-faktor kendala dalam upaya peningkatan pendapatan asli daerah. *Jurnal Ilmu Ekonomi Mulawarman (JIEM)*, 7(3), 2022–2023. <http://journal.feb.unmul.ac.id/index.php/JIEM>
- Prathama, G. A. (2018). Eksistensi Pajak Daerah Sebagai Wujud Pelaksanaan Otonomi Daerah Dalam Kerangka Good Financial Governance. *Media Iuris*, 1(2), 251. <https://doi.org/10.20473/mi.v1i2.8828>
- Ridwan Zainnudin S.H. (n.d.). Pemenuhan BEA Tanah dan Bangunan. *Hukum*, 1, 1–8.
- SARNANI. (2022). OPTIMALISASI PENERIMAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DALAM USAHA MENINGKATKAN KEMAMPUAN KEUANGAN DAERAH (STUDI PADA BADAN PENDAPATAN DAERAH KOTA MAKASSAR) i. הארץ, 2(8.5.2017), 2003–2005.
- Sugiyono. (2020). Metodologi Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D.
- Yuliana, Y., Yulsainiwati, Y., & Mahmud, A. (2019). Pengelolaan Administrasi BPHTB dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Palembang Tahun 2018. *Journal PPS UNISTI*, 2(1), 39–48. <https://doi.org/10.48093/jiask.v2i1.18>