

SKRIPSI

**ANALISIS EFEKTIVITAS PENERIMAAN BEA PEROLEHAN
HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN SERTA
KONTRIBUSINYA SEBAGAI SALAH SATU SUMBER
PENDAPATAN ASLI DAERAH KOTA DENPASAR**



POLITEKNIK NEGERI BALI

**NAMA : NI MADE NITA PRAMESTI
NIM : 2115644057**

**PROGRAM STUDI SARJANA TERAPAN AKUNTANSI MANAJERIAL
JURUSAN AKUNTANSI
POLITEKNIK NEGERI BALI
2025**

**ANALISIS EFEKTIVITAS PENERIMAAN BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN SERTA KONTRIBUSINYA SEBAGAI
SALAH SATU SUMBER PENDAPATAN ASLI DAERAH KOTA
DENPASAR**

**Ni Made Nita Pramesti
2115644057**

(Program Studi Sarjana Terapan Akuntansi Manajerial, Politeknik Negeri Bali)

ABSTRAK

Pendapatan terbesar negara Indonesia berasal dari pajak, baik pajak pusat maupun pajak daerah. Sejak dialihkan menjadi pajak daerah, BPHTB memiliki potensi yang cukup tinggi terhadap peningkatan PAD Kota Denpasar. Namun, belakangan ini kabar penghapusan BPHTB pada akhir tahun 2024 sangat menggemparkan masyarakat, kebijakan ini mendukung masyarakat untuk memiliki hunian yang layak, namun di sisi lain hal ini akan berdampak secara langsung terhadap penerimaan BPHTB. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektivitas penerimaan BPHTB serta kontribusinya sebagai salah satu sumber PAD Kota Denpasar pada tahun 2018 hingga tahun 2024. Penelitian ini menggunakan metode deksriptif kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara, dokumentasi dan observasi. Informan dalam penelitian ini sebanyak 4 informan. Teknik analisis data yang digunakan merupakan reduksi data. Adapun hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa efektivitas BPHTB Kota Denpasar cenderung fluktuatif dengan kategori efektivitas yang bervariasi, mulai dari kurang efektif hingga sangat efektif, pada sisi lain yakni kontribusi BPHTB terhadap PAD berada dalam kontribusi kurang hingga cukup. Kendala dalam pemungutan BPHTB ini diantara wajib pajak cenderung menggunakan NJOP sebagai dasar pengenaan pajak, masyarakat belum mau meningkatkan status hak kepemilikan lahannya, sistem BPHTB yang belum terintegrasi, kebijakan nasional seperti pemberian suku bunga terhadap kepemilikan properti masih tinggi dan lesunya pertumbuhan ekonomi terhadap properti. Dalam meningkatkan penerimaan BPHTB Bapenda Denpasar telah melakukan berbagai upaya seperti mengadakan kerjasama dengan pihak terkait, mengecek sebaik mungkin sehingga kekurangan-kekurangan bayar akan terdeteksi oleh petugas, penyerhanaan proses pengurusan BPHTB, Melakukan sosialisasi dan edukasi terhadap pihak pihak terkait.

Kata Kunci: BPHTB, PAD, Efektivitas, Kontribusi, Kota Denpasar.

**ANALYSIS OF THE EFFECTIVENESS COLLECTING OF LAND
AND BUILDING RIGHTS ACQUISITION TAX AND THE
CONTRIBUTION AS A SOURCE OF REGIONAL ORIGINAL
REVENUE IN DENPASAR CITY**

**Ni Made Nita Pramesti
2115644057**

(Program Studi Sarjana Terapan Akuntansi Manajerial, Politeknik Negeri Bali)

ABSTRACT

Largest Indonesian's revenue comes from taxes, both central and regional. Since its transfer to a regional tax, the Land and Building Expenditure (BPHTB) has significant potential to increase Denpasar City's Regional Original Revenue. However, the recent news of the BPHTB in early 2025 has shocked the public. This policy supports people's ability to own decent housing, but on the other hand, it will directly impact to BPHTB revenue. This study aims to analyze the effectiveness of BPHTB revenue and it's contribution as a source of Denpasar City's Regional Original Revenue from 2018 to 2024. This study used a qualitative descriptive method, with data collection techniques through interviews, documentation, and observation. Four informants participated in this study. The data analysis technique is data reduction. The results indicate that the effectiveness of BPHTB in Denpasar City is fluctuate, with varying effectiveness categories ranging from less effective to very effective. Conversely, the contribution of BPHTB to PAD ranges from less to moderate. The obstacles in collecting BPHTB include taxpayers tending to use NJOP as the basis for taxation, people not wanting to improve their land ownership status, the BPHTB system is not yet integrated, national policies such as providing interest rates on property ownership are still high and economic growth is sluggish for property. In order to increase BPHTB revenue, Bapenda Denpasar has made various efforts such as collaborating with related parties, checking as well as possible so that underpayments will be detected by officers, simplifying the BPHTB administration process, conducting socialization and education for related parties.

Kata Kunci: BPHTB, Regional Original Revenue, Effectiveness, Contribution, Denpasar City.

DAFTAR ISI

Halaman Sampul Depan	i
Abstrak.....	ii
<i>Abstract</i>	iii
Halaman Prasyarat Gelar Sarjana Terapan	iv
Halaman Surat Pernyataan Orisinalitas Karya Ilmiah	v
Halaman Persetujuan	vi
Halaman Penetapan Kelulusan	vii
Kata Pengantar.....	viii
Daftar Isi	xi
Daftar Tabel	xii
Daftar Gambar	xiii
Daftar lampiran	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Batasan Masalah	6
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	7
BAB II KAJIAN PUSTAKA.....	9
A. Kajian Teori	9
B. Kajian Penelitian yang relevan.....	27
C. Alur Pikir.....	32
BAB III METODE PENELITIAN	33
A. Jenis Penelitian	33
B. Lokasi/ Tempat dan Waktu Penelitian	33
C. Teknik dan Instrumen Pengumpulan Data	34
D. Keabsahan Data	36
E. Analisis Data	37
BAB IV PEMBAHASAN	40
A. Deskripsi Hasil Penelitian.....	40
B. Pembahasan dan Temuan.....	43
C. Keterbatasan Penelitian.....	62
BAB V PENUTUP	63
A. Simpulan	63
B. Implikasi.....	64
C. Saran.....	65
DAFTAR PUSTAKA.....	67
LAMPIRAN	70

DAFTAR TABEL

Tabel 1. 1 Target dan Realisasi BPHTB 2018 - 2024	5
Tabel 2. 1 Indikator Efektivitas Penerimaan BPHTB.....	11
Tabel 2. 2 Indikator Kontribusi BPHTB terhadap PAD.....	13
Tabel 4. 1 Analisis Efektivitas BPHTB	41
Tabel 4. 2 Analisis Kontribusi BPHTB terhadap PAD	42



JURUSAN AKUNTANSI
POLITEKNIK NEGERI BALI

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1.1 Target dan Realisasi BPHTB Kota Denpasar	5
Gambar 2.1 Alur Pikir	32



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Surat Izin Penelitian	71
Lampiran 2 Bapenda Denpasar UPTD. Pengelolaan Pajak Daerah	72
Lampiran 3 Dokumentasi Kegiatan Wawancara	74
Lampiran 4 Hasil Wawancara.....	77
Lampiran 5 Data Target Dan Realisasi Penerimaan BPHTB Dan PAD	88
Lampiran 6 Hasil Perhitungan Efektivitas Dan Kontribusi	90
Lampiran 7 Kartu Bimbingan	93



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Indonesia merupakan negara berkembang yang perlu untuk meningkatkan pembangunan (Pratiwi *et al.*, 2021). Mengingat Indonesia terdiri dari 38 provinsi, sebagai upaya memperluas pembangunan secara merata ke seluruh Indonesia, sehingga otonomi daerah dilakukan oleh Pemerintah Pusat Indonesia. Menurut UU No. 23 Tahun 2009, otonomi daerah merupakan hak, wewenang, dan tanggung jawab yang dimiliki daerah otonom untuk mengatur dan mengelola sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan undang-undang. Adapun tujuannya adalah mengurangi kesenjangan antara daerah, mendorong percepatan pertumbuhan ekonomi, serta mempercepat mutu pelayanan publik terhadap masyarakat untuk meningkatkan efisiensi dan responsifitas terhadap kebutuhan di daerah masing-masing (Rahman *et al.*, 2023).

Pendapatan terbesar dari negara Indonesia bersumber dari pajak, baik itu pajak daerah ataupun pajak pusat (Devi *et al.*, 2022). Pungutan pajak yang dilakukan pemerintah pusat akan menjadi APBN guna untuk peningkatan kemakmuran rakyat Indonesia, sementara itu perolehan pajak daerah nantinya disetorkan ke kas daerah dan akan menjadi PAD (Amrulloh dan Aisyah, 2023). Pengelolaan pajak daerah yang efektif menjadi salah satu strategi dalam mengoptimalkan penerimaan pajak daerah itu sendiri.

Salah satu sumber yang berkontribusi terhadap peningkatan PAD ialah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan atau BPHTB. Pembebanan BPHTB terjadi ketika seseorang atau badan memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Mengacu pada Peraturan Walikota Denpasar Nomor 5 Tahun 2023, yang menjadi subjek BPHTB adalah individu maupun badan hukum yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan, sementara objeknya merupakan perolehan hak atas tanah dan bangunan tersebut.

Pada akhir tahun 2024 masyarakat Indonesia digemparkan dengan kabar penghapusan BPHTB. Tujuan dari hal tersebut adalah memberikan kemudahan terhadap masyarakat dalam memiliki rumah yang layak. Dengan demikian Pemda Kota Denpasar menerbitkan Peraturan Walikota Nomor 2 tahun 2025 mengenai Pembebasan BPHTB bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah. Besaran MBR per bulan untuk kategori tidak kawin adalah maksimal tujuh juta rupiah sedangkan untuk kategori kawin adalah maksimal delapan juta rupiah. Luas lantai maksimum untuk kepemilikan Rumah Umum dan Rumah Susun ditetapkan sebesar 36 m², sedangkan untuk pembangunan rumah swadaya, batas luas lantainya adalah 48 m².

Pembebasan BPHTB ini memberikan dampak yang positif bagi masyarakat, karena dapat meringankan beban masyarakat dalam memiliki hunian yang layak dan juga mendorong kepemilikan properti. Namun, hal tersebut dikhawatirkan memiliki potensi penurunan realisasi penerimaan BPHTB serta kontribusinya terhadap PAD. Selain itu, terdapat potensi penyalahgunaan bagi oknum yang tidak bertanggung jawab untuk memanfaatkan situasi ini.

Berdasarkan UU No. 33 Tahun 2004, PAD merupakan pendapatan yang diperoleh daerah yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Komponen PAD meliputi retribusi dan pajak daerah, hasil pengelolaan kekayaan yang dipisahkan, serta berbagai sumber pendapatan lainnya. Setiap daerah dapat menggunakan PAD secara bebas untuk melaksanakan pemerintahan dan pembangunan daerahnya. Oleh Karena itu, pengoptimalan PAD akan menunjang pembangunan daerah. Pada akhirnya, daerah tersebut dapat berkembang dan tidak lagi bergantung dengan pemerintah pusat.

Pemungutan BPHTB pada awalnya dilaksanakan oleh pemerintah pusat sesuai tertuang dalam UU No. 20 Tahun 2000. Namun, setelah UU No. 28 Tahun 2009 diterbitkan, terjadi perubahan kewenangan dimana pemungutan BPHTB dilimpahkan kepada pemerintah daerah. Dengan adanya perubahan tersebut, Pemungutan BPHTB yang semulanya menjadi tanggung jawab pemerintah pusat, kini menjadi wewenang dari pemerintah daerah tingkat II. Peralihan ini diharapkan mampu meningkatkan penerimaan pajak di tingkat daerah.

Dengan adanya penerimaan BPHTB dari masyarakat, diharapkan pembangunan dari tiap daerah dapat meningkat dan juga mempercepat pertumbuhan ekonomi, serta mempercepat terwujudnya pemerataan pembangunan yang bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Fokus dari penelitian ini adalah pada besarnya kontribusi penerimaan BPHTB dalam pos PAD Kota Denpasar. Semakin besar kontribusi BPHTB diharapkan mampu meningkatkan PAD Kota Denpasar.

Namun, ketidakpastian penerimaan BPHTB menyebabkan perbedaan target dan realisasi yang sangat jauh. Realisasi merupakan hasil yang telah diperoleh dan kemudian bagaimana hasil tersebut dapat digunakan (Yuliana dan Yunani, 2019). Penerimaan terhadap BPHTB sangat sulit untuk diprediksi dikarenakan sangat bergantung dengan kondisi ekonomi masyarakat. Disamping itu, BPHTB sangat bergantung kepada nilai transaksi, apabila transaksi yang dilakukan besar, maka akan memberikan pajak yang besar juga.

Kepatuhan dalam membayar pajak berarti menaati ketentuan perpajakan yang berlaku, di mana peraturan tersebut bersifat adil dan berlaku bagi seluruh wajib pajak tanpa pengecualian. Untuk itu diperlukan adanya kesadaran wajib pajak untuk membayar kewajibannya, sosialisasi tentang manfaat pembayaran pajak untuk kesejahteraan rakyat harus terus digalakkan untuk menumbuhkan kesadaran wajib pajak (Suarjana *et al.*, 2020). Selain itu, Digitalisasi pajak dapat menjadi salah satu faktor yang dapat meningkatkan minat wajib pajak untuk memenuhi kewajiban perpajakannya (Partika *et al.*, 2022). Wajib pajak yang sadar atas hak dan kewajibannya akan memiliki tingkat kepatuhan yang tinggi (Hardika *et al.*, 2021). Pemahaman hukum oleh wajib pajak juga dapat menghindari sanksi administrasi yang dapat menimbulkan kerugian bagi mereka sendiri. Sumber utama dari PAD sebagian besar berasal dari pajak daerah, sehingga penerimaan BPHTB ini harus ditangani dengan baik.

Berikut ini merupakan target dan realisasi penerimaan BPHTB Kota Denpasar dari tahun 2018 hingga tahun 2024 :

Tabel 1. 1
Target dan Realisasi BPHTB 2018 – 2024

Tahun	Jumlah WP	Target	Realisasi
2018	6.344	225.000.000.000	187.251.941.725
2019	7.942	170.000.000.000	193.002.709.077
2020	5.920	190.000.000.000	127.839.597.907
2021	6.788	175.000.000.000	212.848.048.983
2022	7.976	250.000.000.000	201.678.929.479
2023	8.255	264.000.000.000	239.143.167.328
2024	8.553	213.000.000.000	371.067.348.506

Sumber: Data Primer diolah, tahun 2025

Merujuk pada tabel diatas, terlihat bahwa terjadinya fluktuasi antara target dan penerimaan BPHTB selama 7 tahun. Pada tahun 2018, 2020, 2022 dan 2023 penerimaan BPHTB tidak mencapai target yang telah ditentukan. Keadaan ini dapat dipengaruhi oleh dua faktor, yakni internal dan eksternal. Adapun faktor internal yang turut memengaruhi antara lain adalah mutu pelayanan publik dalam proses administrasi BPHTB serta tingkat kepatuhan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakannya. Sementara itu, faktor eksternal meliputi kondisi perekonomian yang berpengaruh terhadap daya beli masyarakat terhadap properti dan kebijakan kebijakan nasional seperti pemberian suku bunga KPR juga turut mempengaruhi penerimaan BPHTB.

Pada tahun 2024 realisasi penerimaan BPHTB sangat melonjak tinggi melampaui target yang telah ditetapkan sebelumnya. Tingginya angka penerimaan BPHTB tersebut disebabkan oleh beberapa transaksi yang memiliki

nilai transaksi yang tinggi, sehingga pajak yang diterima juga tinggi. Namun, dengan telah ditetapkan kebijakan bebas BPHTB, dikhawatirkan terjadi penurunan penerimaan BPHTB di tahun yang akan mendatang

Ditinjau dari penjabaran latar belakang diatas, maka peneliti memiliki ketertarikan dalam melaksanakan penelitian berjudul **“Analisis Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Serta Kontribusinya Sebagai Salah Satu Sumber Pendapatan Asli Daerah Kota Denpasar”**

B. Rumusan Masalah

Dengan mempertimbangkan latar belakang yang telah dipaparkan, maka rumusan dalam penelitian ini mencakup :

1. Bagaimana tingkat efektivitas penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Denpasar tahun 2018 - 2024?
2. Bagaimana tingkat kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Denpasar tahun 2018 - 2024?

C. Batasan Masalah

Batasan masalah ditetapkan guna untuk memperjelas ruang lingkup masalah, sehingga lebih fokus dan terarahkan, oleh karena itu penelitian ini difokuskan terhadap analisis efektivitas penerimaan BPHTB serta kontribusi BPHTB terhadap PAD. Analisis efektivitas dan kontribusi mencakup kendala bapenda dalam pemungutan BPHTB dan upaya yang dilakukan untuk

meningkatkan penerimaan BPHTB. Selain itu, target BPHTB, realisasi penerimaan BPHTB, dan PAD Kota Denpasar dari tahun 2018 – 2024 akan menjadi subjek penelitian ini.

D. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui dan menganalisis tingkat efektivitas penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kota Denpasar tahun 2018 – 2024.
- b. Untuk mengetahui dan menganalisis tingkat kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Denpasar tahun 2018 – 2024.

2. Manfaat Penelitian

- a. Manfaat Teoritis

Diyakini penelitian ini dapat menjadi rujukan yang berguna untuk menambah wawasan dan pemahaman terkait efektivitas penerimaan BPHTB serta kontribusinya terhadap peningkatan PAD.

b. Manfaat Praktis

1) Manfaat Bagi Politeknik Negeri Bali

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan referensi bagi peneliti berikutnya yang memiliki ketertarikan dalam meneliti di bidang yang sama yaitu BPHTB dan PAD.

2) Manfaat Bagi Perusahaan

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat menggambarkan seberapa efektif penerimaan BPHTB serta kontribusinya terhadap PAD bagi Badan Pendapatan Daerah Kota Denpasar.

3) Manfaat Bagi Pihak Lain

Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan bahan referensi pendukung serta pengetahuan untuk penelitian selanjutnya sesuai dengan permasalahan topik yang serupa.

JURUSAN AKUNTANSI
POLITEKNIK NEGERI BALI

BAB V

PENUTUP

A. Simpulan

Pelaksanaan penelitian ini memiliki tujuan untuk mengetahui dan menganalisis tingkat efektivitas dan kontribusi BPHTB terhadap PAD Kota Denpasar pada tahun 2018 – 2024. Relevansi data pada studi ini diperoleh melalui observasi dan wawancara melalui Badan Pendapatan Daerah Kota Denpasar. Ditinjau dari hasil analisis yang telah dilaksanakan maka dapat ditarik kesimpulan yakni:

1. Persentase efektivitas penerimaan BPHTB Kota Denpasar dari tahun 2018 hingga 2024 memiliki rata rata 106% dengan kriteria sangat efektif. Apabila kita melihat dari rata-rata pencapaian targetnya, kinerja Bapenda Kota Denpasar sudah sangat baik. Adapun kendala Bapenda dalam pemungutan BPHTB adalah wajib pajak cenderung menggunakan NJOP sebagai DPP, wajib pajak memanipulasi data nilai transaksi, masyarakat menunda proses peningkatan status hak milik lahannya, sistem BPHTB yang belum terintegrasi, kebijakan nasional serta lesunya pertumbuhan ekonomi terhadap properti. Namun, adapun upaya yang dilakukan adalah mengadakan kerjasama dengan pihak pihak terkait, pemeriksaan pengajuan dokumen diupayakan untuk mengecek sebaik mungkin, penyederhanaan proses pengurusan BPHTB, melakukan sosialisasi dan edukasi terhadap pihak pihak terkait.

2. Persentase kontribusi penerimaan BPHTB terhadap PAD dari tahun 2018 hingga 2024 memiliki rata rata sebesar 21% dengan kriteria cukup. Kontribusi yang cukup ini disebabkan oleh tingginya transaksi pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Denpasar, yang berakibat juga pada peningkatan harga tanah dan bangunan. Kontribusi tertinggi terjadi pada tahun 2021 sebesar 27% yang disebabkan oleh penurunan pajak hotel dan pajak restoran karena menurunnya 4,31% wisatawan. Namun, pada tahun 2020 komponen retribusi daerah serta lain-lain PAD yang sah mencatat kontribusi cukup besar terhadap total PAD Kota Denpasar. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun penerimaan dari sektor BPHTB mengalami penurunan, Pemerintah Kota Denpasar masih mampu mempertahankan stabilitas pendapatan daerah melalui optimalisasi pos-pos penerimaan lain.

B. Implikasi

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan sebelumnya, studi ini mampu menghasilkan dampak yang positif dari sisi teoritis maupun secara praktis. Dimana, implikasi teoritis merupakan dampak dari hasil studi dalam pengembangan ilmu pengetahuan. Sedangkan, implikasi praktis berfokus terhadap penerapan secara langsung di dunia nyata atas temuan dari hasil studi ini.

a. Implikasi Teoritis

Secara teoritis studi ini berpotensi sebagai referensi untuk mendukung studi selanjutnya, terutama mengenai BPHTB dan PAD. Selain itu, penelitian ini dapat memperluas pengetahuan dan wawasan pembaca mengenai kinerja Bapenda Denpasar dalam proses pemungutan BPHTB.

b. Implikasi Praktis

Hasil dari studi ini dapat digunakan oleh Bapenda Denpasar sebagai dasar untuk mempertahankan efektivitas dan kontribusi dari BPHTB. Tingginya fluktuasi penerimaan BPHTB mencerminkan ketidakpastian dalam penerimaan BPHTB tiap tahunnya, sehingga Bapenda Denpasar dapat melakukan sosialisasi secara rutin agar target kedepannya dapat tercapai secara optimal. Selain itu kontribusi BPHTB yang berada dalam kategori “cukup” menegaskan pentingnya optimalisasi sumber PAD lainnya agar dapat menjaga stabilitas pendapatan daerah ketika penerimaan BPHTB menurun.

C. Saran

Berdasarkan pelaksanaan serta temuan penelitian yang sudah terlaksana sebelumnya, adapun saran yang diberikan :

1. Bagi Badan Pendapatan Daerah Kota Denpasar

Bapenda Kota Denpasar sebaiknya melakukan peninjauan kembali terhadap data target yang akan ditetapkan pada tahun tahun

selanjutnya. Adapun tujuannya adalah agar penetapan target selaras dengan potensi yang sesungguhnya. Selain itu, pelaksanaan sosialisasi mengenai potensi Kota Denpasar juga penting untuk dilakukan. Sehingga, hal tersebut dapat menarik lebih banyak investor dan akan berpotensi terhadap peningkatan PAD.

2. Bagi Peneliti Selanjutnya

Mengingat penelitian ini hanya dilaksanakan di Kota Denpasar, diharapkan untuk peneliti berikutnya dapat memperluas cakupan penelitian dengan menyertai Kabupaten/Kota lain di wilayah Provinsi Bali. Disamping itu, rentang waktu yang digunakan juga sebaiknya diperpanjang, tidak terbatas hanya 7 tahun terakhir. Tak hanya itu, peneliti selanjutnya juga dapat menganalisis jenis - jenis pajak daerah lain yang terdapat dalam Bapenda.

JURUSAN AKUNTANSI
POLITEKNIK NEGERI BALI

DAFTAR PUSTAKA

- Amrulloh, A. A. A., & Aisyah, M. (2023). Analisis Efektivitas Penerapan Sistem E-Bphtb Pada Badan Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Kabupaten Magelang Bagian Pelayanan. *Jurnal Manajemen Riset Inovasi*, 2(1), 202–211. <https://doi.org/10.55606/mri.v2i1.2213>
- Aslami, A. I., & Sari, M. P. (2023). Analisis Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam rangka meningkatkan Penerimaan Pajak Daerah Di Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah (UPPPD) Kecamatan Koja Pada Tahun 2020-2022. *Jurnal Ilmu Administrasi Publik*, 3(6), 718–727. <https://doi.org/10.31334/jiap.v3i6.3476>
- Donaldson, L., & Davis, J. H. (1991). Stewardship Theory or Agency Theory: CEO Governance and Shareholder Returns. *Australian Journal of Management*, 16(1), 49–64. <https://doi.org/10.1177/031289629101600103>
- Emilia, E., Yamin, A., & Suparman, S. (2024). Analisis Proses Pemungutan Dan Perhitungan Pajak Bphtb Sebagai Salah Satu Sumber Pendapatan Asli Daerah (Studi Pada Daerah Kabupaten Sumbawa). *Ganec Swara*, 18(1), 99. <https://doi.org/10.35327/gara.v18i1.739>
- Femayona Devi, D., Amri, F., & Nuari, A. (2022). Analisis Penerimaan BPHTB Dan Kontribusinya Pada PAD Kota Cilegon Tahun 2015-2018. *Inisiatif: Jurnal Ekonomi, Akuntansi Dan Manajemen*, 1(3). <https://doi.org/10.30640/inisiatif.v1i3.748>
- Hardika, N. S., Harini, N. L. P. W., & Mandia, I. N. (2021). Inklusi Pajak Dan Moral Pajak Di Perguruan Tinggi. *ISAS Publishing*, 65–75.
- Hendrayanti, S., & Sari, C. T. (2023). Potential of Land and Building Transfer Tax (BPHTB) in Semarang City. *International Journal of Economics, Business and Accounting Research (IJEBAR)*, 7(4), 1365–1375. <https://doi.org/10.29040/ijebar.v7i4.10703>
- Irwan Moridu. (2021). Efisiensi dan Efektivitas Penerimaan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Banggai. *Jurnal Sinar Manajemen*, 8(2), 90–97. <https://doi.org/10.56338/jsm.v8i2.1643>
- Ismayadie, M. (2019). Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan (Pbb) Dan Pajak Penghasilan (Pph) Terhadap Pendapatan Negara Tahun 2007-2017. *Equity: Jurnal Ekonomi*, 7(2), 12–24. <https://doi.org/10.33019/equity.v7i2.5>
- Partika, I. D. M. , Wirayana, I. M. A., & Darmayasa, I. N. (2022). *The Digitization of Voluntary Disclosure Program*. 186–191. https://doi.org/10.2991/978-2-494069-83-1_34

- Permatasari, R. I., Wafirotn, K. Z., & Wijayati, I. (2023). Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Kontribusinya Sebagai Salah Satu Sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD). *Jurnal Ilmiah Raflesia Akuntansi*, 9(21), 79–86.
- Pratiwi, D., Nataliawati, R., Dewi, A., Berlyn Haskim, M., & Dahlan Lamongan, A. (2021). Analysis of Effectiveness and Contribution of Tax Revenue of Duties on Land and Building Rights To the Original Income of Lamongan Regency. *Jurnal Media Komunikasi Ilmu Ekonomi*, 38(Desember), 2021–2035.
- Rahman, D. A., Hambani, S., Jamaludin, A., & Triwidatin, Y. (2023). Analysis of the Effectiveness and Contribution of Land and Building Rights Acquisition Fees (BPHTB) Revenue to Sukabumi City Regional Original Revenue. *Indonesian Journal of Advanced Research*, 2(8), 1151–1160. <https://doi.org/10.55927/ijar.v2i8.5698>
- Rioni, Y. S., & Syauqi, T. R. (2020). Analisis Peningkatan Kepatuhan Wajib Pajak Dalam Pembuatan NPWP UKM di Kebun Lada Kecamatan Hinai Kabupaten Langkat. *Jurnal Perpajakan*, 1(2), 28–37.
- Sari, A. N., Fauziyah, F., & Awalina, P. (2022). Analisis Besarnya Pajak BPHTB Dan Kontribusinya Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Di Kabupaten Kediri (Studi Kasus Pada Bapenda Kabupaten Kediri). *Jurnal Akuntansi Dan Manajemen Mutiara Madani*, 10(2), 106–115. <https://doi.org/10.59330/ojsmadani.v10i2.139>
- Sari, D. R. T., & Putri, E. (2025). The Effect of Land and Building Acquisition Tax (BPHTB), Land and Building Tax , Restaurant Tax , Parking Tax and Street Lighting Tax on Regional Original Income in Surakarta Residency Government 2017-2023. *Journal of Accounting and Finance Management*, 5(6), 1460–1470. <https://doi.org/10.38035/jafm.v5i6.1352>
- Selfiyani, Kadir, H. A., & Yusuf, Di. (2022). Analisis Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada Badan Pendapatan Daerah Kota Palu. *Jurnal Kolaboratif Sains*, 05, 228–238. <https://doi.org/10.56338/jks.v5i5.2413>
- Setyastrini, N. L. P., Wirayana, I. M. A., Sukarta, M. A. P., & Sumiari, K. N. (2024). *Theory of Planned Behavior in Volunteer Income Tax Assistance's Career Interest* (Vol. 2024). Atlantis Press International BV. https://doi.org/10.2991/978-94-6463-622-2_33
- Situmorang, R., & Silalahi, E. R. R. (2023). Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Pada Kabupaten Samosir. *Jurnal Ilmiah Akuntansi (JIMAT)*, 2(2), 177–189. <https://doi.org/doi.org/10.54367/jimat.v2i2.3143>

- Sri Mulyani, D., & Khoiri Furqon, I. (2021). Analisis Efektivitas Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2) Di Kabupaten Pemalang. *Jurnal Aktiva : Riset Akuntansi Dan Keuangan*, 3(1), 9–20. <https://doi.org/10.52005/aktiva.v3i1.36>
- Suarjana, A. A. G. M., Partika, I. D. M., Jaya, I. M. S. A., & Murni, N. G. N. S. (2020). Pengaruh Kualitas dan Kepuasan Pelayanan Pajak Terhadap Motivasi Membayar Pajak Serta Dampaknya Terhadap Kepatuhan Wajib Pajak. *Jurnal Bisnis & Kewirausahaan*, 16(2), 2020.
- Sugiyono, P. D. (2023). *Metode Penelitian Kualitatif*. Alfabeta Bandung.
- Sukarta, M. A. P., Dananjaya, I. B. G., & Setyastrini, N. L. P. (2024). *The Influence of Role Stress on Turnover Intentions in a Tax Consulting Office* (Vol. 2024). Atlantis Press International BV. https://doi.org/10.2991/978-94-6463-622-2_17
- Yuliana, H., & Yunani, A. (2019). Analisis Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Banjar. *Jurnal Ilmu Ekonomi Dan Pembangunan*, 2(1), 1–23.
- 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>

JURUSAN AKUNTANSI
POLITEKNIK NEGERI BALI