

Pengaruh Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Cimahi Tahun 2019-2024

Melani Rahmini Zultami¹, Eko Setyanto²

^{1,2} Akuntansi, Universitas Nasional PASIM Bandung

e-mail: melanirahminizultami@gmail.com¹, ekorubic1@gmail.com²

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Cimahi tahun 2019–2024. Objek penelitian adalah data realisasi penerimaan BPHTB, PBB, dan PAD yang bersumber dari laporan keuangan Pemerintah Kota Cimahi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa BPHTB dan PBB secara simultan berpengaruh positif signifikan terhadap PAD dengan tingkat signifikansi $< 0,05$. Secara parsial, BPHTB dan PBB berpengaruh positif signifikan. Penelitian ini menyimpulkan bahwa optimalisasi PBB dapat meningkatkan PAD, sedangkan BPHTB perlu strategi lebih lanjut. Saran diberikan kepada pemerintah daerah untuk meningkatkan kepatuhan pajak dan efisiensi pengelolaan penerimaan daerah. Implikasi penelitian ini dapat dijadikan rujukan dalam penyusunan kebijakan fiskal daerah berbasis data penerimaan.

Kata kunci: *BPHTB, PBB, PAD, Pajak Daerah*

Abstract

This study aims to analyze the influence of Land and Building Acquisition Fee (BPHTB) and Land and Building Tax (PBB) on Cimahi City's Original Regional Revenue (PAD) for 2019–2024. The object of the study is data on the realization of BPHTB, PBB, and PAD revenues sourced from the Cimahi City Government's financial reports. The results show that BPHTB and PBB simultaneously have a significant positive effect on PAD with a significance level of < 0.05 . Partially, BPHTB and PBB have a significant positive effect. This study concludes that optimizing PBB can increase PAD, while BPHTB requires further strategies. Suggestions are provided to local governments to improve tax compliance and the efficiency of regional revenue management. The implications of this study can be used as a reference in the formulation of regional fiscal policies based on revenue data.

Keywords: *BPHTB, PBB, PAD, Regional Tax*

PENDAHULUAN

Pembangunan daerah di Indonesia diarahkan pada peningkatan kemandirian fiskal melalui optimalisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD). Menurut (Yusnira & Sartika, 2024) pemasukan yang diterima oleh pemerintah daerah dari pemerintah untuk menyelenggarakan kegiatan usaha, memanfaatkan sumber daya yang dimilikinya dan untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat disebut dengan PAD. Peningkatan PAD mencerminkan keberhasilan pemerintah daerah dalam mengoptimalkan pengelolaan sumber-sumber pendapatan.

Kota Cimahi sebagai salah satu bentuk dari otonomi daerah memiliki tantangan dalam meningkatkan PAD. Di antara sumber PAD salah satunya PBB dan BPHTB yang merupakan komponen penting yang menyumbang penerimaan daerah secara signifikan (Bappenda Kota Cimahi, 2020). Efektivitas pengelolaan kedua pajak ini menjadi kunci untuk menjaga stabilitas fiskal daerah. BPHTB merupakan tindakan maupun kejadian hukum yang timbul akibat dari perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh individu maupun institusi. (Mardiasmo, 2023).

PBB merupakan iuran yang diberlakukan pada lembaga atau individu yang jelas dan memiliki hak, mengendalikan, memiliki, serta mendapatkan keuntungan dari tanah dan bangunan tersebut. (Nainggolan, 2022).

Tabel 4. 6 Realisasi BPHTB, PBBPAD

Tahun	Realisasi BPHTB	Realisasi PBB	Realisasi PAD	Kontribusi	Kriteria
2019	Rp41.515.469.387	Rp50.297.176.338	Rp391.962.499.722	23,42	Cukup
2020	Rp41.495.177.873	Rp53.858.343.870	Rp375.687.242.676	25,38	Cukup
2021	Rp55.960.840.082	Rp57.303.314.555	Rp433.164.813.348	26,15	Cukup
2022	Rp51.047.178.518	Rp57.936.562.461	Rp400.225.308.683	27,23	Cukup
2023	Rp49.444.869.836	Rp63.183.375.956	Rp439.082.366.782	25,65	Cukup
2024	Rp53.035.564.941	Rp66.088.017.814	Rp500.746.897.867	23,79	Cukup

Dari data realisasi BPHTB, PBB, dan PAD Cimahi periode 2019–2024 pada Tabel 4.6 memperlihatkan pola fluktuatif. Sebelum pandemi, pada tahun 2019, PAD berada dalam kondisi relatif stabil. Namun, pada 2020–2021 terjadi penurunan imbas pandemi COVID-19 yang menurunkan aktivitas ekonomi dan daya beli masyarakat. Setelah memasuki 2022–2024, PAD kembali meningkat seiring dengan pemulihan ekonomi lokal dan nasional (LRA Kota Cimahi, 2019–2024).

Penerimaan PBB menunjukkan tren yang cenderung meningkat pasca pandemi. Hal ini ditopang oleh upaya pemerintah daerah dalam melakukan digitalisasi layanan pajak serta pemutakhiran data wajib pajak. Namun demikian, tingkat kepatuhan masyarakat masih relatif rendah, tercermin dari tingginya piutang PBB yang mencapai ratusan miliar rupiah (Setyanto & Ndruru, 2025).

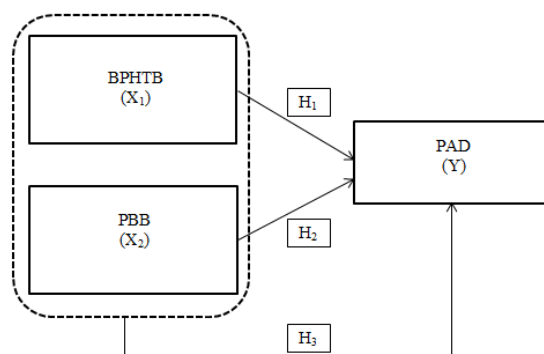
Penerimaan BPHTB lebih dipengaruhi oleh kondisi pasar properti. Pada masa pandemi, sektor ini melemah sehingga realisasi BPHTB menurun. Namun, pada 2024 terjadi peningkatan kembali setelah adanya kebijakan insentif berupa pengurangan pokok pajak BPHTB hingga 50% bagi penduduk yang melaksanakan peralihan hak atas tanah dan bangunan (Bappenda, 2024).

Dinamika penerimaan pajak daerah di Cimahi juga dipengaruhi oleh perubahan kebijakan nasional. Perubahan mendasar terjadi melalui Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 mengenai Pajak dan Retribusi Daerah yang kemudian digantikan oleh Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Reformasi tersebut guns mengoptimalkan kemampuan dan efektivitas pengaturan pajak daerah (Setyanto, Komariah, & Handayani, 2023). Perubahan regulasi tersebut menunjukkan bahwa pemerintah pusat dan daerah sama-sama berupaya menyeimbangkan aspek keadilan, kepastian hukum, dan penerimaan fiskal. Bagi Cimahi, hal ini menjadi tantangan tersendiri untuk menyesuaikan strategi pemungutan pajak agar tetap optimal dalam mendukung PAD.

Penyesuaian ini memberi kepastian hukum sekaligus meringankan beban masyarakat dalam administrasi perpajakan. Namun, di sisi lain, kebijakan ini juga berpotensi menekan penerimaan daerah dari sektor BPHTB jika tidak diimbangi dengan peningkatan volume transaksi (Setyanto, Komariah, & Handayani, 2023).

Adapun penyusunan paradigma penelitian, yang disajikan pada bagan berikut:



Gambar 2.2 Paradigma Penelitian

Adapun model regresi linier berganda yang digunakan dalam penelitian ini dapat dinyatakan dengan persamaan sebagai berikut:

$$Y = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + e$$

- Y : Nilai Variabel Y
 α : Konstanta, nilai Y apabila variabel X adalah nol
 $\beta_1 \beta_2$: Koefisien regresi multiple antara masing-masing variabel X terhadap variabel Y
 $X_1 X_2$: Nilai masing-masing variabel dependen
e : error

Penelitian terdahulu memperlihatkan hasil yang belum konsisten. Sebagian besar studi menyatakan bahwa PBB berpengaruh positif signifikan terhadap PAD, sedangkan BPHTB tidak signifikan (Putri & Nurhayati, 2023; Tala et al., 2024). Namun, ada juga penelitian yang menemukan bahwa PBB justru berpengaruh negatif, sementara BPHTB positif signifikan (Yanti et al., 2023). Inkonsistensi ini menunjukkan adanya research gap yang perlu diteliti lebih lanjut, khususnya dengan data terbaru pasca-pandemi.

Dengan demikian, penelitian ini penting dilakukan karena dapat memaparkan Gambaran yang factual serta lebih luas mengenai peran PBB dan BPHTB terhadap PAD Kota Cimahi. Selain menjawab rumusan masalah yang telah dirumuskan, temuan penelitian ini juga diharapkan dapat berperan dalam memberikan kontribusi nyata terhadap perluasan kebijakan fiskal daerah yang lebih efektif dan berkelanjutan.

METODE

Pendekatan penelitian yang dipakai adalah kuantitatif, di mana data yang digunakan berupa angka-angka yang dapat diukur dan dihitung secara sistematis, kemudian dianalisis menggunakan metode statistik. Penelitian ini menerapkan metode deskriptif asosiatif yang berfungsi untuk mengidentifikasi hubungan maupun pengaruh antara variabel yang diteliti, sehingga hasilnya dapat memberikan gambaran empiris yang dapat digunakan untuk mendukung teori yang relevan.

Sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui laporan realisasi anggaran BPHTB, PBB, dan PAD dari Badan Pengelola Pendapatan Daerah (BAPPENDA) Kota Cimahi untuk periode tahun 2019–2024. Adapun sampel penelitian mencakup data tahunan dari ketiga variabel tersebut sepanjang tahun penelitian. Metode pengambilan sampel dalam penelitian ini adalah *purposive sampling*, teknik pengambilan sampel yang dilakukan berdasarkan pertimbangan tertentu oleh peneliti, di mana sampel dipilih karena memiliki karakteristik yang sesuai dengan tujuan penelitian. (Sugiyono, 2019)

Tabel 3.2 Operasional Variabel

Variabel	Definisi Variabel	Indikator	Skala
Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (X_1)	“BPHTB merupakan tindakan maupun kejadian hukum yang timbul akibat dari perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh individu maupun institusi” (Mardiasmo, 2023).	Aktualisasi penerimaan BPHTB	Rasio
Pajak Bumi dan Bangunan (X_2)	“PBB merupakan iuran yang diberlakukan pada lembaga atau individu yang jelas dan memiliki hak, mengendalikan, memiliki, serta mendapatkan keuntungan dari tanah dan bangunan tersebut” (Nainggolan, 2022).	Aktualisasi penerimaan PBB	Rasio
Pendapatan Asli Daerah (Y)	“Pendapatan yang digunakan dalam mendanai kegiatan sehari-hari serta pengeluaran untuk pembangunan wilayah atau daerah berdasarkan regulasi perundang-undangan yang berlaku di daerah dan pemungutan dilakukan langsung oleh pemerintah daerah disebut PAD” (Hariandja, 2020).	Aktualisasi penerimaan PAD	Rasio

HASIL DAN PEMBAHASAN

Uji Statistik Deskriptif

Sebagaimana dikemukakan oleh (Ghozali, 2021:19), sebelum menggunakan teknik analisis statistik yang berguna untuk mengevaluasi hipotesis, profil data sampel digambarkan menggunakan statistik deskriptif seperti varians mean, deviasi standar, maximum, minimum, total, dan rentang.

Tabel 4.7 Tabel Uji Statistik Deskriptif

Descriptive Statistics					
	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
BPHTB	6	1059.00	1292.00	1152.6667	104.79440
PBB	6	1283.00	1448.00	1374.5000	73.61725
PAD	6	2342.00	2723.00	2527.0000	144.12078
Valid N (listwise)	6				

Sumber: data diolah peneliti

Bersumber pada hasil analisis statistik deskriptif, variabel BPHTB selama enam tahun mempunyai nilai mean sebesar 1152.6667, nilai minimum 1059.00 dan maximum 1292.00, serta standar deviasi 104.79440. Variabel PBB menunjukkan mean sebesar 1374.5000 dengan nilai minimum 1283.00 dan maximum 1448.00, serta standar deviasi 73,61725. Sementara itu, variabel PAD memiliki mean sebesar 2527.00 dengan nilai minimum 2342.00 dan maximum 2723.00, serta standar deviasi 144,12078.

Uji Asumsi Klasik

Uji Normalitas Data Metode Shapiro Wilk

Tabel 4. 8 Hasil Uji Normalitas Metode Shapiro Wilk

Tests of Normality						
	Kolmogorov-Smirnov ^a			Shapiro-Wilk		
	Statistic	df	Sig.	Statistic	df	Sig.
PAD	.197	6	.200 [*]	.947	6	.716

*. This is a lower bound of the true significance.

a. Lilliefors Significance Correction

Sumber: data diolah peneliti

Berdasarkan data yang dikumpulkan menunjukan bahwasannya data terdistribusi normal dengan nilai Sig sebesar 0,716 > 0,05, yang berarti nilai ini lebih besar daripada tingkat signifikansi 0,05 berdasarkan hasil uji Shapiro-Wilk

Uji Multikolinearitas

Tabel 4. 9 Hasil Uji Multikolinearitas

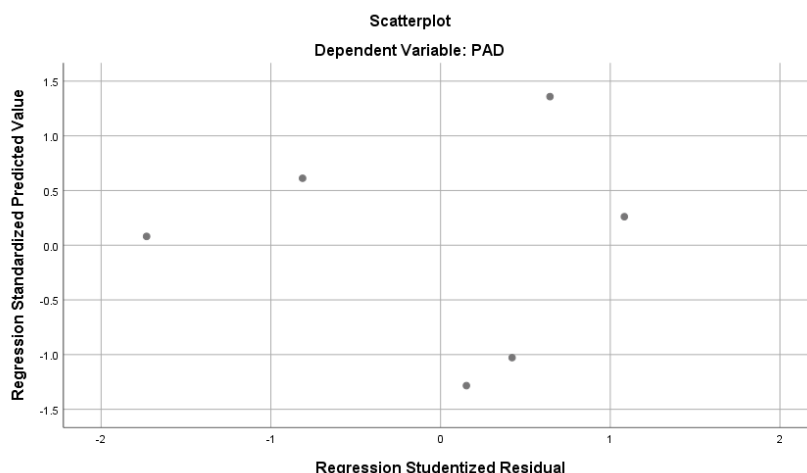
Coefficients ^a			
		Collinearity Statistics	
Model		Tolerance	VIF
1	BPHTB	.920	1.087
	PBB	.920	1.087

a. Dependent Variable: PAD

Sumber: data diolah peneliti

Variabel BPHTB dan PBB memiliki nilai tolerance 0,920 dan nilai VIF 1,087. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa nilai VIF < 10 atau nilai toleransi > 0,10 maka menunjukkan bahwa multikolinearitas tidak terjadi antara variabel dependen dan independent.

Uji Heteroskedastisitas



Gambar 4. 7 Hasil Uji Heteroskedastisitas Metode *Scatterplots*

Gambar tersebut menunjukkan bahwa Titik-titik tersebut terletak titik-titik pada sumbu Y distribusi titik residual yang menyebar secara acak di atas dan di bawah garis nol tanpa membentuk pola tertentu mengindikasikan bahwa model regresi tidak mengalami masalah heteroskedastisitas untuk variabel BPHTB, PBB, dan PAD.

Uji Autokorelasi

Tabel 4. 10 Hasil Uji Autokorelasi (Runs Test)

Runs Test	
	Unstandardized Residual
Test Value ^a	.09752
Cases < Test Value	3
Cases >= Test Value	3
Total Cases	6
Number of Runs	2
Z	-1.369
Asymp. Sig. (2-tailed)	.171

a. Median

Seperti yang ditunjukan oleh hasil perhitungan uji autokorelasi pada table tersebut, nilai signifikasi sebesar 0,648, yang menunjukkan bahwa nilainya lebih besar dari 0,05 (0,171 > 0,05). Ini berarti mengindikasikan autokorelasi tidak terjadi karena nilai Asymp. Sig (2-tailed) lebih besar dari 0,05. Perolehan uji autokorelasi menggunakan metode *Runs Test* menunjukkan bahwa tidak adanya autokorelasi pada penerimaan BPHTB dan PBB selama periode 2019–2024

Analisis Regresi Linear Berganda

Tabel 4. 11 Hasil Uji Analisis Regresi Linear Berganda

Coefficients ^a					
Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	2.003	.432	4.636	.019
	BPHTB	1.001	.728	4570.868	.000
	PBB	.997	.509	3197.571	.000

a. Dependent Variable: PAD

Berdasarkan output regresi linier berganda yang tercantum pada Tabel 4.7, diperoleh nilai koefisien untuk setiap variabel bebas. Sehingga, persamaan regresi linier berganda dalam penelitian ini dapat diformulasikan sebagai berikut.:

$$Y = \alpha + \beta_1 X_1 + \beta_2 X_2 + e$$

$$Y = 2,003 + 1,001 (X_1) + 0,997 (X_2)$$

Persamaan regresi linier berganda di atas dapat diinterpretasikan bahwa konstanta (α) sebesar 2,003 yang mempunyai tanda positif. Hal ini dapat diartikan bahwa apabila variabel BPHTB dan PBB bernilai konstan, maka PAD tetap berada pada nilai 2,003. Selanjutnya, koefisien (β_1) penerimaan BPHTB sebesar 1,001 bertanda positif yang menunjukkan adanya hubungan searah. Artinya, setiap kenaikan penerimaan BPHTB sebesar 1,001 akan diikuti dengan peningkatan PAD sebesar 1,001, dan sebaliknya, penurunan BPHTB sebesar 1,001 akan menyebabkan penurunan PAD dalam jumlah yang sama. Demikian pula, koefisien (β_2) penerimaan PBB sebesar 0,997 juga bertanda positif yang menandakan hubungan searah. Dengan demikian, setiap kenaikan penerimaan PBB sebesar 0,997 akan meningkatkan PAD sebesar 0,997, sedangkan penurunan PBB akan berdampak pada penurunan PAD dalam jumlah yang setara.

Uji Hipotesis

Uji t

Tabel 4. 12 Hasil Uji t

Coefficients ^a					
Model	Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
	B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	2.003	.432	4.636	.019
	BPHTB	1.001	.728	4570.868	.000
	PBB	.997	.509	3197.571	.000

a. Dependent Variable: PAD

Bersumber pada hasil pengolahan data uji parsial (uji t) pada table tersebut, maka dapat diinterpretasikan bahwa hasil uji parsial menunjukkan bahwa variabel BPHTB memiliki thitung sebesar 4570,868 lebih besar dari ttabel 2,353 dengan nilai signifikansi $0,000 < 0,05$. Kondisi ini berarti H_0 ditolak dan H_1 diterima, sehingga BPHTB secara parsial berpengaruh signifikan terhadap PAD. Demikian pula, variabel PBB memperoleh thitung sebesar 3197,571 lebih besar dari ttabel 2,353 dengan nilai signifikansi $0,000 < 0,05$. Dengan demikian, H_0 ditolak dan H_2 diterima, sehingga variabel PBB juga berpengaruh positif signifikan terhadap PAD.

Uji F

Tabel 4. 14 Hasil Uji F
ANOVA^a

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	103853.399	2	51926.700	21423676.10	.000 ^b
	Residual	.007	3	.002		
	Total	103853.406	5			

a. Dependent Variable: PAD

b. Predictors: (Constant), PBB, BPHTB

Bersumber pada hasil pengolahan data uji simultan (uji f) menunjukkan bahwa fhitung sebesar 21423676.10 lebih besar daripada ftabel 7,71 dengan nilai signifikansi $0,000 < 0,05$. Hal ini berarti H_0 ditolak dan H_3 diterima, sehingga dapat diambil kesimpulan bahwa variabel BPHTB dan PBB secara simultan berpengaruh signifikan terhadap PAD Kota Cimahi

Uji Koefisien Determinasi

Tabel 4. 13 Hasil Uji Koefisien Determinasi Secara Simultan

Model Summary^b

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	.883 ^a	.780	.633	4597.25307

a. Predictors: (Constant), PBB, BPHTB

b. Dependent Variable: PAD

Hasil perhitungan koefisien determinasi (R^2) sebesar 0,780 menunjukkan bahwa penerimaan BPHTB dan PBB berkontribusi sebesar 78% terhadap PAD, sedangkan sisanya 22% dipengaruhi oleh faktor lain di luar model penelitian. Temuan ini mengindikasikan bahwa BPHTB dan PBB memiliki pengaruh yang signifikan terhadap PAD

Pembahasan

Pengaruh Penerimaan BPHTB Terhadap PAD

Kontribusi BPHTB terhadap PAD Kota Cimahi memiliki rata-rata sebesar 11,53%, dengan nilai terendah 10,59% pada tahun 2019 dan 2024 serta tertinggi 12,92% pada tahun 2021. Hasil analisis regresi linier berganda dan uji-t menunjukkan bahwa BPHTB berpengaruh positif dan signifikan terhadap PAD, dengan nilai signifikansi $0,000 < 0,05$ dan thitung 4570,868 > ttabel 2,353, sehingga menegaskan peran BPHTB dalam mendukung pajak daerah.

BPHTB sendiri merupakan pajak yang dikenakan akibat terjadinya peristiwa hukum berupa perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, baik oleh orang pribadi maupun badan (Mardiasmo, 2023). Secara teoretis, pajak ini diharapkan memberi kontribusi positif terhadap PAD karena terkait dengan aktivitas ekonomi yang memperkuat kapasitas fiskal daerah. Namun, secara empiris di Kota Cimahi, kontribusi tersebut belum optimal. Hal ini dipengaruhi oleh fluktuasi pasar properti, kebijakan pemerintah daerah seperti Peraturan Wali Kota Cimahi No. 6 Tahun 2024 yang menurunkan tarif pokok BPHTB sebesar 50%, serta sifat BPHTB yang sporadis karena hanya terjadi saat terjadi peralihan hak, berbeda dengan PBB yang bersifat rutin tahunan.

Sebelum pandemi Covid-19, hasil penelitian menunjukkan bahwa penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) relatif stabil dan memberikan kontribusi positif terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Cimahi.

Kondisi ini sesuai dengan teori keadilan (equity theory), karena pajak dipungut secara proporsional berdasarkan kemampuan wajib pajak, khususnya dari masyarakat yang memiliki tanah dan bangunan atau melakukan transaksi properti. Selain itu, temuan ini sejalan dengan teori

desentralisasi fiskal (Oates, 1972), di mana pemerintah daerah berhasil mengoptimalkan kewenangan pemungutan pajak daerah untuk memperkuat kemandirian fiskal. Prinsip teori fiskal klasik (Adam Smith, 1776) juga tercermin pada periode ini, melalui adanya kepastian, kemudahan, dan efisiensi dalam pemungutan pajak, yang berjalan baik dalam kondisi ekonomi normal.

Pengaruh PBB Terhadap PAD

Kontribusi PBB terhadap PAD Kota Cimahi memiliki rata-rata sebesar 13,74%, dengan nilai terendah 12,83% pada tahun 2019 dan tertinggi 14,48% pada tahun 2022. Hasil analisis regresi linier berganda dan uji parsial menunjukkan bahwa PBB berpengaruh positif dan signifikan terhadap PAD, ditunjukkan oleh nilai *t*-hitung sebesar 3197,571 lebih besar dari *t*-tabel 2,353 dengan signifikansi $0,000 < 0,05$. Temuan tersebut menyatakan PBB merupakan pajak daerah yang bersifat tetap, berulang setiap tahun, dan relatif stabil dibandingkan BPHTB yang sangat dipengaruhi oleh transaksi properti.

Menurut Nainggolan (2022) dan Hakim et al. (2020), PBB merupakan pajak kebendaan yang didasarkan pada NJOP tanah dan bangunan, sehingga secara teoritis menjadi sumber penerimaan yang stabil bagi PAD. Hal ini juga sejalan dengan teori pajak daerah menurut Mardiasmo (2023) yang menegaskan PBB sebagai salah satu instrumen utama pendapatan daerah. Namun, dalam praktiknya kontribusi PBB di Kota Cimahi masih menghadapi tantangan, antara lain tingginya piutang PBB yang mencapai Rp148 miliar, rendahnya tingkat kepatuhan wajib pajak dengan realisasi pembayaran rata-rata di bawah 60%, kurangnya sosialisasi serta digitalisasi sistem pembayaran, serta dampak eksternal pandemi COVID-19 yang menurunkan kemampuan masyarakat dalam memenuhi kewajiban pajak.

Saat pandemi Covid-19, penerimaan BPHTB dan PBB mengalami penurunan signifikan akibat melemahnya daya beli masyarakat, terbatasnya aktivitas ekonomi, serta meningkatnya piutang pajak. Kondisi ini memperlihatkan adanya ketidaksesuaian dengan teori fiskal klasik, khususnya pada aspek kepastian dan efisiensi, karena banyak wajib pajak menunda pembayaran atau tidak mampu memenuhi kewajibannya.

Selain itu, terdapat ketidaksesuaian parsial dengan teori keadilan, karena beban pajak tidak lagi sebanding dengan kemampuan finansial masyarakat yang terdampak krisis. Namun demikian, teori desentralisasi fiskal masih relevan pada periode ini, sebab pemerintah daerah tetap menjalankan kewenangannya dalam pemungutan pajak meskipun penerimaan mengalami penurunan. Hal ini menegaskan bahwa kondisi eksternal berupa pandemi lebih dominan memengaruhi realisasi penerimaan dibandingkan penerapan teori itu sendiri

Pengaruh Penerimaan BPHTB dan PBB Terhadap PAD

Koefisien determinasi (R^2) sebesar 0,780 menunjukkan bahwa 78% variasi PAD dapat dijelaskan oleh penerimaan BPHTB dan PBB, sedangkan 22% sisanya dipengaruhi oleh faktor lain di luar model penelitian. Hasil uji simultan juga memperlihatkan nilai *F*-hitung 21.423.676,10 lebih besar daripada *F*-tabel 7,71 dengan signifikansi $0,000 < 0,05$. Hal ini menegaskan bahwa secara bersama-sama BPHTB dan PBB berpengaruh positif dan signifikan terhadap PAD Kota Cimahi pada periode 2019–2024.

Temuan ini sejalan dengan Tala et al. (2024) yang menyatakan bahwa pajak daerah seperti BPHTB dan PBB memiliki peran penting dalam meningkatkan PAD, meskipun pada praktiknya kontribusi PAD tidak hanya bergantung pada dua jenis pajak tersebut. Dalam kerangka teori Desentralisasi Fiskal oleh Oates (1972), kewenangan daerah dalam mengelola keuangan dapat meningkatkan efisiensi fiskal. Namun, efektivitasnya tetap bergantung pada kapasitas pengelolaan, kebijakan lokal, tingkat kepatuhan wajib pajak, serta kondisi ekonomi daerah. Dengan demikian, pengaruh BPHTB dan PBB terhadap PAD di Kota Cimahi mencerminkan keterkaitan antara potensi pajak daerah dan efektivitas strategi pengelolaannya.

Kondisi setelah external shock ini juga memperkuat relevansi teori lain yaitu teori keadilan pajak, karena pajak yang dipungut telah disesuaikan dengan daya dukung masyarakat pasca pandemi, serta diperkuat oleh pelayanan dan pengelolaan pajak yang lebih transparan, serta wajib pajak yang ekonominya pulih dapat kembali memenuhi kewajibannya secara proporsional.

Temuan ini juga sejalan dengan teori desentralisasi fiskal, yang menegaskan kemampuan pemerintah daerah dalam mengelola sumber pajak lokal untuk memperkuat PAD secara mandiri pasca-krisis. Lebih lanjut, prinsip dalam teori fiskal klasik juga kembali terlihat melalui adanya kepastian, kemudahan, dan efisiensi dalam pemungutan pajak berkat penggunaan teknologi yang mempermudah wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakannya

SIMPULAN

1. Penerimaan BPHTB terbukti berpengaruh positif dan signifikan terhadap PAD Kota Cimahi, dengan kontribusi rata-rata sebesar 11,53%. Hasil uji regresi linier berganda dan uji parsial menunjukkan nilai t_{hitung} 4.570,868 > t_{tabel} 2,353 dengan signifikansi $0,000 < 0,05$.
2. Penerimaan PBB juga berpengaruh positif dan signifikan terhadap PAD dengan rata-rata kontribusi 13,74%. Hal ini ditunjukkan melalui uji parsial dengan nilai t_{hitung} 3.197,571 > t_{tabel} 2,353 dan signifikansi $0,000 < 0,05$.
3. Secara simultan, BPHTB dan PBB berpengaruh signifikan terhadap PAD Kota Cimahi. Hal ini diperkuat oleh hasil uji F dengan nilai F_{hitung} 21.423.676,10 > F_{tabel} 7,71 serta nilai R^2 sebesar 0,780, yang berarti 78% variasi PAD dijelaskan oleh kedua variabel. Sisanya, yaitu 22% dipengaruhi oleh variabel lain di luar model penelitian yang tidak dianalisis dalam studi ini.

Penelitian ini hanya menggunakan data selama enam tahun (2019–2024), sehingga hasilnya belum sepenuhnya merepresentasikan kondisi jangka panjang. Selain itu, penelitian hanya memfokuskan pada dua jenis pajak daerah, yakni BPHTB dan PBB. Dengan kata lain, terdapat variabel independen lain yang juga berpengaruh terhadap PAD sebesar 22%, namun variabel tersebut tidak termasuk dalam model regresi yang digunakan dalam penelitian ini

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pendapatan Daerah (Bappenda). (2020). Upaya peningkatan pendapatan asli daerah (PAD) Kota Cimahi melalui pengelolaan pajak daerah. Laporan Tahunan Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kota Cimahi, 12(1), 23–34.
- Badan Pendapatan Daerah (Bappenda). (2024). Laporan realisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tahun 2024 [Laporan]. Pemerintah Daerah.
- Ghozali, I. (2021). Aplikasi analisis multivariate dengan program IBM SPSS 25. Universitas Diponegoro Press.
- Hariandja, F. (2020). Pajak Daerah Dan Restribusi Daerah (Pdrd) Dikaitkan Dengan Pertumbuhan Investasi. *Jurnal Suara Hukum*, 2(2), 154. <https://doi.org/10.26740/Jsh.V2n2.P154-183>
- Mardiasmo, D. (2023). Pajak sebagai iuran wajib untuk kemakmuran rakyat: Prinsip dan penerapannya dalam undang-undang perpajakan. Penerbit Andi.
- Nainggolan, E. P. (2022). Pajak bumi dan bangunan dalam perspektif peningkatan pendapatan asli daerah Kota Medan. *Balance: Jurnal Akuntansi dan Manajemen*, 1(1), 1–6. <https://doi.org/10.59086/jam.v1i1.1>
- Oates, W. E. (1972). *Fiscal Federalism*. New York: Harcourt Brace Jovanovich
- Putri Akuntansi, T. C. A., & Nurhayati, N. (2023). Pengaruh kontribusi PBB P2 dan BPHTB terhadap pertumbuhan pendapatan asli daerah Kota Bandung periode 2018–2021. *Bandung Conference Series: Accountancy*, 3(1). <https://doi.org/10.29313/bcsa.v3i1.5660>
- Setyanto, A. (2021). Segala ilmu pengetahuan berasal dari Allah SWT: Pencatatan transaksi sebagai dasar akuntansi. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis*.
- Setyanto, A., Komariah, L., & Handayani, R. (2023). Pajak daerah sebagai sumber pendapatan daerah untuk meningkatkan pelayanan dan kemandirian (hal. 42). *Perpajakan*.
- Setyanto, B., & Ndruru, A. (2025). Analisis kepatuhan wajib pajak dalam optimalisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan. Kementerian Keuangan Republik Indonesia.
- Tala, A., Sumual, S., & Rawung, A. (2024). Peran otonomi daerah dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat: Studi tentang pendapatan asli daerah (PAD) dan pengelolaannya di era globalisasi. Penerbit Universitas Indonesia.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Keuangan Daerah, Pasal 1 ayat (20). (2022). *Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022*.

- Yanti, P. F. O., Suhono, S., & Effendy, F. (2023). Pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (PBB P2) dan BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) DKI Jakarta tahun 2017–2022. *Jurnal Inovasi Manajemen dan Bisnis Nusantara*. <https://ejournal.mediaantartika.id/index.php/jeba/article/view/79>
- Yusnira, D., & Sartika, D. (2024). Efektivitas Peran Bappeda Dalam Perencanaan Pendapatan Asli Daerah (Pad) Di Kabupaten Aceh Barat Daya. *Jurnal Ilmiah Akuntansi Kesatuan*, 12, 85–92. <https://doi.org/10.37641/Jiakes.V12i1.2429>