

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Teori Keuangan Publik (Public Finance Theory)

Studi mengenai tata kelola finansial negara dalam lingkup ekonomi makro jamak disebut sebagai teori keuangan publik. Bidang ilmu ini memfokuskan analisisnya pada metode pemerintah dalam menghimpun dana, mendistribusikan anggaran, serta mengelola sumber daya keuangan demi mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Richard A. Musgrave mengembangkan landasan pemikiran ini pada abad ke-20 karena melihat adanya keterbatasan pada sistem pasar bebas. Mekanisme pasar konvensional dinilai tidak selalu mampu menciptakan efisiensi ekonomi yang ideal maupun keadilan sosial yang merata. Kondisi ketidaksempurnaan pasar inilah yang memicu terjadinya kegagalan pasar, seperti munculnya dampak lingkungan negatif atau kesenjangan ekonomi yang lebar. Mengantisipasi problem tersebut, intervensi pemerintah mutlak diperlukan melalui instrumen kebijakan fiskal. Penggunaan instrumen seperti pemungutan pajak, realisasi belanja negara, serta pengelolaan utang publik diarahkan secara terstruktur untuk menggerakkan roda ekonomi sekaligus menyelesaikan problem sosial.

Richard A. Musgrave mengklasifikasikan peran pemerintah dalam keuangan publik dalam 3 fungsi, yaitu :

a. Fungsi Alokasi

Pemerintah memegang kendali penuh dalam penyediaan barang dan jasa publik yang tidak mampu diproduksi secara komersial oleh korporasi swasta.

Sektor swasta umumnya enggan masuk ke bidang ini karena karakteristik barang publik yang tidak mendatangkan keuntungan langsung, seperti jaringan jalan raya, sistem pendidikan nasional, serta sistem pertahanan militer. Pendanaan untuk membiayai seluruh infrastruktur publik ini bersumber dari kontribusi pajak warga negara. Tujuan mendasar dari pembiayaan ini adalah untuk mengoptimalkan efisiensi roda perekonomian secara makro.

b. Fungsi Distribusi

Pemerintah memfokuskan kebijakan fiskalnya untuk menjembatani jurang pemisah ekonomi dan menciptakan keadilan di tengah masyarakat. Perwujudan keadilan sosial ini ditempuh dengan menerapkan sistem perpajakan yang progresif bagi kelompok masyarakat berpenghasilan tinggi. Pendapatan negara tersebut kemudian disalurkan kembali dalam bentuk program jaminan sosial dan bantuan modal bagi kelompok prasejahtera. Kebijakan ini memastikan bahwa hasil dan manfaat dari gerak pembangunan dapat dinikmati secara inklusif oleh seluruh lapisan masyarakat.

c. Fungsi Stabilisasi

Pemerintah memiliki tanggung jawab besar dalam menjaga keseimbangan indikator makroekonomi agar tetap berada pada kondisi yang aman. Upaya menjaga stabilitas ini diwujudkan dengan mengendalikan laju inflasi, memperkecil angka pengangguran, serta mendorong pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan. Implementasi kebijakan fiskal ini bersifat adaptif, di mana pemerintah dapat menerapkan kebijakan ekspansif atau restriktif sesuai dengan dinamika dan gejolak ekonomi yang sedang terjadi.

Kerangka berpikir dalam penelitian ini memiliki keterkaitan erat dengan teori keuangan publik karena PBB dan BPHTB merupakan pilar utama pembiayaan dalam struktur fiskal daerah. Keberadaan PBB yang dipungut secara periodik memberikan kepastian pendapatan yang stabil bagi pemerintah daerah guna membiayai penyediaan fasilitas umum serta pembangunan infrastruktur. Karakteristik pendapatan dari BPHTB di sisi lain sangat fluktuatif karena bergantung pada pergerakan pasar properti dan dinamika pembangunan ekonomi lokal. Keberadaan pajak ini melekat pada setiap momen hukum peralihan hak atas properti, sehingga wilayah yang mengalami pertumbuhan ekonomi pesat akan memperoleh lonjakan pendapatan yang signifikan. Analisis mendalam dengan pisau analisis teori keuangan publik ini dapat memetakan potensi riil PBB dan BPHTB dalam mendongkrak kapasitas Pendapatan Asli Daerah secara optimal.

2.1.2 Pajak

Warga negara dan korporasi yang memenuhi syarat subjektif dan objektif memiliki kewajiban yuridis untuk menyetorkan kontribusi finansial kepada pemerintah berdasarkan undang-undang. Karakteristik utama dari pungutan ini adalah sifatnya yang memaksa demi hukum, tidak memberikan imbal balik secara langsung kepada pembayar, dan dialokasikan untuk pembiayaan pembangunan nasional.

Mardiasmo (2018) mendefinisikan pajak sebagai bentuk iuran wajib kepada kas negara yang dipungut dari individu atau badan usaha berdasarkan regulasi hukum tanpa adanya kontraprestasi yang dapat dinikmati secara instan, di mana seluruh hasilnya digunakan untuk kepentingan makro negara.

Rochmat Soemitro (1997) dalam literatur ilmiahnya berjudul “Dasar-Dasar Hukum Pajak dan Pajak Penghasilan” mengemukakan bahwa pajak merupakan iuran wajib warga negara yang masuk ke dalam kas negara. Momentum pemungutan ini merefleksikan peralihan daya beli dari sektor privat menuju sektor publik berdasarkan kekuatan undang-undang, yang mana kontribusi tersebut ditujukan untuk membiayai pengeluaran rutin serta pembangunan negara tanpa adanya timbal balik langsung kepada individu wajib pajak.

Prof. Dr. P.A.J. Andriani menjabarkan pajak sebagai kontribusi berupa uang yang pemungutannya dipaksakan oleh undang-undang kepada seluruh masyarakat untuk diserahkan kepada kas negara. Dana yang dihimpun tersebut berfungsi untuk membiayai operasional pemerintahan dan pembangunan nasional, tanpa melihat apakah pembayar pajak menerima keuntungan timbal balik secara langsung atau tidak dari negara.

2.1.3 Pajak Daerah

Regulasi fiskal yang tertuang dalam UU No. 1 Tahun 2022 menempatkan pajak daerah sebagai kontribusi finansial wajib yang dibebankan kepada subjek pajak perorangan maupun korporasi demi kemaslahatan daerah. Pemungutan dana ini tidak ditujukan untuk memberi keuntungan kepada personil birokrasi, melainkan murni untuk kepentingan pembangunan wilayah.

Mardiasmo (2018) menjelaskan bahwa kedudukan pajak daerah sangat krusial sebagai instrumen pembiayaan pembangunan serta menjadi komponen utama pembentuk Pendapatan Asli Daerah (PAD). Optimalisasi penerimaan pajak daerah dapat dicapai melalui serangkaian strategi sistematis, mulai dari peningkatan

kesadaran hukum wajib pajak, pembaruan sistem administrasi perpajakan, hingga penerapan fungsi pengawasan yang ketat di lapangan.

Struktur pemerintahan daerah di Indonesia terbagi ke dalam tingkatan provinsi serta kabupaten/kota sebagai pilar desentralisasi fiskal. Klasifikasi mengenai jenis-jenis pajak yang menjadi hak pemerintah kabupaten dan kota secara yuridis diatur dalam Pasal 2 UU No. 28 Tahun 2009. Jenis-jenis pajak daerah tersebut meliputi:

- a. Pajak Hotel;
- b. Pajak Restoran;
- c. Pajak Hiburan;
- d. Pajak Reklame;
- e. Pajak Penerangan Jalan;
- f. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan
- g. Pajak Parkir;
- h. Pajak Air Tanah;
- i. Pajak Sarang Burung Walet;
- j. Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan; dan
- k. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.

2.1.4 Pajak Bumi dan Bangunan

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan pungutan daerah yang menyasar kepemilikan, penguasaan, atau pemanfaatan atas objek tanah dan struktur bangunan di suatu wilayah. Instrumen fiskal ini sering kali diidentikkan dengan istilah *property tax* atau pajak atas kepemilikan aset properti. Pendapatan yang

bersumber dari sektor ini menjadi tumpuan utama bagi jalannya roda pemerintahan serta pembangunan fasilitas publik di tingkat kabupaten maupun kota. Otoritas penuh dalam pemungutan pajak properti ini berada di tangan pemerintah daerah. Regulasi memberikan wewenang kepada pemerintah daerah untuk memformulasikan tarif pajak serta mengeksekusi penagihan kepada para pemilik sah aset properti tersebut.

Formulasi penghitungan nilai Pajak Bumi dan Bangunan bersandar pada indikator Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagaimana diatur dalam Pasal 79 UU Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Penetapan besaran NJOP ini dilakukan secara periodik minimal tiga tahun sekali oleh kepala daerah, namun penyesuaian dapat dilakukan setiap tahun jika suatu kawasan mengalami perkembangan nilai yang sangat cepat. Penilaian atas besaran NJOP ini ditentukan oleh kombinasi variabel teknis di lapangan:

- Faktor-faktor yang memengaruhi NJOP (National Net Operating Procedures) untuk lahan meliputi lokasi, penunjukan, pemanfaatan, dan kondisi lingkungan sekitarnya.
- Faktor-faktor yang memengaruhi NJOP untuk bangunan meliputi bahan baku yang digunakan dalam konstruksi, lokasi bangunan, aspek teknik, dan keadaan sekitarnya.

Perhitungan PBB P2 tidak memasukkan komponen NJKP, yang menunjukkan proporsi tertentu dari Nilai Penjualan Objek Kena Pajak (NJOP). Perhitungan PBB P2 berbeda dari perhitungan PBB P3, yang menggunakan Nilai Penjualan Kena Pajak (NJKP).

Pembayaran PBB dilakukan setahun sekali atau pada periode yang ditentukan oleh pemerintah daerah. Pemilik properti yang lalai membayar PBB tepat waktu dapat dikenakan sanksi atau denda.

2.1.5 BPHTB

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan rumpun pajak daerah yang aktif ketika terjadi aktivitas atau perbuatan hukum yang menyebabkan perpindahan kepemilikan hak atas properti. Peran BPHTB dalam struktur APBD sangat strategis karena kontribusinya secara langsung memperkuat struktur kemandirian fiskal dan meningkatkan kapasitas Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Cakupan objek pajak BPHTB melingkupi berbagai jenis tindakan hukum yang mengubah kepemilikan properti, seperti transaksi jual beli, tukar-menukar aset, pemberian hibah, pembagian warisan, eksekusi wasiat, penyertaan modal dalam korporasi, pemisahan hak bersama, serta eksekusi putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht*). Setiap perubahan status hukum kepemilikan properti secara otomatis melahirkan kewajiban perpajakan ini.

Dasar pengenaan pajak untuk perhitungan BPHTB merujuk pada Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), yang mencerminkan nilai riil transaksi atau nilai pasar yang berlaku atas properti tersebut. Besaran pajak terutang dihitung dengan cara mengurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) yang ketentuannya ditetapkan oleh peraturan daerah dari nilai NPOP, kemudian mengalikan hasil bersih tersebut dengan tarif pajak yang berlaku.

2.2 Kerangka Penelitian

Peran dan kontribusi Pajak Bumi dan Bangunan serta Pajak Bumi dan Bangunan terhadap penguatan PAD telah banyak diuji oleh para peneliti terdahulu melalui berbagai kombinasi variabel dan lokasi penelitian. Khazanah penelitian terdahulu ini berfungsi sebagai fondasi teoretis serta rujukan empiris dalam memetakan arah studi ini. Beberapa rekam jejak penelitian terdahulu dapat dijabarkan sebagai berikut:

Studi empiris yang dirilis oleh Diah Ayu Rahmadani, et al (2023) dengan tajuk “Pengaruh Pajak PBB-P2 dan BPHTB terhadap Penerimaan Pajak Daerah di UPPPD (Badan Perencanaan Pembangunan Daerah) Kabupaten Cilincing, Jakarta Utara.” Penelitian tersebut menerapkan analisis regresi linier berganda untuk menguji data. Hasil pengujian secara parsial menunjukkan bahwa variabel PBB-P2 dan BPHTB memiliki kontribusi yang signifikan terhadap perolehan pajak daerah (skor signifikansi $p < 0,00$ untuk PBB-P2 dan $0,05$ untuk BPHTB). Pengujian secara simultan mengonfirmasi bahwa kedua instrumen pajak tersebut secara bersama-sama memberikan pengaruh besar terhadap pendapatan daerah, yang dibuktikan dengan nilai signifikansi kumulatif di bawah ambang batas ($0,00 < 0,05$).

Studi ilmiah yang dipublikasikan oleh Reni Febrianti, et al (2024) yang mengusung tema “Pengaruh Penerimaan PBB-P2, BPHTB, dan Pajak Parkir terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kota Tangerang Selatan Tahun 2020-2022.” Melalui penerapan metode regresi linier berganda, hasil analisis data menyimpulkan bahwa PBB-P2 memberikan kontribusi positif yang sangat signifikan dalam menaikkan pendapatan daerah. Variabel BPHTB juga

menunjukkan korelasi yang searah dalam mendongkrak pendapatan lokal, meskipun dengan magnitudo pengaruh yang lebih terbatas. Sektor pajak parkir memperlihatkan pola serupa dengan pengaruh positif berskala kecil namun tetap bernilai signifikan. Pengujian makro membuktikan bahwa variabel PBB-P2, BPHTB, serta pajak parkir secara simultan menjadi motor penggerak pendapatan daerah di Kota Tangerang Selatan.

Penelitian terdahulu yang disusun oleh Olifian Yodiawati Tala, et al (2024) dengan judul “Pengaruh Penerimaan BPHTB dan PBB terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kota Tomohon.” Riset ini memanfaatkan pendekatan kuantitatif dengan model analisis regresi linier berganda. Temuan penelitian mengungkapkan bahwa Pajak Bumi dan Bangunan mempunyai andil positif dan sangat signifikan dalam mengoptimalkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Fenomena berbeda ditemukan pada variabel Pajak Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang secara parsial tidak memperlihatkan pengaruh nyata terhadap PAD. Pengaruh BPHTB baru terlihat kontributif ketika diuji secara kolektif bersama variabel lainnya dalam memengaruhi Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Penelitian dari Annisa Suryani, et al (2025) yang mengangkat judul “Pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah atau Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Banda Aceh 2019-2023”. Penelitian ini menggunakan regresi linier berganda. Hasil penelitian mengindikasikan bahwa fluktuasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kota Banda Aceh sepanjang kurun waktu 2019 sampai 2023 dipengaruhi secara simultan oleh penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan serta Bea Perolehan Hak atas

Tanah dan Bangunan. Eksplorasi mendalam menunjukkan bahwa variabel Pajak Bumi dan Bangunan mendominasi pengaruh secara kuat terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Banda Aceh pada periode tersebut. Variabel Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) memberikan pengaruh yang signifikan bagi Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Banda Aceh selama periode 2019–2023. Kekuatan hubungan ini tercermin dari perolehan nilai koefisien determinasi (R^2) sebesar 0,255 atau 25,5% serta nilai koefisien korelasi (R) sebesar 0,802 atau 80,2% yang menunjukkan signifikansi kuat kedua variabel, sedangkan sisa persentase dipengaruhi oleh faktor eksternal di luar model penelitian.

Riset ilmiah yang dipelopori oleh Freddy Kawatu, et al (2025) dengan judul “Pengaruh penerimaan nBPHTB dan PBB terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Minahasa.” Dalam penelitian ini menggunakan teknik regresi linier berganda. Hasil olah data membuktikan bahwa kinerja pengumpulan PBB memiliki dampak positif serta signifikansi yang nyata terhadap realisasi target di Badan Pengelola Keuangan dan Pendapatan Kabupaten Minahasa. Sebaliknya, komponen BPHTB tidak berpengaruh terhadap Pendapatan Asli Daerah. Secara simultan BPHTB dan PBB berpengaruh positif dan signifikan terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Minahasa.

Tabel 2.1 merangkum studi tentang dampak PBB dan BPHTB terhadap Pendapatan Daerah Asli:

Tabel 2. 1
Penelitian Terdahulu

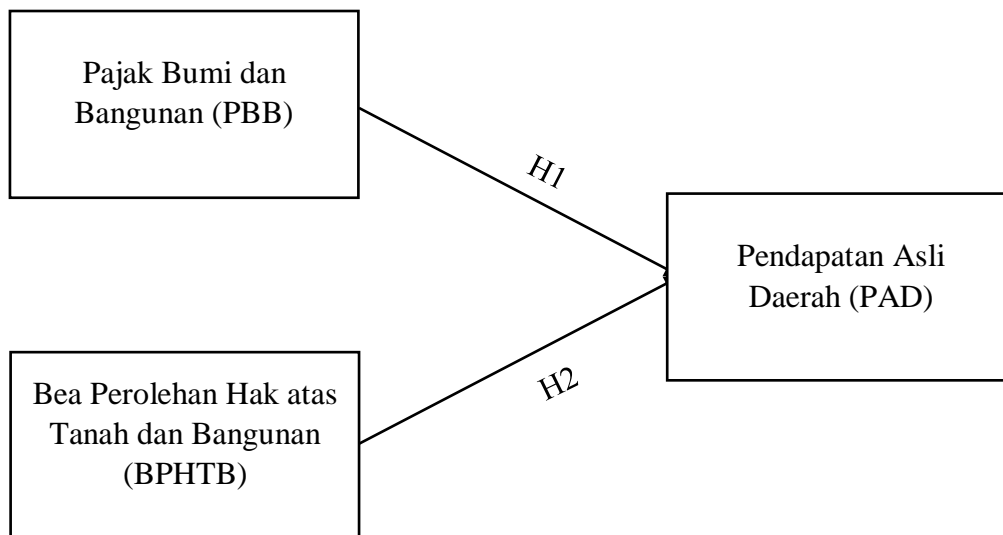
No	Penulis dan Tahun	Judul Penelitian	Variabel Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Diah Ayu Rahmadani, et al. (2023)	Pengaruh Pajak PBB-P2 dan BPHTB Terhadap Penerimaan Pajak Daerah di UPPPD Kecamatan Cilincing Jakarta Utara	Variabel Independen - BPHTB - PAD Variabel Dependen - PAD	- BPHTB berpengaruh signifikan terhadap PAD - PBB berpengaruh signifikan terhadap PAD
2.	Reni Febriati, et al. (2024)	Pengaruh Penerimaan PBB-P2, BPHTB, dan Pajak Parkir terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Tangerang Selatan Tahun 2020-2022	Variabel Independen - BPHTB - PAD - Pajak Parkir Variabel Dependen - PAD	- BPHTB berpengaruh signifikan terhadap PAD. - PBB berpengaruh signifikan terhadap PAD. - Pajak parkir berpengaruh signifikan terhadap PAD.
3.	Olifian Yodiawati Tala, et al. (2024)	Pengaruh Penerimaan BPHTB dan PBB Terhadap Pendapatan Asli	Variabel Independen - BPHTB - PAD Variabel Dependen	- BPHTB berpengaruh signifikan terhadap PAD - PBB berpengaruh signifikan terhadap PAD

		Daerah Kota Tomohon.	- PAD	- BPHTB dan PBB berpengaruh simultan terhadap PAD
4.	Annisa Suryani, et al. (2025)	Pengaruh Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah atau Bangunan (BPHTB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Banda Aceh tahun 2019-2023.	Variabel Independen - BPHTB - PAD Variabel Dependen - PAD	- BPHTB berpengaruh signifikan terhadap PAD - PBB berpengaruh signifikan terhadap PAD
5.	Freddy Kawatu, et al. (2025)	Pengaruh Penerimaan BPHTB dan PBB Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Minahasa	Variabel Independen - BPHTB - PAD Variabel Dependen - PAD	- BPHTB berpengaruh signifikan terhadap PAD - PBB berpengaruh signifikan terhadap PAD

2.3 Kerangka Pemikiran

Penjelasan mengenai interaksi antara proses dan variabel dependen serta independen dapat ditemukan dalam kerangka konseptual. Komponen-komponen dari struktur ini adalah:

Gambar 2. 1
Kerangka Pemikiran



Gambar 2.1 mengilustrasikan kerangka teoritis yang digunakan penelitian ini, terdiri dari dua variabel: variabel dependen dan variabel independen, yang digunakan dalam analisis.

2.4 Hipotesis

2.4.1 Pajak Bumi dan Bangunan diduga berpengaruh terhadap Pendapan Asli Daerah

Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) merupakan salah satu jenis pajak daerah yang memiliki peran strategis sebagai sumber penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD). PBB dipungut atas kepemilikan, penguasaan, atau pemanfaatan bumi dan bangunan oleh wajib pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sebagai salah satu komponen pajak daerah, penerimaan PBB

memberikan kontribusi yang relatif stabil karena objek pajaknya bersifat tetap dan tersebar di seluruh wilayah. Penerimaan dari PBB dimanfaatkan oleh pemerintah daerah untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan, pembangunan infrastruktur, penyediaan fasilitas umum, serta peningkatan kualitas pelayanan publik. Oleh karena itu, optimalisasi penerimaan PBB menjadi salah satu upaya penting dalam memperkuat kapasitas fiskal daerah dan mendukung pelaksanaan pembangunan yang berkelanjutan (Mardiasmo, 2023).

Semakin tinggi realisasi penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan, maka semakin besar pula kontribusinya terhadap peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Peningkatan penerimaan PBB mencerminkan semakin optimalnya pengelolaan pajak daerah, baik melalui peningkatan kepatuhan wajib pajak, pemutakhiran data objek pajak, maupun efektivitas sistem pemungutan pajak. Dengan meningkatnya PAD yang berasal dari PBB, pemerintah daerah memiliki kemampuan fiskal yang lebih besar untuk membiayai berbagai program pembangunan dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Oleh karena itu, secara teoritis terdapat hubungan positif antara penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan dengan Pendapatan Asli Daerah, di mana peningkatan penerimaan PBB akan diikuti oleh peningkatan PAD.

Menurut Teori Keuangan Publik Richard A. Musgrave, pajak adalah mekanisme utama yang digunakan pemerintah untuk melaksanakan tugas alokasi, distribusi, dan stabilitas guna meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang digunakan untuk membiayai berbagai kebutuhan publik

sebagian besar dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dikenakan pada kepemilikan atau penggunaan tanah dan bangunan, mencerminkan kemampuan keuangan wajib pajak, sehingga menjamin pengumpulan pendapatan yang adil dan stabil secara konsisten. Peningkatan pengumpulan PBB akan meningkatkan kapasitas fiskal daerah dan memperkuat otonomi keuangan daerah. Menurut Teori Keuangan Publik Richard A. Musgrave, hipotesis ini menyatakan bahwa Pendapatan Asli Daerah (PAD) dipengaruhi secara positif oleh Pajak Tanah dan Bangunan (PBB).

Menurut penelitian Diah Ayu Rahmadani dkk. (2023), PBB dan BPHTB memiliki dampak signifikan pada UPPD, yaitu Pendapatan Asli Pemerintah Daerah, di Kabupaten Cilincing, Jakarta Utara. Teori ini dikembangkan dari temuan penelitian:

H1 : Pajak Bumi dan Bangunan berpengaruh terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Wonogiri.

2.4.2 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan diduga berpengaruh terhadap Pendapatan Asli Daerah

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu jenis pajak daerah yang dikenakan atas setiap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi maupun badan. Perolehan hak tersebut dapat terjadi melalui berbagai peristiwa hukum, seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, hibah wasiat, warisan, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum, pemisahan hak, pemberian hak baru, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha,

hadiah, maupun bentuk peralihan hak lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD), BPHTB memiliki peran penting dalam meningkatkan kapasitas fiskal daerah karena penerimaannya sangat dipengaruhi oleh aktivitas transaksi properti dan perkembangan sektor pertanahan di suatu wilayah (Mardiasmo, 2023)

Pajak adalah sarana utama yang digunakan pemerintah daerah untuk memperoleh dana yang diperlukan untuk membiayai layanan publik dan pembangunan infrastruktur, sebagaimana dinyatakan dalam Teori Keuangan Publik. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) melacak penjualan atau pertukaran hak milik atas real estat, yang merupakan ukuran pertumbuhan dan pembangunan ekonomi regional. Peningkatan tingkat transaksi dan peningkatan nilai akuisisi tanah dan bangunan sesuai dengan peningkatan pendapatan BPHTB bagi pemerintah daerah. Pendapatan BPHTB meningkatkan kemampuan keuangan regional dalam melaksanakan tugas alokasi, distribusi, dan stabilisasi, sebagaimana diuraikan dalam Teori Keuangan Publik. Oleh karena itu, BPHTB harus berdampak baik pada PAD, atau pendapatan asli daerah.

Annisa Suryani, et al (2025) menemukan bahwa dari tahun 2019 hingga 2023, PAD Kota Banda Aceh dipengaruhi signifikan oleh PBB dan BPHTB. Temuan penelitian ini mengarah pada perumusan teori-teori berikut:

H2 : Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan berpengaruh terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Wonogiri.

