**OPTIMALISASI PENERIMAAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) ATAS PERALIHAN HAK DI KABUPATEN GARUT**

**Abstrak**

Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu sumber penting Pendapatan Asli Daerah (PAD). Namun, di Kabupaten Garut, realisasi penerimaan BPHTB belum menunjukkan hasil yang optimal, meskipun potensi penerimaan tergolong tinggi. Permasalahan utama yang diidentifikasi meliputi belum efektifnya proses administrasi pajak, rendahnya tingkat pemahaman wajib pajak, serta lemahnya pengawasan terhadap transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis strategi optimalisasi penerimaan pajak BPHTB atas peralihan hak di Kabupaten Garut. Penelitian menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif. Teknik pengumpulan data meliputi observasi partisipatif, wawancara mendalam, dokumentasi, dan studi pustaka. Analisis data dilakukan melalui model interaktif Miles dan Huberman.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa optimalisasi penerimaan BPHTB dipengaruhi oleh faktor-faktor seperti hasil penerimaan (tax yield), asas keadilan (equity), efisiensi ekonomi, kemampuan implementasi, kesesuaian sebagai sumber pendapatan lokal, perbedaan tarif, respons lokasi terhadap pajak, keadilan antarwilayah, serta kapasitas pelaksanaan. Adapun kendala utama yang dihadapi meliputi ketidakakuratan data transaksi, rendahnya kesadaran wajib pajak, keterbatasan sumber daya aparatur dan teknologi, serta persoalan legalitas dan kepemilikan tanah.

Kata Kunci: Pajak BPHTB, Optimalisasi, Penerimaan Pajak, Peralihan Hak, Pendapatan Asli Daerah

# pendahuluan

Pajak merupakan sumber utama penerimaan negara yang digunakan untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan nasional. Dalam konteks desentralisasi fiskal, pemerintah daerah diberi kewenangan untuk mengelola dan memungut berbagai jenis pajak daerah sebagai upaya memperkuat otonomi dan meningkatkan kemandirian fiskal. Salah satu jenis pajak daerah yang signifikan kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), yang dikenakan atas setiap transaksi pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, seperti jual beli, waris, hibah, dan tukar menukar. Ketentuan tentang BPHTB secara nasional diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dan secara lokal diatur melalui Peraturan Daerah Kabupaten Garut Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Dalam implementasinya di Kabupaten Garut, penerimaan dari pajak BPHTB belum menunjukkan performa yang optimal meskipun potensi transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan terus meningkat. Kabupaten Garut sendiri merupakan daerah strategis yang berbatasan langsung dengan Kabupaten Bandung dan merupakan wilayah penyangga dalam pengembangan wilayah Bandung Raya. Seiring dengan pertumbuhan penduduk dan kebutuhan masyarakat akan hunian serta investasi properti, jumlah transaksi atas tanah dan bangunan juga meningkat. Namun, peningkatan transaksi tersebut tidak serta merta berbanding lurus dengan peningkatan penerimaan BPHTB, yang seharusnya menjadi sumber pendanaan penting bagi pembangunan daerah.

Indikasi dari belum optimalnya penerimaan BPHTB di Kabupaten Garut terlihat dalam beberapa aspek utama. Pertama, proses administrasi pengajuan, verifikasi, dan pembayaran BPHTB masih dinilai lamban dan rumit, sehingga menyebabkan wajib pajak enggan untuk segera menyelesaikan kewajibannya. Kedua, kesadaran wajib pajak terhadap pentingnya pembayaran BPHTB masih rendah, terutama karena tidak semua masyarakat memahami manfaat langsung dari pajak yang dibayarkan. Ketiga, pengawasan terhadap transaksi peralihan hak belum dilaksanakan secara efektif, yang pada akhirnya membuka celah terjadinya praktik penghindaran pajak, seperti undervaluation atau penyembunyian nilai transaksi sebenarnya. Selain itu, pemanfaatan teknologi informasi dalam proses administrasi perpajakan daerah belum optimal. Bapenda Kabupaten Garut hingga saat ini belum sepenuhnya mengintegrasikan sistem berbasis digital yang dapat mempercepat proses verifikasi dan pelaporan transaksi BPHTB.

Masalah lain yang turut memperumit optimalisasi BPHTB adalah keterbatasan sumber daya manusia, kurangnya kepatuhan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menyampaikan data transaksi secara tepat waktu dan akurat, serta persoalan legalitas kepemilikan tanah yang belum tuntas. Dalam praktiknya, banyak kasus yang menunjukkan bahwa nilai transaksi yang dilaporkan oleh wajib pajak jauh lebih rendah dari nilai pasar sebenarnya, dan ini secara langsung memengaruhi besaran pajak yang dikenakan. Padahal, menurut ketentuan Pasal 24 ayat (2a) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, pelaksanaan BPHTB melibatkan peran strategis dari pejabat yang berwenang seperti notaris/PPAT dan lembaga keuangan.

Permasalahan ini menjadi penting untuk dikaji karena penerimaan BPHTB tidak hanya berdampak langsung pada kapasitas fiskal daerah, tetapi juga menjadi indikator efektivitas dan akuntabilitas Pemerintah Kabupaten Garut dalam mengelola potensi pajak daerahnya. Jika optimalisasi BPHTB dapat diwujudkan, maka tidak hanya PAD yang akan meningkat, tetapi juga kepercayaan publik terhadap kinerja pemerintah daerah dalam mengelola keuangan publik. Oleh karena itu, diperlukan pendekatan ilmiah yang komprehensif untuk mengidentifikasi akar permasalahan dan merumuskan strategi kebijakan yang tepat.

Penelitian ini berupaya menjawab bagaimana bentuk optimalisasi penerimaan pajak BPHTB atas peralihan hak yang dilakukan oleh Bapenda Kabupaten Garut, serta apa saja faktor-faktor penghambat utama dalam pelaksanaannya. Fokus analisis ditujukan pada sembilan indikator optimalisasi sebagaimana tercantum dalam literatur perpajakan daerah, yaitu hasil penerimaan pajak, keadilan, efisiensi ekonomi, kemampuan pelaksanaan, kesesuaian sebagai sumber penerimaan daerah, perbedaan tarif pajak, respons lokasi terhadap beban pajak, keadilan antarwilayah, dan kapasitas untuk mengimplementasikan kebijakan.

Dengan menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dan metode studi kasus di Kabupaten Garut, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi ilmiah terhadap pengembangan ilmu administrasi publik serta menawarkan rekomendasi kebijakan yang aplikatif dan solutif bagi Pemerintah Kabupaten Garut. Keseluruhan kajian ini bertujuan untuk mendukung visi pembangunan daerah yang berkelanjutan melalui pengelolaan perpajakan yang profesional, adil, dan berbasis data.

# kajian pustaka

## Penelitian Terdahulu

Penelitian mengenai optimalisasi pajak BPHTB telah dilakukan oleh berbagai peneliti sebelumnya. Helda Yuliana dan Ahmad Yunani (2019) meneliti penerimaan BPHTB di Kabupaten Banjar dan menyimpulkan bahwa kontribusinya terhadap PAD masih rendah meski efektif dan efisien dalam pelaksanaan, dengan kendala utama pada acuan nilai transaksi. Suryanto et al. (2018) menemukan bahwa potensi BPHTB di Kota Bandung tinggi, namun realisasi sering meleset akibat pelaporan tidak akurat dalam sistem self-assessment. Fauzan Arwi dan Budi Ispriyarso (2023) menyoroti efektivitas pemungutan BPHTB online di Kabupaten Tangerang yang belum maksimal meski bertujuan untuk efisiensi. Aida Hidayah dan Suparno (2019) mengkaji dampak pembebasan PBB dan BPHTB di Jakarta dan menunjukkan kebijakan tersebut belum signifikan meningkatkan penerimaan. Sementara itu, Salsa Fadhilah et al. (2022) mencatat bahwa penerapan e-BPHTB belum berdampak besar terhadap penerimaan daerah karena keterbatasan sumber daya dan penggunaan teknologi oleh wajib pajak.

Secara umum, studi-studi terdahulu menunjukkan bahwa tantangan utama dalam pemungutan BPHTB terletak pada akurasi nilai objek pajak, kepatuhan wajib pajak, dan penerapan teknologi informasi dalam sistem perpajakan. Penelitian ini melengkapi kekosongan dengan fokus pada konteks lokal Kabupaten Garut dan pendekatan kebijakan publik.

## Konsep Administrasi Publik

Administrasi publik merupakan proses kerja sama rasional yang melibatkan individu dan lembaga dalam penyelenggaraan kepentingan umum oleh negara. Siagian (2013) mendefinisikan administrasi sebagai keseluruhan proses kerja sama antara dua orang atau lebih untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan, yang dalam konteks publik diarahkan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat secara efektif dan efisien. Terry (2009) menambahkan bahwa administrasi publik melibatkan kegiatan perencanaan, pengorganisasian, pengarahan, dan pengawasan, serta pengambilan keputusan strategis dalam pelaksanaan kebijakan. Oleh karena itu, administrasi publik berfungsi sebagai jembatan antara perumusan kebijakan dan pelaksanaannya di lapangan.

Dalam konteks pengelolaan pajak daerah, administrasi publik memiliki peran sentral dalam memastikan kebijakan perpajakan berjalan sesuai dengan prinsip legalitas, akuntabilitas, dan efisiensi. Administrasi publik tidak hanya mengatur prosedur pemungutan pajak seperti BPHTB, tetapi juga bertanggung jawab atas peningkatan pelayanan publik, kepatuhan wajib pajak, dan pemanfaatan teknologi informasi untuk mendukung transparansi. Oleh sebab itu, efektivitas administrasi publik menjadi kunci keberhasilan optimalisasi penerimaan pajak, khususnya pada level pemerintah daerah.

## Konsep Pajak dan Pajak Daerah

Pajak merupakan kontribusi wajib yang dibayarkan oleh individu atau badan kepada negara berdasarkan undang-undang, tanpa imbalan langsung, dan digunakan untuk membiayai pengeluaran negara demi kepentingan umum (Mardiasmo, 2013). Dalam konteks pembangunan nasional, pajak memiliki fungsi anggaran (budgetair), pengaturan (regulerend), stabilitas, dan redistribusi pendapatan. Rachmat Soemitro (1990) menekankan bahwa pajak merupakan sumber utama pendapatan negara, sedangkan menurut Adriani dalam Verawati (2007), pajak adalah kewajiban yang tidak memberikan kontraprestasi langsung. Dari perspektif sosial dan hukum, pajak mencerminkan peran aktif warga negara dalam pembangunan dan dijalankan secara memaksa sesuai prinsip keadilan sosial dan legalitas.

Dalam sistem perpajakan Indonesia, pajak dibedakan menjadi pajak pusat dan pajak daerah. Pajak pusat dikelola oleh pemerintah pusat melalui Direktorat Jenderal Pajak dan masuk ke dalam APBN, sedangkan pajak daerah menjadi kewenangan pemerintah daerah untuk membiayai kebutuhan lokal melalui APBD (UU No. 1 Tahun 2022 tentang HKPD). Pajak daerah, seperti Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), berfungsi strategis dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan mewujudkan kemandirian fiskal. Menurut Pasal 1 UU No. 28 Tahun 2009, pajak daerah bersifat memaksa, terutang oleh individu/badan, dan digunakan untuk kemakmuran rakyat. Oleh karena itu, pengelolaan pajak daerah yang efektif menjadi krusial dalam mendukung pembangunan berkelanjutan di tingkat lokal.

## Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diperoleh melalui berbagai cara seperti jual beli, hibah, warisan, tukar-menukar, dan lain-lain. Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, pengelolaan BPHTB dialihkan dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah, menjadikannya bagian penting dalam struktur pajak daerah serta kontributor signifikan bagi Pendapatan Asli Daerah (PAD). Penetapan besaran BPHTB mengacu pada Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) yang didasarkan pada nilai transaksi atau Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) jika nilai transaksi tidak diketahui. Dalam sistem self-assessment yang digunakan, wajib pajak bertanggung jawab melaporkan nilai objek pajak secara mandiri, sehingga sering terjadi undervaluation yang berdampak pada tidak optimalnya penerimaan daerah (Mardiasmo, 2016).

Dalam praktiknya, optimalisasi BPHTB di daerah masih menghadapi berbagai tantangan seperti rendahnya kepatuhan wajib pajak, kurangnya koordinasi dengan PPAT/BPN, serta belum maksimalnya pemanfaatan teknologi informasi dalam proses administrasi pajak. Untuk mengatasi hambatan tersebut, pemerintah daerah perlu memperkuat sistem verifikasi dan pengawasan, meningkatkan sosialisasi, serta melakukan reformasi digital untuk meningkatkan transparansi dan akuntabilitas. Keberadaan BPHTB sebagai instrumen fiskal strategis menuntut pendekatan administrasi publik yang responsif terhadap dinamika hukum, ekonomi, dan sosial masyarakat daerah (UU No. 28 Tahun 2009; UU No. 1 Tahun 2022 tentang HKPD).

## Optimalisasi Penerimaan BPHTB

Optimalisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan langkah strategis dalam memperkuat kapasitas fiskal daerah, khususnya dalam mendukung Pendapatan Asli Daerah (PAD). Dalam pelaksanaannya, optimalisasi tidak hanya menekankan pada peningkatan kuantitatif penerimaan, tetapi juga pada prinsip keadilan (equity), efisiensi ekonomi (economic efficiency), dan kemampuan pelaksanaan (ability to implement), sebagaimana dikemukakan oleh Musgrave dalam teori keuangan publik. Penerapan sistem perpajakan daerah yang adil, transparan, dan efisien sangat penting untuk mendorong kepatuhan wajib pajak dan meminimalkan potensi penghindaran pajak dalam transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Selain itu, faktor-faktor seperti kesesuaian pajak sebagai sumber penerimaan daerah (suitability as a local revenue source), perbedaan tarif antarwilayah (differential tax rates), respons lokasi terhadap beban pajak (location responses to taxation), hingga kapasitas institusi dalam mengimplementasikan kebijakan menjadi indikator penting yang perlu diperhatikan (Mazmanian & Sabatier, 1983). Optimalisasi BPHTB juga menuntut integrasi teknologi informasi, peningkatan kualitas pelayanan, dan kolaborasi lintas sektor seperti antara Bapenda, PPAT, dan BPN. Tanpa sinergi yang kuat, potensi kebocoran pendapatan dan ketidakpatuhan pajak akan terus menghambat efektivitas kebijakan. Oleh karena itu, strategi optimalisasi BPHTB perlu didesain secara menyeluruh dengan pendekatan struktural, teknis, dan partisipatif.

## Kerangka Berpikir Penelitian

Kerangka berpikir dalam penelitian ini disusun untuk memahami secara sistematis bagaimana kebijakan pajak daerah, khususnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dapat dioptimalkan dalam meningkatkan pendapatan asli daerah (PAD). Penelitian ini mengadopsi pendekatan teori implementasi kebijakan publik dari Mazmanian dan Sabatier yang menekankan bahwa keberhasilan implementasi dipengaruhi oleh struktur kebijakan, karakteristik pelaksana, dan kondisi eksternal. Dalam konteks ini, penerimaan BPHTB di Kabupaten Garut dipengaruhi oleh berbagai faktor seperti ketepatan nilai transaksi, kesadaran wajib pajak, sistem pelayanan pajak, serta kemampuan institusi dalam menerapkan kebijakan yang efisien dan akuntabel.

Kerangka ini mengintegrasikan sembilan variabel utama yang memengaruhi optimalisasi penerimaan pajak: hasil penerimaan pajak (tax yield), keadilan (equity), efisiensi ekonomi, kemampuan implementasi, kecocokan sebagai sumber pendapatan daerah, perbedaan tarif pajak, respons lokasi terhadap beban pajak, keadilan antarwilayah, dan kapasitas pelaksanaan kebijakan. Faktor-faktor ini tidak berdiri sendiri, melainkan saling berinteraksi dalam menentukan keberhasilan atau kegagalan pelaksanaan kebijakan BPHTB. Dengan demikian, kerangka berpikir ini tidak hanya bersifat analitis, tetapi juga menjadi alat diagnostik untuk merumuskan rekomendasi kebijakan yang aplikatif dalam meningkatkan efektivitas pemungutan pajak BPHTB di Kabupaten Garut.

# Metode penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan metode deskriptif untuk menggambarkan fenomena belum optimalnya penerimaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Garut. Pendekatan ini dipilih karena mampu menggali pemahaman yang mendalam terhadap konteks kebijakan dan praktik pemungutan pajak daerah. Lokasi penelitian difokuskan pada Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Garut yang memiliki kewenangan utama dalam proses administrasi dan pemungutan BPHTB.

Pengumpulan data dilakukan melalui wawancara mendalam, observasi partisipatif, dokumentasi, dan studi pustaka. Informasi primer diperoleh dari pejabat teknis Bapenda, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan wajib pajak yang terlibat dalam transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan. Sedangkan data sekunder berasal dari dokumen resmi, peraturan daerah, serta literatur yang relevan. Informan dipilih secara purposive, yaitu berdasarkan pertimbangan keterlibatan langsung dan pemahaman terhadap proses pemungutan BPHTB.

Analisis data dilakukan dengan menggunakan model interaktif Miles dan Huberman yang meliputi tiga tahap utama: reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Reduksi data dilakukan untuk menyaring informasi penting, yang kemudian disajikan dalam bentuk narasi tematik dan dianalisis secara mendalam. Tahapan ini membantu peneliti dalam menemukan pola, hubungan antar faktor, dan merumuskan temuan yang relevan terhadap fokus penelitian.

Untuk memastikan keabsahan data, penelitian ini menggunakan teknik validasi dari Lincoln dan Guba, yaitu kredibilitas, transferabilitas, dependabilitas, dan konfirmabilitas. Kredibilitas dijaga melalui triangulasi data dan teknik pengumpulan, sementara transferabilitas dicapai melalui deskripsi konteks yang rinci. Dependabilitas dan konfirmabilitas dilakukan dengan mendokumentasikan proses penelitian secara sistematis agar hasil yang diperoleh dapat dipertanggungjawabkan dan digunakan sebagai dasar penyusunan rekomendasi kebijakan.

# Hasil penelitian

## Gambaran Umum Bapenda Kabupaten Garut

Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Garut merupakan institusi teknis daerah yang memiliki tanggung jawab strategis dalam mengelola Pendapatan Asli Daerah (PAD), termasuk dari sektor pajak BPHTB. Sebagai wujud pelaksanaan otonomi fiskal, Bapenda berperan dalam merumuskan kebijakan teknis, pelaksanaan pemungutan, dan pengawasan pajak daerah. Struktur organisasi Bapenda mencakup berbagai bidang seperti pendataan, penetapan, penagihan, dan evaluasi yang bekerja secara terintegrasi untuk meningkatkan efektivitas layanan perpajakan.

Dalam mendukung tugasnya, Bapenda memiliki visi “Terwujudnya sistem pengelolaan pendapatan daerah yang profesional, transparan, dan akuntabel.” Visi ini dijalankan melalui berbagai misi seperti memperluas basis pajak, meningkatkan kepatuhan wajib pajak, serta mengembangkan sistem informasi perpajakan. Meski telah memanfaatkan teknologi dalam layanan, keterbatasan integrasi sistem dan sumber daya manusia masih menjadi tantangan. Ke depan, Bapenda diharapkan mampu memperkuat kapabilitasnya untuk mengoptimalkan penerimaan BPHTB sebagai salah satu sumber potensial PAD.

## Kondisi Aktual Penerimaan BPHTB

Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Garut selama beberapa tahun terakhir menunjukkan tren fluktuatif yang mengindikasikan belum optimalnya potensi penerimaan pajak daerah dari sektor ini. Meskipun secara kuantitatif jumlah transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan terus mengalami peningkatan setiap tahunnya, namun hal tersebut tidak sebanding dengan peningkatan nilai penerimaan pajaknya. Salah satu penyebab utama dari ketidakseimbangan ini adalah masih maraknya praktik undervaluation, yakni pelaporan nilai transaksi di bawah harga pasar sebenarnya oleh wajib pajak. Hal ini diperparah dengan lemahnya sistem verifikasi dan kurangnya sinergi antara Bapenda dengan lembaga pendukung seperti PPAT/Notaris dan Kantor Pertanahan, sehingga potensi kebocoran pajak sulit dihindari.

Data yang dihimpun dari laporan internal Bapenda menunjukkan bahwa kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) berkisar antara 11 hingga 15 persen dalam lima tahun terakhir. Persentase ini menunjukkan bahwa BPHTB merupakan salah satu komponen penting dalam struktur penerimaan pajak daerah, namun belum memberikan kontribusi maksimal sebagaimana yang diharapkan. Keterbatasan sistem pengawasan serta rendahnya kesadaran wajib pajak terhadap pentingnya kewajiban pembayaran BPHTB turut menjadi faktor penghambat optimalisasi penerimaan. Dengan kondisi demikian, maka perlu dilakukan reformasi sistem administrasi perpajakan, pembaruan basis data, serta edukasi berkelanjutan kepada masyarakat agar potensi pajak BPHTB dapat tergali secara lebih efektif dan berkeadilan.

## Upaya Peningkatan Pelayanan dan Kepatuhan Pajak

Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Garut telah melaksanakan berbagai strategi untuk meningkatkan pelayanan perpajakan sekaligus mendorong kepatuhan wajib pajak terhadap kewajiban membayar BPHTB. Salah satu langkah konkret yang dilakukan adalah penyuluhan pajak secara berkala kepada masyarakat dan para pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Penyuluhan ini bertujuan untuk meningkatkan pemahaman mengenai pentingnya pajak daerah, khususnya BPHTB, dalam mendukung pembangunan daerah. Selain itu, Bapenda juga menjalin kemitraan dengan instansi terkait seperti Badan Pertanahan Nasional dan notaris untuk memastikan proses transaksi properti berlangsung sesuai prosedur dan tercatat secara resmi.

Sebagai bagian dari modernisasi layanan, Bapenda mulai menerapkan sistem digital berbasis aplikasi untuk mempermudah pengajuan, verifikasi, hingga pembayaran BPHTB. Digitalisasi ini diharapkan dapat meminimalkan interaksi langsung, mempercepat proses administrasi, dan meningkatkan transparansi pelayanan. Namun, implementasi teknologi ini masih menghadapi berbagai tantangan seperti keterbatasan infrastruktur, rendahnya literasi digital di kalangan wajib pajak, serta kurangnya pelatihan internal bagi aparatur pelaksana. Akibatnya, adopsi sistem digital belum merata dan tidak sepenuhnya mampu menggantikan proses manual yang masih dominan digunakan. Dukungan anggaran, peningkatan kapasitas SDM, dan penguatan regulasi menjadi prasyarat penting untuk mendorong efektivitas upaya ini secara berkelanjutan.

## Tantangan Administratif dan Teknis

Dalam pelaksanaan pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Garut menghadapi sejumlah tantangan administratif dan teknis yang cukup kompleks. Salah satu permasalahan utama adalah kurangnya akurasi data transaksi peralihan hak, yang sering kali dilaporkan dengan nilai yang lebih rendah dari harga pasar aktual. Hal ini menyebabkan potensi pajak yang semestinya dapat diterima oleh daerah menjadi tidak tergali secara optimal. Selain itu, masih terdapat kelemahan dalam sistem informasi perpajakan, terutama dalam hal integrasi data antara instansi terkait seperti PPAT, Kantor Pertanahan, dan perbankan. Tidak adanya sistem verifikasi silang yang otomatis membuat praktik penghindaran pajak sulit terdeteksi secara cepat dan efektif.

Tantangan teknis lainnya meliputi terbatasnya kompetensi sumber daya manusia di lingkungan Bapenda dalam pengelolaan teknologi informasi perpajakan. Digitalisasi layanan pajak, meskipun sudah mulai diterapkan, belum didukung oleh pelatihan dan pembinaan yang memadai bagi para petugas lapangan. Di sisi lain, pengawasan terhadap ketaatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaporan transaksi juga masih lemah. Banyak PPAT yang belum sepenuhnya memahami atau mematuhi regulasi mengenai pelaporan BPHTB secara tepat waktu dan akurat. Persoalan lain yang turut mempersulit optimalisasi penerimaan BPHTB adalah banyaknya objek pajak yang belum memiliki status legalitas tanah yang jelas, sehingga tidak dapat dijadikan dasar pemungutan pajak secara sah.

## Potensi Optimalisasi Penerimaan BPHTB

Potensi optimalisasi penerimaan BPHTB di Kabupaten Garut dapat dikatakan sangat besar apabila dilihat dari perkembangan aktivitas ekonomi masyarakat yang terus meningkat, khususnya dalam sektor properti dan pertanahan. Kegiatan seperti jual beli rumah, hibah tanah, pewarisan, dan tukar menukar bangunan semakin sering terjadi seiring dengan pertumbuhan penduduk dan urbanisasi. Kondisi ini menciptakan peluang bagi pemerintah daerah untuk memaksimalkan penerimaan dari sektor BPHTB. Apabila setiap transaksi peralihan hak atas tanah dan bangunan dapat tercatat secara transparan dan sesuai dengan nilai pasar aktual, maka potensi pendapatan asli daerah (PAD) dari sektor ini akan meningkat signifikan.

Namun, untuk merealisasikan potensi tersebut diperlukan dukungan sistem yang kuat dari sisi administrasi maupun regulasi. Pembaruan data NJOP secara berkala, peningkatan kompetensi aparatur pajak, integrasi data lintas instansi (BPN, PPAT, bank), serta optimalisasi pemanfaatan teknologi digital seperti e-BPHTB menjadi faktor kunci dalam meningkatkan akurasi dan efisiensi pemungutan. Selain itu, edukasi kepada masyarakat tentang kewajiban dan manfaat membayar BPHTB juga harus diperkuat agar tercipta kepatuhan pajak yang lebih baik. Dengan sinergi antara kebijakan fiskal daerah dan kesadaran publik, BPHTB dapat menjadi instrumen strategis dalam menopang pembangunan daerah secara berkelanjutan

# PEMBAHASAN

## Tax Yield (Hasil/Perolehan Pajak)

Penerimaan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Garut belum sepenuhnya mencerminkan potensi yang dimiliki. Salah satu penyebab utama adalah penerapan sistem self-assessment yang memberikan keleluasaan kepada wajib pajak dalam menentukan nilai objek pajak yang akan dilaporkan. Akibatnya, banyak wajib pajak yang melaporkan nilai transaksi di bawah harga pasar aktual (undervaluation), sehingga nilai BPHTB yang terutang menjadi lebih rendah dari seharusnya. Fenomena ini tidak hanya menurunkan akurasi perhitungan penerimaan, tetapi juga melemahkan keadilan sistem perpajakan secara keseluruhan. Rendahnya nilai transaksi yang dilaporkan berdampak signifikan terhadap capaian target penerimaan daerah, terutama dari sektor BPHTB yang sesungguhnya memiliki potensi tinggi untuk mendongkrak Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Di sisi lain, kurangnya instrumen pengawasan dan verifikasi yang kuat terhadap nilai transaksi memperburuk situasi. Ketergantungan yang tinggi terhadap laporan wajib pajak tanpa validasi menyeluruh menyebabkan terjadinya kebocoran penerimaan. Dalam praktiknya, Bapenda Kabupaten Garut belum sepenuhnya mampu menjangkau seluruh proses transaksi yang berlangsung, terutama yang dilakukan melalui jalur informal atau melalui PPAT yang tidak kooperatif. Untuk meningkatkan tax yield, diperlukan pembenahan sistem penilaian transaksi melalui kerja sama dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN), penggunaan zona nilai tanah (ZNT) yang akurat, serta penerapan teknologi informasi yang dapat mendeteksi penyimpangan nilai secara otomatis. Tanpa langkah-langkah korektif ini, penerimaan pajak dari BPHTB akan terus berada di bawah potensi yang seharusnya dapat diraih.

## Equity (Keadilan)

Dalam konteks optimalisasi penerimaan BPHTB di Kabupaten Garut, prinsip keadilan (equity) belum sepenuhnya terwujud. Hal ini terlihat dari masih banyaknya praktik pelaporan nilai transaksi di bawah harga pasar oleh wajib pajak, yang berdampak langsung pada rendahnya nilai pajak yang dibayarkan. Sistem self-assessment yang diterapkan memungkinkan wajib pajak menentukan sendiri besaran pajak terutang, tanpa mekanisme verifikasi yang ketat dari pihak pemerintah. Ketidakseimbangan ini menciptakan ketidakadilan fiskal, di mana individu atau badan usaha dengan kemampuan ekonomi lebih tinggi justru memiliki celah untuk mengurangi beban pajaknya secara tidak proporsional. Selain itu, kurangnya pemerataan sosialisasi dan edukasi mengenai pentingnya pajak semakin memperburuk ketimpangan ini, karena hanya sebagian kecil masyarakat yang benar-benar memahami tanggung jawab perpajakan secara utuh.

Persepsi masyarakat terhadap manfaat pembayaran BPHTB juga berpengaruh terhadap tingkat kepatuhan. Banyak wajib pajak menilai bahwa kontribusi mereka tidak memberikan imbal balik langsung yang terlihat, sehingga menurunkan motivasi untuk membayar pajak secara jujur dan tepat waktu. Hal ini menunjukkan adanya jurang antara kebijakan fiskal dan kepercayaan publik. Pemerintah daerah perlu meningkatkan transparansi dalam penggunaan dana pajak serta memperkuat pengawasan dan sanksi bagi pelanggaran pelaporan transaksi. Keadilan dalam pemungutan BPHTB hanya dapat dicapai jika seluruh pihak terlibat, baik aparat pajak maupun masyarakat, memegang prinsip akuntabilitas dan kesetaraan dalam pemenuhan kewajiban perpajakan.

## Economic Efficiency (Daya Guna Ekonomi)

Efisiensi ekonomi dalam pengelolaan penerimaan Pajak BPHTB di Kabupaten Garut masih menghadapi berbagai tantangan, terutama pada aspek pelayanan dan administrasi perpajakan. Prosedur pelayanan BPHTB yang cenderung manual, seperti proses verifikasi berkas dan validasi data, menyebabkan waktu penyelesaian yang relatif lama dan biaya transaksi yang tidak efisien, baik bagi pemerintah daerah maupun bagi wajib pajak. Hal ini mencerminkan belum optimalnya pemanfaatan teknologi informasi dalam mendukung sistem perpajakan daerah. Selain itu, beban administrasi yang tinggi dan kerumitan proses pemungutan juga turut menurunkan daya saing daerah dalam memberikan kemudahan berusaha dan bertransaksi, khususnya dalam sektor properti.

Meskipun terdapat inisiatif untuk mengimplementasikan sistem digital seperti e-BPHTB, tingkat adopsi dan penggunaan sistem ini masih rendah di kalangan masyarakat dan pelaku transaksi. Rendahnya literasi digital wajib pajak, belum optimalnya pelatihan kepada aparatur pajak, serta kurangnya sosialisasi menjadi faktor penghambat dalam menciptakan sistem yang efisien dan responsif. Oleh karena itu, untuk mencapai efisiensi ekonomi yang ideal, diperlukan penguatan sistem informasi perpajakan yang terintegrasi, peningkatan kapasitas SDM, serta penyederhanaan prosedur pelayanan yang mampu menekan biaya administrasi dan waktu pemrosesan. Langkah ini diharapkan dapat mempercepat realisasi penerimaan BPHTB sekaligus meningkatkan kepuasan dan kepatuhan wajib pajak.

## Ability to Implement (Kemampuan Pelaksanaan)

Kemampuan pelaksanaan kebijakan optimalisasi penerimaan BPHTB di Kabupaten Garut sangat dipengaruhi oleh kapasitas sumber daya manusia (SDM) dan dukungan anggaran yang dimiliki oleh Badan Pendapatan Daerah (Bapenda). Berdasarkan hasil penelitian, masih terdapat keterbatasan dalam kompetensi teknis aparat pelaksana, khususnya dalam menguasai sistem informasi pajak dan regulasi perpajakan yang kompleks. Hal ini mengakibatkan sejumlah kegiatan, seperti verifikasi data transaksi, pelaporan pajak, serta edukasi kepada masyarakat, tidak berjalan maksimal. Selain itu, belum optimalnya pelatihan dan pembinaan berkelanjutan menyebabkan kesenjangan kemampuan antar pegawai, terutama dalam memanfaatkan teknologi untuk menunjang proses administrasi pajak secara digital.

Di sisi lain, keterbatasan anggaran operasional turut menjadi penghambat dalam mengimplementasikan berbagai program strategis yang telah dirancang. Misalnya, pengembangan sistem digitalisasi, peningkatan kualitas layanan wajib pajak, serta penguatan pengawasan terhadap PPAT/Notaris belum dapat dijalankan secara menyeluruh. Akibatnya, potensi penerimaan BPHTB tidak sepenuhnya tergarap secara optimal. Pemerintah daerah perlu meningkatkan kapasitas kelembagaan melalui investasi pada pelatihan aparatur, pengadaan infrastruktur teknologi, serta penguatan koordinasi antar instansi agar kebijakan pengelolaan pajak daerah lebih efektif, adaptif, dan berkelanjutan.

## Suitability as Local Revenue Source

Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) memiliki karakteristik yang menjadikannya sangat sesuai sebagai sumber penerimaan asli daerah. Pajak ini dikenakan atas transaksi legal peralihan hak atas tanah dan bangunan, yang secara rutin terjadi seiring dinamika kebutuhan masyarakat terhadap properti. Di Kabupaten Garut, BPHTB menunjukkan potensi penerimaan yang tinggi karena tingginya aktivitas jual beli dan hibah tanah, terutama di wilayah strategis. Keberadaan pajak ini secara langsung mendukung upaya pemerintah daerah dalam menggalang dana pembangunan tanpa harus bergantung penuh pada dana transfer dari pusat. Selain itu, jenis pajak ini relatif mudah dikelola, karena memiliki objek dan subjek yang jelas serta berkaitan erat dengan data kepemilikan dan transaksi.

Namun demikian, kecocokan BPHTB sebagai sumber penerimaan daerah juga menghadapi sejumlah tantangan yang dapat memengaruhi efektivitasnya. Salah satunya adalah ketergantungan terhadap situasi pasar properti yang fluktuatif. Ketika aktivitas jual beli menurun, otomatis penerimaan dari BPHTB juga ikut menurun. Selain itu, belum maksimalnya pemanfaatan teknologi informasi dalam pencatatan dan pengawasan transaksi membuat potensi penerimaan BPHTB belum tergali sepenuhnya. Oleh karena itu, meskipun BPHTB memiliki kesesuaian struktural sebagai sumber PAD, pengelolaan yang profesional, modern, dan adaptif terhadap perkembangan pasar sangat dibutuhkan agar kontribusinya terhadap anggaran daerah bisa lebih stabil dan optimal.

## Differential Tax Rates

Permasalahan tarif pajak deferensial (differential tax rates) dalam penerimaan BPHTB di Kabupaten Garut mengemuka akibat adanya kesenjangan antara Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan nilai pasar riil. Dalam banyak kasus, nilai yang dijadikan dasar pengenaan BPHTB masih mengacu pada NJOP yang belum diperbaharui atau tidak mencerminkan harga pasar aktual. Hal ini membuka peluang bagi wajib pajak untuk melaporkan nilai transaksi yang lebih rendah dari kenyataan guna mengurangi beban pajak. Sistem self-assessment yang berlaku semakin memperparah situasi karena lemahnya verifikasi data oleh pihak berwenang. Akibatnya, pendapatan dari BPHTB tidak mencerminkan potensi riil yang dapat dihimpun pemerintah daerah.

Ketimpangan nilai dasar pengenaan pajak ini tidak hanya berdampak pada efektivitas pemungutan, tetapi juga menciptakan ketidakadilan antar wajib pajak dan antar wilayah. Properti yang berlokasi di daerah pusat kota atau kawasan strategis cenderung memiliki NJOP lebih tinggi dibandingkan daerah pinggiran, meskipun nilai pasar aktualnya mungkin tidak berbeda signifikan. Ketidaksesuaian tarif ini dapat menimbulkan persepsi diskriminatif dan menurunkan kepatuhan pajak. Untuk itu, harmonisasi antara NJOP dan nilai pasar perlu dilakukan secara berkala melalui evaluasi zonasi nilai tanah, serta penguatan sistem informasi transaksi properti yang terintegrasi dan dapat diakses oleh otoritas pajak daerah.

## Location Response to Taxation

Dalam konteks penerimaan BPHTB di Kabupaten Garut, respons lokasi terhadap pajak (location response to taxation) menjadi faktor penting yang memengaruhi keadilan dan efektivitas pemungutan. Letak geografis dan nilai strategis suatu tanah atau bangunan sangat menentukan besaran pajak yang dikenakan. Misalnya, objek pajak yang terletak di pusat kota atau kawasan komersial biasanya memiliki nilai jual yang tinggi, sehingga nilai BPHTB-nya juga besar. Namun, pendekatan penilaian yang digunakan oleh pemerintah daerah sering kali tidak mencerminkan kondisi pasar aktual. Akibatnya, terdapat ketidaksesuaian antara nilai pasar dan nilai jual objek pajak (NJOP) yang menjadi dasar penghitungan BPHTB.

Ketimpangan ini diperparah oleh belum optimalnya penggunaan teknologi spasial dan data geospasial untuk memverifikasi lokasi dan nilai objek pajak secara akurat. Hal ini menyebabkan beban pajak yang dikenakan pada wajib pajak tidak selalu proporsional terhadap nilai sebenarnya dari tanah atau bangunan tersebut. Selain itu, belum adanya integrasi data antara Bapenda dan instansi pertanahan membuat pemetaan potensi pajak berdasarkan lokasi menjadi kurang efektif. Oleh karena itu, respon lokasi terhadap perpajakan memerlukan pendekatan yang lebih adil dan berbasis data spasial yang akurat agar sistem perpajakan BPHTB dapat mencerminkan nilai ekonomi riil dan meningkatkan kepatuhan wajib pajak.

## Interregional Equity

Dalam konteks optimalisasi penerimaan BPHTB di Kabupaten Garut, isu interregional equity atau keadilan antar wilayah menjadi salah satu tantangan penting. Ketimpangan kontribusi penerimaan pajak antara wilayah pusat dan pinggiran mencerminkan belum meratanya kebijakan fiskal lokal. Wilayah yang memiliki aktivitas ekonomi tinggi, seperti pusat kota atau kawasan strategis, cenderung memberikan kontribusi signifikan terhadap penerimaan BPHTB, sementara daerah pedesaan atau pinggiran relatif tertinggal. Ketidakseimbangan ini tidak hanya memengaruhi keadilan fiskal antar wilayah, tetapi juga dapat memperlebar kesenjangan pembangunan jika tidak diimbangi dengan redistribusi atau perlakuan khusus bagi wilayah dengan potensi terbatas.

Pemerintah Kabupaten Garut belum sepenuhnya menerapkan pendekatan kebijakan pajak yang mempertimbangkan disparitas antar wilayah. Ketidakhadiran instrumen evaluatif yang mampu mengukur dan menyeimbangkan kapasitas fiskal setiap kecamatan menjadi hambatan dalam menciptakan keadilan horizontal. Akibatnya, wilayah yang seharusnya mendapat perhatian lebih dalam pengembangan potensi pajaknya justru luput dari kebijakan intensif. Untuk itu, diperlukan strategi yang mampu mendorong pemerataan fiskal, misalnya melalui penyesuaian tarif, pemberian insentif, atau peningkatan kapasitas administrasi pajak di wilayah yang kurang berkembang. Keadilan antar wilayah bukan hanya soal pemerataan penerimaan, tetapi juga mencerminkan komitmen pemerintah daerah dalam mengelola sumber daya secara inklusif dan berkeadilan sosial.

## Capacity to Implement

Kapasitas implementasi kebijakan pajak BPHTB oleh Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Garut masih menghadapi berbagai keterbatasan, baik dari sisi sumber daya manusia, infrastruktur teknologi, maupun dukungan regulasi. Aparatur pelaksana masih belum seluruhnya memahami regulasi teknis dan memiliki keterampilan memadai dalam pemanfaatan sistem informasi pajak. Selain itu, keterbatasan anggaran untuk pelatihan dan pengembangan kapasitas pegawai juga turut menghambat kemampuan institusi dalam menjalankan fungsi pengawasan, evaluasi, dan pelayanan perpajakan secara optimal. Padahal, implementasi yang baik sangat bergantung pada kesiapan institusi dalam merespons dinamika sistem perpajakan yang terus berkembang.

Kendala lain muncul dari kurangnya integrasi data lintas instansi, terutama dengan PPAT, BPN, dan instansi perbankan, yang berdampak pada lemahnya akurasi data peralihan hak atas tanah dan bangunan. Ketidakterpaduan sistem informasi ini menyebabkan proses verifikasi dan validasi transaksi menjadi lambat dan rentan kesalahan. Oleh karena itu, untuk meningkatkan kapasitas implementasi, Bapenda perlu memperkuat infrastruktur teknologi informasi, melakukan peningkatan kompetensi petugas pajak secara berkelanjutan, serta membangun sistem koordinasi antar lembaga yang efektif dan berbasis data. Penguatan kelembagaan ini menjadi prasyarat penting dalam mencapai optimalisasi penerimaan BPHTB yang berkelanjutan dan akuntabel.

# penutup

## Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) atas peralihan hak di Kabupaten Garut belum mencapai tingkat optimal sesuai dengan potensi yang dimiliki. Meskipun BPHTB memberikan kontribusi yang signifikan terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD), kenyataannya masih terdapat berbagai kendala yang menghambat optimalisasi penerimaan, seperti kurangnya pemahaman masyarakat tentang kewajiban pajak, proses administrasi yang belum sepenuhnya efisien, serta keterbatasan dalam pemanfaatan teknologi informasi. Selain itu, rendahnya tingkat kepatuhan sebagian PPAT atau notaris, minimnya pengawasan terhadap transaksi peralihan hak, dan lemahnya sistem pendataan turut menjadi faktor penghambat yang cukup serius.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa optimalisasi penerimaan BPHTB ditentukan oleh sejumlah indikator penting, di antaranya adalah produktivitas pajak (tax yield), keadilan (equity), efisiensi ekonomi, kemampuan implementasi kebijakan, dan kesesuaian sebagai sumber pendapatan daerah. Faktor lokasi, perbedaan tarif antarwilayah, dan kapasitas institusional dalam menjalankan pemungutan pajak juga menjadi variabel krusial dalam mengukur efektivitas kebijakan ini. Oleh karena itu, untuk meningkatkan penerimaan BPHTB secara berkelanjutan, diperlukan strategi terpadu melalui reformasi administrasi pajak, peningkatan kapasitas sumber daya manusia, pemanfaatan teknologi digital, serta penguatan koordinasi antarinstansi terkait.

## Saran

Sebagai tindak lanjut dari temuan penelitian, disarankan agar Pemerintah Kabupaten Garut melalui Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) melakukan langkah strategis untuk meningkatkan efektivitas pemungutan BPHTB. Langkah tersebut mencakup peningkatan kapasitas sumber daya manusia, pemanfaatan teknologi informasi secara lebih optimal, serta penyederhanaan proses administrasi agar lebih efisien dan transparan. Selain itu, perlu dilakukan sosialisasi yang intensif kepada masyarakat mengenai pentingnya membayar BPHTB, serta edukasi teknis mengenai prosedur dan kewajiban perpajakan guna mendorong tingkat kepatuhan wajib pajak, baik individu maupun badan hukum.

Upaya optimalisasi juga memerlukan sinergi lintas sektor, terutama antara Bapenda, Badan Pertanahan Nasional (BPN), PPAT/Notaris, serta lembaga keuangan yang terlibat dalam proses transaksi tanah dan bangunan. Koordinasi ini penting untuk memastikan bahwa setiap transaksi tercatat dan tervalidasi dengan baik, guna mengurangi potensi penyimpangan dan penghindaran pajak. Di samping itu, pemerintah daerah perlu meninjau regulasi yang ada dan menyelaraskannya dengan perkembangan teknologi serta kebutuhan daerah. Dengan langkah-langkah tersebut, diharapkan penerimaan BPHTB dapat meningkat secara signifikan dan berkelanjutan, serta mendukung pencapaian tujuan pembangunan daerah.

# Daftar pustaka

AR, Syamsudin dan Damaianti. (2011). Metode penelitian pendidikan bahasa. Bandung: remaja rosdakarya.

B. Usman dan K. Subroto, 2010, Pajak-Pajak Indonesia, Yayasan Bina Pajak. Jakarta.

Bahl, R. W., & Linn, J. F. (2018). Governing and Financing Cities in the Developing World Policy. www.lincolninst.edu

Bird, Richard M. dan Francois Vaillancourt. Desentralisasi Fiskal di NegaraNegara Berkembang: Tinjaun Umum, dalam Richard M.Bird dan Francois Vaillancourt (Penyunting), Desentralisasi Fiskal Di Negara-Negara Berkembang (Terjemahan), PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2015

Bird, R. M., & Slack, E. (2017). Land and property taxation in 25 countries: A comparative review. In International Handbook of Land and Property Taxation (pp. 19–56). Edward Elgar Publishing. https://doi.org/ 10.4337/9781845421434.00007

Brotodihardjo, 2010. Pengantar Ilmu Hukum Pajak, Jakarta: Penerbit : Salemba Empat

Devas, Nick.al. 2012. (Peny.). Keuangan Pemerintah Daerah di Indonesia. Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia.

Dipasquale, D., & Wheaton, W. C. (1996). Urban economics and real estate markets. Englewood Cliffs, NJ: Prentice Hall.

Erly Suandy, Erly, 2011. Perencanaan Pajak, Edisi 5. Jakarta: Salemba Empat.

Terry, George R, (2009), Principles of Management, Bumi Aksara, Jakarta,

Heeks, Richard, 2001, Understanding E-Governance for Development. Institute for Development Policy and Management, Manchester, London

Kohlberg, Lawrence,.1981. Essay on Moral Development, The Philosophy of Moral Development, (Volume I) Harper & Row Publisher, San Fransisco.

Laksamana, J. E. (2017). Undang-Undang Pajak Lengkap. Jakarta: Mitra Wacana Media.

Lexy J. Meleong, 2007, Metodologi Penelitian Kualitatif, P Remaja Rosdakarya, Bandung

Mardiasmo, 2013, Perpajakan Edisi Revisi, Andi Offset, Yogyakarta

Miles, M. B., Huberman, A. M., & Saldana, J. (2014). Qualitative Data Analysis; A Methods Sourcebook. Arizona State: SAGE.

Marihot Pahala Siahaan, 2010, Hukum Pajak Elementer, Graha Ilmu, Yogyakarta

Munawir, S. 2010. Analisis Laporan Keuangan Edisi keempat. Cetakan Kelima Belas. Yogyakarta: Liberty

Mulyana, Deddy & Solatun. 2013, Metode Penelitian Komunikas:contoh-contoh penelitian kualitatif dengan pendekatan praktis. Cetakan ke 3. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2013.

Musgrave, Richard A & Peggy B. Musgrave. (1993). Keuangan Negara dalam Teori dan Praktek Edisi 5, Jakarta: Erlangga

Nasution, (2017). Penggunaan Metode Pembelajaran Dalam Peningkatan Hasil Belajar Siswa. Jurnal Ilmiah Bidang Pendidikan. 11(1): 9-16

Osborne, David, and Ted Gaebler. 1992. Reinventing Government: How The Entrepreneur Spirit is Transforming The Public Service, terjemahan: Mewirausahakan Birokrasi Mentransformasikan Semangat Wirausaha ke Dalam Sektor Publik. Alih Bahasa Abdul Rosyid dan Ramelan. Pustaka Binaman Pressindo, Jakarta

Ramandey, Lazarus. 2020. Perpajakan Suatu Pengantar. Yogyakarta: Penerbit Deepublish

Resmi, Siti. 2019. Perpajakan: Teori & Kasus. Edisi Sebelas. Buku Satu. Salemba Empat. Jakarta.

Rochmat Soemitro, 1990, Pajak Penghasilan, PT. Eresco Bandung, Bandung

Siagian, Sondang P, 2013, Manajemen Administrasi, Bumi Aksara, Jakarta,

Silalahi, Ulbert, 2007, Administrasi Publik: Konsep, Teori, dan Aplikasinya, Jakarta, Bumi Aksara

Stiglitz, J. E. (2015). The Origins of Inequality, and Policies to Contain It. National Tax Journal, 68, 425-448. https: //doi.org/10.17310/ntj. 2015.2.09

Syafiee, M., dkk, (2012) Pengantar Ilmu Administrasi Publik, Rineka Cipta, Jakarta

Suryabrata, S. (2006). Metodologi Penelitian. Jakarta: PT Raja Grapindo Persada.

Poerwadarminta W.J.S. 1997. Kamus Umum Bahasa Indonesia, PN Balai Pustaka, Jakarta.

Oates W.E., (1999) “An Essay on Fiscal Federalism” Journal of Economic Literature, 37(3), September:1120-1149.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok- Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (UU HKPD)

Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

Peraturan Daerah Kabupaten Garut Nomor 1 tahun 2016 tentang Pajak Daerah

Peraturan Daerah Kabupaten Garut Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Peraturan Bupati Garut Nomor 79 Tahun 2017 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah

Helda Yuliana dan Ahmad Yunani (2019) mengambil judul “Analisis Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Banjar”

Suryanto, Bambang Hermanto, dan Mas Rasmini (2018) mengambil judul “Analisis Potensi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Sebagai Salah satu Pajak Daerah”. Jurnal Pemikiran dan Penelitian Administrasi Bisnis dan Kewirausahaan Vol.3, Nomor 3, Desember 2018,

Fauzan Arwi, Budi Ispriyarso (2023) mengambil judul “Pemungutan BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) Secara Online Di Kabupaten Tangerang”, Jurnal Notarius, Vol. 16 Nomor 3

Aida Nurul Hidayah dan Suparno (2019), mengambil judul “Analisis Penerapan Pembebasan PBB dan BPHTB terhadap Penerimaan Pajak Daerah (Studi Empiris di UPPRD) Tanjung Priok”, Jurnal Ilmiah Wahana Akuntansi, Vol. 14 Nomor 1

Salsa Fadhilah, Saragih, Arfah Habib (2022) mengambil judul “Analisis Penerapan e-BPHTB online dan Pengaruhnya Pada Penerimaan Pajak Daerah dan Kepatuhan Masyarakat di Provinsi DKI Jakarta, Perpustakaan UI- Fakultas Ilmu Administrasi