Bulletin of Economic Studies (BEST)
Volume 6, Nomor 1, (2026). pp. 12-29
https://doi.org/10.24252/best.v6i1.65941

EFEKTIVITAS DAN PROYEKSI PENERIMAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DI KABUPATEN GOWA

Effectiveness and Revenue Projection of Land and Building Rights Acquisition Duty (BPHTB) in Gowa Regency

Fadila Ramadani[1*], **Basri Bado**[2], **Muhammad Syafri**[3], **Abdul Rajab**[4], **Abd. Rahim**[5]
[1,2,3,4,5]Universitas Negeri Makassar, Indonesia
e-mail*: fadilaramadani2610@gmail.com

***Article History**: Received: February 19, 2026; Revised: March 11, 2026; Accepted: March 31, 2026*

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis efektivitas penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta memproyeksikan penerimaannya sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Gowa. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan data sekunder berupa data time series penerimaan BPHTB periode 2014–2024 yang diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Gowa. Analisis data dilakukan menggunakan perhitungan rasio efektivitas dan metode peramalan *Autoregressive Integrated Moving Average* (ARIMA). Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerimaan BPHTB di Kabupaten Gowa tergolong sangat efektif dan memiliki tren peningkatan. Hasil peramalan juga menunjukkan bahwa penerimaan BPHTB diproyeksikan terus meningkat pada periode 2025–2027. Temuan ini mengindikasikan bahwa BPHTB memiliki peran strategis sebagai sumber PAD yang berpotensi memperkuat kapasitas fiskal daerah. Oleh karena itu, pemerintah daerah perlu terus meningkatkan optimalisasi pengelolaan dan pemungutan BPHTB melalui peningkatan administrasi perpajakan daerah serta pengawasan terhadap transaksi tanah dan bangunan guna mendukung kemandirian fiskal daerah.

Kata kunci: BPHTB, Efektivitas penerimaan, Pendapatan Asli Daerah, ARIMA Peramalan

ABSTRACT

This study aims to analyze the effectiveness of revenue from the Duty on the Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB) and to project its future revenue as one of the sources of Local Own-Source Revenue (PAD) in Gowa Regency. This research employs a quantitative approach using secondary data in the form of time series data on BPHTB revenue for the period 2014–2024, obtained from the Regional Revenue Agency of Gowa Regency. Data analysis is conducted using effectiveness ratio calculations and the Autoregressive Integrated Moving Average (ARIMA) forecasting method. The results show that BPHTB revenue in Gowa Regency is categorized as highly effective and exhibits an increasing trend. The forecasting results also indicate that BPHTB revenue is projected to continue growing during the 2025–2027 period. These findings suggest that BPHTB plays a strategic role as a source of local revenue with strong potential to enhance regional fiscal capacity. Therefore, the local government needs to continuously optimize the management and

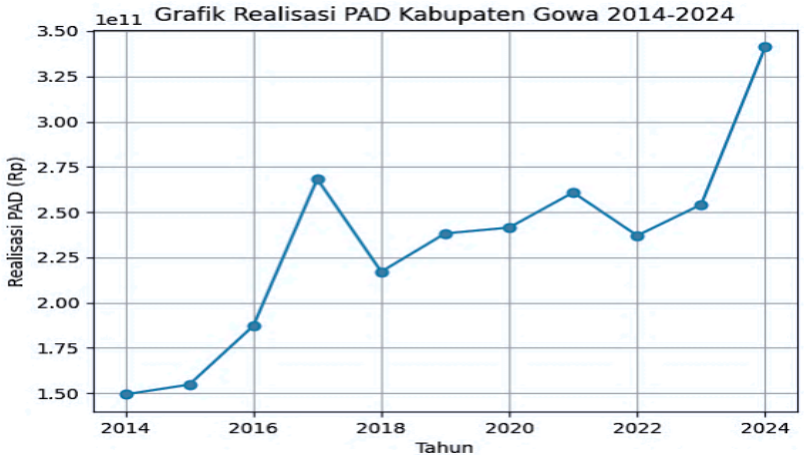
Copyright©2026

collection of BPHTB through improvements in local tax administration and stricter monitoring of land and building transactions in order to support regional fiscal independence.

Keywords: *BPHTB, Revenue Effectiveness, Local Own-Source Revenue, ARIMA, Forecasting.*

PENDAHULUAN

Pendapatan Asli Daerah merupakan indikator penting dalam mengukur tingkat kemandirian fiskal suatu daerah. Menurut Mardiasmo (2019), semakin tinggi kemampuan pemerintah daerah dalam meningkatkan PAD, maka semakin besar pula kapasitas daerah dalam membiayai pembangunan serta pelayanan publik tanpa ketergantungan yang tinggi terhadap pemerintah pusat. PAD terdiri atas beberapa komponen utama, yaitu pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, serta lain-lain pendapatan daerah yang sah. Di antara komponen tersebut, pajak daerah memiliki kontribusi yang cukup signifikan dalam memperkuat kapasitas fiskal daerah.



Gambar 1 Grafik Realisasi PAD Kabupaten Gowa Tahun 2014-2024

Sumber: Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Gowa (2025)

Berdasarkan data realisasi PAD Kabupaten Gowa tahun 2014–2024, penerimaan PAD menunjukkan tren yang cenderung meningkat meskipun mengalami fluktuasi pada beberapa periode tertentu. Peningkatan signifikan terjadi pada tahun 2017, kemudian mengalami penurunan pada tahun 2018 yang diduga dipengaruhi oleh kondisi ekonomi daerah. Pada periode 2019 hingga 2021 realisasi PAD kembali mengalami peningkatan sebelum mengalami sedikit penurunan pada tahun 2022. Selanjutnya, penerimaan PAD kembali meningkat pada tahun 2023 dan mencapai nilai tertinggi pada tahun 2024. Secara umum, tren peningkatan tersebut menunjukkan bahwa kemampuan pemerintah daerah dalam mengoptimalkan sumber-sumber pendapatan daerah terus mengalami perkembangan.

Salah satu jenis pajak daerah yang memiliki potensi besar dalam meningkatkan PAD adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

(BPHTB). Pajak ini berkaitan langsung dengan aktivitas transaksi kepemilikan tanah dan bangunan yang memiliki nilai ekonomi tinggi, sehingga berpotensi memberikan kontribusi yang signifikan terhadap penerimaan daerah, khususnya pada daerah yang mengalami pertumbuhan sektor properti dan pembangunan wilayah yang pesat. Selain berfungsi sebagai sumber penerimaan daerah, BPHTB juga berperan sebagai instrumen fiskal yang dapat mendukung pembangunan daerah. Di Kabupaten Gowa, tarif BPHTB ditetapkan sebesar 5 persen dari Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Gowa Nomor 1 Tahun 2011.

Tabel 1 Jumlah Target dan Realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kabupaten Gowa Tahun 2014-2024

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)
2014	35.000.000.000	32.861.075.353
2015	35.000.000.000	37.215.288.899
2016	35.000.000.000	38.906.023.724
2017	36.000.000.000	40.128.117.782
2018	37.000.000.000	41.962.758.298
2019	37.000.000.000	46.577.805.627
2020	41.000.000.000	39.501.262.083
2021	41.000.000.000	58.686.490.301
2022	48.300.000.000	61.732.912.287
2023	61.400.000.000	68.177.419.196
2024	61.400.000.000	66.122.885.454

Sumber: Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Gowa (Data diolah, 2025)

Data target dan realisasi penerimaan BPHTB Kabupaten Gowa tahun 2014–2024 menunjukkan bahwa penerimaan BPHTB mengalami perkembangan yang cenderung meningkat meskipun terdapat fluktuasi pada beberapa tahun tertentu. Pada periode awal penelitian, realisasi penerimaan BPHTB mengalami peningkatan secara bertahap dan sebagian besar mampu melampaui target yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah. Penurunan realisasi penerimaan terjadi pada tahun 2020 yang diduga dipengaruhi oleh perlambatan aktivitas ekonomi akibat pandemi COVID-19. Namun pada tahun-tahun berikutnya penerimaan BPHTB kembali mengalami peningkatan yang cukup signifikan hingga mencapai nilai tertinggi pada tahun 2023. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa BPHTB memiliki potensi yang cukup besar dalam mendukung peningkatan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Gowa.

Meskipun demikian, perkembangan penerimaan PAD dan BPHTB yang bersifat fluktuatif menunjukkan bahwa pemerintah daerah perlu melakukan evaluasi terhadap kinerja pemungutan BPHTB. Evaluasi tersebut penting dilakukan untuk mengetahui sejauh mana tingkat efektivitas penerimaan BPHTB dalam mencapai target yang telah ditetapkan serta untuk mengidentifikasi potensi penerimaan yang dapat dioptimalkan pada masa mendatang. Selain itu, pemerintah daerah juga memerlukan informasi mengenai proyeksi penerimaan

BPHTB sebagai dasar dalam penyusunan kebijakan fiskal dan perencanaan anggaran daerah.

Sejumlah penelitian mengonfirmasi bahwa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu sumber penting dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD), meskipun dinamika kontribusinya masih menunjukkan fluktuasi antar waktu dan wilayah. Temuan Noviyanti (2024) menegaskan bahwa BPHTB memiliki peran strategis dalam menopang PAD, namun tingkat kontribusinya belum stabil dari tahun ke tahun. Hal ini menunjukkan bahwa potensi BPHTB cukup besar, tetapi belum sepenuhnya dioptimalkan secara konsisten. Di sisi lain, Sutanto (2024) menunjukkan bahwa BPHTB memiliki tingkat efektivitas pemungutan yang relatif baik dan mampu memberikan kontribusi signifikan terhadap PAD. Namun, hasil penelitian Putra (2023) memberikan perspektif yang berbeda, di mana efektivitas BPHTB masih tergolong lebih rendah dibandingkan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Kondisi ini mengindikasikan perlunya penguatan dalam pengelolaan, pengawasan, dan inovasi kebijakan pajak daerah agar potensi BPHTB dapat dimaksimalkan dan kontribusinya terhadap PAD semakin meningkat.

Kinerja BPHTB dalam mendukung Pendapatan Asli Daerah (PAD) memiliki variasi yang cukup signifikan antar daerah. Penelitian di Kota Kediri menunjukkan bahwa BPHTB tergolong sangat efektif dan memberikan kontribusi yang cukup besar terhadap PAD, sementara Permatasari dan Wafirotin (2022) juga menemukan hasil serupa di Kabupaten Ponorogo. Namun demikian, Supriadi (2022) menunjukkan bahwa di Kabupaten Sumedang, tingkat efektivitas BPHTB masih tergolong kurang efektif sehingga memerlukan peningkatan dalam pengelolaan pajak daerah. Tatik (2021) menemukan bahwa di Kabupaten Gunung Kidul, BPHTB cukup efektif namun kontribusinya masih relatif kecil, sedangkan Selfiani (2021) di Kota Palu menunjukkan bahwa kontribusi BPHTB terhadap PAD masih terbatas dibandingkan pajak daerah lainnya. Lebih lanjut, Pratiwi (2021) menegaskan bahwa efektivitas pajak daerah merupakan indikator penting dalam menilai kinerja keuangan daerah, dan Sari dan Nugroho (2020) menekankan bahwa pajak daerah, termasuk BPHTB, memiliki peran strategis dalam meningkatkan kemandirian fiskal daerah.

Berdasarkan telaah penelitian terdahulu, terlihat bahwa sebagian besar studi masih berfokus pada analisis efektivitas dan kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah, sementara pendekatan yang mengintegrasikan analisis tersebut dengan proyeksi penerimaan di masa depan masih relatif terbatas. Kesenjangan ini menunjukkan pentingnya pengembangan penelitian yang tidak hanya mengevaluasi kinerja historis, tetapi juga mampu memperkirakan potensi penerimaan pajak daerah secara lebih akurat. Oleh karena itu, penelitian ini mengombinasikan analisis efektivitas penerimaan BPHTB dengan proyeksi menggunakan model *Autoregressive Integrated Moving Average* (ARIMA), sehingga diharapkan dapat memberikan kontribusi metodologis sekaligus menjadi dasar informasi yang lebih komprehensif bagi pemerintah daerah dalam

merumuskan perencanaan fiskal dan strategi optimalisasi PAD di masa mendatang.

BAHAN DAN METODE

Penelitian ini memanfaatkan data sekunder berupa deret waktu (time series) penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kabupaten Gowa selama periode 2014–2024 yang diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah. Data yang disajikan dalam bentuk level ini dianalisis menggunakan pendekatan kuantitatif yang mengombinasikan analisis deskriptif dan metode peramalan. Analisis deskriptif digunakan untuk mengevaluasi tingkat efektivitas penerimaan BPHTB sebagai indikator kinerja pengelolaan pajak daerah, sementara model Autoregressive Integrated Moving Average (ARIMA) diterapkan untuk memproyeksikan potensi penerimaan pada periode mendatang. Dengan dukungan perangkat lunak EViews 13. Adapun rumus mengukur tingkat efektivitas dan tahapan analisis ARIMA sebagai berikut:

$$\text{Efektivitas} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan BPHTB}}{\text{Target BPHTB}} 100\%$$

Tabel 2 Klasifikasi Kriteria Nilai Efektivitas Penerimaan BPHTB

Presentase	Kriteria
>100%	Sangat Efektif
90 – 100%	Efektif
80 – 90%	Cukup Efektif
60 – 80%	Kurang Efektif
<60%	Tidak Efektif

Sumber: Kemendragi No. 690.900.327, Tahun 2025

Penelitian ini menggunakan metode Autoregressive Integrated Moving Average (ARIMA) yang dikembangkan oleh Box dan Jenkins sebagai pendekatan utama dalam menganalisis sekaligus meramalkan data time series berdasarkan pola historisnya. Model ARIMA yang dinyatakan dalam bentuk ARIMA (p,d,q) menawarkan kerangka analisis yang fleksibel dan adaptif, di mana komponen p merepresentasikan pengaruh nilai masa lalu (autoregressive), d menunjukkan proses differencing untuk mencapai kestasioneran data, dan q mencerminkan pengaruh kesalahan masa lalu (moving average). Bentuk umum model ARIMA dapat dituliskan sebagai berikut:

$$Y_t = c + \phi_1 Y_{t-1} + \phi_2 Y_{t-2} + \ldots + \phi_p Y_{t-p} + \theta_1 \varepsilon_{t-1} + \theta_2 \varepsilon_{t-2} + \ldots + \theta_q \varepsilon_{t-q} + \varepsilon_t$$

Di mana variabel *Yt* merepresentasikan nilai yang diamati pada periode ke-t; sementara konstanta *c* mencerminkan nilai rata-rata jangka panjang dari data; Parameter autoregressive ϕ menggambarkan pengaruh nilai masa lalu terhadap nilai saat ini, sedangkan parameter moving average θ menangkap

pengaruh kesalahan (error) pada periode sebelumnya terhadap pergerakan data. Adapun *εt* merupakan komponen error pada periode ke-*t* yang bersifat acak dan tidak dapat dijelaskan oleh model.

Tahapan analisis model ARIMA dalam penelitian ini disusun secara sistematis untuk menghasilkan model peramalan yang akurat dan dapat diandalkan. Proses diawali dengan uji stasioneritas menggunakan *Augmented Dickey-Fuller* (ADF) guna memastikan data memenuhi asumsi dasar, yang kemudian dilanjutkan dengan identifikasi model melalui analisis pola *Autocorrelation Function* (ACF) dan *Partial Autocorrelation Function* (PACF) dalam menentukan orde ARIMA (p,d,q). Selanjutnya, parameter model diestimasi menggunakan metode *maximum likelihood* dengan bantuan EViews 13, sebelum dilakukan uji diagnostik yang mencakup normalitas, heteroskedastisitas, dan autokorelasi residual (*Ljung-Box test*) untuk memastikan residual bersifat white noise.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Efektifitas Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kabupaten Gowa Tahun 2014-2024

Efektivitas pajak dapat mencerminkan keberhasilan pemerintah daerah dalam merealisasikan penerimaan pajak daerah yang direncanakan dibandingkan dengan target yang telah ditetapkan. Apabila perhitungan efektivitas penerimaan BPHTB menghasilkan persentase lebih dari 100%, maka dapat dikatakan bahwa BPHTB di Kabupaten Gowa sudah sangat efektif. Berikut disajikan tabel perhitungan tingkat efektivitas penerimaan BPHTB Kabupaten Gowa tahun 2014-2024.

Tabel 3. Perhitungan Tingkat Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kabupaten Gowa Tahun 2014-2024

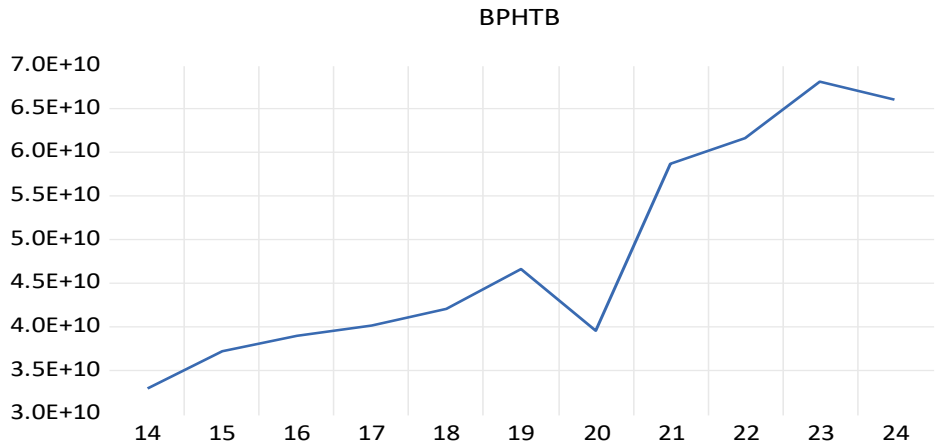
Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Efektivitas (%)	Kriteria
2014	35.000.000.000	32.861.075.353	93,89%	Efektif
2015	35.000.000.000	37.215.288.899	106,33%	Sangat Efektif
2016	35.000.000.000	38.906.023.724	111,16%	Sangat Efektif
2017	36.000.000.000	40.128.117.782	111,47%	Sangat Efektif
2018	37.000.000.000	41.962.758.298	113,41%	Sangat Efektif
2019	37.000.000.000	46.577.805.627	125,86%	Sangat Efektif
2020	41.000.000.000	39.501.262.083	96,34%	Efektif
2021	41.000.000.000	58.686.490.301	143,14%	Sangat Efektif
2022	48.300.000.000	61.732.912.287	127,77%	Sangat Efektif
2023	61.400.000.000	68.177.419.196	111,05%	Sangat Efektif
2024	61.400.000.000	66.122.885.454	107,67%	Sangat Efektif
Rata-Rata Efektivitas			**113,37%**	**Sangat Efektif**

Sumber: Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Gowa (data olah, 2025)

Berdasarkan Tabel 3 hasil perhitungan, rata-rata tingkat efektivitas penerimaan BPHTB Kabupaten Gowa selama periode 2014–2024 mencapai 113,37%. Nilai tersebut berada di atas 100 persen yang menunjukkan bahwa secara umum realisasi penerimaan BPHTB sangat efektif dan mampu melampaui target yang telah ditetapkan pemerintah daerah. Meskipun pada beberapa tahun seperti 2014 dan 2020 tingkat efektivitas berada di bawah 100%, kinerja keseluruhan tetap tergolong sangat baik dengan adanya lonjakan signifikan pada tahun 2019–2022.

Menentukan Model ARIMA Terbaik untuk *forecasting* penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kabupaten Gowa

Gambar berikut menyajikan plot data *time series* penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kabupaten Gowa selama periode 2014–2024. Penyajian data dalam bentuk deret waktu ini bertujuan untuk menggambarkan pola pergerakan penerimaan BPHTB dari tahun ke tahun serta mengidentifikasi adanya tren dan fluktuasi yang terjadi dalam jangka panjang.



Gambar 2 Plot Data *Time Series* Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kabupaten Gowa

Sumber: Output Eviews 13, Tahun 2025

Plot *time series* tersebut digunakan sebagai tahap awal dalam analisis peramalan untuk memahami karakteristik data sebelum dilakukan pemodelan menggunakan metode *Autoregressive Integrated Moving Average* (ARIMA). Melalui visualisasi ini, dapat diamati kecenderungan arah pergerakan data, potensi ketidakstasioneran, serta perubahan pola yang menjadi dasar dalam menentukan perlunya transformasi data dan proses *differencing*.

Uji Kestasioneran Data

Pemeriksaan kestasioneran data dilakukan dengan *Unit Root Test*. Pertamatama data akan diuji pada tingkat *level*. Hasil pengujian ditampilkan dalam tabel berikut

Tabel 4 Uji Stasioneritas pada Tingkat *Level*

Null Hypothesis: BPHTB has a unit root
Exogenous: Constant

Lag Length: 0 (Automatic - based on SIC, maxlag=1)

		t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic		-0.652243	0.8153
Test critical values:	1% level	-4.297073	
	5% level	-3.212696	
	10% level	-2.747676	

Sumber: Output Eviews 13, Tahun 2025

Pada *Uji Root Test* tingkat level di atas menunjukkan bahwa data belum stasioner karena nilai probabilitas sebesar 0.8153 yaitu > 0,05 sehingga tidak signifikan. Oleh karena itu, perlu dilakukan *differencing* pada tingkat selanjutnya yaitu tingkat pertama agar data menjadi stasioner.

Tabel 5 Uji Stasioneritas pada Tingkat 1st *Difference*

Null Hypothesis: D(BPHTB) has a unit root
Exogenous: Constant
Lag Length: 0 (Automatic - based on SIC, maxlag=1)

		t-Statistic	Prob.*
Augmented Dickey-Fuller test statistic		-4.466302	0.0094
Test critical values:	1% level	-4.420595	
	5% level	-3.259808	
	10% level	-2.771129	

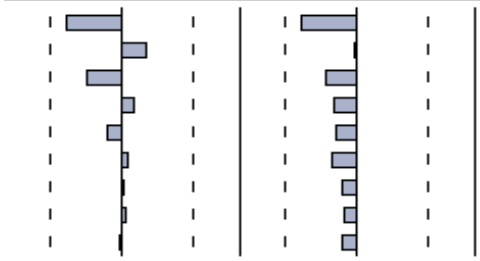
Sumber: Output Eviews 13, Tahun 2025

Setelah dilakukan *differencing* tingkat 1st, data menunjukkan bahwa nilai probabilitas sebesar 0.0094 yaitu kurang < 0,5 sehingga menunjukkan signifikan dan data telah stasioner.

Uji Correlogram

Data yang telah stasioner akan diidentifikasi nilai AC *(Autocorrelation)* dan PAC *(Partial Correlation)* menggunakan uji *correlogram*. Karena data stasioner pada tingkat 1st, maka uji *correlogram* juga dilakukan pada tingkat 1st. Hasil pengujian ditampilkan dalam Gambar 3 berikut:

Date: 02/02/26 Time: 19:17
Sample (adjusted): 2015 2024
Included observations: 10 after adjustments



Autocorrelation	Partial Correlation		AC	PAC	Q-Stat	Prob
		1	-0.481	-0.481	3.0859	0.079
		2	0.213	-0.024	3.7656	0.152
		3	-0.301	-0.270	5.3181	0.150
		4	0.111	-0.191	5.5625	0.234
		5	-0.116	-0.183	5.8855	0.318
		6	0.044	-0.214	5.9446	0.429
		7	0.014	-0.130	5.9530	0.545
		8	0.029	-0.108	6.0043	0.647
		9	-0.013	-0.131	6.0261	0.737

Gambar 3. Hasil uji *Correlogram*
Sumber: Output Eviews 13, Tahun 2025

Model ARIMA terdiri dari ordo (p,d,q). Dalam tabel *correlogram*, nilai PAC *(Partial Correlation)* digunakan untuk menentukan ordo AR (p), sedangkan nilai AC *(Autocorrelation)* digunakan untuk menentukan ordo MA (q). Nilai ordo (d) merupakan tingkat *difference* ketika data bersifat stasioner. Karena data stasioner pada tingkat 1st, maka ordo (d) bernilai 1. Oleh karena itu, model ARIMA yang mungkin digunakan untuk *forecasting* yaitu model ARIMA (1,1,0), ARIMA (0,1,1), dan ARIMA (1,1,1).

Model ARIMA (1,1,0)

Tabel 6 Model ARIMA (1,1,0)

Dependent Variable: D(BPHTB)

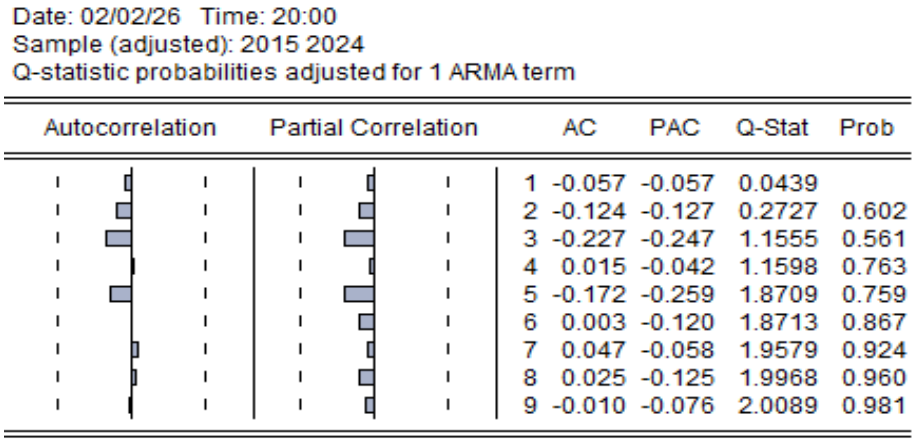
Method: ARMA Maximum Likelihood (OPG - BHHH)
Date: 02/02/26 Time: 20:00
Sample: 2015 2024
Included observations: 10
Convergence achieved after 19 iterations
Coefficient covariance computed using outer product of gradients

Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	3.48E+09	1.22E+09	2.847647	0.0248
AR (1)	-0.472323	0.213893	-2.208221	0.0630
SIGMASQ	3.08E+19	1.66E+19	1.857609	0.1056

R-squared	0.248773	*Mean dependent var*	3.33E+09
Adjusted R-squared	0.034137	*S.D. dependent var*	6.75E+09
S.E. of regression	6.64E+09	*Akaike info criterion*	48.33846
Sum squared resid	3.08E+20	*Schwarz criterion*	48.42923
Log likelihood	-238.6923	*Hannan-Quinn criter.*	48.23888
F-statistic	1.159046	*Durbin-Watson stat*	2.056822
Prob(F-statistic)	0.367450		
Inverted AR Roots	-.47		

Sumber: Output Eviews 13, Tahun 2025

Model ARIMA (1,1,0) selanjutnya akan diuji *residual diagnostic* nya untuk mengetahui apakah model tersebut dapat digunakan untuk *forecasting*. Nilai *residual diagnostics* model ARIMA (1,1,0) yaitu;



Gambar 4. Hasil Uji *Residual Diagnostics* Model ARIMA (1,1,0)

Sumber: Output Eviews 13, Tahun 2025

Nilai probabilitas pada *uji residual diagnostics* di atas menunjukkan bahwa semua nilai probabilitas lebih dari 0,05 sehingga model bisa digunakan.

Model ARIMA (0,1,1)

Tabel 7 Model ARIMA (0,1,1)

Dependent Variable: D(BPHTB)
Method: ARMA Maximum Likelihood (OPG - BHHH)
Date: 02/02/26 Time: 20:03
Sample: 2015 2024
Included observations: 10
Failure to improve objective (non-zero gradients) after 51 iterations
Coefficient covariance computed using outer product of gradients

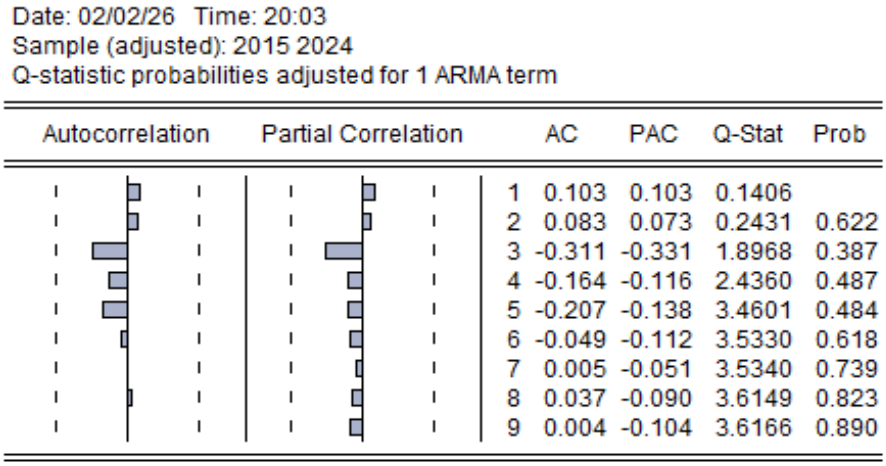
Variable	Coefficient	Std. Error	t-Statistic	Prob.
C	3.58E+09	8.14E+08	4.392587	0.0032
MA (1)	-0.999996	72899.37	-1.37E-05	1.0000
SIGMASQ	2.32E+19	7.10E+22	0.000326	0.9997

R-squared	0.435642	*Mean dependent var*	3.33E+09
Adjusted R-squared	0.274397	*S.D. dependent var*	6.75E+09
S.E. of regression	5.75E+09	*Akaike info criterion*	48.26698
Sum squared resid	2.32E+20	*Schwarz criterion*	48.35775
Log likelihood	-238.3349	*Hannan-Quinn criter.*	48.16740
F-statistic	2.701741	*Durbin-Watson stat*	1.740910
Prob(F-statistic)	0.135033		

Inverted MA Roots 1.00

Sumber: Output Eviews 13, Tahun 2025

Model ARIMA (0,1,1) selanjutnya akan diuji *residual diagnostic* nya untuk mengetahui apakah model tersebut dapat digunakan untuk *forecasting*. Nilai *residual diagnostics* model ARIMA (0,1,1) yaitu:



Gambar 5. Hasil Uji *Residual Diagnostics* Model ARIMA (0,1,1)

Sumber: Output Eviews 13, Tahun 2025

Nilai probabilitas pada *uji residual diagnostics* di atas menunjukkan bahwa semua nilai probabilitas lebih dari 0,05 sehingga model bisa digunakan

Model ARIMA (1,1,1)

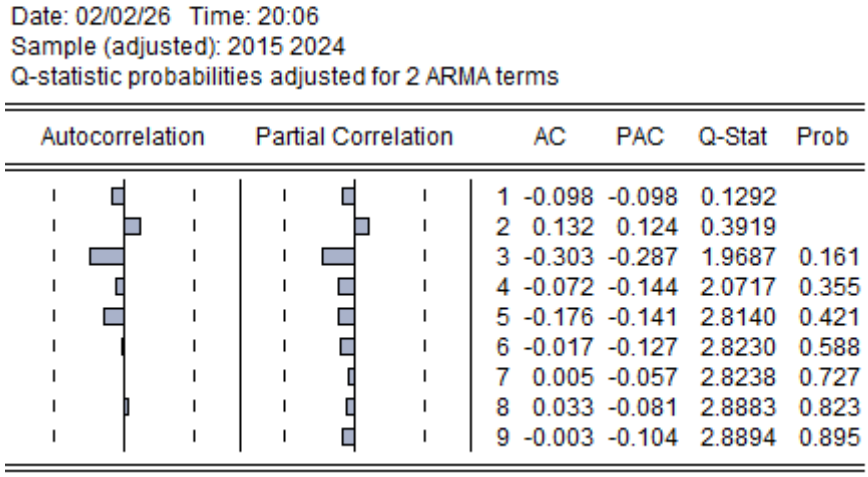
Tabel 8 Model ARIMA (1,1,1)

Dependent Variable: D(BPHTB)
Method: ARMA Maximum Likelihood (OPG - BHHH)
Date: 02/02/26 Time: 20:06
Sample: 2015 2024
Included observations: 10
Failure to improve objective (non-zero gradients) after 26 iterations
Coefficient covariance computed using outer product of gradients

Variable	*Coefficient*	*Std. Error*	*t-Statistic*	*Prob.*
C	3.54E+09	1.06E+09	3.359533	0.0152
AR (1)	0.197589	0.760405	0.259847	0.8037
MA (1)	-1.000000	49137.65	-2.04E-05	1.0000
SIGMASQ	2.31E+19	2.52E+22	0.000919	0.9993
R-squared	0.436768	*Mean dependent var*		3.33E+09
Adjusted R-squared	0.155152	*S.D. dependent var*		6.75E+09
S.E. of regression	6.21E+09	*Akaike info criterion*		48.42932
Sum squared resid	2.31E+20	*Schwarz criterion*		48.55036
Log likelihood	-238.1466	*Hannan-Quinn criter.*		48.29655
F-statistic	1.550935	*Durbin-Watson stat*		2.155895
Prob(F-statistic)	0.295786			
Inverted AR Roots	.20			
Inverted MA Roots	1.00			

Sumber: Output Eviews 13, Tahun 2025

Model ARIMA (1,1,1) selanjutnya akan diuji *residual diagnostic* untuk mengetahui apakah model tersebut dapat digunakan untuk *forecasting*. Nilai *residual diagnostics* model ARIMA (1,1,1) yaitu:



Gambar 6. Hasil Uji Uji Residual Diagnostics Model ARIMA (1,1,1)

Sumber: Output Eviews 13, Tahun 2025

Nilai probabilitas pada *uji residual diagnostics* di atas menunjukkan bahwa ada beberapa nilai probabilitas yang kurang dari 0,05 sehingga model tidak bisa digunakan. Berdasarkan pengujian beberapa model, model yang dapat digunakan untuk *forecasting* yaitu model ARIMA (1,1,0), (0,1,1), dan (1,1,1). Ketiga model tersebut akan dipilih satu model terbaik yaitu model yang nilai AIC *(Akaike Info Criterion)* dan SC *(Schwarz Criterion)* nya paling kecil dengan mempertimbangkan kestabilan parameter model.

Tabel 9 Pemilihan Model Terbaik

Model	AIC	SC
(1,1,0)	48.33846	48.42923
(0,1,1)	**48.26698**	**48.35775**
(1,1,1)	48.42932	48.55036

Sumber: Hasil olah data, Tahun 2025

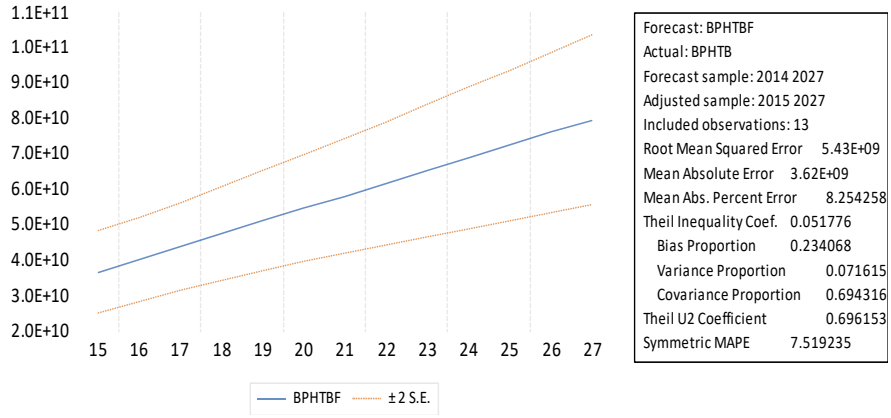
Berdasarkan hasil estimasi beberapa alternatif model ARIMA, pemilihan model terbaik dilakukan dengan membandingkan nilai *Akaike Information Criterion* (AIC) dan *Schwarz Criterion* (SC). Model dengan nilai AIC dan SC terkecil dipilih karena dianggap memiliki tingkat kesalahan paling minimum serta kemampuan prediksi yang lebih baik.

Hasil perbandingan menunjukkan bahwa model ARIMA (0,1,1) memiliki nilai AIC sebesar 48,26698 dan nilai SC sebesar 48,35775, yang merupakan nilai terkecil dibandingkan dengan model ARIMA (1,1,0) dan ARIMA (1,1,1). Dengan demikian, model ARIMA (0,1,1) dipilih sebagai model terbaik untuk memodelkan data penelitian ini.

Pemilihan model tersebut juga telah didukung oleh hasil uji residual diagnostics yang menunjukkan bahwa residual telah bersifat white noise, sehingga model ARIMA (0,1,1) memenuhi asumsi kelayakan dan dapat digunakan untuk melakukan peramalan *(forecasting).*

Hasil *Forecasting* Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kabupaten Gowa

Berdasarkan pemilihan model terbaik ARIMA (0,1,1) didapatkan hasil *forecasting* Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) periode 3 tahun kedepan yaitu bulan 2025,2026,2027 sebagai berikut:



Gambar 6. Hasil *Forecasting* Menggunakan *Dynamic Forecast*

Sumber: Output Eviews 13, Tahun 2025

Berdasarkan grafik hasil peramalan penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menggunakan model ARIMA (0,1,1), terlihat bahwa penerimaan BPHTB diproyeksikan mengalami peningkatan secara konsisten hingga tahun 2027. Garis hasil forecasting menunjukkan tren positif yang relatif stabil, tanpa adanya fluktuasi yang ekstrem.

Interval kepercayaan yang ditunjukkan oleh batas ±2 Standard Error memperlihatkan bahwa ketidakpastian peramalan meningkat seiring bertambahnya periode waktu, namun secara keseluruhan arah pergerakan penerimaan BPHTB tetap menunjukkan kecenderungan meningkat. Berikut ini merupakan tabel data penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) hasil *forecasting*.

Tabel 14 Hasil *Forecasting*

Tahun	Penerimaan BPHTB (hasil *forecasting*)
2025	72.190.423.973
2026	75.765.819.303
2027	79.341.214.632

Sumber: Hasil olah data, Tahun 2025

Berdasarkan hasil *forecasting* penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk tahun 2025–2027 menunjukkan adanya tren

peningkatan penerimaan dari tahun ke tahun. BPHTB merupakan salah satu jenis pajak daerah yang termasuk dalam komponen Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Gowa. Oleh karena itu, peningkatan penerimaan BPHTB yang diproyeksikan tersebut berpotensi memberikan kontribusi positif terhadap peningkatan PAD Kabupaten Gowa.

Meningkatnya penerimaan BPHTB mencerminkan adanya aktivitas peralihan hak atas tanah dan bangunan yang relatif stabil dan cenderung meningkat, yang pada akhirnya dapat memperkuat kapasitas fiskal daerah. Dengan kontribusi tersebut, BPHTB diharapkan dapat mendukung kemampuan pemerintah daerah Kabupaten Gowa dalam membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah, pembangunan, serta pelayanan publik, tanpa ketergantungan yang berlebihan pada dana transfer dari pemerintah pusat.

Efektifitas dan Proyeksi Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Gowa tergolong sangat efektif dalam mendukung peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Tingginya tingkat efektivitas ini menunjukkan bahwa realisasi penerimaan BPHTB mampu melampaui target yang telah ditetapkan oleh pemerintah daerah pada sebagian besar periode pengamatan. Hal ini mengindikasikan bahwa BPHTB merupakan salah satu sumber penerimaan daerah yang potensial dalam mendukung kemandirian fiskal daerah.

Temuan penelitian ini sejalan dengan beberapa penelitian sebelumnya yang menunjukkan bahwa BPHTB memiliki peran penting dalam meningkatkan penerimaan PAD daerah. Penelitian yang dilakukan oleh Noviyanti (2024) menunjukkan bahwa penerimaan BPHTB di DKI Jakarta memiliki tingkat efektivitas yang tinggi dan memberikan kontribusi yang signifikan terhadap PAD. Hasil yang serupa juga ditemukan oleh Wardani (2023) yang menyatakan bahwa pemungutan BPHTB di Kota Kediri tergolong sangat efektif dalam mendukung penerimaan daerah. Selain itu, penelitian Permatasari dan Wafirotin (2022) juga menemukan bahwa penerimaan BPHTB memberikan kontribusi yang cukup besar terhadap PAD di Kabupaten Ponorogo.

Namun demikian, beberapa penelitian lain menunjukkan hasil yang berbeda. Penelitian Tatik (2021) menemukan bahwa meskipun BPHTB cukup efektif, kontribusinya terhadap PAD masih relatif kecil dibandingkan dengan jenis pajak daerah lainnya. Temuan serupa juga dikemukakan oleh Selfiani (2021) yang menyatakan bahwa penerimaan BPHTB di Kota Palu masih memiliki kontribusi yang terbatas terhadap PAD. Perbedaan hasil penelitian tersebut dapat disebabkan oleh perbedaan karakteristik daerah, tingkat aktivitas transaksi properti, serta kebijakan pengelolaan pajak daerah di masing-masing wilayah.

Selain menganalisis tingkat efektivitas penerimaan BPHTB, penelitian ini juga melakukan proyeksi penerimaan menggunakan metode *Autoregressive*

Integrated Moving Average (ARIMA). Hasil peramalan menunjukkan bahwa penerimaan BPHTB di Kabupaten Gowa diproyeksikan mengalami kecenderungan peningkatan pada periode 2025–2027. Hal ini menunjukkan bahwa BPHTB memiliki potensi yang cukup besar untuk terus dikembangkan sebagai sumber penerimaan daerah di masa mendatang.

Dalam perspektif teori kapasitas fiskal daerah *(fiscal capacity)*, kemampuan suatu daerah dalam membiayai pembangunan sangat dipengaruhi oleh kemampuan daerah tersebut dalam mengoptimalkan sumber-sumber pendapatan yang dimilikinya, khususnya Pendapatan Asli Daerah. Kapasitas fiskal daerah menggambarkan kemampuan pemerintah daerah dalam menghimpun pendapatan untuk membiayai pengeluaran dan pembangunan daerah. Oleh karena itu, peningkatan penerimaan BPHTB dapat berkontribusi dalam memperkuat kapasitas fiskal daerah karena memberikan tambahan sumber pendapatan yang dapat digunakan untuk membiayai berbagai program pembangunan.

Hasil peramalan dalam penelitian ini menunjukkan bahwa sektor properti di Kabupaten Gowa masih memiliki potensi pertumbuhan pada periode mendatang. Apabila pemerintah daerah mampu mempertahankan efektivitas pemungutan pajak melalui strategi intensifikasi dan ekstensifikasi pajak daerah, serta didukung oleh peningkatan sistem administrasi dan pengawasan transaksi properti, maka proyeksi peningkatan penerimaan BPHTB berpotensi terealisasi secara optimal. Kondisi ini menunjukkan bahwa BPHTB dapat menjadi salah satu instrumen penting dalam memperkuat kemandirian fiskal daerah serta mendukung keberlanjutan pembangunan daerah.

Dengan demikian, hasil penelitian ini menunjukkan bahwa optimalisasi pemungutan BPHTB tidak hanya berperan dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah, tetapi juga dapat memperkuat kapasitas fiskal pemerintah daerah dalam mendukung kemandirian keuangan daerah.

KESIMPULAN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa tingkat efektivitas penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Gowa selama periode 2014–2024 secara umum tergolong sangat efektif, yang ditunjukkan oleh kemampuan realisasi penerimaan dalam melampaui target yang telah ditetapkan pemerintah daerah pada sebagian besar tahun pengamatan. Temuan ini menunjukkan bahwa BPHTB memiliki peran penting sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang mampu mendukung pembiayaan pembangunan daerah. Selain itu, hasil analisis peramalan menggunakan model *Autoregressive Integrated Moving Average* (ARIMA) menunjukkan bahwa model ARIMA (0,1,1) merupakan model terbaik dalam menggambarkan pola pergerakan data penerimaan BPHTB. Berdasarkan model tersebut, penerimaan BPHTB Kabupaten Gowa diproyeksikan mengalami kecenderungan peningkatan pada periode 2025–2027, yang mengindikasikan adanya potensi pertumbuhan

penerimaan daerah yang berkelanjutan serta peluang peningkatan kontribusi BPHTB terhadap PAD di masa mendatang.

Berdasarkan temuan tersebut, pemerintah daerah diharapkan dapat terus mengoptimalkan pengelolaan dan pemungutan BPHTB melalui peningkatan pengawasan terhadap transaksi tanah dan bangunan, pemutakhiran basis data objek pajak, serta penguatan sistem administrasi perpajakan daerah guna memaksimalkan potensi penerimaan daerah. Namun demikian, penelitian ini memiliki keterbatasan karena hanya menggunakan data penerimaan BPHTB dalam periode tertentu serta berfokus pada pendekatan time series tanpa mempertimbangkan faktor ekonomi lain yang dapat mempengaruhi penerimaan pajak daerah, seperti pertumbuhan ekonomi atau perkembangan sektor properti. Oleh karena itu, penelitian selanjutnya diharapkan dapat mengombinasikan metode peramalan dengan variabel ekonomi lainnya agar dapat memberikan gambaran yang lebih komprehensif mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi penerimaan BPHTB dan kontribusinya terhadap kapasitas fiskal daerah.

DAFTAR PUSTAKA

(1) Noviyanti, I., Zahrah, A. F., Zahro, C., Rahmadani, F., & Aini, S. N. (2024). Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah DKI Jakarta. Jurnal Audit dan Perpajakan. https://doi.org/10.47709/jap.v5i2.7296

(2) Tatik, T., Maharani, Y., Farah, Z., & Barmawi, M. (2021). Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan BPHTB dalam Rangka Peningkatan Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Gunung Kidul. Relasi: Jurnal Ekonomi. https://doi.org/10.31967/relasi.v17i2.493

(3) Supriadi, A. (2022). Apakah Pendapatan BPHTB Kabupaten Sumedang Sudah Efisien, Efektif dan Berkontribusi? Land Journal. https://doi.org/10.47491/landjournal.v3i2.2298

(4) Putra, A. E., Oktariansyah, & Angga. (2023). Analisis Penerimaan PBB dan BPHTB terhadap PAD Kota Palembang. Jurnal Pendidikan Tambusai. https://doi.org/10.31004/jptam.v7i2.8681

(5) Selfiani, S., Kadir, H. A., & Yusuf, D. (2021). Analisis Penerimaan PBB dan BPHTB pada Pendapatan Asli Daerah Kota Palu. Jurnal Kolaboratif Sains. https://doi.org/10.56338/jks.v5i5.2413

(6) Wardani, L. Y., Oktaviana, R. I., & Madyastuti, S. V. (2023). Efektivitas dan Kontribusi Pemungutan BPHTB terhadap PAD Kota Kediri. Jurnal Ilmiah Cendekia Akuntansi. https://doi.org10.32503cendekiaakuntansi.v9i4.6217

(7) Permatasari, R. I., & Wafirotin, K. Z. (2022). Analisis Efektivitas Penerimaan BPHTB serta Kontribusinya terhadap PAD. Jurnal Ilmiah Raflesia Akuntansi. https://doi.org/10.53494/jira.v9i2.237

(8) Sutanto, I. I., Lutfi, L. S., Agus, S., & Samto. (2024). Analisis Efektivitas dan Kontribusi BPHTB terhadap PAD Kabupaten Kendal. E-Logis: Jurnal Ekonomi Logistik. https://doi.org/10.70375/e-logis.v7i1.137

(9) Sari, M., & Nugroho, A. (2020). Kontribusi Pajak Daerah terhadap Pendapatan Asli Daerah. Jurnal Akuntansi dan Keuangan Daerah.

(10) Pratiwi, D., Rahman, A., & Hidayat, R. (2021). Analisis Efektivitas Pemungutan Pajak Daerah terhadap PAD. Jurnal Ekonomi Daerah.

(11) Havi, A. P. ., Gurendrawati, E., & Prihatni, R. (2024). Analisis Efektivitas dan Kontribusi Pajak Daerah Sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah Provinsi DKI Jakarta. Jurnal Akuntansi, Perpajakan Dan Auditing, 5(2), 411–419. https://doi.org/10.21009/japa.0502.12

(12) Besley, T., & Persson, T. (2013). Fiscal Capacity and the Quality of Government. World Development. https://doi.org/10.1016/j.worlddev.2012.09.018

(13) Baskaran, T., Feld, L., & Schnellenbach, J. (2018). Regional State Capacity and the Optimal Degree of Fiscal Decentralization. Journal of Public Economics. https://doi.org/10.1016/j.jpubeco.2017.12.010

(14) Carrillo, P., Pomeranz, D., & Singhal, M. (2026). Fiscal Capacity and Capital Misallocation: The Economic Costs of Tax Evasion. Journal of Public Economics. https://doi.org/10.1016/j.jpubeco.2026.105581

(15) Bupati Gowa. 2016. Peraturan Bupati Gowa Nomor 69 Tahun 2016 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas Dan Fungsi, Serta Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah. Database Peraturan https://peraturan.bpk.go.id/ (June 20, 2024).

(16) Hartati. Penggunaan Metode ARIMA dalam Meramal Pergerakan Inflasi. *Jurnal Matematika Saint dan Teknologi, Vol. 18 No. 1*

(17) Hendranata, Anton. 2003. ARIMA *(Autoregressive Moving Average). Manajemen Keuangan Sektor Publik FEUI*

(18) Jennings & Cheryl L. (2008). *Introduction to Time Series Analysis and Forecasting. Canada: John Wiley & Sons. Inc*

(19) Makridakis, (1999). Metode dan Aplikasi Peramalan Jilid 1. Jakarta: Erlangga

(20) Mardiasmo. 2019. Perpajakan. 2019th ed. Yogyakarta: Andi.

(21) Sandekan, G., Idris, M., & Laming, R. F. (2023). Efektivitas Dan Kontribusi Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Makassar.

ACCESS: Journal of Accounting, Finance and Sharia Accounting, 1(1), 42–47. https://doi.org/10.56326/access.v1i1.2064

(22) Sinaga, S. A. (2023). *Implementasi Metode Arima (Autoregressive Moving Average)* Untuk Prediksi Penjualan Mobil. 2(3), 102–109.

(23) Tan, E., & Astuti, I. (2020). Metode Autoregressive Integrated Moving Average untuk Meramalkan Penjualan *(Autoregressive Integrated Moving Average Method to Forecast. 01*(02), 149–158.