

Calculation of Land and Building Rights Acquisition Fees in the Distribution of Inherited Land [Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam Pembagian Tanah Waris]

Nur Abadiyah¹⁾, Santi Rahma Dewi^{*2)} (10pt)

¹⁾Program Studi Ilmu Akuntansi, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

²⁾ Program Studi Akuntansi, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

*Email Penulis Korespondensi: santirahma.d@umsida.ac.id

Abstract. *This study aims to determine the calculation of BPHTB which calculates suitability based on Law Number 28 of 2009 and Regional Regulation of Pasuruan Regency Number 2 of 2011. This research was conducted at the Pasuruan Regency Regional Finance and Revenue Management Agency. Data obtained from Notary and PPAT Elisabet Triasnani Widiastuti. The data analysis method used is descriptive quantitative. The results showed that in determining the magnitude of the NPOP value that did not match the magnitude of the NJOP PBB value on certificates of several owners, the NJOP PBB value was first divided using a quantifier/denominator based on the number of names on the certificate. There is a difference in calculating the amount of the NPOP value for several certificate holders of Rp. 97,645,000 which was carried out by the Pasuruan Regency Regional Revenue and Financial Revenue Management Agency is not in accordance with Law no. 28 of 2009 and Regional Regulation of Pasuruan Regency No. 2 of 2011.*

Keywords - BPHTB calculation; Inheritance

Abstrak. *Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui perhitungan BPHTB yang menghitung kesesuaian berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 dan Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan Nomor 2 Tahun 2011. Penelitian ini dilakukan di Badan Pengelola Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Pasuruan. Data diperoleh dari Notaris dan PPAT Elisabet Triasnani Widiastuti. Metode analisis data yang digunakan adalah deskriptif kuantitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam menentukan besaran nilai NPOP yang tidak sesuai dengan besaran nilai NJOP PBB pada sertifikat beberapa pemilik, maka nilai NJOP PBB terlebih dahulu dibagi dengan menggunakan quantifier/denominator berdasarkan jumlah nama pada sertifikat. Terdapat selisih penghitungan besaran nilai NPOP untuk beberapa pemegang sertifikat sebesar Rp. 97.645.000 yang dilakukan oleh Badan Pengelola Pendapatan dan Keuangan Daerah Kabupaten Pasuruan tidak sesuai dengan UU No. 28 Tahun 2009 dan Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan No. 2 Tahun 2011.*

Kata Kunci - Perhitungan BPHTB; Waris

I. PENDAHULUAN

Penelitian ini didasari dengan diberlakukannya Undang-Undang No. 28 tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD)[1]. Pemerintah Kabupaten/Kota menanggung pajak baru yang disebut Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Sesuai dengan kebijakan BPHTB Indonesia, notaris dan PPAT dilarang menandatangani akta pengalihan hak sampai wajib pajak telah melunasi BPHTB. [2]Wajib pajak wajib membayar BPHTB karena pemindahan hak tanah dan bangunan yang diperoleh termasuk salah satunya merupakan obyek BPHTB. Di Indonesia, ada tiga hukum waris, yaitu 1) hukum waris islam, 2) hukum waris adat, 3) hukum waris perdata (BW)[3]. Pada dasarnya proses peralihan hak atas tanah dan bangunan seseorang pada ahli warisnya yang terjadi karena pewaris yang sudah meninggal dunia[4]. Artinya ahli waris yang mewarisi kepemilikan tanah dan bangunan dibebankan pajak BPHTB dan diwajibkan ahli waris menyelesaikan BPHTB sebagai wajib pajak dan menyampaikan kepada Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah atau disingkat BPKPD Kabupaten Pasuruan. Penelitian ini dilakukan pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Pasuruan yang melakukan pemungutan BPHTB dan notaris dan PPAT yang melakukan pengajuan permohonan validasi pembayaran BPHTB sehingga dijadikan sebagai tempat penelitian[5]. Dalam menentukan perhitungan BPHTB BPKPD Kabupaten Pasuruan [6] memiliki Peraturan Daerah No. 2 Kabupaten Pasuruan tentang Pajak Daerah Tahun 2011. Setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) yaitu sebesar pengurangan NPOP sebelum tarif BPHTB, BPHTB dihitung dengan mengalikan persentase BPHTB dengan dasar pengenaan pajak[7].

Pada kenyataannya didalam praktek perhitungan peralihan kepemilikan hak atas tanah dan bangunan pada Kabupaten Pasuruan ditemukan perbedaan perhitungan untuk tanah dengan sertifikat pemilik tunggal dan beberapa pemilik, rumus berbeda digunakan untuk menentukan pajak BPHTB ketika hak atas tanah dan bangunan dialihkan. Jika sertifikat pemilik tunggal oleh satu orang ahli waris, tidak diperlukan pengurangan dari NPOP. Jika sertifikat memiliki beberapa pemilik, NPOP harus dibagi terlebih dahulu menggunakan pembilang/penyebut berdasarkan jumlah nama dalam sertifikat. Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan No. 2 tahun 2011 tidak ada perbedaan penetapan Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP). NPOP atas waris

adalah nilai pasar[7]. Dasar hukum pemungutan BPHTB sebelumnya diatur Undang – Undang No. 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan No. 2 tahun 2011 harus sesuai dalam memperhitungkan, mengawasi terhadap pemenuhan kewajiban perpajakan berdasarkan ketentuan yang digariskan dalam peraturan perundang-undangan perpajakan[8].

Dari penelitian terdahulu oleh [9] yang meneliti pembayaran untuk perolehan hak atas tanah dan bangunan dalam hal wasiat serta warisan pada kota Denpasar menghasilkan penelitian yang menunjukkan Peraturan Kota Denpasar No.7 Tahun 2010 tentang perolehan hak guna bangunan dan tanah pasal 6 (5) Berdasarkan berbagai persepsi terkait pengenaan NPOPTKP atas waris dan hibah wasiat, terdapat perbedaan perhitungan. [10] yang menganalisis tata cara penagihan BPHTB dan penyeteroran retribusi daerah pada badan pengelola pajak daerah Kota Bitung dengan hasil penelian yang menunjukkan pada pelaksanaan mekanisme pemungutan BPHTB kepada Direktorat Jenderal Pajak untuk membayar perolehan hak atas tanah dan bangunan pada kota Bitung didasarkan pada Peraturan Walikota No. 35 Tahun 2010 hal-hal yang berhubungan dengan cara memungut pajak bumi dan bangunan. Penelitian yang dilakukan oleh [11] melakukan analisis implementasi kebijakan pengurangan BPHTB di Kota Bukittinggi dengan hasil penelian yang menunjukkan sumber daya manusia secara kuantitas sudah mencukupi dan sangat mendukung implementasi kebijakan ini sesuai SOP, namun masih kurang berkualitas, penyediaan sarana dan prasarana yang memadai, masih terbatas dalam hal dukungan finansial, namun waktu proses mengakses aplikasi masih lama. Faktor lain yang berkontribusi terhadap kebijakan mitigasi, pembebasan pajak, dan pembebasan pajak terkait pewarisan hak atas tanah dan bangunan antara lain penilaian klasifikasi harga tanah, revisi tarif, dan NPOPTKP khususnya BPHTB. Dan penelitian [12] melakukan penelitian mekanisme penetapan nilai pasar Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan kota Surabaya untuk dengan hasil penelitian mekanisme yang dilakukan oleh Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan kota Surabaya dalam menentukan nilai pasar BPHTB atas tanah dan bangunan di kota Surabaya sudah wajar dan adil.

Dari pengamatan terhadap beberapa gambaran baik dari aspek kesenjangan teoritis, dengan adanya kesenjangan penelitian sebelumnya. Dan perbedaan penelitian ini dari [13], peneliti menggunakan subyek penelitian BPHTB yang kedua peneliti melakukan penelitian tentang menguraikan bagaimana perhitungan BPHTB atas tanah waris apakah ada perbedaan antara pemilik tunggal dengan pemilik lebih dari satu ahli waris pada BPKPD Kabupaten Pasuruan dengan memperhitungkan BPHTB sebagaimana menurut UU No. 28 tahun 2009 dan Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan No.2 tahun 2011.

II. METODE

Jenis dan Sumber Data

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan pendekatan kuantitatif deskriptif. Kuantitatif deskriptif yaitu suatu metode yang bertujuan untuk membuat gambar atau deskriptif tentang suatu keadaan secara objektif yang menggunakan angka, mulai dari pengumpulan data, penafsiran terhadap data tersebut serta penampilan dan hasilnya[14]. Sumber data dalam penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui penelitian pada Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Pasuruan dan notaris dan PPAT Kabupaten Pasuruan.

Teknik Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data adalah sebagai berikut:

- Metode dokumentasi, dengan mengumpulkan data sebelumnya. Dokumen - dokumen tersebut antara lain data sekunder, jurnal atau artikel ilmiah[15], profil notaris dan PPAT Kabupaten Pasuruan, dan bentuk literatur lainnya digunakan dalam penelitian berikutnya yang mendukung penelitian ini.
- Studi pustaka, untuk mendukung sifat teori, sebagai bagian dari penelitian di perpustakaan[16].

Metode Analisis Data

Dalam penelitian ini menggunakan teknik analisis kuantitatif deskriptif menggunakan data sekunder dengan tahapan sebagai berikut.

- Mengambarkan perlakuan akuntansi BPHTB atas tanah waris bila pemilik tunggal dan lebih dari satu pemilik BPKPD Kabupaten Pasuruan.
- Melakukan perhitungan menurut UU No.28 tahun 2009.
- Membandingkan hasil perhitungan pajak BPHTB pada BPKPD Kabupaten Pasuruan dengan menurut UU No.28 tahun 2009 dan Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan No. 2 tahun 2011.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Peneliti melakukan perhitungan BPHTB atas waris yang dilakukan BPKPD Kabupaten Pasuruan [17]. Data sekunder dari Notaris E. Triasnani Widiastuti dan BPKPD Kabupaten Pasuruan. Peneliti melakukan perhitungan BPHTB atas waris menggunakan Microsoft Excel. Berdasarkan data tersebut peneliti mendapatkan hasil perhitungan sebagai berikut:

Hasil analisis data deskriptif sebagai berikut:

Tabel 1. Pehitungan BPHTB terhutang pemilik tunggal

	= Persentase Tarif BPHTB x Dasar pengenaan Pajak (NPOP- NPOPTKP)[1]
BPHTB Terhutang	$= 5 \% \times (\text{Rp. } 51. 505. 000 - \text{Rp. } 300.000.000)$ $= 0 \text{ (Nihil)}$

Berdasarkan tabel 1 menunjukkan kesesuaian perhitungan BPHTB dengan cara mengkalikan Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) setelah dikurangi Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)[18] menurut UU No.28 tahun 2009 dan Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan No. 2 tahun 2011. Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) sebesar Rp. 51. 505. 000 memiliki nilai yang sama dengan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan. Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) atas waris yang ditetapkan pada Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan sebesar Rp. 300. 000.000[19].

Tabel 2. Pehitungan BPHTB terhutang beberapa pemilik

	= Persentase Tarif BPHTB x Dasar pengenaan Pajak (NPOP- NPOPTKP)[1]
BPHTB Terhutang	$= 5 \% \times (1/3 \text{ Rp. } 108. 105.000 - \text{Rp. } 300. 000. 000)$ $= 5 \% \times (\text{Rp. } 36. 035.000 - \text{Rp. } 300. 000. 000)$ $= 0 \text{ (Nihil)}$

Menurut tabel 2 di atas, bisa diketahui bahwa perhitungan BPHTB dengan cara mengkalikan Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) setelah dikurangi Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)[18] tidak sesuai menurut UU No.28 tahun 2009 dan Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan No. 2 tahun 2011. Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) sebesar Rp. 36. 035. 000 memiliki nilai yang tidak sama dengan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan. Menurut UU No.28 tahun 2009 dan Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan No. 2 tahun 2011 Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) harusnya sama dengan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan sebesar Rp. 108. 105. 000. Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) atas waris yang ditetapkan pada Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan sebesar Rp. 300. 000.000[19]. Dari perhitungan BPHTB diatas, dapat dilihat perbandingan kesesuaiannya dalam tabel berikut:

Tabel 3. Kesesuaian perhitungan BPHTB

No	Aktivitas yang dilakukan	Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Pasuruan	Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan No.2 tahun 2011	UU No.28 tahun 2009
1	Penerapan tarif BPHTB[1]	Tarif BPHTB yang ditetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan sebesar 5%[7]	Tarif BPHTB yang ditetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan sebesar 5%[7]	Tarif BPHTB ditetapkan paling tinggi 5 %[1]
2	Menentukan besaran NPOP [1]	Besaran Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) sesuai dengan besaran NJOP Pajak Bumi dan Bangunan, dengan ketentuan :	Besaran NPOP dengan dasar pengenaan yang digunakan adalah	Besaran NPOP dengan dasar pengenaan yang

		<ol style="list-style-type: none"> 1. Bila sertifikat pemilik tunggal atau ahli waris satu, maka besaran nilai NPOP sesuai dengan besaran NJOP PBB 2. Bila sertifikat beberapa pemilik atau ahli waris lebih dari satu, maka maka besaran nilai NPOP sesuai dengan besaran NJOP PBB dibagi terlebih dahulu menggunakan pembilang/penyebut berdasarkan jumlah nama dalam sertifikat 	NJOP PBB [7]	digunakan adalah NJOP PBB [1]
3	Menentukan NPOP [1] berdasarkan	<p>Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) Waris berdasarkan Nilai Pasar[7] dengan ketentuan :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bila sertifikat pemilik tunggal atau ahli waris satu, maka besaran nilai NPOP sesuai dengan besaran NJOP PBB <p>Bila sertifikat beberapa pemilik atau ahli waris lebih dari satu, maka maka besaran nilai NPOP sesuai dengan besaran NJOP PBB dibagi terlebih dahulu menggunakan pembilang/penyebut berdasarkan jumlah nama dalam sertifikat</p>	Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) Waris berdasarkan Nilai Pasar[7]	Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) Waris berdasarkan Nilai Pasar[1]
4	Menentukan besaran NPOPTKP [1]	NPOPTKP dalam hal perolehan hak tanah dan bangunan karena waris ditetapkan Rp. 300. 000. 000 (Tiga Ratus Juta Rupiah)[7]	NPOPTKP dalam hal perolehan hak tanah dan bangunan karena waris ditetapkan Rp. 300. 000. 000 (Tiga Ratus Juta Rupiah)[7]	NPOPTKP dalam hal perolehan hak tanah dan bangunan karena waris ditetapkan paling tinggi Rp. 300. 000. 000 (Tiga Ratus Juta Rupiah)[1]
5	BPHTB terhutang ditetapkan[1]	BPHTB waris terhutang pada sejak tanggal yang bersangkutan mendaftar peralihan haknya ke kantor pertanahan[7]	BPHTB waris terhutang pada sejak tanggal yang bersangkutan	BPHTB waris terhutang pada sejak tanggal yang

mendaftar peralihan haknya ke kantor pertanahan[7]	bersangkutan mendaftar peralihan haknya ke kantor pertanahan[1]
--	--

Pembahasan

Perhitungan BPHTB Pemilik Tunggal

Berdasarkan analisis data diatas menunjukkan BPHTB adalah pungutan pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan [7] perhitungan BPHTB pemilik tunggal terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif BPHTB dengan dasar pengenaan pajak setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak[7] yang dilakukan BPKPD Kabupaten Pasuruan. Penelitian lain juga menyatakan bahwa perolehan hak atas tanah dan bangunan tersebut terjadi akibat adanya [20] :

- a. Peralihan Hak sebab Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Hibah Wasiat, Waris, Pemasukan dalam Perseroan/Badan Hukum lainnya[20].

Dan penelitian terdahulu [2] juga memiliki hasil yang sama dalam menentukan perhitungan BPHTB pemilik tunggal dengan hasil Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) sama dengan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan. Sehingga dapat disimpulkan bahwa untuk perhitungan BPHTB harus sesuai berdasarkan peraturan perundang- undang perpajakan hal ini sejalan dengan penelitian yang dilakukan [21]. Apabila NPOP dan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan. Maka dapat menggunakan NJOP Pajak Bumi dan Bangunan. Sementara itu, Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan ditetapkan oleh Menteri Keuangan.

Perhitungan BPHTB Beberapa Pemilik

Berdasarkan analisis data diatas menunjukkan bahwa perhitungan BPHTB beberapa pemilik yang dilakukan BPKPD Kabupaten Pasuruan memiliki hasil perhitungan BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif BPHTB dengan dasar pengenaan pajak setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak[7]. Namun dalam menentukan Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) BPKPD Kabupaten Pasuruan tidak memperhatikan ketepatan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan. Dimana Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) dengan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan sebesar Rp 108. 105. 000 menurut UU No. 28 tahun 2009 dan Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan No. 2 tahun 2011. sehingga seperti penelitian lain [22] yang melakukan penelitian dengan hasil pada dasar pengenaan yang dipakai dalam perhitungan BPHTB di Kabupaten Samosir adalah harga pasar ditambah NJOP PBB dibagi 2 (dua). Terdapat faktor yang mempengaruhi ketidaktepatan dalam menentukan Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP) karena tingkat kesadaran wajib pajak masih rendah, kurangnya sosialisasi menentukan perhitungan BPHTB Pihak ketiga yang mampu melakukan penilaian yang akurat dan tidak memihak harus bermitra dengan pemerintah daerah. [22].

VII. SIMPULAN

Berdasarkan pada hasil penelitian yang dilakukan dapat disimpulkan bahwa terjadi perbedaan perhitungan BPHTB atas waris menurut UU No. 28 tahun 2009 dan Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan No. 2 tahun 2011 tentang ketentuan pengenaan Nilai Perolehan Obyek Pajak (NPOP), Terdapat selisih perhitungan besaran nilai NPOP sebesar Rp. 97.645.000,- berdasarkan sertifikat beberapa pemilik atau ahli waris lebih dari satu. Dimana dalam perhitungannya nilai NJOP PBB dibagi terlebih dahulu menggunakan pembilang/penyebut berdasarkan jumlah nama dalam sertifikat dan memiliki hasil perhitungan akhir yang sama Rp. 0,- atau nihil yang dilakukan BPKPD Kabupaten Pasuruan. Berdasarkan kesimpulan diatas saran dalam penelitian ini adalah perlunya mengatur sanksi umum bagi pelanggaran ketentuan Peraturan Daerah perhitungan BPHTB dalam menentukan besaran NPOP khususnya untuk BPHTB atas waris beberapa pemilik. Mengevaluasi kembali perhitungan BPHTB yang dilakukan Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Pasuruan. Hal ini bertujuan agar Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah Kabupaten Pasuruan sesuai dalam memperhitungkan, mengawasi terhadap pemenuhan kewajiban perpajakan berdasarkan ketentuan yang digariskan dalam peraturan perundang-undangan perpajakan. Dan melakukan program/kegiatan sosialisasi Peraturan daerah Kabupaten Pasuruan. 2 tahun 2011. Karena dengan mensosialisasikan Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan No. 2 tahun 2011 tersebut supaya BPKPD Kabupaten Pasuruan mempunyai pemahaman terhadap Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan No. 2 tahun 2011 yang ditetapkan.

UCAPAN TERIMA KASIH

Atas usainya penelitian ini, saya berterimakasih kepada Notaris dan PPAT Elisabeth Triasnani yang telah memberikan kesempatan dan mengolah data yang dipakai dalam penelitian ini. Serta saya ucapkan kepada Universitas Muhammadiyah Sidoarjo beserta segenap aktivitas akademika yang telah memberikan arahan dan bimbingan saat saya menuntut ilmu[23].

REFERENSI

- [1] “Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009,” pp. 12–42, 2009, [Online]. Available: <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/38763/uu-no-28-tahun-2009>
- [2] K. LMS, “Mekanisme Pemungutan BPHTB atas Perolehan Warisan di Badan Keuangan Daerah Kabupaten Boyolali,” *Pesqui. Vet. Bras.*, vol. 26, no. 2, pp. 173–180, 2021, [Online]. Available: <http://www.ufrgs.br/actavet/31-1/artigo552.pdf>
- [3] “No Title,” 2022, [Online]. Available: <https://fahum.umsu.ac.id/hukum-waris-islam/>
- [4] D. N. Sari, “Faktor Pendukung dan Penghambat Pemungutan BPHTB Karena Peristiwa Waris di Kotamadya Surakarta,” no. April, pp. 1–92, 2012.
- [5] “No Title,” [Online]. Available: <https://bapenda.madiunkota.go.id/2019/09/17/standar-pelayanan-validasi-dan-pembayaran-bphtb/>
- [6] “Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah.” <https://bkd.pasuruankab.go.id/pages/about.html>
- [7] “Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan Nomor 2 tahun 2011,” vol. 2000, 2011, [Online]. Available: <https://peraturan.bpk.go.id/Home/Details/24466>
- [8] “Undang - Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 1994,” [Online]. Available: <https://jdih.kemenkeu.go.id/fulltext/1994/9TAHUN~1994UULamp1.HTM>
- [9] A. A. Made, H. Ismayani, and I. K. Sumadi, “Analisis Pengenaan BPHTB Atas Hibah Wasiat dan Waris Di Kota Denpasar,” *E-Jurnal Akunt. Univ. Udayana*.
- [10] Damanik Hanna Crysty, Sabijono Harijanto, and Pontoh Winston, “Analisis Prosedur Pemungutan dan Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Badan Pengelola Pajak dan Retribusi Daerah Kota Bitung,” *J. Ris. Akunt. Going Concern*, 2018.
- [11] F. Razi and K. Khairul, “Analisis Implementasi Kebijakan Pemberian Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Untuk Turun Waris Di Kota Bukittinggi,” *J. Ekon. Dan Bisnis*, vol. 2, no. 1, pp. 314–326, Jul. 2022, doi: 10.47233/jebis.v2i1.103.
- [12] D. J. Kuss, M. D. Griffiths, J. F. Binder, and B. Street, “Mekanisme Dalam Menentukan Nilai Pasar Pada Pemungutan BPHTB Atas Waris Di Kota Surabaya Oleh Dinas Pendapatan Dan Pengelolaan Keuangan Kota Surabaya,” pp. 1–19, 2013.
- [13] N. D. Wandansari, “Perlakuan Akuntansi Atas Pph Pasal 21 Pada Pt. Artha Prima Finance Kotamabagu,” *J. Ris. Ekon. Manajemen, Bisnis dan Akunt.*, vol. 1, no. 3, pp. 558–566, 2013.
- [14] Engel, “Deskriptif Kuantitatif,” *Pap. Knowl. Towar. a Media Hist. Doc.*, pp. 38–46, 2014.
- [15] N. Nilamsari, “Memahami Studi Dokumen Dalam Penelitian Kualitatif,” *Wacana Vol. XIII No. 2*, vol. 13, no. 2, pp. 177–181, 2014.
- [16] Mahanum, “Tinjauan Kepustakaan,” *ALACRITY J. Educ.*, vol. 1, no. 2, pp. 1–12, 2021, doi: 10.52121/alacrity.v1i2.20.
- [17] Guznizar, “Efektivitas Pemungutan Pajak BPHTB di Dinas Pendapatan Kota Jambi tahun 2015-2017,” *Bitkom Res.*, vol. 63, no. 2, pp. 1–3, 2018, [Online]. Available: http://forschungsunion.de/pdf/industrie_4_0_umsetzungsempfehlungen.pdf%0Ahttps://www.dfki.de/fileadmin/user_upload/import/9744_171012-KI-Gipfelpapier-online.pdf%0Ahttps://www.bitkom.org/sites/default/files/pdf/Presse/Anhaenge-an-PIs/2018/180607-Bitkom
- [18] M. Iwan, *Panduan Pelaksaaan BPHTB Sesuai dengan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009*. Penerbit Mitra Wacana Media, 2010.
- [19] “Besarnya NJOPTKP Pajak Bumi dan Bangunan BPHTB Masing-Masing Kabupaten/Kota.” https://datacenter.ortax.org/betta/lampiran/01PJ6_SE29.htm
- [20] R. V. Setyawati, “Sistem pengalihan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (bphtb) menjadi pajak daerah di kabupaten tulungagung,” *J. UNESA (Universitas Negri Surabaya)*, vol. Vol 1, No, p. 20, 2013.
- [21] A. W. Santoso, G. B. Nangoi, and R. J. Pusung, “Evaluasi Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Di Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah (Dppkad) Kabupaten Halmahera Utara,” *Emba*, vol. 3, no. 1, pp. 398–407, 2015.

[22] S. Christina Panggabean, “Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan,” *Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Samosir*, vol. XII, no. April, pp. 119–136, 2015.

[23] S. Id, D. S. Anggraeni, and A. Fix, “Penentuan Harga Pokok Produksi Unit Rumah pada PT. Karya mandiri Lautan studi pada Perumahan Kebonsari Permai Sidoarjo,” 2022.

[24]

Conflict of Interest Statement:

The author declares that the research was conducted in the absence of any commercial or financial relationships that could be construed as a potential conflict of interest.