



**PELAKSANAAN KEWENANGAN BADAN PENGELOLAAN  
KEUANGAN DAN ASET DAERAH (BPKAD) DALAM  
PENENTUAN NILAI TRANSAKSI JUAL BELI TANAH SEBAGAI  
DASAR PENETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH  
DAN BANGUNAN (BPHTB) (STUDI DI KOTA BIMA)**

*IMPLEMENTATION OF THE AUTHORITY OF THE REGIONAL  
FINANCIAL AND ASSET MANAGEMENT AGENCY (BPKAD) IN  
DETERMINING THE TRANSACTION VALUE OF LAND SALES AS  
THE BASIS FOR THE DETERMINATION OF LAND AND BUILDING  
ACQUISITION DUTY (BPHTB) (A STUDY IN THE CITY OF BIMA)*

**Niken Sariti**

Magister Kenotariatan Universitas Mataram

Email : [nichentsariti@gmail.com](mailto:nichentsariti@gmail.com)

**M. Galang Asmara**

Universitas Mataram

Email : [galangasmara@unram.ac.id](mailto:galangasmara@unram.ac.id)

**Minollah**

Universitas Mataram

Email : [minollah@unram.ac.id](mailto:minollah@unram.ac.id)

**Abstrak**

Penelitian ini bertujuan menganalisis tentang Kewenangan BPKAD, Implementasi dan Akibat Hukum dalam Penentuan Nilai Transaksi Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Bima. Jenis Penelitian hukum Normatif Empiris. Penelitian Hukum Normatif Metode pendekatan Menggunakan Pendekatan Perundang-Undangan, Konsep, dan Sosiologis. Kewenangan BPKAD dalam Penentuan Harga Jual Tanah sebagai dasar penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Bima adalah Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2020 tentang Pembentukan, Susunan, Kedudukan Tugas Pokok Dan Fungsi Dinas-Dinas Daerah Kota Bima, Penentuan harga jual beli tanah dalam Penetapan BPHTB di Kota Bima, BPKAD Kota Bima terlebih dahulu melakukan penyesuaian terhadap SPPT PBB tahun saat pelaporan SSPD BPHTB dengan ketetapan besarnya NJOP PBB yang telah disesuaikan berdasarkan Keputusan Walikota Bima untuk periode setiap tahunnya, Faktor-faktor yang mempengaruhi penentuan harga jual beli tanah sebagai dasar penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yaitu Data base dan Sumber Daya Manusia.

**Kata Kunci:** *Kewenangan, BPKAD, BPHTB.*

**Abstract**

*This study aims to analyze the authority of BPKAD, the implementation, and the legal consequences of determining the transaction value of land sales as the basis for the determination of the Land and Building Acquisition Duty (BPHTB) in the City of Bima. The type of research is empirical normative law. The normative legal research method uses the approaches of*

*legislation, concepts, and sociology. The authority of BPKAD in determining the selling price of land as the basis for determining the Land and Building Acquisition Duty (BPHTB) in the City of Bima is regulated by Regional Regulation Number 7 of 2020 concerning the Formation, Composition, Position, Main Tasks, and Functions of Regional Agencies in the City of Bima. The determination of the selling price of land in the BPHTB determination in the City of Bima, BPKAD Kota Bima, first adjusts to the Land and Building Tax (PBB) SPPT in the year of reporting BPHTB SSPD with the determination of the NJOP PBB amount that has been adjusted based on the Mayor's decision for each annual period. Factors influencing the determination of the selling price of land as the basis for the determination of the land and building acquisition duty (BPHTB) are databases and human resources.*

**Keywords:** Authority, BPKAD, BPHTB.

## A. PENDAHULUAN

Tanah sebagai satu kesatuan bagian dari unsur Negara, menjadi bagian yang amat sangat penting bagi kesejahteraan bangsa. Dalam kaitannya dengan kebutuhan pokok atas tanah, maka manusia cenderung akan mencari dan memiliki tanah kosong sebagai tempat tinggal guna menopang kelangsungan hidupnya, Fungsi sosial tanah bagi manusia dan individu.

Tanah adalah permukaan yang dapat dikuasai oleh negara, Masyarakat adat, dan/atau perorangan dan/atau badan serta dapat dipergunakan untuk kepentingan yang bernilai ekonomis dan budaya.<sup>1</sup>

Salah satu unsur berdirinya sebuah negara yaitu terdapatnya sistem hukum guna melindungi setiap kepentingan hukum masyarakat yang hidup di dalamnya. Menurut ketentuan Pasal 3 UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945 bentuk Negara Indonesia adalah negara hukum. Dikatakan sebagai negara hukum, maka setiap warga negaranya mempunyai kedudukan yang sama di mata hukum tanpa terkecuali. Segala aspek kepentingan yang tidak bertentangan dengan aturan negara harus dijamin secara konstitusi. Di dalam sistem hukum terdapat asas kepastian hukum, sebuah asas guna menjadi kaidah bahwa dalam menjalankan kehidupan berbangsa dan bernegara haruslah berdasarkan aturan-aturan yang telah disepakati bersama untuk melindungi setiap kepentingan warga negara berdasarkan sistem hukum.

Tujuan pendaftaran tanah sebagai mana dimaksud dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah:

*“untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada masing masing pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.”<sup>2</sup>*

Untuk memberi jaminan atas kepastian hukum dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah memerlukan adanya syarat formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah, syarat formil terhadap obyek jual beli hak atas tanah dan yang berkaitan dengan hak atas tanah serta yang berkaitan dengan tahap-tahap dalam melakukan proses peralihan hak atas tanah tersebut proses peralihan hak tersebut telah diatur menurut ketentuan yang berlaku, dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043) dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang

1 M. Arba, Hukum Agraria Indonesia, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm.10.

2 Ibid, hlm.152.

dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696).

Sumber penerimaan negara menurut APBN sesuai Undang-Undang terdiri dari penerimaan dalam negeri dan hibah. Penerimaan dalam negeri terdiri dari penerimaan dari sektor pajak dan bukan pajak. Pada penerimaan sektor pajak terbagi lagi menjadi penerimaan pajak dalam negeri dan penerimaan pajak atas perdagangan internasional. Penerimaan bukan pajak terdiri dari laba Badan Usaha Milik Negara (BUMN), penerimaan sumber daya alam, dan penerimaan negara bukan pajak (PNBP) lainnya.

Dalam sistem Peralihan hak atas tanah terdapat ketentuan harga hak atas tanah yang berkaitan dengan besarnya jumlah pajak, atau yang dalam sistem perpajakan disebut pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang selanjutnya disingkat (BPHTB), Dasar hukum penentuan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB.

Penentuan nilai harga jual beli atas tanah saat ini di Kota Bima ditentukan oleh Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD). Aturan tersebut mengacu pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang ketentuan besarnya 5 % dari transaksi yang disepakati hal tersebut sebagaimana disebutkan pada pasal 88 ayat 1 bahwa "Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan paling tinggi sebesar 5 % (lima persen)".

Lebih lanjut dijelaskan Pada Pasal 69 Perda Kota Bima Nomor 17 tahun 2010 tentang pajak dan retribusi daerah di sebutkan bahwa besaran pokok pajak BPHTB yang terhutang dalam hal NPOP sebagaimanan termaksud dalam pasal 67 ayat 3 apabila tidak diketahui atau lebih rendah dari pada NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan maka besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud dalam pasal 68 dengan NJOP PBB setelah dikurangi NPOPTKP sebagaimanan dimaksud pasal 67 ayat (4) dan ayat (5).

Sistem perhitungan atas besaran pokok atas BPHTB adalah *Sistem Self Assessment Sistem* ini merupakan cara perhitungan atau penaksiran sendiri, sehingga Wajib Pajak yang menaksir dalam arti menghitung dan memperhitungkan pemenuhan kewajiban perpajakannya. *Sistem Self Assessment* perpajakan dapat diartikan sebagai suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan kepercayaan kepada Wajib Pajak (WP) untuk menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri kewajiban dan hak perpajakannya berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan Perpajakan.

Kelemahan dalam sistim *Self Assessment System* yaitu wajib pajak biasanya akan berusaha untuk menyetorkan pajaknya sekecil mungkin dengan membuat laporan palsu atas pelaporan kekayaannya. Dari kelemahan pelaksanaan *Sistem Self Assessment* atas pembayaran pajak BPHTB. Pemerintah daerah Kota Bima melakukan pendekatan dengan pemutahiran Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) atas tanah yang mana akan mempengaruhi data Nilai Jual Obek Pajak atas tanah. Permasalahan yang muncul adalah tindakan penyesuaian Nilai Indikasi Rata-Rata (NIR) atas tanah oleh fiskus, Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) Kota Bima dalam penyesuaian dan kewajiban kewajiban perpajakan, penyesuaian Nilai Indikasi Rata-Rata NIR atas tanah PBB P2 atas BPHTB sering kali menimbulkan permasalahan dalam pelaksanaannya, dikarenakan penentuan tafsir menggunakan harga pasar yang tercantum dalam SPPT PBB - P2 hal ini disebabkan oleh kesenjangan antara *des Sollen* sebagaimana tertuang

dalam Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku, dengan *des Sein* berupa kenyataan yang terjadi di lapangan.

Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah dalam menerapkan penyesuaian Nilai Jual Objek Pajak atas tanah masih belum maksimal disebabkan oleh kurangnya keterbukaan dan kejujuran wajib Pajak dalam menyampaikan pertanggung jawaban pelaporan dan beban kewajiban perpajakan. Kepatuhan pajak merupakan ketaatan atau perilaku yang taat hukum dalam menjalankan semua peraturan perpajakan. Kepatuhan yang diharapkan dalam sistem ini adalah kepatuhan sukarela bukan kepatuhan yang dipaksakan. Antara seharusnya wajib pajak bayar dan kenyataan yang terjadi di lapangan, hal ini berakibat kurangnya penerimaan daerah atas pajak BPHTB.

Pencantuman harga didalam Akta Jual Beli tanah harusnya sesuai dengan harga yang telah di tentukan oleh Badan pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) karena Pemerintah Daerah memiliki kewenangan untuk melakukan perhitungan dan penelitian lapangan terkait objek jual beli tersebut. Penelitian lapangan terkait objek jual beli tersebut dapat mempengaruhi harga transaksi jual beli karena dianggap harga transaksi yang di sepakati masih terlalu rendah dari harga pasar. namun pemerintah dalam hal ini tidak memperhatikan harga transaksi yang sebenarnya, karena hal tersebut dapat berpengaruh pada besarnya nilai pajak yang nantinya disetorkan kepada pemerintah daerah. Pencantuman harga didalam akta jual beli tanah sangat berpengaruh dalam mengikat kedua belah pihak dan memberikan kejelasan mengenai kepastian besaran nilai yang harus dibayar oleh wajib pajak dan PPAT selaku pembuat akta jual beli.

Kota Bima dibentuk Berdasarkan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2002 merupakan salah satu kota yang ada di Provinsi Nusa Tenggara Barat sama seperti kota dan kabupaten lainnya dimana pendapatan asli daerah (PAD) salah satunya di terima dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Kewenangan untuk melakukan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Bima berada pada Kantor Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (BPKAD) yang merupakan dinas pendapatan, pengelolaan keuangan dan aset daerah Kota Bima.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah Apa Kewenangan BPKAD Dalam Penentuan Nilai Transaksi Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Bima dan Bagaimanakah Implementasi Penentuan Nilai Transaksi Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Bima dan Apa Akibat Hukum Penentuan Nilai Transaksi Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Bima.

## **B. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum Normatif Empiris. Penelitian hukum normatif memiliki fokus pada analisis aspek hukum suatu masalah, yang akan dilakukan kajian terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder untuk kemudian dikaitkan dengan permasalahan yang sedang dibahas, Kemudian penelitian hukum empiris merupakan penelitian dengan tujuan untuk mengkaji penerapan peraturan Perundang-Undangan dengan menggunakan konsep dan teori hukum sebagai dasar, namun dengan fokus pada pengamatan langsung terhadap kenyataan di lapangan.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Amiruddin & Zainal Asikin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2020, hlm.133.

Untuk mengkaji permasalahan dalam penelitian ini digunakan metode pendekatan yaitu pendekatan perundang-undangan (*Statue Approach*) yaitu kegiatan yang meneliti peraturan perundang-undangan, asas-asas, maupun norma-norma hukum dalam masyarakat, berasal dari undang-undang, buku-buku, dokumen-dokumen, dan sumber-sumber lainnya. Pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*) dilakukan dengan mengkaji pandangan/konsep para ahli yang berkenaan dengan masalah yang dibahas. Pendekatan Sosiologis (*Sociological Approach*) Pendekatan sosiologis yaitu pendekatan yang mengkaji dan melihat langsung bagaimana pelaksanaan dan pemberlakuan suatu peraturan hukum atau Perundang-Undangannya di masyarakat. Pendekatan ini dilakukan manakala aturan hukum tidak atau belum ada, sehingga pandangan para ahli menjadi salah satu dasar dalam menguatkan pandangan penulis (Salim H.S dan Erlies Septiana Nurbani, 2016).

Teknis pengumpulan data yang digunakan adalah studi kepustakaan yakni dengan mencatat informasi dari bahan hukum yang berkaitan dengan yang akan diteliti, baik secara normatif maupun berupa ide atau gagasan. Studi wawancara adalah situasi peran antar pihak bertatap muka, ketika seseorang yakni pewawancara mengajukan pertanyaan-pertanyaan yang dirancang untuk memperoleh jawaban-jawaban yang relevan dengan masalah penelitian. Penulis akan melakukan wawancara terhadap responden yaitu Wajib pajak dan Informen yaitu Pejabat Fungsional Penilai Pemerintah untuk memperoleh data terkait dengan penelitian ini. Setelah melakukan pengumpulan data, penulis menyusun data secara sistematis, logis dan yuridis. Kemudian penulis melakukan analisis yuridis normatif, yang dimulai dengan analisis bahan hukum primer, sekunder dan tersier berdasarkan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Kemudian, penulis melakukan analisis secara kualitatif sesuai dengan data primer yang diperoleh dari hasil penelitian melalui wawancara langsung kepada responden dan informan. Analisis dilakukan untuk mencari jawaban dan kesimpulan atas permasalahan yang telah dirumuskan.

## **C. PEMBAHASAN**

### **1. Kewenangan Bpkad Dalam Penentuan Nilai Transaksi Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)**

Adapun yang menjadi kewenangan Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah yang meliputi Bidang Pendataan dan Penetapan Pendapatan Daerah, Bidang Penagihan dan Pelayanan Pendapatan Daerah, Bidang Anggaran, Bidang Akuntansi, Bidang Perbendaharaan dan Bidang Barang Milik Daerah (BMD).

Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah adalah Unsur Pelaksana teknis Pemerintah Daerah dibidang pengelolaan keuangan dan aset daerah sesuai dengan kewenangan daerah yg di pimpin oleh seorang kepala badan yang berada dibawah dan bertanggung jawab kepada kepala daerah melalui sekretaris daerah.

Indroharto, mengemukakan bahwa wewenang diperoleh secara atribusi, delegasi, dan mandat, yang masing-masing dijelaskan sebagai berikut : Wewenang yang diperoleh secara atribusi, yaitu pemberian wewenang pemerintahan yang baru oleh suatu ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Jadi, disini dilahirkan/diciptakan suatu wewenang pemerintah yang baru. Pada delegasi terjadilah pelimpahan suatu wewenang yang telah ada oleh Badan atau Jabatan TUN yang telah memperoleh suatu wewenang pemerintahan secara atributif kepada Badan atau Jabatan TUN lainnya. Jadi, suatu delegasi selalu didahului

oleh adanya sesuatu atribusi wewenang. Pada mandat, disitu tidak terjadi suatu pemberian wewenang baru maupun pelimpahan wewenang dari Badan atau Jabatan TUN yang satu kepada yang lain.<sup>4</sup>

Bagir Manan, menyatakan dalam Hukum Tata Negara, kekuasaan menggambarkan hak untuk berbuat atau tidak berbuat. Wewenang mengandung arti hak dan kewajiban. Hak berisi kebebasan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu atau menuntut pihak lain untuk melakukan tindakan tertentu. Kewajiban memuat keharusan untuk melakukan atau tidak melakukan tindakan tertentu Dalam hukum administrasi negara wewenang pemerintahan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan diperoleh melalui cara-cara yaitu atribusi, delegasi dan mandat.<sup>5</sup>

Atribusi terjadinya pemberian wewenang pemerintahan yang baru oleh suatu ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Atribusi kewenangan dalam Peraturan Perundang-Undangan adalah pemberian kewenangan membentuk Peraturan Perundang-Undangan yang pada puncaknya diberikan oleh UUD 1945 atau UU kepada suatu lembaga negara atau pemerintah. Kewenangan tersebut melekat terus menerus dan dapat dilaksanakan atas prakarsa sendiri setiap diperlukan. Disini dilahirkan atau diciptakan suatu wewenang baru.<sup>6</sup>

Legislator yang kompeten untuk memberikan atribusi wewenang pemerintahan dibedakan : Original legislator, dalam hal ini di tingkat pusat adalah MPR sebagai pembentuk Undang-Undang Dasar dan DPR bersama Pemerintah sebagai yang melahirkan suatu Undang-Undang Dalam kaitannya dengan kepentingan daerah, oleh konstitusi diatur dengan melibatkan DPD. Di tingkat daerah yaitu DPRD dan pemerintah daerah yang menghasilkan Peraturan Daerah. Dalam Pasal 22 ayat (1), UUD 1945 memberikan kewenangan kepada Presiden untuk membentuk Peraturan Pemerintah Pengganti UU jika terjadi kepentingan yang memaksa. Delegated legislator, dalam hal ini seperti presiden yang berdasarkan suatu Undang-Undang mengeluarkan Peraturan Pemerintah, yaitu diciptakan wewenang-wewenang pemerintahan kepada badan atau jabatan tata usaha negara tertentu.

Pada delegasi, terjadilah pelimpahan suatu wewenang yang telah ada oleh badan atau jabatan tata usaha negara yang telah memperoleh wewenang pemerintahan secara atributif kepada badan atau jabatan tata usaha negara lainnya. Jadi suatu delegasi selalu didahului oleh adanya suatu atribusi wewenang.<sup>7</sup> Misal, dalam Peraturan Presiden Nomor 47 Tahun 2009 Tentang Pembentukan dan Organisasi Kementerian Negara Pasal 93 (1) Pejabat struktural eselon I diangkat dan diberhentikan oleh Presiden atas usul Menteri yang bersangkutan (2) Pejabat struktural eselon II ke bawah diangkat dan diberhentikan oleh Menteri yang bersangkutan. (3) Pejabat struktural eselon III ke bawah dapat diangkat dan diberhentikan oleh Pejabat yang diberi pelimpahan wewenang oleh Menteri yang bersangkutan.<sup>8</sup>

Pengertian mandat dalam asas-asas Hukum Administrasi Negara, berbeda dengan pengertian mandataris dalam konstruksi mandataris menurut penjelasan UUD 1945 sebelum perubahan. Dalam Hukum Administrasi Negara mandat diartikan sebagai perintah untuk melaksanakan atasan, kewenangan dapat sewaktu-waktu dilaksanakan oleh pemberi mandat, dan tidak terjadi peralihan tanggung jawab. Berdasarkan uraian tersebut, apabila wewenang yang diperoleh organ pemerintahan secara atribusi itu bersifat asli yang berasal dari Peraturan Perundang-undangan, yaitu dari redaksi Pasal-Pasal tertentu dalam Peraturan Perundang-Undangan. Penerima dapat menciptakan wewenang baru atau memperluas wewenang

4 Indroharto. Usaha Memahami Undang-undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Jakarta: Pustaka Harapan. 1993. hlm. 68

5 Bagir Manan. Wewenang Provinsi, Kabupaten, dan Kota dalam Rangka Otonomi Daerah. Fakultas Hukum Unpad. Bandung, 2000. hlm. 1-2.

6 Ridwan HR. Op.Cit. hlm. 104.

7 Ibid. hlm. 104-105

8 Ibid.

yang sudah ada dengan tanggung jawab intern dan ekstern pelaksanaan wewenang yang diatribusikan sepenuhnya berada pada penerima wewenang (*atributaris*).<sup>9</sup>

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 pengganti Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah dirasa masih belum maksimal dalam melaksanakan pembangunan di daerah dan dirasa sudah tidak relevan lagi terhadap perkembangan yang terjadi di daerah, sehingga perlu dilakukan suatu perubahan dalam rangka optimalisasi penyelenggaraan pemerintahan daerah. Pada akhirnya pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah untuk mengganti Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004. Diharapkan dengan adanya Undang-Undang tersebut wewenang pemerintah daerah akan lebih maksimal dalam proses pembangunan daerah karena wewenang pemerintah daerah diperluas lagi dengan adanya wewenang pemerintah kabupaten/kota, karena sebelumnya wewenang pemerintah daerah sebatas pada wewenang pemerintah provinsi. Kewenangan dapat diperoleh dari tiga sumber, yaitu atribusi, delegasi dan mandate.

Kewenangan pemungutan dan pengelolaan dari BPHTB sebagai salah satu jenis Pajak Daerah yang menurut Undang-Undang tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang lama merupakan kewenangan Pemerintah Pusat untuk memungut dan mengelolanya, maka berlakunya Undang-undang No. 28 tahun 2009 adalah hal yang penting bagi daerah-daerah untuk menyambutnya serta melengkapinya dalam bentuk Peraturan daerah tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

## **2. Implementasi Kewenangan Bpkad Dalam Penentuan Nilai Transaksi Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Di Kota Bima**

### **a. Sistem Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).**

Berdasarkan tata cara pemungutan pajak yang dituangkan dalam Pasal 96 Undang-Undang PDRD (Pajak Daerah dan Retribusi Daerah) Bahwa “ setiap wajib pajak yang terutang berdasarkan surat ketetapan pajak atau dibayar sendiri oleh Wajib Pajak berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan” dapat dianalisis mengenai sistem pemungutan pajak daerah menggunakan 2 sistem yaitu:<sup>10</sup>

#### **1. Official Assessment System**

Pajak yang terutang dibayarkan berdasarkan surat ketetapan pajak, hal ini dimaksudkan bahwa pemungutan pajak untuk menentukan besarnya pajak terutang ditentukan oleh pemerintah daerah dalam hal ini adalah kepala daerah sebagai fiskus. Sedangkan wajib pajak bersifat pasif menunggu surat ketetapan pajak dari fiskus.

#### **2. Self Assessment System**

Pajak yang terutang dibayar sendiri oleh Wajib Pajak berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan. Dalam sistem ini wajib pajak mendaftarkan diri, menghitung, memperhitungkan, membayar/ menyetor, dan melaporkan sendiri jumlah pajak yang terutang dengan surat pemberitahuan pajak daerah.

Wajib pajak harus bersifat aktif dan pemerintah daerah sebagai fiskus bersifat pasif, yakni hanya melakukan penyuluhan, pengawasan, dan pemeriksaan dalam rangka uji kepatuhan dari laporan wajib pajak atas jumlah pajak yang terutang. Kemudian apabila dalam pelaksanaan pemungutan pajak ternyata wajib pajak yang diberi kepercayaan

<sup>9</sup> Ibid. hlm. 109

<sup>10</sup> Tisat Afriandi, *Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Menentukan Harga Jual Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dan Atau Bangunan*, <https://www.neliti.com>, diakses pada 10 November 2023.

untuk menghitung, memperhitungkan, menyetor, dan melaporkan sendiri jumlah pajak yang terutang tidak memenuhi kewajiban perpajakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku, maka atas dasar tersebut dapat diterbitkan surat ketetapan pajak daerah kurang bayar dan atau surat ketetapan pajak daerah kurang bayar tambahan sebagai sarana untuk melakukan penagihan pajak yang terutang.

#### **b. Penentuan Harga Jual Beli Tanah Dalam Pemungutan BPHTB di Kota Bima.**

Penentuan harga jual beli tanah dalam pemungutan BPHTB di Kota Bima yaitu dilakukan dengan cara Petugas Penilai Zona Nilai Tanah (ZNT) BPKAD Kota Bima terlebih dahulu melakukan penyesuaian terhadap SPPT PBB tahun saat pelaporan SSPD BPHTB dengan ketetapan besarnya NJOP PBB yang telah disesuaikan berdasarkan Keputusan Walikota Bima untuk periode setiap tahunnya. Hal ini berpedoman pada ketentuan Pasal 79 ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yang menyatakan bahwa penetapan besarnya NJOP ditetapkan oleh Kepala Daerah.<sup>11</sup>

Penyesuaian besarnya NJOP PBB yang dilakukan oleh Petugas Penilai ZNT bertujuan untuk menyesuaikan nilai objek BPHTB yang tertuang pada peta lokasi tanah yang terdapat pada Surat Ukur/Gambar Situasi sertipikat hak atas tanah atau Surat Keputusan Pemberian Hak dengan nilai ekonomis dan perkembangan wilayah dari objek BPHTB. Hal ini berdasarkan ketentuan dari Pasal 79 ayat (2) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mengatur bahwa besarnya NJOP PBB ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayah.

Sementara itu, untuk NJOP PBB yang belum tercantum dalam Keputusan Walikota akan ditetapkan lebih lanjut secara jabatan melalui Keputusan Kepala BPKAD Kota Bima dengan mempertimbangkan pemekaran dan kriteria objek pajak khusus, dengan tetap mempedomani Daftar Nilai Indikasi Rata-rata (NIR)/ZNT.<sup>12</sup>

Menurut ketentuan Pasal 10 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Walikota Bima Nomor 53 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pemungutan PBB Perdesaan dan Perkotaan, mengatur bahwa :

1. Penilaian objek pajak dilakukan oleh BPKAD (dahulu Dinas Pendapatan Daerah) atau pihak lain yang ditunjuk oleh Walikota atau Kepala BPKAD dilakukan secara massal maupun secara individual dengan menggunakan pendekatan penilaian yang telah ditentukan.
2. Hasil penilaian objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sebagai dasar menetapkan NJOP.
3. Kegiatan penilaian dapat dilaksanakan melalui :
  - a. Penilaian massal, dimana NJOP Bumi dihitung berdasarkan Daftar NIR yang terdapat pada setiap ZNT, sedangkan NJOP Bangunan dihitung berdasarkan Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB);
  - b. Penilaian individu diterapkan pada :
    - 1) Objek pajak umum (objek pajak non standar) yang bernilai tinggi;
    - 2) Objek pajak khusus yang memiliki konstruksi khusus atau keberadaannya memiliki arti khusus.

<sup>11</sup> Wawancara dengan Muhammad, Kepala Sub Bidang Penilaian, Penetapan PBB dan Verifikasi BPHTB BPKAD Kota Bima pada tanggal 9 Oktober 2023, pukul 10.00 WITA

<sup>12</sup> Wawancara dengan Fitrah Nur Amal, Kasubid Pendataan BPKAD Kota Bima pada tanggal 10 Oktober 2023, Pukul 14.10 WITA



Penilaian terhadap ZNT juga dilakukan dengan melakukan serangkaian pemeriksaan lapangan terhadap objek BPHTB yang tidak terlihat pada peta tanah atau tidak diketahui besarnya NJOP PBB. Kegiatan ini bertujuan untuk menghasilkan besarnya NJOP PBB yang semakin mendekati harga pasar atau nilai transaksi yang mendekati nilai sebenarnya.

Dalam Hal ini Zona Nilai Tanah (ZNT) menggambarkan nilai tanah dengan metode perbandingan harga pasar dan biaya, Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang didasarkan pada PBB sedangkan Zona Nilai Tanah (ZNT) berdasarkan Hasil Survei, dari pengertian penentuan Nilainya saja sudah berbeda.<sup>13</sup>

Ada 3 (tiga) bentuk pendekatan penilaian terhadap objek pajak PBB Perdesaan dan Perkotaan, yaitu :

1. Penilaian dengan pendekatan data pasar, yaitu dilakukan dengan cara membandingkan objek yang akan dinilai dengan objek pajak lain yang sejenis yang nilai jualnya sudah diketahui dengan melakukan beberapa penyesuaian.
2. Penilaian dengan pendekatan biaya, yaitu dilakukan untuk penilaian bangunan dengan cara memperhitungkan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk membangun baru dikurangi dengan penyusutan.
3. Pendekatan dengan kapitalisasi pendapatan yang dilakukan pada objek-objek yang menghasilkan atau memiliki nilai komersil dengan cara menghitung atau memproyeksikan seluruh pendapatan atau sewa dalam satu tahun terhadap objek pajak dikurangi dengan kekosongan, biaya operasional dan hak pengusaha.

Mengenai dasar pengenaan pajak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 95 ayat (3) huruf b Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, maka berdasarkan ketentuan dari Pasal 87 ayat (1) dan ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan ketentuan dari Pasal 67 ayat (1) dan ayat (2) huruf a Perda Nomor 17 Tahun 2010 tentang BPHTB, menegaskan bahwa NPOP adalah dasar pengenaan pajak dan NPOP yang dimaksud dalam hal jual beli adalah harga transaksi.

Ketika seseorang melakukan jual-beli tanah atau tanah berikut bangunannya, maka berikut persyaratan BPHTB yang harus dipenuhi:<sup>14</sup>

- a) Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB.
- b) Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB untuk tahun yang bersangkutan.
- c) Fotokopi KTP wajib pajak.
- d) Fotokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS)/struk ATM bukti pembayaran PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) untuk 5 tahun terakhir.
- e) Fotokopi Bukti Kepemilikan Tanah seperti sertifikat, akta jual beli, *letter C* atau girik.

### **c. Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).**

Berdasarkan Undang-Undang nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Objek pajak dari BPHTB adalah sebagai berikut :

a. Pemindahan karena:

- 1) Jual beli

<sup>13</sup> Wawancara dengan Hermansyah, Kasubid Pengelolaan data dan Informasi BPKAD Kota Bima, pada tanggal 11 Oktober 2023, Pukul 10.10 WITA

<sup>14</sup> *Mekari Pajak, BPHTB: Pengertian, Objek, Tarif, Cara Menghitung dan Syarat Mengurus*, <https://klikpajak.id/blog/bphtb-pengertian-objek-tarif-cara-menghitung-dan-syarat-mengurus>, diakses pada 7 September 2023.

- 2) Tukar menukar
  - 3) Hibah
  - 4) Hibah wasiat
  - 5) Waris
  - 6) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain
  - 7) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
  - 8) Penunjukan pembeli dalam lelang
  - 9) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
  - 10) Penggabungan usaha
  - 11) Peleburan usaha
  - 12) Pemekaran usaha atau
  - 13) Hadiah
- b. Pemberian hak baru karena :
1. Kelanjutan pelepasan hak atau
  2. Diluar pelepasan hak.
- c. Hak atas tanah yang dimaksud adalah :
- 1) Hak milik
  - 2) Hak guna usaha
  - 3) Hak guna bangunan
  - 4) Hak pakai
  - 5) Hak milik atas satuan rumah susun dan
  - 6) Hak pengelolaan
- d. Objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan adalah objek pajak yang diperoleh :
- 1) Perwakilan diplomatik dan konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal balik
  - 2) Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan guna kepentingan umum
  - 3) Badan atau perwakilan lembaga internasional yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain di luar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut
  - 4) Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama
  - 5) Orang pribadi atau badan karena wakaf dan
  - 6) Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Lihat pasal 85 Undang-Undang nomor 28 tahun 2009 tentang pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049

**d. Subyek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).**

- a. Subjek Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.
- b. Wajib Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh Hak atas Tanah dan/atau Bangunan.

**3. Akibat Hukum Penentuan Nilai Transaksi Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kota Bima**

**a. Penentuan Nilai Transaksi Jual Beli di Kota Bima.**

Nilai Jual Objek Pajak atau NJOP menurut Undang-Undang No. 28 tahun 2009 adalah harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, dan bilamana tidak terdapat transaksi jual beli, NJOP ditentukan melalui perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

Dalam menetapkan NJOP diatur dalam Pasal 79 sebagaimana jangka waktu penetapan NJOP, Pemerintah Daerah dalam hal ini adalah BPKAD dilakukan setiap 3 tahun sekali, kecuali objek pajak tertentu yang besarnya dapat ditetapkan setiap tahun tergantung perkembangan wilayahnya. Penetapan NJOP dapat dilakukan dengan beberapa cara, yaitu:

1. Perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara membandingkannya dengan objek pajak lain yang sejenis yang letaknya berdekatan dan fungsinya sama dan telah diketahui harga jualnya.
2. Nilai perolehan baru, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak dengan cara menghitung seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh objek tersebut pada saat penilaian dilakukan, yang dikurangi dengan penyusutan berdasarkan kondisi fisik objek tersebut.
3. Nilai jual pengganti, adalah suatu pendekatan/metode penentuan nilai jual suatu objek pajak yang berdasarkan pada hasil produksi objek pajak tersebut.

BPKAD melakukan penaksiran harga jual sendiri diluar ketentuan NJOP ketika melakukan proses validasi yang berupa verifikasi lapangan untuk memastikan kebenaran objek jual beli dalam hal ini adalah tanah dan bangunan. BPKAD tidak mempercayai nilai transaksi atas objek jual beli tersebut, pemerintah daerah menganggap nilai transaksi terlalu rendah dari NJOP. Padahal BPKAD sendiri juga yang menetapkan NJOP terhadap tanah dan bangunan tersebut. Proses verifikasi lapangan tersebut tidak diatur dalam Undang-Undang maupun dalam peraturan daerah.

Dengan adanya proses verifikasi lapangan yang dilakukan oleh BPKAD dalam menentukan nilai transaksi objek jual beli tersebut, menimbulkan ketidakpastian hukum kepada masyarakat yang melakukan transaksi. Seharusnya pemerintah dalam melaksanakan kewenangannya harus dilandasi dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur dengan jelas terkait dengan BPHTB. Kemudian dengan adanya proses verifikasi lapangan yang berakibat berubahnya nilai BPHTB tersebut mengubah sistem pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, yang seharusnya dilakukan dengan sistem *self assessment* berubah menjadi sistem *official assessment*.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bagunan (BPHTB) dalam pelaksanaannya sederhana, mudah, dan tidak perlu menggunakan Surat Ketetapan Pajak. Wajib Pajak langsung membayar besarnya pajak yang terutang tanpa pemberitahuan dari Badan Keuangan Daerah. Jual beli tanah dan bangunan, di dasarkan pada nilai transaksi, yaitu harga

yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang melakukan transaksi. Dalam Peraturan Daerah didasarkan oleh nilai transaksi, namun dalam praktek dilapangan jual beli didasarkan pada nilai pasar, yaitu harga rata-rata dari transaksi jual beli secara wajar yang terjadi disekitar letak tanah dan atau bangunan. Keharusan verifikasi tersebut membuat Peraturan Daerah belum cukup efektif, karena pada prakteknya dimasyarakat belum terimplementasi berdasarkan Peraturan Daerah. Sehingga hal tersebut menjadi salah satu faktor penghambat wajib pajak untuk melakukan pembayaran Pajak BPHTB.

#### a) Faktor Internal

##### 1. Data Base

Data base terkait dengan luas tanah dan bangunan menunjukkan nilai yang tidak akurat. Namun demikian data-data tersebut mengemukakan bahwa masih ada beberapa objek pajak yang belum tercatat pada data statistik pada Kantor Pelayanan Pajak, selain itu pemuktahiran data sangat jarang dilakukan sehingga data tersebut (NJOP) dianggap sudah tidak sesuai lagi dengan kondisi terkin (memerlukan pemuktahiran). Data base merupakan acuan dasar untuk memperbaharui NJOP melalui pengisian Surat Perhitungan Obyek Pajak (SPOP) oleh Wajib Pajak sebaiknya dua tahun sekali. Namun umumnya daerah menemui kendala ketika ingin melakukan penyesuaian NJOP, mereka tidak memiliki data base maupun sumber daya manusia atau tenaga yang memiliki kualifikasi penilai. Masalah lain yang banyak dikeluhkan pemerintah daerah dalam pengalihan BPHTB adalah minimnya ketersediaan SDM baik dari aspek kualitas maupun kuantitas, serta minimnya ketersediaan data, dan SOP.

##### 2. Sumber Daya Manusia

Seperti diketahui bahwa sistem *Self Assessment* mengandung arti bahwa Wajib Pajak diwajibkan untuk menghitung, memperhitungkan, membayar sendiri dan melaporkan pajak yang terhutang sesuai peraturan perundang-undangan perpajakan sehingga penentuan besarnya pajak yang terhutang dipercayakan kepada Wajib Pajak. Dengan demikian sistem *Self Assessment* dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB ini menuntut Wajib Pajak mengerti serta menguasai tentang ketentuan-ketentuan perpajakan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku. Dalam kondisi seperti ini Wajib Pajak sering mengalami kesulitan dalam pembayaran pajak tersebut. Selain itu, muncullah kemungkinan jika masyarakat akan membayar kewajiban lebih rendah dari pada yang seharusnya dibayar, dikarenakan adanya informasi yang tidak merata. Dalam hal ini peran PPAT serta pemerintah daerah sangatlah penting untuk menjelaskan dan mendiseminasi terkait aturan dan tata laksana pembayaran pajak, untuk menghindari perilaku penghindaran pajak tersebut. Oleh karena itu sangat penting meningkatkan kualitas SDM baik di lingkungan pemerintah daerah, maupun dimasyarakat sendiri (masyarakat yang sadar pajak).

##### 3. Sumber Daya Alam

kedudukan tanah adalah istimewa kalau dibandingkan dengan sumber daya lainnya karena terletak pada kenyataan bahwa tanah bisa dipandang sebagai:

1. "Hasil", kalau dilihat dari sudut barang tambang.
2. "Penghasil", kalau dilihat dari sudut tumbuhan dan tanaman, yang menghasilkan sumber daya hutan.
3. "Tempat", dimana makhluk melaksanakan kehidupan sebagai tempat atau ruang.

Sumber daya tanah, baik sebagai "hasil", atau sebagai "penghasil", maupun sebagai "tempat", akan tetap menduduki tempat utama dalam kehidupan manusia

sampai kapan pun. Para pakar mengatakan, bahwa sumber daya ada yang bisa diperbaharui, dan ada yang bisa habis. Sumber daya tanah adalah yang tidak boleh habis.

Tanah merupakan suatu benda yang bernilai ekonomis serta memiliki kedudukan yang strategis karena bisa mempengaruhi kehidupan orang banyak segala aktivitas manusia di atas bumi tergantung pada tanah. Tanah merupakan sumber daya yang diperlukan oleh setiap orang, perusahaan atau pemerintahan untuk memenuhi kegiatan industri, perdagangan, jasa, pertanian, pertambangan, dan lain-lain.

Tanah dalam sudut pandang ekonomi, akan dipengaruhi oleh tiga hal sebagai berikut:

1. Dengan asumsi bahwa informasi tersedia lengkap bagi setiap orang, dan pertukaran dapat dilakukan dengan bebas tanpa paksaan dari berbagai pihak, kegunaan atau kepuasan yang didapatkan dari tanah akan sama dengan kekayaan lain.
2. Berkaitan dengan hukum ekonomi, kelangkaan menentukan harga komoditi. Sumber daya tanah yang semakin langka juga akan semakin tinggi harga, sesuai dengan hukum mikro.
3. Sisi permintaan yang selalu meningkat Dengan kondisi normal pun harga tanah akan terus meningkat, karena manusia semakin banyak, pertumbuhan ekonomi dan investasi yang memerlukan tanah, serta tingkat kesejahteraan masyarakat, Hubungan sisi penawaran dan permintaan tanah.

#### b) Faktor Eksternal

Praktek yang diperoleh Wajib Pajak pada umumnya masih kesulitan dalam memahami pajak BPHTB ini karena kurangnya sosialisasi masyarakat terhadap penentuan BPHTB yang dimana mekanismenya berbelit-belit. Yang dalam hal ini Wajib Pajak menuntut kesiapan dari pejabat pajak untuk bersedia membantu Wajib Pajak yang merasa kesulitan dalam pembayaran pajak, misalnya kesulitan mengisi formulir pembayaran pajak. Formulir perpajakan yang tidak begitu mudah untuk dipahami, akan menyulitkan mereka (Wajib Pajak) dalam pembayaran pajak, karena sistem perpajakan yang baru menerapkan atas sistem *Self Assessment* menuntut Wajib Pajak untuk aktif mengisi formulir tersebut. Oleh karena itu petugas pajak diharapkan dapat mengurangi tingkat kesulitan Wajib Pajak dengan cara membantu sebaik-baiknya terhadap Wajib Pajak. Dengan demikian rasa tanggungjawab Wajib Pajak tetap terjaga dalam memenuhi kewajiban setiap akan membayar pajak. Ketersediaan sumber daya manusia di daerah yang menangani perpajakan ini perlu dipersiapkan lebih baik.

Berdasarkan Efektivitas Hukum penetapan nilai BPHTB di BPKAD Kota Bima belum cukup efektif. Mengenai tentang efektivitas hukum berarti membicarakan daya kerja hukum itu dalam mengatur dan atau memaksa masyarakat untuk taat terhadap hukum. Hukum dapat efektif jika faktor-faktor yang mempengaruhi hukum tersebut dapat berfungsi dengan sebaik-baiknya. Suatu hukum atau peraturan perundang-undangan akan efektif apabila warga masyarakat berperilaku sesuai dengan yang diharapkan atau dikehendaki oleh Peraturan Perundang-Undangan tersebut mencapai tujuan yang dikehendaki, maka efektivitas hukum atau peraturan perundang-undangan tersebut telah dicapai. Ukuran efektif atau tidaknya suatu Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku dapat dilihat dari perilaku. Namun banyak faktor yang mempengaruhi ketidak efektifan dalam penentuan nilai BPHTB tersebut yaitu, keharusan verifikasi harga, karna terjadi kenaikan nilai pasar dari

lokasi tanah masyarakat tertentu, yang menyebabkan masyarakat harus menyesuaikan dengan nilai pasar tersebut, bukan sesuai dengan Perda yang sudah ada.

### **b. Akibat Hukum Penentuan Nilai Transaksi Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB).**

Akibat hukum adalah akibat yang diberikan oleh hukum atas suatu peristiwa hukum atau perbuatan dari subjek hukum.<sup>16</sup> Berdasarkan Kamus Bahasa Indonesia, akibat memiliki arti sesuatu yang menjadi kesudahan atau hasil suatu peristiwa, persyaratan, atau keadaan yang mendahuluinya.

Menurut Jazim Hamidi. Kata dampak hukum / akibat hukum mengandung maksud dampak atau akibat hukum secara langsung, kuat, atau eksplisit.<sup>17</sup> Dalam kepustakaan ilmu hukum dikenal tiga jenis akibat hukum, yaitu sebagai berikut:

1. Akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu;
2. Akibat hukum berupa berubahnya, lahirnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu;
3. Akibat hukum berupa sanksi, yang tidak dikehendaki oleh subjek hukum (perbuatan melawan hukum).

Akibat hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum tertentu dan akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum tertentu.

Berbicara tentang akibat hukum dimulai dengan adanya hubungan hukum, peristiwa hukum, dan objek hukum. Menurut Soedjono Dirdjosisworo, dalam bukunya Pengantar Ilmu hubungan hukum ada hak dan kewajiban.<sup>18</sup> Peristiwa atau kejadian yang dapat menimbulkan akibat hukum antara pihak-pihak yang mempunyai hubungan hukum, peristiwa hukum ini ada dalam berbagai segi hukum, baik hukum publik ataupun privat.<sup>19</sup>

Akibat hukum yang akan dijelaskan dalam penelitian ini adalah akibat hukum Penentuan Nilai Transaksi Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang menunjuk pada Subjek tertentu adalah sebagai berikut:

### **1. Akibat Hukum Penetapan Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) bagi pemerintah Daerah**

Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB) yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah akibat adanya proses validasi lapangan, sepatutnya tidak dapat dibenarkan, mengingat dalam Peraturan Perundang-Undangan jelas disampaikan bahwa SKPDKB dikeluarkan apabila wajib pajak yang diberi kepercayaan menghitung, memperhitungkan, membayar, dan melaporkan sendiri pajak yang terutang tidak memenuhi kewajiban sebagaimana mestinya, bukan karena adanya harga taksiran baru yang ditetapkan oleh pemerintah daerah.

Dalam pemungutan BPHTB Pemerintah Daerah memiliki kewenangan yang diatur dalam undang-undang, namun dalam penetapan SKPDKB yang tidak sesuai dengan

<sup>16</sup> Marwan Mas, Pengantar Ilmu Hukum, Ghalia Indonesia, Bogor, 2003, hlm.39

<sup>17</sup> Azim Hamidi, Revolusi Hukum Indonesia: Makna, Kedudukan, dan Implikasi Hukum Naskah Proklamasi

<sup>18</sup> Agustus 1945 dalam Sistem Ketatanegaraan RI, Konstitusi Press & Citra Media, Yogyakarta, 2006, hlm. 200.

<sup>19</sup> Soedjono Dirdjosisworo, Pengantar Ilmu Hukum, PT. Raja Grafindo Tinggi, Jakarta, 2010, hlm.131

<sup>19</sup> Ibid, hlm. 130

kaidah dalam peraturan perundang-undangan perlu digali lagi terkait dengan akibat hukum yang ditimbulkannya apakah berakibat pada batal, dapat dibatalkan, atau batal demi hukum.

Keputusan yang tidak sah dapat berakibat *nietigheid van rechtswege* (batal karena hukum), *nietig* (batal) atau *vernietigbaar* (dapat dibatalkan). *Nietig* berarti bahwa bagi hukum perbuatan yang dilakukan dianggap tidak ada. Konsekwensinya, bagi hukum akibat perbuatan itu dianggap tidak pernah ada. *Vernietigbaar* berarti bagi hukum perbuatan yang dilakukan dan akibatnya dianggap ada sampai waktu pembatalan oleh hakim atau badan lain yang kompeten. *Nietigheid van rechtswege* artinya bagi hukum akibat suatu perbuatan dianggap tidak ada tanpa perlu adanya suatu keputusan yang membatalkan perbuatan tersebut.

Tindakan pemerintahan dapat berakibat batal karena hukum, batal, atau dapat dibatalkan tergantung pada essentiel-tidaknya kekurangan yang terdapat di dalam keputusan itu. Tindakan pemerintah tersebut merupakan hukum administrasi maka berpedoman pada asas *vermoeden van rechmatigheid*. Artinya keputusan organ pemerintah tersebut hanya dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) dan bukan batal atau batal karena hukum.

Menurut Stellinga, keputusan pemerintah selalu tidak boleh dianggap batal karena hukum. Lebih lanjut dijelaskan, Suatu keputusan tidak pernah boleh dianggap batal karena hukum, baik dalam hal keputusan itu dapat digugat dimuka hakim administrasi atau banding administrasi, maupun dalam hal kemungkinan untuk menggugat dan untuk memohon banding itu tidak digunakan, demikian juga dalam hal kedua kemungkinan tersebut tidak ada. Dalam *vernietigbaar*, perbuatan hukum adalah sah sampai dinyatakan batal. Suatu perbuatan hukum yang dapat dibatalkan adalah suatu perbuatan yang mengandung cacat. Selama pihak yang berkepentingan dengan pembatalan itu tidak pernah menyatakan bahwa karena cacat ini perbuatan itu dipandang sebagai tidak sah *onrechtmatig*, maka tidak bisa dikatakan adanya pembatalan *vernietiging*. Dengan kata lain, ketika ada gugatan dan kemudian gugatan telah mempunyai kekuatan hukum tetap terhitung sejak saat keputusan tata usaha negara itu dinyatakan batal (*nietig*).<sup>20</sup>

Dalam penentuan harga transaksi melalui proses validasi lapangan yang dilakukan oleh pemerintah merupakan salah satu bentuk tindakan diskresi demi mendorong peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD), namun apabila wewenang yang diperoleh oleh pemerintah daerah jika tidak dilakukan sesuai dengan parameter peraturan perundang-undangan AUPB akan berpotensi adanya penyalahgunaan wewenang oleh pemerintah daerah.

Dalam hal ini Pemerintah Daerah atau BPKAD yang ada di Kota Bima dapat menimbulkan kerugian yang berdampak pada kurangnya Pendapatan Asli Daerah (PAD) karena kurang bayarnya pajak BPHTB.

## **2. Akibat Hukum Penentuan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Oleh BPKAD Terhadap Akta PPAT**

Bahwa dengan pelaksanaan Verifikasi Dan Validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan oleh BPKAD Terhadap Akta PPAT Di Kota Bima berdasarkan Peraturan Peraturan Walikota Nomor 39 tahun 2021 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan tersebut tidak sesuai dengan aturan yang terdapat dalam

<sup>20</sup> Hadjon, Philipus. M. et al., Pengantar Hukum Administrasi Indonesia, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 2008. Hal. 3

Peraturan Pemerintah Nomor 55 tahun 2016 Tentang Ketentuan Umum dan Tata cara Pemungutan Pajak Daerah, sehingga dalam pelaksanaan Verifikasi Dan Validasi BPHTB oleh BPKAD Terhadap Akta PPAT Di Kota Bima dapat dibatalkan demi hukum hal ini sesuai asas hukum *lex supperiori derogat lex inferiori* (hukum yang ada di bawah tidak boleh bertentangan dengan hukum yang di atasnya). Berdasarkan teori ini, maka peraturan perundang undangan yang berada di bawah, jika bertentangan dengan peraturan perundang undangan yang ada di atasnya, ia dapat dibatalkan demi hukum.

Akibat Hukum Akta PPAT Terhadap Verifikasi Dan Validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan oleh Dinas Pendapatan Keuangan Dan Aset Daerah adalah sah maka selama Akta PPAT memenuhi syarat subjektif dan objektif sahnya perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPerdata, serta di buat oleh pejabat yang berwenang dengan berdasarkan undang-undang sebagaimana Pasal 1868 KUH Perdata.

Pada dasarnya bagi PPAT sendiri dalam hal penentuan harga transaksi adalah berdasarkan kepada para pihak yaitu penjual dan pembeli, namun di lapangan itu sendiri terjadi tumpang tindih hukum yang dimana seharusnya pajak BPHTB dibayar setelah penandatanganan Akta Jual Beli, Namun kenyataannya Pajak BPHTB harus dibayarkan terlebih dahulu baru Akta Jual Beli tersebut bisa di Tanda Tangani.

Dalam Kenyataan Lapangannya juga Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD- BPHTB) harus di cap dan ditandatangani terlebih dahulu oleh para PPAT sedangkan dalam Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD - BPHTB) belum tertuang Nilai dari penetapan BPHTB.

Didalam Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD - BPHTB) hanya mencantumkan NJOP PBB, Harga Transaksi atau Nilai Pasar tapi tidak mencantumkan Nilai Survei atau Zona Nilai Tanah.

Akibat Hukum bagi PPAT selaku pejabat yang membuat Akta Autentik adalah harus mempertanggung jawabkan akta autentik yang dibuatnya, padahal Harga Transaksi itu adalah Tanggung Jawab dari para Pihak yaitu Penjual dan pembeli itu sendiri, Karena dalam pelaksanaannya BPKAD melakukan Survei lalu harga transaksi terlalu rendah dari hasil nilai Survei maka yang digunakan adalah nilai Jual Objek Pajak yang didasarkan Pada PBB. Hal ini menimbulkan ketidakpastian bagi PPAT, karena PPAT terkadang harus merubah kwitansi dan harus mengacu pada NJOP atau hasil Survei yang di tentukan oleh BPKAD di Kota Bima.

### **3. Akibat Hukum Penentuan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Oleh BPKAD Terhadap Wajib Pajak.**

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bagunan (BPHTB) dalam pelaksanaannya sederhana, mudah, dan tidak perlu menggunakan Surat Ketetapan Pajak. Wajib Pajak langsung membayar besarnya pajak yang terutang tanpa pemberitahuan dari Dinas Pendapatan Daerah. Jual beli tanah dan bangunan, didasarkan pada nilai transaksi, yaitu harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang melakukan transaksi. Selain didasarkan oleh nilai transaksi, khusus di luar jual beli didasarkan pada nilai pasar, yaitu harga rata-rata dari transaksi jual beli secara wajar yang terjadi di sekitar letak tanah dan atau bangunan.

Orang pribadi atau badan hukum melakukan transaksi jual beli di hadapan PPAT, setelah ada kata sepakat dari para pihak dan melakukan perhitungan sesuai harga transaksi, ternyata diperoleh bahwa Nilai Objek Pajak (NPOP) lebih besar atau tidak sama dengan NPOPTKP ataupun hasilnya tidak nihil setelah dikurangi dengan Nilai



Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) sebesar Rp 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), maka orang pribadi atau badan hukum tersebut dikenakan pajak BPHTB sesuai terutang.

Penerimaan BPHTB daerah sangat dipengaruhi oleh penentuan nilai transaksi (berdasarkan harga pasar) yang terjadi. Walaupun secara hukum dasar pengenaan BPHTB adalah berdasarkan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak). Yang dalam hal ini daerah belum melakukan penyesuaian data NJOP dengan harga pasar. Mengingat pengelolaan BPHTB sudah dilakukan oleh Pemerintah pusat kepada Pemerintah Daerah sudah memiliki Data, seperti informasi data tentang tanah dan bangunan, NJOP maupun ZNT (Zona Nilai Tanah) serta SDM yang mampu, maka sangat diperlukan aturan yang jelas pada Zona Nilai Tanah (ZNT) dalam hal ini BPKAD.

Dengandemikian, sangat penting kerjasama antar lembaga yang terkait tersebut baik oleh pengelolaan BPHTB seperti BPKAD, BPN maupun Notaris dan PPAT. Kerjasama ini dilakukan untuk memperlancar kegiatan pengelolaan BPHTB di pemerintah daerah, termasuk didalamnya adalah pengadaan training dan pendampingan bagi pegawai BPKAD.

Selain itu keahlian penilaian (appraisal) perlu diperkuat pada pegawai BPKAD untuk bisa menjalankan tugasnya sesuai dengan SOP. Faktor penting lain dalam kerjasama tersebut adalah diserahkannya data-data tentang tanah dan bangunan, termasuk NJOP sekaligus ZNT yang sangat penting untuk pembaharuan NJOP yang ada di daerah tersebut. Pada prinsipnya tidak ada lembaga yang paling penting perannya, tetapi lembaga-lembaga tersebut seperti KPP, BPKAD, BPN dan Notaris sangat penting untuk optimalisasi penerimaan BPHTB di daerah. Untuk mengaktifkan kerjasama antar lembaga tersebut penting sekali untuk menerapkan teknologi informasi (IT) dengan tujuan untuk menciptakan pengelolaan BPHTB yang efisien.

Dalam hal ini wajib pajak yaitu penjual pembeli dan yang khususnya Pembeli yang harus membayar BPHTB yang sudah tahu tata cara perhitungan dan pembayaran BPHTB malah mencari celah keringanan dalam pembayaran BPHTB yaitu dengan cara memberikan Informasi tentang harga Transaksi jual beli yang tidak riil Kepada PPAT, Pihak penjual dan pembeli telah merekayasa harga jual beli tanah tersebut dengan membuat sendiri Kwitansi transaksi jual beli yang tidak Riil kemudian baru menghadap kepada PPAT padahal dalam kenyataannya harga sebenarnya jual beli tersebut lebih tinggi daripada Kwitansi jual beli rekayasa yang telah mereka buat untuk dasar pengenaan perhitungan BPHTB. Dan bagi Penjual akan meringankan pembayaran pajak Penghasilannya karena dasar penetapannya adalah dari harga transaksi di Kwitansi yang telah dirubah oleh para pihak.

Dalam kenyataannya walaupun harga riil yang dituangkan oleh penjual pembeli di dalam Kwitansi masih sering diragukan oleh BPKAD di Kota Bima, maka dari itu BPKAD melakukan Survei untuk memperjelas Nilai mana yang akan dipergunakan.

#### **D. KESIMPULAN**

Kewenangan BPKAD dalam penentuan Nilai Transaksi Jual Beli tanah sebagai dasar penetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di kota bima belum terlaksana dengan baik, terbukti karena belum menentukan aturan mengenai Zona Nilai Tanah (ZNT) di dalam Peraturan Daerahnya.

Pelaksanaan Penentuan Nilai Transaksi Jual beli tanah Sebagai Dasar Penetapan BPHTB di Kota Bima berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang

Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Masih terjadi Kekaburan Norma, Karena Dalam Penentuan Zona Nilai Tanah (ZNT) yang masih berbeda – beda di tiap Wilayahnya.

Akibat Hukum Penentuan Nilai Transaksi Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Penetapan BPHTB di Kota Bima menimbulkan ketidakpastian hukum dengan temuan Norma Kabur mengenai Zona Nilai Tanah.

### **Saran**

Dalam menjalankan Kewenangannya BPKAD Kota Bima harus senantiasa dijalankan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Di harapkan BPKAD Kota Bima dapat membuat aturan mengenai Zona Nilai Tanah (ZNT) di dalam Peraturan Daerahnya.

BPKAD harus mempunyai Data base dan Sumber Daya Manusia yang mumpuni sehingga mampu memecahkan permasalahan-permasalahan yang dihadapi oleh BPKAD.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku**

- Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Amirruddin & Zainal Asikin, 2020, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Bagir Manan, 2000 *Wewenang Provinsi, Kabupaten, dan Kota dalam Rangka Otonomi Daerah*. Fakultas Hukum Unpad. Bandung,
- C.G.G. Hartono Sunaryati, 2006, *Penelitian Hukum Di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-20, Alumni*, Bandung.
- Effendi Perangin, 1987, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Hadjon, Philipus. M. et al., 2008, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.
- Indroharto, 1993. *Usaha Memahami Undang-undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, Pustaka Harapan, Jakarta.
- Jhonny Ibrahim, 2005, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Surabaya.
- M. Arba, 2018, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Muktifajar, 2009, Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris* Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Prajudi Atmosudirjo, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Ridwan HR, 2010, *Hukum Administrasi Negara*, Edisi Revisi, Rajawali Prees, Jakarta.
- , 2013, *Hukum Administrasi Negara*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Salim HS, 2021, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soejono Soekanto, 1996, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Rajawali Pers, Bandung.
- Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- The Liang Gie, dan sutarto, 1997, *Pengertian, Kedudukan dan Perincian Ilmu Administrasi*,

Karya Kencana, Yogyakarta.

WJ,S, Poerwaarminta, 2003, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang - Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 tentang Bentuk Negara Indonesia.

Undang - Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok Agraria.

Undang - Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang perubahan atas Undang- Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB.

Undang - Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Undang-Undang Nomor 23 tahun 2014 , Tentang Pemerintah Daerah.

Undang-Undang Nomor 1 tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dengan Pemerintah Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang dirubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 208/PMK.07/2018 tentang Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.

Peraturan WaliKota Bima Nomor 7 Tahun 2020 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas Pokok Dan Fungsi serta Tata kerja Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah

Peraturan Walikota Bima Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan atas Peraturan Walikota Bima Nomor 23 Tahun 2020 Tentang Klasifikasi dan Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan Sektor Perdesaan dan Perkotaan

Peraturan Daerah Kota Bima Nomor 17 tahun 2010, tentang Pajak Daerah.

Peraturan Daerah Kota Bima Nomor 01 tahun 2013, tentang perubahan ketiga Atas peraturan Kota Bima tentang pembentukan, Susunan, Kedudukan, Tugas Pokok dan Fungsi Dinas-Dinas Daerah Kota Bima.

### **Artikel/Jurnal**

Eko Kurniawan, *Analisis Yuridis terhadap tanggung jawab Notaris/Ppat yang tidak melakukan pembayaran pajak BPHTB atas dasar kuasa dari wajib pajak* <http://repository.unissula.ac.id>, diakses pada 6 September 2023.

Eka Yulianti Alwi, *Penentuan Harga Jual Beli Tanah Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kota Pekanbaru, ,* [scholar.unand.ac.id/35109](http://scholar.unand.ac.id/35109), di akses pada 10 November 2023.

Erza Putri, *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, <http://erzaputri.blogspot.com>, diakses pada 10 Oktober 2023.

Fatimah, *Sejarah BPKAD*, <http://eprints.undip.ac.id>, diakses pada 7 September 2023.

- Gramedia Blog, *Teori Kepastian Hukum Menurut Para Ahli*, <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/>, diakses pada tanggal 27 Agustus 2023.
- Greis Sandekan, *efektivitas dan kontribusi pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) terhadap pendapatan asli daerah (PAD) kota Makassar*, <https://repository.unibos.ac.id>, diakses pada 6 September 2023
- Mekari Pajak, *BPHTB: Pengertian, Objek, Tarif, Cara Menghitung dan Syarat Mengurus*, <https://klikpajak.id/blog/bphtb-pengertian-objek-tarif-cara-menghitung-dan-syarat-mengurus/>, diakses pada 7 September 2023.
- Muhammad Amin Abdul Mujib Al Fathoni, *Analisis yuridis terhadap perbedaan harga transaksi jual beli tanah antara harga yang sebenarnya dengan Harga yang tercantum didalam akta jual beli (Studi Kasus di Kabupaten Nganjuk)* <http://repository.unisma.ac.id>, diakses pada 6 September 2023.
- Nur Hayati, *Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah*, <https://media.neliti.com/media/publications/147934-ID-peralihan-hak-dalam-jual-beli-hak-atas-t.pdf>, diakses pada 6 September 2023
- Pajakku, *Pajak Sumbang Penerimaan Terbesar*, <https://www.pajakku.com/read/5d9ff4a0b01c4b456747b70b/PajakSumbangPenerimaan-Terbesar>, diakses pada 6 September 2023.
- Sri Asmiatiningsih, *Analisis Kebijakan dan Kinerja BPKAD Dalam Meningkatkan Pendapatan Daerah Kota Bima*, <https://journal.upy.ac.id>, diakses pada 3 November 2023.
- Tisat Afriandi, *Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Menentukan Harga Jual Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dan Atau Bangunan*, <https://www.neliti.com>, diakses pada 10 November 2023.