
ANALISIS KENAIKAN NILAI JUAL OBJEK PAJAK TERHADAP BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI BADAN PENDAPATAN DAERAH KABUPATEN BUTON SELATAN TAHUN 2018-2021

Pangestuti Wasito^{*1}, Endang Tri Pratiwi²

^{1,2}Program Studi Akuntansi, Fakultas Ekonomi Universitas Muhammadiyah Buton, Baubau, Indonesia

e-mail: yuli.pangestuti.wasito@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kenaikan nilai jual objek pajak terhadap bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Buton Selatan, untuk mengetahui perhitungan dan pemungutan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, dan untuk mengetahui tingkat realisasi pemungutan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Buton Selatan selama Tahun 2018-2021. Tehnik yang digunakan dalam penelitian ini bersifat analisis deskriptif kualitatif dengan menggunakan jenis data kualitatif dan kuantitatif. Penelitian ini diolah dengan data yang diterima dari Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Buton Selatan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa realisasi penerimaan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan masih sangat rendah dibandingkan dengan kabupaten-kabupaten lain. Prosedur penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) merupakan tata cara perhitungan dan pembayaran pajak BPHTB yang terutang berdasarkan pokok-pokok aturan yang telah ditetapkan dalam Undang-undang No. 28 Tahun 2009 dan Peraturan Daerah Kabupaten Buton Selatan No. 01 Tahun 2016 tentang Bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, seperti tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5 %.

Kata Kunci : Kenaikan Nilai Jual Objek Pajak, Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan

Bangunan

ABSTRACT

Study this aim for know increase score sell object tax to duty acquisition right on land and building in the Agency District Revenue _ South Buton , for know calculation and collection tax duty acquisition right on land and building , and for know level realization collection tax duty acquisition right on land and building on Body District Revenue _ South Buton during Year 2018-2021. Technique used _ in study this characteristic analysis descriptive qualitative with use qualitative data types and quantitative . Study this processed with the received data from Body District Revenue _ South Buton . Results study this show that realization reception tax duty acquisition right on land and building still very low compared with other districts. Procedure receipt of Acquisition Duty Right Land and Building (BPHTB) is system method calculation and payment BPHTB tax payable based on main points rules that have set in Law

No. 28 of 2009 and District Regulations _ South Buton No. 01 of 2016 concerning Acquisition Fees Right Above Ground and Buildings , like Acquisition Duty rates Right On Land and Buildings (BPHTB) by 5%.

Keywords : Increase Score Sell Object Taxes , Duties Acquisition Right On Land And Building , Analysis

1. PENDAHULUAN

Otonomi daerah yang diterapkan di Indonesia merupakan bentuk dari desentralisasi fiskal sesuai dengan Undang-Undang No.32 tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah. Otonomi daerah dapat diartikan sebagai kewenangan yang diberikan kepada daerah otonomi untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintah dan kepentingan masyarakat setempat untuk menyelenggarakan pemerintahan dalam rangka pelayanan terhadap masyarakat dan pelaksanaan pembangunan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dalam konsep otonomi daerah, pemerintah daerah memiliki peran penting dalam mengatur dan mengurus rumah tangga daerah termasuk pengelolaan keuangan daerah. Penerapan otonomi daerah bertujuan untuk mewujudkan kemandirian daerah dengan cara memberikan kebebasan kepada setiap daerah untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintah, pembangunan daerah dan kepentingan masyarakat setempat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sesuai dengan prinsip otonomi daerah undang-undang No.32 Tahun 2004, pemerintah daerah diharapkan lebih mampu dalam menggali potensi sumber-sumber penerimaan daerah dalam membiayai segala aktivitas pembangunan daerah melalui peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Pemerintah daerah harus dapat mengupayakan peningkatan PAD sehingga akan memperbesar tersediannya keuangan daerah yang dapat digunakan untuk berbagai kegiatan pembangunan. Upaya peningkatan PAD dapat dilakukan dengan cara terus berusaha mencari dan menggali sumber-sumber pendapatan baru yang berpotensi, meningkatkan efisiensi sumber daya dan sarana serta efektifitas dari kegiatan yang telah ada. Salah satu komponen utama dari PAD adalah penerimaan yang berasal dari pajak daerah. Pajak daerah dipungut oleh pemerintah daerah itu sendiri untuk membiayai kegiatan pembangunan di daerah dalam merealisasikan otonomi daerah. Sehingga apabila pemungutan pajak daerah dapat dilaksanakan secara optimal maka pendapatan asli daerah pun dapat meningkat, begitu pula dengan Kabupaten Buton Selatan diharapkan lebih mampu dalam

Volume 5 Nomor 2-Desember 2023 / 42

menggali potensi sumber-sumber penerimaan daerah dalam membiayai segala aktivitas pembangunan daerah melalui peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu sumber potensi pajak yang patut digali sesuai situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa sekarang ini. Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan sebelum diberlakukannya Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang pajak dan retribusi daerah maka telah menjadi pembaruan di bidang pajak daerah. BPHTB menjadi pajak daerah yang dipungut oleh pemerintah daerah kabupaten/kota. Undang-undang tersebut mengamanatkan bahwa salah satu jenis pajak kabupaten/kota adalah Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) yang menggunakan nilai perolehan objek pajak (NPOP) sebagai dasar pengenaan pajak tersebut.

Kabupaten Buton Selatan sebagai salah satu kabupaten di Indonesia yang melaksanakan pemungutan pajak BPHTB sebagai pajak daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, Kabupaten Buton Selatan merupakan daerah yang kurang lebih tujuh tahun mekar dari Kabupaten Buton, menjadikan Kabupaten Buton Selatan sebagai peluang besar bagi para pelaku usaha yang ingin membuka usaha di daerah Buton Selatan. Mengingat banyaknya potensi yang ada di Buton Selatan seperti banyaknya tempat wisata dan potensi-potensi alam lainnya yang menarik para wisatawan untuk berkunjung, begitu pula dengan masyarakat yang ingin berdomisili dan melihat peluang usaha yang baik untuk dikembangkan di daerah Buton Selatan, hal itulah yang menjadikan para pelaku usaha untuk berlomba-lomba membeli tanah dan membuka usaha di Kabupaten Buton Selatan, yang mengakibatkan tingginya jual beli tanah di Kabupaten Buton Selatan. Sebagai daerah otonomi baru Pemerintah Kabupaten Buton Selatan dalam hal ini Badan Pendapatan Daerah diharapkan lebih lagi dalam menggali potensi sumber-sumber penerimaan daerah dalam membiayai segala aktivitas pembangunan daerah melalui peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Pajak

Pengertian Pajak menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Pada

hakikatnya pajak merupakan pungutan yang dikenakan terhadap seluruh rakyat di suatu negara.

2.2 Fungsi Pajak

Pajak bukan hanya dipungut untuk disetorkan ke kas negara tanpa ada realisasi. Akan tetapi pajak itu sendiri memiliki fungsi diantaranya adalah sebagai berikut (Sudirman, (2012) :

1) Fungsi pendapatan

Pendapatan negara melalui pajak cukup besar jumlahnya. Pajak merupakan suatu sumber atau alat untuk memasukkan uang ke kas negara sesuai dengan peraturan. Menurut fungsi ini, pajak digunakan untuk membiayai pengeluaran rutin dan pembangunan. Jika masih ada sisa, maka dapat digunakan untuk membiayai investasi pemerintah.

2) Fungsi stabilitas

Melalui penerimaan pajak, pemerintah dapat mengatur kegiatan perekonomian, sehingga tercipta kondisi yang lebih stabil di bidang ekonomi.

3) Fungsi pemerataan

Peranan pemerintah diantaranya adalah mendorong pertumbuhan ekonomi yang cukup tinggi. Untuk mewujudkan pemerintah membutuhkan dana dalam membiayai pembangunan. Pajak merupakan salah satu sumber pembiayaan pembangunan. Pembangunan sarana dan prasarana dilakukan dengan tujuan agar dapat mendorong meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan kesempatan kerja, sehingga pemerataan pembangunan dapat tercapai.

2.3 Ciri-Ciri Pajak

Berikut terdapat ciri-ciri pajak menurut Agung Mulyo (2014) yaitu:

1. Iuran rakyat ke negara
2. Pajak dipungut berdasarkan undang-undang serta pelaksanaannya sifatnya dapat dipaksakan.
3. Dalam membayar pajak tidak dapat ditunjukkan adanya kontraprestasi secara langsung oleh pemerintah.
4. Pajak dipungut oleh negara baik pemerintah pusat maupun pemerintah daerah.
5. Pajak diperuntukan bagi pengeluaran-pengeluaran pemerintah.

Dari beberapa pendapat para ahli maka dapat ditarik kesimpulan tentang ciri-ciri pajak sebagai berikut:

1. Pajak dipungut oleh negara baik oleh pemerintah pusat maupun pemerintah daerah berdasarkan atas undang-undang serta aturan pelaksanaannya.
2. Pemungutan pajak mengisyaratkan adanya alih dana (sumber daya) dari sektor swasta (wajib pajak membayar pajak) ke sektor pemerintah (pemungut pajak).
3. Pemungutan pajak diperuntukkan bagi keperluan pembiayaan umum pemerintah dalam rangka menjalankan fungsi pemerintahan baik rutin maupun pembangunan.
4. Tidak dapat ditunjukkan adanya imbalan (kontraprestasi) individual oleh pemerintah terhadap pembayaran pajak yang dilakukan oleh wajib pajak

2.4 Asas-Asas Pemungutan Pajak

Sebelum melakukan pemungutan pajak BPHTB terlebih dahulu kita harus mengetahui asas-asas sistem pemungutan pajak, penggunaan asas pemungutan pajak berfungsi agar pemungutan pajak yang dilakukan oleh pemerintah dapat memberikan suatu manfaat bagi masyarakat. Asas-asas pemungutan pajak juga menjadi hal yang sangat penting untuk dijadikan dasar oleh negara untuk melakukan pemungutan terhadap pajak.

Menurut situs artikel Ayo Pajak Tahun 2021, Pemungutan pajak dalam pelaksanaannya harus memperhatikan asas-asas pemungutan pajak yaitu :

a. Asas Yuridis.

Asas yuridis merupakan pemungutan pajak yang sudah ditetapkan oleh undang-undang yang berlaku.

b. Asas Ekonomi

Ekonomi merupakan salah satu asas penentu yang sangat penting dalam pemungutan pajak. Pajak yang dipungut akan digunakan untuk meningkatkan perekonomian negara dan masyarakat. Namun nominal pemungutan pajak juga tidak boleh memberatkan masyarakat karena dapat membuat perekonomian negara turun.

c. Asas Finansial

Setiap individu pastinya memiliki tingkat pendapatan yang berbeda-beda. Faktor inilah yang dijadikan sebagai dasar pengenaan pajak secara adil. Tentunya bagi wajib pajak yang berpenghasilan besar akan memiliki beban pajak yang lebih besar bagi wajib pajak yang berpenghasilan menengah ke bawah.

d. Asas wilayah

Bagi warga negara yang bertempat tinggal di Indonesia, maka mereka wajib membayar pajak. Jika WNI tersebut berada di luar negeri maka mereka harus mematuhi peraturan perpajakan negara yang ditinggali.

2.5 Sistem Pelaksanaan Pemungutan Pajak

Sistem pelaksanaan pemungutan pajak yang dikenal Mardiasmo (2011) adalah :

- a) *Official Assessment System*, yaitu suatu sistem pemungutan pajak dimana wewenang untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh seseorang berada pada pemungut pajak (fiskus). Dalam sistem ini masyarakat wajib pajak bersifat pasif menunggu ketetapan dari aparat pajak atau pemungut pajak.
- b) *Self Assessment System*, yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberikan wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang.
- c) *With Holding System*, yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga (bukan fiskus dan bukan wajib pajak yang bersangkutan). untuk menentukan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak. Contoh pihak ketiga yang dimaksud dalam sistem ini misalnya: konsultan pajak, akuntan publik & wajib potong atau wajib potong dan sebagainya.

2.6 Pengertian Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Buton Selatan Nomor 1 Tahun 2016 Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. BPHTB dikenakan pada pembeli atau pihak yang memperoleh hak atas tanah. Perolehan atas tanah tersebut bisa melalui jual-beli, hibah, warisan, tukar-menukar, dan lain-lain. Perolehan hak atas tanah atau bangunan secara formal dapat diartikan sebagai perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) merupakan pajak terutang yang harus dibayar oleh pihak yang memperoleh suatu hak atas tanah dan bangunan agar akta peralihan hak seperti jual beli, hibah, tukar menukar, atau risalah lelang, atau surat keputusan pemberian hak atas tanah dapat dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang.

Menurut Peraturan Daerah Kabupaten Buton Selatan Nomor 1 Tahun 2016, pemungutan BPHTB dilakukan dengan cara *self Assessment system* yaitu wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menyetor sendiri pajak yang terhutang sesuai dengan surat ketetapan pajak yang menggunakan surat setoran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (SSBPHTB) dan melaporkannya tanpa berdasarkan kepada adanya surat ketetapan pajak.

3. METODE PENELITIAN

3.1 Populasi Dan Sampel

Menurut Morissan (2012) Populasi adalah sebagai suatu kumpulan subjek, variabel, konsep, atau fenomena yang akan diteliti dan untuk mengetahui sifat populasi yang bersangkutan. Populasi penelitian ini adalah seluruh transaksi BPHTB dan laporan penerimaan BPHTB pada kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Buton Selatan yakni sebanyak 271 transaksi yang di ambil Tahun 2018-2021.

Teknik pengambilan sampel dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode *purposive sampling*. Menurut Sugiyono (2012) teknik *purposive sampling* adalah teknik penentuan sampel dengan berdasarkan kriteria-kriteria atau pertimbangan tertentu.

No	Kriteria	Jumlah Sampel
1.	Wajib pajak yang dikenakan BPHTB dari Tahun 2018-2021	271
2.	Wajib pajak BPHTB yang tidak memiliki nilai transaksi dari Tahun 2018-2021	206
3.	Wajib pajak karena jual beli	175
4.	Wajib pajak BPHTB yang memiliki nilai transaksi (jual-beli)	64
5.	Wajib pajak BPHTB karena waris	55
6.	Wajib pajak BPHTB karena hibah	22
7.	Wajib Pajak baru	19

3.2 Jenis Dan Sumber Data

a. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dengan penelitian ini adalah data kualitatif dan kuantitatif.

1. Data kualitatif (data fisik) merupakan salah satu prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif yaitu baik berupa wawancara yang diamati. Data

kualitatif dari penelitian ini berupa sejarah singkat, struktur organisasi dan dokumen-dokumen yang digunakan dalam laporan pajak BPHTB di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Buton Selatan.

2. Sedangkan data kuantitatif yaitu data-data yang berwujud angka-angka tertentu yang dapat dioperasikan secara matematis. Data kuantitatif dalam penelitian ini berupa data penentuan klasifikasi dan besarnya nilai jual objek pajak sebagai dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan serta bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dan laporan penerimaan pajak BPHTB di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Buton Selatan.

b. Sumber Data

- 1) Data primer merupakan data yang diperoleh peneliti melalui pengamatan langsung dari hasil dokumentasi dan wawancara peneliti terhadap objek penelitian. Adapun data yang diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Buton Selatan adalah data hasil wawancara dan observasi langsung kepada sumber data yang berkaitan dengan penelitian ini yaitu pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Buton Selatan.
- 2) Data sekunder (data dokumen) merupakan data yang diperoleh peneliti dari hasil dokumentasi dan penelitian yang dilakukan oleh pihak lain yang memiliki relevansi dengan penelitian yang dilakukan. Adapun data yang diperoleh dari Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Buton Selatan adalah data laporan penerimaan BPHTB oleh bendahara penerimaan Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Buton Selatan.

3.3 Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data merupakan prosedur yang sistematis dan standar guna memperoleh data kuantitatif, disamping itu metode pengumpulan data memiliki fungsi teknis guna memungkinkan para peneliti melakukan pengumpulan data sedemikian rupa sehingga angka-angka dapat diberikan pada obyek yang diteliti.

Peneliti melakukan beberapa teknik pengumpulan data sebagai berikut:

- a. Metode wawancara, yaitu dengan bertanya kepada para pegawai Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Buton Selatan tentang analisis kenaikan nilai jual objek pajak terhadap bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Buton Selatan

- b. Metode observasi yaitu memperhatikan dan menganalisa prosedur dan transaksi penerimaan pajak BPHTB di Badan Pendapatan Daerah.
- c. Metode dokumentasi, yaitu mempelajari dokumen-dokumen yang berhubungan dengan pemungutan BPHTB berupa data target dan realisasi penerimaan pajak BPHTB di kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Buton Selatan.

3.4 Metode Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan penulis dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif. Analisa deskriptif kualitatif yaitu sebuah metode yang digunakan peneliti untuk menemukan pengetahuan atau teori terhadap penelitian pada satu waktu tertentu. Mukhtar (2013)

Adapun tahap dari analisa data sebagai berikut:

- a. Mengumpulkan data yang sesuai dengan penelitian yang dilakukan.
- b. Menghitung jumlah target dan realisasi pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB).
- c. Menganalisis kenaikan nilai jual objek pajak pemungutan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Buton Selatan.
- d. Menganalisis penyebab belum tercapainya target penerimaan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB).
- e. Mengolah dan menganalisis data hasil wawancara terkait pemungutan BPHTB yang dikelola oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Buton Selatan.

Di samping itu terdapat langka-langkah pengolahan data tentang masalah yang diteliti adalah sebagai berikut:

1. Penyusunan tabel analisis kenaikan nilai jual objek pajak terhadap bea peralihan hak atas tanah dan bangunan di Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Buton Selatan.
2. Membuat tabel penerimaan BPHTB tahun 2018-2021, dan realisasi penerimaan pendapatan asli daerah Kabupaten Buton Selatan tahun 2018-2021.
3. Menyusun tabel analisis efektivitas BPHTB yakni perbandingan antara penerimaan dan potensi BPHTB pada tahun 2018-2021, rumus yang digunakan dalam menghitung tingkat efektivitas BPHTB adalah:

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

Dengan asumsi sebagai berikut:

Tabel 2. interpretasi nilai efektivitas

Persentase	Kriteria
$\geq 100 \%$	Sangat efektif
90-100 %	Efektif
80-90 %	Cukup efektif
60-80%	Kurang efektif
$\leq 60 \%$	Tidak efektif

Sumber : Depdagri Kemendagri No.690.900.327(Yulia Anggasari Tahun 2010)

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1 Hasil Penelitian

4.1.1 Prosedur Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Buton Selatan

Adapun prosedur pemungutan BPHTB terdiri dari:

1. Pendaftaran BPHTB

Pendaftaran pajak BPHTB dilakukan oleh wajib pajak dengan cara mendatangi kantor BAPENDA, kemudian mendaftarkan diri dengan mengisi formulir permohonan BPHTB dan melampirkan berkas-berkas pendukung yang memperkuat kepemilikan hak atas tanah dan bangunan setelah kelengkapan berkasnya terpenuhi maka tim validasi melakukan peninjauan ke objek pajak yang telah didaftarkan tersebut. Selanjutnya dilakukan analisa dan pengukuran tanah atau bangunan apakah sudah sesuai dengan berkas-berkas yang terlampir atau belum.

2. Penelitian SSPD BPHTB

Hasil validasi BPHTB diteliti oleh petugas penilai dan pemeriksa pajak pada Badan Pendapatan Daerah. Penelitian SSPD BPHTB dilakukan oleh petugas penilai dan pemeriksa pajak daerah pada seksi pendataan, pendaftaran, penetapan, dan penagihan atas kebenaran dan kelengkapan SSPD BPHTB dan dokumen pendukungnya.

3. Pembayaran BPHTB

Wajib pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang dengan menggunakan SSPD BPHTB. Pembayaran dilakukan oleh wajib pajak yang diberi kepercayaan untuk membayarkan pajaknya di Bank BPD Kabupaten Buton Selatan yang didampingi oleh petugas pajak kemudian bukti SSPD BPHTB pelunasan tersebut dilaporkan pada pihak BAPENDA untuk dilakukan pengesahan pembayaran pajak BPHTB dan kemudian dilanjutkan ke kantor Pertanahan untuk mendapatkan bukti kepemilikan hak atas tanah dan bangunan.

4. Pelaporan SSPD BPHTB

Pelaporan BPHTB bertujuan untuk memberikan informasi tentang realisasi penerimaan BPHTB dalam kurun waktu tertentu.

5. Penagihan BPHTB

Penagihan dilakukan untuk menagih BPHTB terutang yang belum dibayar oleh wajib pajak. Penagihan dilaksanakan melalui penetapan Surat Tagihan Pajak Daerah (STPD) atau Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB)

4.1.2 Analisis Perhitungan dan Pemungutan BPHTB

Besaran pokok pajak bea peralihan hak atas tanah dan bangunan dihitung dengan cara dikalikan tarif sebesar 5 % yang sesuai dengan Peraturan Daerah kabupaten Buton Selatan No. 1 Tahun 2016. Dengan menggunakan rumus $BPHTB = (NPOP - NPOPTKP) \times 5\%$. Adapun cara perhitungannya adalah sebagai berikut:

a) Perhitungan pajak atas tanah dan bangunan karena jual beli:

Bapak Batiudin membeli tanah di Kel.Laompo dengan

Nilai Perolehan Objek Pajak = Rp 100.000.000

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)

= Rp 60.000.000.

Nilai Objek Pajak kena pajak adalah = Rp 40.000.000

Rumus : Pajak Terutang = Rp 40.000.000 x 5 %

= Rp 2.000.000

b) Perhitungan pajak atas tanah dan bangunan karena waris :

Bapak Laode Aminudin mendapatkan warisan tanah dan bangunan sebesar Tanah (370m²) dan bangunan (0 m²) di Kec. Kadatua dengan:

Nilai jual objek pajak bumi (370m ² x 82.000)	Rp	23.680.000
Nilai jual objek pajak bangunan (0 m ²)	Rp	0
	Rp	23.680.000
Nilai perolehan objek pajak	Rp	23.680.000
Nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak	Rp	300.000.000
Nilai objek pajak kena pajak	Rp	0 x 5 %
BPHTB yang terutang	Rp	0

Berikut ini kita dapat melihat laporan penerimaan pajak BPHTB dari Tahun 2018-2021:

Tabel 3 Target dan realisasi pajak BPHTB dari Tahun 2018-2021

TAHUN	TARGET BPHTB	REALISASI BPHTB	PRESENTASE %
2018	30.000.000	69.975.790	233,25 %
2019	35.000.000	29.419.873	84,06 %
2020	60.000.000	65.442.500	142,40 %
2021	60.000.000	60.524.468	100,87 %

Sumber data : Badan Pendapatan Daerah Kab.Buton Selatan Tahun 2022

Berdasarkan tabel diatas penulis dapat menjelaskan bahwa pada tahun 2018 wajib pajak yang dikenakan pajak BPHTB dengan target sebesar Rp 30.000.000, dengan nilai realisasi sebesar Rp 69.975.790 dan persentase sebesar 233,25%, dan pada tahun 2019 mulai naik hingga 60 orang wajib pajak BPHTB setelah dilakukan sosialisasi pentingnya membayar atau melaporkan pajak kepada pemerintah daerah, namun dikarenakan mulainya wabah virus Covid-19 maka realisasi berkurang dengan realisasi sebesar Rp 29.419.873 yang tidak memenuhi target BPHTB sebesar Rp 35.000.000 dengan presentasi sebesar 84,06%, pada tahun 2020 pajak BPHTB mulai meeningkat sebesar Rp 65.442.500 dari target sebesar Rp 60.000.000 dan presentasi 142,40%, dan pada tahun 2021 menurun sedikit dari tahun 2020 dengan target Rp 60.000.000, realisasi sebesar Rp 60.524.468 dan persentase sebesar 100,87% di akibatkan banyak para wajib pajak BPHTB yang menyembunyikan nilai transaksi saat melakukan jual beli tanah dan bangunan demi untuk menghindari pajak.

4.1.3 Cara Penentuan Klasifikasi Kenaikan Nilai Jual Objek Pajak Bumi Dan Bangunan Untuk Sektor Perdesaan Dan Perkotaan Di Kabupaten Buton Selatan

Adapun cara penentuan klasifikasi nilai jual objek pajak bumi untuk objek pajak sektor perdesaan dan perkotaan yaitu:

- a. Petugas pajak melakukan survey ke lapangan dengan meneliti transaksi harga pasar
- b. Melakukan penilaian dan analisis antara harga transaksi objek pajak didepan jalan poros atau di belakang jalan poros
- c. Membandingkan harga jual pasar saat ini dan harga jual pasar tahun sebelumnya
- d. Mengambil sampel transaksi pasar dengan tidak memberatkan masyarakat untuk membayar pajak
- e. Badan Pendapatan Daerah membuat ketetapan besaran pajak minimal dan maksimal yang disepakati oleh pimpinan daerah dalam hal ini Bupati Buton Selatan.
- f. Kemudian dibuatkan SK keputusan Bupati untuk menerbitkan peraturan baru yang sesuai dengan nilai transaksi jual beli tanah di masyarakat.

4.1.4 Strategi Yang Dilakukan Pemerintah Daerah Kabupaten Buton Selatan Dalam Meningkatkan Efektivitas Penerimaan Pajak BPHTB

Strategi yang dilakukan pemerintah daerah Kabupaten Buton Selatan dalam meningkatkan efektivitas penerimaan pajak BPHTB:

1. Badan Pendapatan Daerah diharuskan lebih banyak lagi melakukan sosialisasi kepada masyarakat kabupaten Buton Selatan dalam rangka untuk meningkatkan kesadaran wajib pajak.
2. Membuat baliho-baliho, spanduk, Banner dan stiker untuk melakukan sosialisasi akan pentingnya pajak bagi masyarakat dan daerah.
3. Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Buton Selatan sudah diharuskan untuk menerapkan Sistem Aplikasi BPHTB (e-BPHTB) dalam memaksimalkan pelayanan BPHTB.

Selain memiliki strategi yang dilakukan Pemerintah Daerah Kabupaten Buton Selatan dalam meningkatkan efektivitas penerimaan pajak BPHTB, Badan Pendapatan Daerah juga memiliki kendala-kendala saat melakukan pemungutan pajak BPHTB di lapangan, yakni:

1. Kurangnya kesadaran masyarakat akan pentingnya membayar pajak

2. Banyak pihak-pihak tertentu yang mempengaruhi masyarakat agar menghindari pembayaran pajak, contoh masyarakat yang menyembunyikan nilai jual beli saat melakukan transaksi antara penjual dan pembeli saat dilapangan.
3. Banyak pihak-pihak tertentu yang bermain atau menyalahgunakan uang pajak dari masyarakat
4. Jarak antara masyarakat dengan kantor pelayanan pembayaran pajak dengan desa/kelurahan cukup jauh.
5. Kondisi ekonomi yang kurang stabil membuat masyarakat merasa berat untuk membayar pajak
6. Kurangnya sumber daya manusia dalam melakukan pelayanan dan penagiham serta menjalankan tugas lapangan lainnya untuk melakukan verifikasi lokasi objek pajak
7. Jaringan internet yang kurang stabil mengakibatkan terhambatnya proses pelayanan pajak BPHTB.

4.2 Pembahasan

4.2.1 Prosedur Pelaksanaan Pemungutan Pajak Bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Prosedur pelaksanaan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Buton Selatan sudah sesuai dengan Peraturan Daerah No. 1 Tahun 2016 dan Undang-undang No.28 Tahun 2009 yaitu dengan cara nilai perolehan objek pajak dikalikan dengan tarif dasar pajak BPHTB sebesar 5% yang meliputi seluruh rangkaian pendaftaran, penelitian, pembayaran, dan pelaporan BPHTB dengan transaksi jual beli, transaksi karena waris dan transaksi karena hibah, dengan menggunakan rumus $BPHTB = (NPOP - NPOPTKP) \times 5\%$.

4.2.2. Cara Perhitungan Pemungutan Pajak BPHTB di Kabupaten Buton Selatan

Besaran pokok Pajak Bea Peralihan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud Perda Kabupaten Buton Selatan Nomor 1 Tahun 2016 dalam pasal 9 adalah 5 %.

Dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat 1 Perda No.1 Tahun 2016, telah dikurangi dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak(NPOPTKP). Namun besarnya NPOP terlebih dahulu dikurangi dengan batas tidak kena

pajak yang disebut Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). Dan tertuang dalam Pasal 8 ayat I dan 2 yakni:

1. Besarnya NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp 60.000.000.00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap wajib pajak.
2. Dalam hal perolehan hak karena waris atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat kebawah dengan pemberi hibah wasiat termasuk suami istri, NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp 300.000.000.00(tiga ratus juta rupiah)

Pasal 9 ayat 1 berbunyi “Tarif Pajak Bea Peolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebesar 5 % (lima persen).”

Peraturan Daerah ini mengatur berbagai hal yang terkait dengan pengelolaan pajak daerah terutama Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), kewajiban dan hak pihak-pihak yang berkepentingan dalam pemungutan pajak, serta sanksi administrasi maupun sanksi pidana bagi pihak-pihak yang tidak melaksanakan atau melanggar ketentuan dalam peraturan daerah ini. Hal ini dimaksudkan agar dengan beralihnya pengelolaan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan dari pemerintah daerah, pengelolaannya lebih berdaya guna sehingga dapat mendukung visi misi Pemerintah Kabupaten Buton Selatan.

Kegiatan perekonomian di Kabupaten Buton Selatan dari tahun ke tahun terus mengalami peningkatan walaupun di tahun 2019 sedikit menurun diakibatkan oleh virus Covid-19, akan tetapi di Tahun 2020 mulai meningkat kembali dengan perbaikan ekonomi paska Covid-19. Meningkatnya perekonomian di Kabupaten Buton Selatan mengakibatkan meningkat pula kebutuhan akan tanah sebagai lokasi untuk melakukan kegiatan ekonomi tersebut. Hal ini tentu mengakibatkan banyak terjadi peralihan hak atas tanah dan atau bangunan. Banyaknya peralihan hak atas tanah dan atau bangunan menjadi potensi yang cukup besar untuk dapat dimanfaatkan sebagai sumber pendapatan bagi daerah melalui pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

4.2.3 Penentuan Klasifikasi Kenaikkan Nilai Jual Objek Pajak Bumi Untuk Objek Pajak Sektor Perdesaan Dan Sektor Perkotaan Di Kabupaten Buton Selatan

Penentuan klasifikasi nilai jual objek pajak bumi untuk objek pajak sektor perdesaan dan sektor perkotaan sesuai dengan Perbup Kabupaten Buton Selatan No.61 Tahun 2015 tentang penentuan klasifikasi dan besarnya nilai jual objek pajak sebagai dasar pengenaan pajak bumi

dan bangunan perdesaan dan perkotaan serta bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Buton Selatan.

Sesuai dengan Undang-undang No.28 Tahun 2019 dan Perda Kabupaten Buton Selatan No.02 Tahun 2016 tentang pajak bumi dan bangunan sektor perdesaan dan perkotaan, suatu daerah diwajibkan setiap 3 sampai 5 tahun sekali untuk menaikkan nilai jual objek pajak sebesar satu sampai tiga kelas bumi atau bangunannya sesuai dengan perkembangan dan pertumbuhan ekonomi daerahnya masing-masing. Pada Tahun 2018 NJOP bumi terendah berdasarkan Perda No.61 Tahun 2015 sebesar Rp 10.000/m² dan pada Tahun 2020 NJOP bumi naik 3 kelas yakni sebesar Rp 20.000/m². Sesuai dengan tingginya nilai transaksi jual beli tanah di Kabupaten Buton Selatan saat ini.

4.2.4 Strategi Pemerintah Daerah Kabupaten Buton Selatan Dalam Meningkatkan Efektifitas Penerimaan Pajak BPHTB

Upaya-upaya yang dilakukan oleh BAPENDA Kabupaten Buton Selatan untuk meningkatkan kontribusi pajak BPHTB pada pajak daerah yakni:

- a. Petugas pajak diwajibkan untuk meninjau dan memeriksa langsung kesesuaian data yang diperoleh dari wajib pajak saat mendaftarkan pajaknya.
- b. Memberikan kepercayaan kepada wajib pajak untuk menghitung, membayar dan melaporkan pajak terhutang yang sesuai dengan system BPHTB yakni Sistem “*Self Assesment*” dimana wajib pajak diberi kepercayaan untuk menyetorkan pajak BPHTB nya.
- c. Memberikan ID kepada PPAT untuk mempermudah dalam penanganan dan pendampingan wajib pajak BPHTB.
- d. Melakukan verifikasi terlebih dahulu kepada kantor BAPENDA dengan menggunakan aplikasi e-BPHTB sebagai syarat untuk mendapatkan Blangko SSPD (surat setoran pajak daerah) setelah itu melakukan pembayaran ke Bank Daerah.

Hasil penelitian ini sejalan dengan hasil penelitian yang dilakukan oleh Ulfa Sari Elvira di kota Medan pada Tahun 2018, dimana tarif pajak BPHTB yang diterapkan sebesar 5% dari dasar pengenaan pajak yang sesuai dengan peraturan daerah dan undang-undang No.28 Tahun 2009.

5. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dalam Analisis Nilai Jual Objek Pajak Terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, maka penulis dapat mengambil kesimpulan yaitu sebagai berikut:

1. Prosedur pelaksanaan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Buton Selatan sudah sesuai dengan Peraturan Daerah No. 1 Tahun 2016 dan Undang-undang No.28 Tahun 2009 yaitu dengan cara nilai perolehan objek pajak dikalikan dengan tarif dasar pajak BPHTB sebesar 5% yang meliputi seluruh rangkaian pendaftaran, penelitian, pembayaran, pelaporan dan penagihan pajak BPHTB dengan transaksi jual beli, transaksi karena waris dan transaksi karena hibah. Hanya saja untuk target dan realisasi penerimaan BPHTB di Kab.Buton Selatan perlu digali dan ditingkatkan lagi dengan semua potensi-potensi pajak yang ada di Kabupaten Buton Selatan dilihat dari banyaknya tempat-tempat wisata dan banyaknya bangunan-bangunan baru yang tumbuh di kabupaten Buton Selatan.
2. Memberikan pemahaman dan pengetahuan kepada masyarakat tentang cara menentukan besaran pokok pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kabupten Buton Selatan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dimaksud Perda Kabupaten Buton Selatan Nomor 1 Tahun 2016 dalam pasal 9 adalah 5 %. Dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat 1 Perda No.1 Tahun 2016, telah dikurangi dengan nilai perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak(OPTKP). Namun besarnya NPOP terlebih dahulu dikurangi dengan batas tidak kena pajak yang disebut Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) kemudian di kali 5%. Dengan menggunakan rumus $BPHTB = (NPOP - NPOPTKP) \times 5\%$.
3. Cara penentuan klisifikasi nilai jual objek pajak bumi untuk objek pajak sektor perdesaan dan sektor perkotaan sesuai dengan Perbup Kabupaten Buton Selatan No.61 Tahun 2015 tentang penentuan klasifikasi dan besarnya nilai jual objek pajak sebagai dasar pengenaan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan serta bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kabupaten Buton Selatan. Sesuai dengan

Undang-undang No.28 Tahun 2019 dan Perda Kabupaten Buton Selatan No.02 Tahun 2016 tentang pajak bumi dan bangunan sektor perdesaan dan perkotaan, suatu daerah diwajibkan setiap 3 sampai 5 tahun sekali untuk menaikkan nilai jual objek pajak sebesar satu sampai tiga kelas bumi atau bangunannya sesuai dengan perkembangan dan pertumbuhan ekonomi daerahnya masing-masing.

Adapun cara penentuan klasifikasi nilai jual objek pajak bumi untuk objek pajak sektor perdesaan dan perkotaan yaitu:

- a. Petugas pajak melakukan survey ke lapangan dengan meneliti transaksi harga pasar
 - b. Melakukan penilaian dan analisis antara harga transaksi objek pajak didepan jalan poros atau di belakang jalan poros
 - c. Membandingkan harga jual pasar saat ini dan harga jual pasar tahun sebelumnya
 - d. Mengambil sampel transaksi pasar dengan tidak memberatkan masyarakat untuk membayar pajak
 - e. Badan Pendapatan Daerah membuat ketetapan besaran pajak minimal dan maksimal yang disepakati oleh pimpinan daerah dalam hal ini Bupati Buton Selatan.
 - f. Kemudian dibuatkan SK keputusan Bupati untuk menerbitkan peraturan baru yang sesuai dengan nilai transaksi jual beli tanah di masyarakat saat ini.
4. Strategi yang dilakukan Pemerintah Daerah Kabupaten Buton Selatan yakni, pada saat ini Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Buton Selatan sudah menerapkan sistem aplikasi e-BPHTB dalam memaksimalkan pelayanan BPHTB yang diperintahkan langsung oleh KPK, untuk meminimalkan proses kecurangan dan permainan pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab. Jadi dengan menggunakan aplikasi e-BPHTB wajib pajak langsung melihat dan mengetahui besaran pajak yang harus dibayar tanpa dipengaruhi dari pihak luar.

6. SARAN

Adapun saran yang dapat penulis sampaikan dari hasil penelitian ini adalah :

- 1) Pemerintah daerah Kabupaten Buton Selatan yaitu disarankan untuk memperbanyak sosialisasi, himbauan dan meyakinkan kepada masyarakat Kabupaten Buton Selatan agar pentingnya membayar pajak, apa kegunaanya pajak? Dan digunakan untuk apa sih pajak

- itu? Agar masyarakat sadar bahwa membayar pajak itu sangat penting untuk masyarakat, daerah dan negara.
- 2) Pemerintah daerah dihimbau agar lebih banyak lagi memberikan pemahaman dan pengetahuan kepada masyarakat tentang:
 - a. Cara menentukan besaran pokok pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan di Kabupten Buton Selatan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak BPHTB sebagaimana dimaksud Perda Kabupaten Buton Selatan Nomor 1 Tahun 2016 dalam pasal 9 adalah 5 %. Dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat 1 Perda No.1 Tahun 2016, telah dikurangi dengan nilai perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak(OPTKP). Namun besarnya NPOP terlebih dahulu dikurangi dengan batas tidak kena pajak yang disebut Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) kemudian di kali 5%. Dengan menggunakan rumus $BPHTB = (NPOP - NPOPTKP) \times 5\%$.
 - b. Memberikan inovasi-inovasi atau strategi-strategi mempermudah dalam melayani masyarakat untuk membayar pajak contohnya seperti mengadakan program jemput bola dengan menggunakan mobil pelayanan pajak. Jadi masyarakat yang domisilinya jauh dari kantor pelayanan pajak bisa terjangkau dengan adanya mobil pelayanan pajak.
 - 3) Untuk menentukan klasifikasi kenaikan nilai jual objek pajak bumi dan bangunan pada sektor perdesaan dan perkotaan, harus diperhatikan betul apakah daerah tersebut sudah layak pertumbuhan ekonomi dan pembangunannya apa belum? Jika daerah tersebut belum signifikan tingkat pertumbuhan ekonomi dan pembangunannya maka dibutuhkan waktu kurang lebih lima tahun untuk menaikkan NJOP bumi dan bangunan di daerah tersebut.
 - 4) Sebaiknya Pemerintah Kabupaten Buton Selatan khususnya BAPENDA untuk lebih banyak lagi melakukan bimtek atau pelatihan-pelatihan kepada sumber daya manusia di Badan Pendapatan Daerah khususnya dibagian pelayanan pajak, sehingga pelayanan lebih cepat dan tidak terpaku pada satu atau dua orang saja.

7. DAFTAR PUSTAKA

- Amnesty.2020. *Kontribusi Pajak Bumi Dan Bangunan (PBB) Dalam Peningkatan Penerimaan Pajak Daerah*. Dalam Jurnal Riset Perpajakan. Di akses Tanggal 23 Agustus 2022.
- Adimas Wahyu Widayat, SH (Tahun 2016) “ *Analisis Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Dalam Proses Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kebumen*”. Tesis Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
- Andriyani Putri (2017). *Pengaruh Sosialisasi Pemerintah dan Kepemimpinan Lurah Terhadap Masyarakat Terhadap Pembayaran Pajak Bumi dan bangunan di Kota Dumai* <http://ejurnal.umri.ac.id/index.php/jae/article/view/201/126> di akses tanggal 24 Februari 2022
- Agung Mulyo (2014:34) “*Perpajakan Indonesia*” Surabaya. <http://repository.untag-sby.ac.id> di akses tanggal 19 Februari 2022
- Ayo pajak. 2021 “*Asas Pemungutan Pajak di Indonesia.*”Dalam Ayo! Pajak. <http://ayopajak.com/asas-pemungutan-pajak/>. Di akses tanggal 22 Februari 2022
- Elvira Sari (tahun 2018)”*Analisis Perhitungan dan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan(BPHTB) sebagai salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah pada Badan Pengelolaan pajak dan Retribusi Daerah Kota Medan*”. Skripsi. Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Di akses Tanggal 17 february 2022
- Gunawan Anne (2017)”*Pengaruh system administrasi perpajakan modern,sosialisasi perpajakan dan pemahaman pajak terhadap kepatuhan wajib pajak (pribadi dan badan) pada kantor pelayanan pajak Pratama Surabaya Genteng*”. Skripsi. <https://repositori.ukdc.ac.id>. di akses Tanggal 17 february 2022
- Keputusan Menteri Keuangan (KMK) No. 516/KMK.04/2000 tanggal 14 Desember 2000 *tentang cara penentuan besarnya NPOPTKP BPHTB*.Jakarta
- Keputusan Bupati Buton Selatan No. 495 Tahun 2015” *Tentang Penetapan Standar Nilai Jual Objek Pajak Bumi Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2)*. Batauga.
- Laporan *Penerimaan Bendahara Penerima PAD Badan Keuangan Daerah Kabupaten Buton Selatan (2018-2021)*
- Mardiasmo (2016:417)”*tentang rumus BPHTB dan perpajakan edisi revisi*,(Yogyakarta: ANDI,2000), hlm.3.
- Muhammad Fauzan (2012) “ *Akuntansi dan efektifitas pemungutan Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Kontribusinya Terhadap Pendapatan Daerah di Volume 5 Nomor 2-Desember 2023*

Kota Semarang Periode Tahun 2008-2011. Jurnal. Vol. 1 No. 1 Tahun 2012 hal 1-7.
http://scholar.google.com/scholar?hl=id&as_sdt=0%2C5&q=akuntansi+dan+efektivitas+pemungutan+bea+perolehan+hak+atas+tanah+dan+bangunan+oleh+Muhammad+Fauzan+dan+Muhammad+sidiq+Andrianto&btnG=#d=gs_qabs&u=%23p%3DVz09VAE-yLEJ. Di akses tanggal 23 Februari 2022

P.J.A Andriani. (2014:3)” *Akuntansi Pajak*. Jakarta. Salemba Empat.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesian Nomor 37 Tahun 1998 *Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah Presiden Republik Indonesia*. Jakarta

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional NO.1 Tahun 2006 *Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Thun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 tahun 1997 *Tentang Proses Administrasi Penandatanganan Akta Jual Beli Di Hadapan PPAT*. Jakarta

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Pasal 2 ayat (1) *Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta

Peraturan Daerah Kabupaten Buton Selatan Nomor 01 Tahun 2016 *tentang Pajak Bea Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan*. Batauga

Peraturan Daerah Kabupaten Buton Selatan Nomor 02 Tahun 2016” *tentang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (PBB-P2)*. Batauga

Peraturan Bupati Buton Selatan No. 61 Tahun 2015 *tentang Penentuan Klasifikasi Dan Besarnya Nilai Jual Objek Pajak Sebagai Dasar Pengenaan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Serta Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Kabupaten Buton Selatan*

Peraturan Bupati Buton Selatan N0.217 Tahun 2020 *tentang Penetapan Standar Nilai Jual Objek Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan, Batauga 26 juni 2020*

Rinaldo. 2013. *Analisis pengelolaan penerimaan bea perolehan ha katas tanah dan bangunan (BPHTB) dalam meningkatkan pendapatan pajak daerah kota Palembang*. Skripsi. Universitas Muhammadiyah Palembang.
<http://repository.um Palembang.ac.id/id/eprint/745/1/Skripsi575-1705088684.pdf>

Sudirman, (2012:3) *Perpajakan Pendekatan Teori dan Praktik di Indonesia Salemba Empat Dua Media*. Jakarta

Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 *tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Jakarta

Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 Direktorat Jenderal Pajak atau Kepala Daerah menurut Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 *tentang sanksi administrasi bagi wajib pajak yang terlambat melakukan pembayaran pajak*

Walakandou, R. J. (2013). *Analisis kontribusi pajak hotel terhadap pendapatan asli daerah (pad) di kota manado*. Jurnal Emba: *Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi*, 1(3).<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/emba/article/view/1879/1488/>.
Di akses tanggal 03 agustus 2022

Yuristiani, D.(2012). *Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Bphtb) setelah undang-undang Nomor 28 tahun 2009 tentang pajak daerah dan retribusi daerah (studi pada Dinas Pendapatan Daerah) Disertasi Doktor Universitas Brawijaya*