



ANALISIS IMPLEMENTASI PEMUNGUTAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DI INDONESIA

Habibah Ramadhani Nasution

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN-SU Medan

Arofiani Mutmainah

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN-SU Medan

Dina Cheetah Khairiyah

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN-SU Medan

Dini Vientiany

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN-SU Medan

Alamat: Jl. Wiliem Iskandar Ps. V, Medan Estate, Kec. Percut Sei Tuan, Kab. Deli Serdang,
Sumatera Utara, 20371

Korespondensi penulis: habibahramadhani05@gmail.com , arofianimutmainah@gmail.com ,
dinakhairi3@gmail.com , dini1100000167@uinsu.ac.id

Abstrak. *The handover of management of BPHTB to district/city governments began January 1 2011. Since then, BPHTB has become a source of original regional income (PAD) and the further regulated by the respective regional regulations (Perda). Regional governments have the authority to set rates, collection procedures, and provide reductions or exemptions from BPHTB under certain conditions in accordance with applicable regional regulations. This research will analyze and examine how the BPHTB collection law is implemented in the regions. This research uses a library research approach or library study, that carried out by collect and analyze information from various library sources such as books, scientific journals, scientific articles and other trusted sources. The collected data is then analyzed to identify and understand how BPHTB collection is implemented in the regions according to the original evidence of its implementation according to the attached journal. This research aims to provide conclusions about how BPHTB collection is implemented in the regions. The results of this research are: it is very unfortunate that the implementation of BPHTB collection in the regions can actually be categorized as "not good enough" based on the two journals analyzed.*

Keywords: *BPHTB Tax, Implementation*

Abstrak. *Pemindahtanganan pengelolaan BPHTB dari pemerintah pusat ke pemerintah kabupaten/kota telah diresmikan mulai 1 Januari 2011. Kedepannya, BPHTB berperan sebagai sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) yang kemudian dicampurtangani dan diatur lebih lanjut oleh Peraturan Daerah (Perda) masing-masing. Pemerintah daerah memiliki kemampuan untuk menetapkan tarif harga, prosedur pemungutan, serta memberikan pengurangan atau pembebasan BPHTB (bebas pajak BPHTB) dalam kondisi tertentu disesuaikan dengan peraturan daerah yang berlaku. Penelitian ini akan melakukan analisis dan mengkaji tentang bagaimana implementasi hukum pemungutan BPHTB di daerah. Penelitian ini menggunakan pendekatan *library research* atau studi pustaka, yang dilakukan dengan cara mengumpulkan lalu melakukan analisis informasi dari beragam sumber pustaka yakni buku, artikel ilmiah, jurnal ilmiah, dan sumber terpercaya lainnya. Data yang terkumpul kemudian dianalisis untuk mengidentifikasi dan memahami bagaimana implementasi pemungutan BPHTB di daerah sesuai bukti asli dari penerapannya*

di lapangan sesuai jurnal yang dilampirkan. Penelitian ini bertujuan memberikan gambaran dan simpulan tentang bagaimana implementasi pemungutan BPHTB di daerah. Hasil dari penelitian ini adalah: sangat disayangkan implementasi pemungutan BPHTB di daerah malah dapat dikategorikan “kurang baik” berdasarkan dua jurnal yang di analisis.

Kata kunci : Pajak BPHTB, Implementasi

PENDAHULUAN

1. Latarbelakang

Menurut Pasal 33 Ayat 3 UUD 1945; “bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.”

Tanah merupakan tak dapat dipisahkan dengan bumi, tanah merupakan anugerah Tuhan YME, tanah tidak hanya berguna untuk memenuhi kebutuhan dasar perumahan dan ruang komersial, tetapi juga termasuk sarana investasi yang memberikan untung dalam berbagai aspek. Kemudian, bangunan juga memfasilitasi berbagai guna bagi pemiliknya, khususnya dalam aspek ekonomi. Sehubungan dengan itu, wajar rasanya jika seseorang yang mendapat hak atas tanah atau bangunan untuk memberikan partisipasinya kepada negara dari nilai ekonomi dan keuntungan yang diperolehnya dengan pembiayaan pajak, khususnya “Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)”.

Berdasarkan simpulan tersebut, pemerintah mengesahkan Undang-Undang Nomor 28 Pasal 1 angka 1 Tahun 2009 yang mengatur Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dimana pengertian pajak yaitu: “Pajak 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”

Berikut adalah dasar-dasar pengelolaan BPHTB berdasarkan UU, yaitu :

1. Sistem *Self-assessment*, menjadi dasar pemenuhan pajak BPHTB, dimana Wajib Pajak menghitung dan membayar secara mandiri/per-orangan kewajiban perpajakannya.
2. Bea masuk sebanyak 5% dari Nilai Pokok Kena Pajak (NPOPKP).
3. Untuk menjamin efektivitas penerapan UU BPHTB, baik wajib pajak tak terkecuali pejabat yang tidak patuh akan ketentuan untuk membayar pajak BPHTB akan terkena sanksi/hukuman disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang ada.
4. *Income* dari pajak BPHTB merupakan pendapatan provinsi yang ditransfer ke pemerintah daerah sebagai upaya menambah pendapatan daerah, memperkuat otonomi daerah, dan membiayai pembangunan daerah.
5. Hal-hal terkait BPHTB di luar ketentuan-ketentuan tersebut di atas tidak diperbolehkan/terlarang.

Sehubungan dengan disahkannya UU Nomor 28 Tahun 2009 Tanggal 15 September 2009 mengenai Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, kewenangan mengenai BPHTB diserahkan dari pemerintah pusat ke pemerintah kabupaten/kota. Pemindahtanganan ini resmi dilakukan mulai 1 Januari 2011. Sejak itu, BPHTB menjadi salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) dan diatur lebih lanjut oleh Peraturan Daerah (Perda) masing-masing. Pemerintah

ANALISIS IMPLEMENTASI PEMUNGUTAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DI INDONESIA

daerah memiliki wewenang untuk menetapkan tarif, prosedur pemungutan, serta memberikan pengurangan atau pembebasan BPHTB dalam kondisi tertentusesuai dengan peraturan daerah yang diberlakukan.

2. Rumusan Masalah

Berdasarkan kenyataan tersebut, peneliti tertarik untuk meneliti “**ANALISIS IMPLEMENTASI HUKUM PEMUNGUTAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DI INDONESIA**”. Kemudian, rumusan masalah terkait penelitian yang akan dilakukan adalah: “Bagaimana implementasi hukum pemungutan pajak Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan di Indonesia?”

3. Tujuan Penelitian

Kemudian, penelitian ini kami lakukan dengan beberapa poin tujuan sebagai berikut :

- 1) Bertujuan supaya mengetahui implementasi hukum pemungutan pajak Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan di Indonesia.
- 2) Bertujuan untuk menganalisis keefektifan pemungutan pajak Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan di daerah

KAJIAN TEORI

1. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) mulai diberlakukan secara resmi di Indonesia pada tahun 1997 berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Kemudian, sejak tahun 2010, pengelolaan BPHTB dialihkan dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah. Hal ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 mengenai Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang memberikan kewenangan kepada pemerintah daerah untuk mengatur dan memungut BPHTB.

Sejarah Singkat BPHTB

- 1) Tahun 1997 : Peraturan mengenai pajak BPHTB dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 pertama kali, UU ini mengatur tentang Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Saat itu pengelolaan dan pemungutan BPHTB masih menjadi tanggung jawab pemerintah pusat.
- 2) Tahun 2000 : Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 diundangkan untuk mengubah dan menyempurnakan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997.
- 3) Tahun 2010: Dengan lahir dan terentuknya serta berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, pengelolaan BPHTB dialihkan kepada pemerintah daerah mulai tanggal 1 Januari 2011. Undang-undang ini secara resmi mengalihkan kewenangan pengaturan BPHTB kepada pemerintah daerah sebagai bagian dari pajak daerah.

2. Tujuan BPHTB

Pengenaan BPHTB memiliki beberapa tujuan utama:

- 1) Pendapatan Daerah: Menjadi tambahan terhadap pendapatan asli daerah yang dapat digunakan untuk pembangunan fasilitas umum dan perbaikan layanan masyarakat menjadi lebih baik.

- 2) Regulasi Pasar Properti: Mengatur dan memonitor serta menganalisis transaksi tanah dan bangunan, mencegah spekulasi, dan menjaga stabilitas harga properti
- 3) Pemerataan Ekonomi: Dengan adanya BPHTB, Diharapkan dapat meningkatkan keadilan sosial dan ekonomi dengan memastikan bahwa mereka yang mendapatkan manfaat dari tanah dan bangunan juga berkontribusi pada pembangunan daerah.

3. Objek dan Subjek BPHTB

- 1) Objek-objek BPHTB terdapat beberapa poin, sebagai berikut:
 - Jual-beli
 - Tukar-menukar
 - Hibah
 - Hibah wasiat
 - Warisan
 - *Income* dalam perseroan atau badan hukum lainnya
 - Pemisahan hak yang mendorong peralihan
 - Pembelian yang dilakukan dalam lelang
 - Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
 - Penggabungan usaha
 - Peleburan usaha
 - Pemekaran usaha
 - Hadiah
- 2) Subjek BPHTB: yaitu orang/badan pribadi atau wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah & bangunan.

4. Hal-hal yang terkecualikan dari Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Berikut adalah objek pajak yang tidak dikenakan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB):

- 1) Perwakilan diplomatik dan konsulat, hal ini berdasarkan asas perlakuan timbal balik atas perlakuan negara asal diplomat yang melakukan hal yang sama/timbal balik;
- 2) Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan yang bersifat untuk kepentingan umum/negara;
- 3) Badan dan/atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan keputusan Menteri Keuangan dengan catatan perwakilan tersebut tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas perwakilan organisasi tersebut;
- 4) Badan pribadi karena pengalihan hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama;
- 5) Badan pribadi karena wakaf;
- 6) Badan pribadi yang dipergunakan untuk keperluan ibadah;
- 7) Objek pajak tertentu.

ANALISIS IMPLEMENTASI PEMUNGUTAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DI INDONESIA

5. Dasar Pengenaan Pajak BPHTB, Harga Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) dan Besaran Tarif Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dikenakan berdasarkan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), kemudian waktu diberlakukannya terutang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah tanggal peralihan hak.

Harga perolehan bebas pajak (NPOPTKP) ditentukan berdasarkan daerah (kabupaten/kota) yaitu paling banyak Rp. 60.000.000 (60 juta rupiah). NPOPTKP mengenai hak karena waris ataupun hibah wasiat ditetapkan berdasarkan daerah. Apabila sanak saudara langsung (termasuk suami dan istri) derajat pertama atau derajat lebih rendah memperoleh warisan atau hak berdasarkan wasiat, yaitu maksimal Rp. 300.000.000 (300 juta rupiah). Besaran NPOPTKP ditentukan oleh peraturan pemerintah daerah. Tarif pajak atas bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) maksimal adalah 5%.

6. Mekanisme Penghitungan dan Pembayaran

Tarif BPHTB ditentukan yaitu sebesar 5% dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak (NPOP-KP), yang merupakan nilai transaksi atau nilai pasar wajar jika transaksi tidak mencerminkan nilai pasar. Pemerintah daerah dapat mematok batas nilai yang tidak kena pajak (NPOP-TKP) sesuai dengan peraturan daerah masing-masing. Pembayaran pajak BPHTB dapat dilakukan melalui kantor pelayanan pajak atau bank resmi yang ditunjuk oleh pemerintah daerah. Wajib pajak diharapkan telah melaporkan dan membayar BPHTB sebelum perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut didaftarkan.

Misal, seseorang membeli tanah dan bangunan dengan nilai transaksi Rp1.000.000.000 dan NJOP sebesar Rp900.000.000, maka NPOP yang digunakan adalah Rp1.000.000.000. BPHTB yang harus dibayar adalah:

$$\text{BPHTB} = 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP})$$

Dengan NPOP TKP (Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak) yang ditetapkan oleh pemerintah daerah, misalnya Rp60.000.000:

$$\text{BPHTB} = 5\% \times (1.000.000.000 - 60.000.000) = 5\% \times 940.000.000 = \text{Rp}47.000.000$$

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan *library research* atau studi pustaka, mekanismenya adalah dengan mengumpulkan dan menganalisis informasi dari banyak sumber pustaka berbeda seperti buku, jurnal ilmiah, artikel ilmiah, dan sumber terpercaya lainnya. Kemudian dilakukan analisis terkait terhadap data yang terkumpul untuk mengidentifikasi dan memahami implementasi pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Penelitian yang menggunakan jenis penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif bertujuan untuk memberikan pemahaman dan penjelasan yang mendalam dan komprehensif terhadap fenomena sosial. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif untuk mengkaji bagaimana implementasi hukum pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk memperoleh pemahaman yang lebih kaya dan

kompleks tentang dinamika yang terjadi dalam praktik pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Sumber data utama penyusunan penelitian ini adalah sumber data sekunder, dimana informasi yang telah terkumpul dan dikaji oleh pihak lain, kemudian hasil penelitiannya digunakan kembali disini sebagai pembandingan. Sumber data sekunder yang dipergunakan yakni buku-buku yang membahas tentang BPHTB, pajak, dan sebagainya. Selain itu, jurnal ilmiah yang memuat artikel penelitian mengenai praktik pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) juga menjadi rujukan utama. Tak lupa UU dan UUD juga digunakan sebagai bahan pengkajian penelitian. Artikel ilmiah yang diterbitkan di situs web terpercaya atau jurnal online turut menjadi sumber informasi yang relevan.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Tabel Perbandingan

Lokasi	Judul Penelitian	Penulis dan Tahun Terbit	Pembahasan Terkait
Kabupaten Lombok Tengah	PENERAPAN HUKUM PENGENAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)	Marlon Gustia, (2015)	<ul style="list-style-type: none"> a. Di Kantor Pertanahan Lombok Tengah, dalam prosedur pemungutan pajak BPHTB nya, terjadi <i>human error</i>, yang menyebabkan ketidakpastian hukum sehingga efektifitas hukum tidak berjalan sesuai kodratnya, b. Di Kantor Pertanahan Lombok Tengah, dalam prosedur pemungutan pajak BPHTB nya, terjadi <i>human error</i>, teori daya oikul tidak diterapkan, teori daya pikul yaitu bahwa pemungutan pajak harus sesuai dengan kapasitas mampu bayar dari si wajib pajak, c. Di Kantor Pertanahan Lombok Tengah, dalam prosedur pemungutan pajak BPHTB nya, terjadi <i>human error</i>, terjadi diskriminasi dalam prosedur pemungutan pajak, Asas Kesamaan oleh Wj. De Langen tidak diimplementasikan dengan baik.
Kabupaten Minahasa Tenggara	EVALUASI PENERAPAN SISTEM PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS	Meilan Agu, Sifrid S.Pengemanan, Robert Lambey, (2015)	<ul style="list-style-type: none"> a. <i>Self Assessment System</i> digunakan dalam prosedur pajak BPHTB di Kabpate Minahasa Tenggara. Ditemukan banyak tantangan terkait berlakunya <i>Self Assessment System</i> di lapangan. (1) Tidak 100 berjalan

**ANALISIS IMPLEMENTASI PEMUNGUTAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK
ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DI INDONESIA**

	TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) SEBAGAI		<p>sesuai dengan ketentuan dalam perundang-undangan yang berlaku.</p> <p>(2) Wajib pajak tidak jujur dalam menggunakan NPOP sebagai dasar pengenaan pajak BPHTB. Hal ini terjadi akibat kecederungan tidak mau bayar pajak, mengakibatkan wajib pajak tidak jujur mengenai NPOP nya dan malah beralih ke Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).</p> <p>b. Implementasi pemungutan Pajak BPHTB, dikategorikan kurang baik dalam penerapannya di lapangan, berdasarkan prosedur pemungutan, khususnya pembayaran tidak sejalan dengan prosedur pembayaran yang ditentukan. Hal ini perlu diperhatikan oleh daerah terkait, supaya proses pemungutan pajak BPHTB berjalan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.</p>
--	---	--	--

2. Pembahasan Peneliti

Berdasarkan hasil analisis olah data yang disajikan dalam bentuk tabel *library research*, maka dapat diambil kesimpulan bahwa terjadi keadaan dengan kondisi dan faktor-faktor penyebab yang berbeda terhadap implementasi hukum pemungutan pajak di tiap lokasi yang dibahas. Namun, dari kedua lokasi tersebut memberikan satu keadaan yang menyimpulkan satu hal sama, yaitu kurang efektifnya peng-implementasian hukum pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB).

Di tiap lokasi perbedaan ini dipicu alasan-alasan yang berbeda. Di Lombok Tengah terjadi dikarenakan kurang teliti dan sigapnya Kantor Pertanahan Lombok Tengah dalam Pengenaan BPHTB terkait hukum pemungutan BPHTB terhadap pendaftaran tanah. Kemudian di Kabupaten Minahasa Tenggara dipicu oleh beberapa hal, yaitu; (1) wajib pajak sering kali menghindari pembayaran pajak, hal ini menyebabkan wajib pajak tidak jujur dalam penyampaian NPOP, yang kemudian memicu pengenaan pajak dialihkan ke Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). (2) prosedur/mechanisme pemungutan pajak belum baik, terdapat kesalahan dalam proses pemungutan pajak khususnya prosedur pembayaran pajak.

Perbedaan kondisi ini juga didasarkan bahwa pengelolaan BPHTB diserahkan ke pemerintah kabupaten/kota yang diresmikan mulai 1 Januari 2011. Sejak itu, BPHTB menjadi salah satu sumber pendapatan asli daerah (PAD) dan diatur lebih lanjut oleh peraturan daerah (Perda) masing-masing. Pemerintah daerah memiliki wewenang untuk menetapkan tarif, prosedur pemungutan, serta memberikan pengurangan atau pembebasan BPHTB dalam kondisi tertentus sesuai dengan peraturan daerah yang berlaku.

KESIMPULAN DAN SARAN

1. Kesimpulan

Dengan perbedaan kondisi di tiap daerah seperti yang sudah dijelaskan, menimbulkan keefektifitasan implementasi pemungutan BPHTB di tiap daerah pun menjadi berbeda-beda. Berdasarkan tabel perbandingan di atas, peneliti menyimpulkan:

- 1) Tidak semua pemerintah daerah memiliki kapasitas administratif yang sama dalam hal pengelolaan pajak. Hal ini bisa menyebabkan perbedaan dalam efisiensi dan efektivitas pengumpulan BPHTB.
- 2) Implementasi pemungutan BPHTB di daerah seringkali menimbulkan ketidakpastian hukum jika regulasi dan kebijakan yang diterapkan oleh daerah berbeda dengan yang ada di pusat, atau jika ada perubahan kebijakan yang sering terjadi di tingkat daerah.
- 3) Dengan banyaknya daerah yang mengelola BPHTB, bisa muncul perbedaan dalam standar operasional dan tarif, yang dapat membingungkan wajib pajak dan menyulitkan proses administrasi.

Kebijakan mengenai pemindahkusaan BPHTB oleh pemerintah pusat kepada pemerintah daerah diharapkan memberikan keefektifitasan lebih dan manfaat yang baik juga terhadap praktik pemungutan pajak. Sangat disayangkan implementasi pemungutan BPHTB di daerah malah dapat dikategorikan “kurangbaik” berdasarkan dua jurnal yang di analisis di tabel perbandingan sebelumnya.

2. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah diuraikan, beberapa poin-poin berikut adalah saran dari peneliti untuk dilakukan ke depannya:

- 1) Peningkatan Kapasitas Sumber Daya Manusia:
 - Melakukan pelatihan dan pengembangan kemampuan staf pajak daerah agar mereka lebih kompeten dalam mengelola dan memungut BPHTB.
- 2) Penguatan Sistem dan Teknologi Informasi:
 - Mengembangkan dan menerapkan sistem teknologi informasi yang terintegrasi untuk memudahkan proses pemungutan, pencatatan, dan pelaporan BPHTB.
 - Memanfaatkan teknologi seperti e-BPHTB untuk memudahkan wajib pajak dalam melakukan pembayaran secara online.
- 3) Penyederhanaan Proses Administratif:
 - Mengurangi birokrasi yang rumit dan mempercepat proses administratif terkait BPHTB.
 - Menyediakan panduan yang jelas dan mudah diakses oleh masyarakat mengenai prosedur pembayaran BPHTB.
- 4) Peningkatan Pengawasan dan Penegakan Hukum:
 - Memperkuat mekanisme pengawasan internal dan eksternal untuk memastikan bahwa proses pemungutan BPHTB dilakukan sejalan dengan peraturan yang berlaku.

ANALISIS IMPLEMENTASI PEMUNGUTAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DI INDONESIA

- Menindak tegas pelanggaran dan penyimpangan dalam pengelolaan BPHTB.
- 5) Sosialisasi dan Edukasi Masyarakat:
- Melakukan sosialisasi secara aktif kepada masyarakat mengenai pentingnya pembayaran BPHTB dan prosedur yang harus diikuti.
- Mengadakan program edukasi untuk meningkatkan kesadaran juga kepatuhan wajib pajak.

DAFTAR PUSTAKA

- Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, (Lembar Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembar Negara Nomor 2034)
- Indonesia, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, (Lembar Negara Tahun 2000 Nomor 130, Tambahan Lembar Negara Nomor 3988)
- Indonesia, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, (Lembar Negara Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembar Negara Nomor 5049)
- Limbong, Tania Mayshara, Dewi, Trisna Ayu, dan Sitompul, Rina Melati. (2022). Tanggung Jawab PPAT atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) pada Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan Di Kota Medan. *Law_Jurnal*, Vol 3 No 1
- Agu, Meilan, Pengemanan, Sifrid S., dan Lambey, Robert. (2015). Evaluasi Penerapan Sistem Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Sebagai Pajak Daerah Pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa Tenggara. *Jurnal Berkala Ilmiah Efisiensi*, Vol 15 No 04
- Gustia, Marlon. (2016/03/05). Penerapan Hukum Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). *Jurnal IUS*
- Nana Wulan Dari. (2020). Penerapan Sistem Pemungutan Bea Perolehan Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Pada Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Indragiri Hilir. *UIN SUSKA RIAU*. <https://repository.uin-suska.ac.id/29623/>
- Yusran, Rio Rahmat, dan Siregar, Dian Lestari. (2017). Pengaruh BPHTB dan PBB Terhadap Pendapatan Asli Daerah Di Provinsi Kepulauan Riau. *Akrab Juara*, Vol 2 No 2