

ANALISIS EFEKTIVITAS PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DALAM RANGKA MENINGKATKAN PENERIMAAN PAJAK DAERAH DI UNIT PELAYANAN PEMUNGUTAN PAJAK DAERAH (UPPPD) KECAMATAN KOJA PADA TAHUN 2020-2022

Arda Ika Aslami¹, Mira Permata Sari^{2*}

Program Studi Administrasi Publik, Fakultas Ilmu Administrasi
Institut Ilmu Sosial dan Manajemen STIAMI, Indonesia

Email : ardaikaaslami21@gmail.com¹, mirapermata83@gmail.com²

*Corresponding Author

ARTICLE INFO

ABSTRACT

Keywords

Effectiveness Collecting Land and Building Rights Acquisition Fees Regional Tax Collection

Background: in 2020-2022 BPHTB revenue has failed to meet the predetermined BPHTB target. The highest achievement was only 87.53%. This study aims to analyze the effectiveness of collecting LBRAF (Land and Building Rights Acquisition Fees) in order to enhance local Tax Revenue at the Koja District RTCSU (Regional Tax Collection Service Unit) between 2020 and 2022. Additionally, it aims to identify the challenges encountered and the efforts made by the Koja District RTCSU (Regional Tax Collection Service Unit) in conducting this analysis. The research adopt a qualitative descriptive approach, employing data collection techniques such as Interviews, Observation, Documentation, and Triangulation. Interviews were conducted with key stakeholders including the Head of the Collection Unit, the Head of the Koja District RTCSU (Regional Tax Collection Service Unit), Academics, and Taxpayers. The findings indicate that the collection of LBRAF (Land and Building Rights Acquisition Fees) has been ineffective, evident from the failure to achieve the annual collection targets. However, this is juxtaposed with fluctuations in the issuance of RTPC (Regional Tax Payment Certificates) over the years. The low level of Taxpayer Awareness in reporting and Paying Taxes, as well as suboptimal socialization efforts, are identified as key contributing factors. The study identifies challenges including a limited number of Tax Officers, inadequate Taxpayer understanding of Technology, and highlights the Service Unit's efforts, such as conducting socialization activities, improving services, supervising the collection process, enforcing legal sanctions for Tax Violators and other using social media.

PENDAHULUAN

Negara tentunya harus memperoleh dana yang diperlukan dengan cara memaksimalkan sumber-sumber penerimaan negara dari berbagai sumber, salah satunya berasal dari pajak. Pajak merupakan kewajiban yang harus dibayar dan dipenuhi rakyat untuk negara dan digunakan untuk kepentingan pemerintah dan masyarakat. Pajak adalah salah satu sumber dana pemerintah untuk melakukan pembangunan, baik pemerintah pusat maupun daerah. Pentingnya membayar pajak bukan hanya untuk kepentingan negara melainkan juga untuk dapat memenuhi kepentingan masyarakat. Dimana untuk memperlancar pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diperlukan aparaturnya yang berkualitas, karena para petugas adalah para pelaku

yang terlibat langsung dalam proses pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). dikenakan pada setiap transaksi perolehan hak tanah dan bangunan yang dilakukan oleh orang pribadi atau badan hukum. Pengenaan BPHTB diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Target dan Realisasi Penerimaan BPHTB Di UPPPD Kecamatan Koja

Tahun	Target	Realisasi	Pencapaian (%)
2020	16.491.000.000	14.434.516.867	87,53%
2021	18.453.000.000	13.479.778.991	73%
2022	26.658.000.000	18.085.068.533	67,84%

Sumber: UPPPD Kecamatan Koja

Berdasarkan Data yang diperoleh dari Kantor UPPPD Kecamatan Koja bahwa data realisasi penerimaan pada tahun 2020 – 2022 tidak mencapai target penerimaan BPHTB yang telah ditetapkan. Selama tiga tahun terakhir mengalami kondisi penurunan penerimaan BPHTB. Hal ini menunjukkan masih banyak rendahnya kesadaran Masyarakat untuk melaporkan atau tidak melakukan pembayaran BPHTB dan masih ada Sebagian Masyarakat yang tidak mengetahui cara atau sulit mengoperasikan teknologi serta permasalahan pada data-data BPHTB. Salah satu usaha dari Kecamatan Koja untuk meningkatkan target BPHTB dilakukan dengan cara memberikan sosialisasi kepada wajib pajak tentang arti pentingnya pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) guna meningkatkan kesadaran masyarakat untuk memenuhi kewajibannya dalam membayar pajak serta meningkatkan para petugas pemungutan kepada wajib pajak yang menunda pembayaran BPHTB dan melakukan pengawasan terhadap petugas pemungut yang ada di lapangan.

Perpajakan nasional ataupun daerah menganut sistem Self Assesment System, pada metode ini pelaku wajib pajak dipercaya untuk menghitung sendiri, membayar dan melaporkan kewajiban perpajakannya sendiri. Namun, mengingat banyaknya objek pengeluaran dan tingkat pendidikan dan ilmu wajib pajak yang beragam. Wajib pajak belum sepenuhnya siap untuk melakukan komitmen untuk mendaftarkan dan melaporkan objek penilaian secara tepat. Oleh karena itu, untuk menawarkan jenis bantuan yang lebih baik, dilakukan berbagai informasi tentang pasal dan subjek Pajak BPHTB. Setiap orang atau badan yang menuntut, menguasai atau memperoleh manfaat di darat atau berpotensi bangunan wajib mendaftarkan objek penilaiannya pada Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah (UPPPD). Dalam hal ini penulis menganalisa bahwa masih ditemukan kendala-kendala, antara lain perbedaan objek pajak yang ada di lapangan dengan yang di laporkan tidak sesuai serta kurangnya sosialisasi tentang BPHTB secara langsung dari petugas yang ada di lapangan. Dengan demikian permasalahan yang ditemukan pengelolaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah masih banyak wajib pajak yang belum melaporkan pajak terutang. Kurangnya pengawasan dan pemungutan terhadap pajak BPHTB.

Berdasarkan latar belakang dan fenomena yang telah diuraikan, maka penulis melakukan penelitian dengan judul **“Analisis Efektivitas Pemungutan BPHTB Dalam Rangka Meningkatkan Penerimaan Pajak Daerah di UPPPD Kecamatan Koja Pada Tahun 2020–2022”**.

KAJIAN PUSTAKA

1. **Administrasi** : H.A. Simon, Cs (Ardiansyah, 2015:7) mengatakan: Simon dalam bukunya *Public Administration*, mendefinisikan administrasi sebagai kegiatan sekelompok orang yang mengadakan kerjasama untuk mencapai tujuan bersama.
2. **Administrasi Publik** : menurut Dimock dalam buku Rodiyah (2021:12) adalah bagian dari administrasi secara umum dan memiliki jangkauan yang lebih luas. Dimock juga menambahkan bahwa administrasi publik merupakan sebuah ilmu yang mempelajari apa yang diinginkan oleh rakyat melalui pemerintah serta cara mereka memperoleh hal tersebut.
3. **Administrasi Pajak** : menurut Pohan (2014:93) yaitu: Administrasi pajak dalam arti sempit adalah pelayanan dan kegiatan-kegiatan ketatausahaan mencakup kegiatan catat- mencatat dan pembukuan ringan (recording), koresponding (correspondence), kesekretariatan (secretariate), penyusunan laporan (reporting), dan kearsipan (filling) terhadap kewajiban-kewajiban hak-hak wajib pajak baik dilakukan di kantor fiskus maupun di kantor wajib pajak.
4. **Pajak** : menurut Rochmat Soemitro (Harjo, 2019:5) Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal balik (kontra prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.
5. **Pajak Daerah** : Dalam buku Mardiasmo (2016:14) Pajak Daerah yang selanjutnya disebut pajak, adalah kontribusi wajib kepada daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.
6. **Pajak BPHTB** : Menurut Mardiasmo (2016: 414) yaitu: Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yaitu perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.
7. **Efektivitas** : menurut Mardiasmo (2017: 134) yaitu: Efektivitas adalah ukuran berhasil tidaknya pencapaian tujuan suatu organisasi mencapai tujuannya. Indikator efektivitas menggambarkan jangkauan akibat dan dampak dari keluaran program dalam mencapai tujuan program. Semakin kontribusi output yang dihasilkan berperan terhadap pencapaian tujuan atau sasaran yang ditentukan, maka semakin efektif proses kerja suatu unit organisasi.

Kerangka Pemikiran

Penulis menggunakan pendekatan dalam penelitiannya sebagai berikut. Penulis menggunakan Analisis Efektivitas Pemungutan BPHTB Dalam Rangka Meningkatkan Penerimaan Pajak Daerah Di UPPPD Kecamatan Koja Pada Tahun 2020–2022 dengan menggunakan teori analisis efektivitas yang dikemukakan oleh Ducan (Streers 1985:53) dalam Maulana Mufis 2016 yaitu efektivitas dapat diukur menggunakan indikator : pencapaian tujuan, kemampuan integrasi dan kemampuan adaptasi. Dengan menggunakan teori ini diharapkan mampu mengukur efektivitas pemungutan BPHTB dalam penelitian yang berjudul “Analisis Efektivitas Pemungutan BPHTB Dalam Rangka Meningkatkan Penerimaan Pajak Daerah Di UPPPD Kecamatan Koja Pada Tahun 2020–2022”.

METODE PENELITIAN

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan kualitatif. Alasan peneliti menggunakan pendekatan kualitatif karena peneliti akan berorientasi pada gejala-

gejala yang bersifat alamiah mendasar dengan peneliti yang akan terjun langsung ke lapangan agar fenomena dapat terungkap dengan jelas.

Menurut Nasution (2003:18) bahwa penelitian kualitatif disebut juga penelitian naturalistic. Disebut naturalistic karena sifat data yang dikumpulkan bercorak kualitatif bukan kuantitatif karena tidak menggunakan alat-alat pengukur. Disebut naturalistic karena situasi lapangan penelitian bersifat natural atau wajar sebagaimana adanya tanpa dimanipulasi dan diatur dengan eksperimen atau test.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil

Data sekunder yang diperoleh yaitu berdasarkan penelitian lapangan yang dilakukan peneliti pada UPPPD Kecamatan Koja sebagai berikut:

1. Jumlah SSPD BPHTB UPPPD Kecamatan Koja Tahun Pajak 2020-2022

Tabel IV.3
Jumlah SSPD BPHTB UPPPD Kecamatan Koja Tahun Pajak 2020-2022

Tahun Pajak	Wajib Pajak Yang Menyetorkan SSPD	Jumlah Pembayaran
2020	1.078	14.435.004.467
2021	1.096	13.479.778.991
2022	1.048	14.600.177.655

Sumber : UPPPD Kecamatan Koja

Berdasarkan data diatas menunjukkan bahwa pada setiap tahunnya yaitu 2020-2022 mengalami peningkatan dan penurunan wajib pajak BPHTB.

2. Target dan Realisasi Penerimaan BPHTB UPPPD Kecamatan Koja tahun 2020-2022

Tabel IV.4
Target dan Realisasi Penerimaan BPHTB UPPPD Kecamatan Koja tahun 2020-2022

Tahun Pajak	Target Penerimaan BPHTB	Realisasi Penerimaan BPHTB	Persentase
2020	16.491.000.000	14.434.516.867	87,53%
2021	18.453.000.000	13.479.778.991	73%
2022	26.658.000.000	18.085.068.533	67,8%

Sumber : UPPPD Kecamatan Koja

Berdasarkan data diatas, dapat diketahui gambaran pencapaian realisasi penerimaan BPHTB yang telah ditargetkan. Pada tahun 2020 UPPPD Kecamatan Koja dapat merealisasikan penerimaan BPHTB sebesar Rp. 14.434.516.867 dari target yang ditetapkan sebesar Rp. 16.491.000.000. Pada tahun 2021 realisasi penerimaan BPHTB mengalami penurunan yaitu sebesar 13.479.778.991 dari target yang ditetapkan sebesar 18.453.000.000. Kemudian di tahun 2022 realisasi penerimaan BPHTB mengalami peningkatan yaitu sebesar

18.085.068.533 dari target yang ditetapkan sebesar 26.658.000.000. Berdasarkan penjelasan tersebut dapat diketahui bahwa pencapaian tingkat efektivitas penerimaan tertinggi terjadi pada tahun 2020 dengan persentase 87,53%. Sementara itu, tingkat efektivitas penerimaan terendah terjadi pada tahun 2022 dengan persentase 67,84%. Sehingga dapat dilihat bahwa realisasi penerimaan BPHTB belum pernah mencapai target yang sudah ditetapkan.

Pembahasan

1. Analisis Efektivitas Pemungutan BPHTB Dalam Rangka Meningkatkan Penerimaan Pajak Daerah Di UPPPD Kecamatan Koja Pada Tahun 2020-2022.

Dalam penelitian ini penulis menggunakan model teori Efektivitas Menurut Ducan (Streers 1985:53) dalam Maulana Mufis 2016 yaitu dimana efektivitas dapat diukur melalui tiga indikator yang sangat mempengaruhi yaitu :

1) Pencapaian Tujuan

Dalam pencapaian tujuan yaitu mendukung dan meningkatkan penerimaan daerah. Oleh karena itu, agar pencapaian tujuan akhir semakin terjamin, diperlukan adanya proses pertahapan yang baik. Pencapaian tujuan terdiri beberapa faktor, yaitu lamanya waktu dan sasaran yang merupakan target konkrit. Berdasarkan Dari tabel IV.4 data realisasi penerimaan BPHTB menunjukkan bahwa jumlah target pajak BPHTB serta jumlah realisasi perolehan pajak BPHTB ternyata tidak sesuai sehingga belum seperti yang diharapkan, dimana besarnya persentase tunggakan pajak BPHTB cukup besar, hal ini menunjukkan bahwa pemungutan BPHTB yang diterapkan masih tidak berjalan dengan baik, dikarenakan masih belum tepatnya penerimaan BPHTB yang telah ditetapkan oleh UPPPD Kecamatan Koja.

Dengan kata lain target yang telah ditetapkan tidak tercapai. Rendahnya realisasi penerimaan BPHTB selama 3 tahun terakhir. hal itu diikuti dengan data SSPD dimana mengalami kenaikan dan penurunan di setiap tahunnya. Di tahun 2020 jumlah SSPD sebanyak 1.078 lalu pada tahun 2021 mengalami kenaikan berjumlah 1.096 merupakan jumlah SSPD yang tertinggi selanjutnya pada tahun 2021 menurun menjadi dengan jumlah 1.048. Terdapat berbagai macam sebab kenaikan dan penurunan penerimaan BPHTB pada UPPPD Kecamatan Koja. Seperti kurangnya sosialisasi berdampak pada banyak masyarakat yang menganggap remeh pembayaran BPHTB dan permasalahan data-data e-bphtb yang tidak sesuai dengan persyaratan. Selain itu wajib pajak yang belum melaporkan pajak terutangya serta jumlah SSPD mengalami naik-turun setiap tahunnya sehingga mempengaruhi terhadap penerimaan BPHTB di UPPPD Kecamatan Koja.

2) Kemampuan Integrasi

Dalam indikator kemampuan integrasi yaitu mengoptimalkan pemungutan BPHTB terdiri dari prosedur dan sosialisasi, UPPPD di Kecamatan Koja telah melakukan upaya agar dalam proses tersebut dapat terintegrasi dengan baik dan juga dapat mengintegrasikan berbagai pihak dari fiskus dan wajib pajak. Dalam hal ini, pihak UPPPD Kecamatan Koja melakukan sosialisasi kepada para wajib pajak. Diungkapkan oleh Bapak Iwan selaku Kepala Satuan Penagihan UPPPD Kecamatan Koja bahwa sosialisasi sudah dilakukan dengan mendatangkan ke Kantor Kelurahan dan Ketua RT/RW. Dan sosialisasi melalui media digital dan media cetak. Selain sosialisasi yang dilakukan, bentuk integrasi yang dilakukan pihak fiskus dalam mempermudah pemungutan BPHTB yaitu dengan penggunaan e-bphtb. Penggunaan e-bphtb sangat membantu masyarakat dalam

mendapatkan pelayanan seputar BPHTB tanpa harus mendatangi Kantor UPPPD dan tentunya menghemat waktu yang ada. Tentunya inovasi ini sangat membantu bagi kedua belah pihak yaitu fiskus dan wajib pajak. Namun dalam pelaksanaannya masih ditemukan wajib pajak yang tidak dapat menggunakan e-bphtb karena keterbatasan teknologi (GAPTEK) sehingga masih sulit bagi wajib pajak untuk mengakses e-bphtb.

3) Kemampuan Adaptasi

Dalam indikator kemampuan adaptasi merupakan kemampuan organisasi untuk menyesuaikan diri dengan lingkungannya. Dalam hal ini, koordinasi sudah dilakukan pihak UPPPD Kecamatan Koja. Berdasarkan hasil penelitian melalui wawancara dengan fiskus, koordinasi yang dilakukan yaitu dengan mempermudah pembayaran BPHTB dengan bekerja sama dengan berbagai pihak seperti Bank dan Kantor Pos. Dengan adanya kemudahan ini, tentunya membawa dampak pada wajib pajak yang ingin membayarkan pajaknya. Sedangkan untuk sarana dan prasarana pada UPPPD Kecamatan Koja, sudah memadai yaitu tersedianya komputer khusus wajib pajak, ada juga motor dan mobil. Sedangkan untuk sumber daya manusia yang ada atau pegawai fiskus UPPPD Kecamatan Koja jumlahnya terbatas untuk melayani wajib pajak.

2. Hambatan efektivitas pemungutan BPHTB dalam rangka meningkatkan penerimaan Pajak Daerah di UPPPD Kecamatan Koja pada tahun 2020-2022.

- 1) Keterbatasan teknologi bagi wajib pajak dalam penggunaan teknologi dalam pemungutan BPHTB seharusnya mempermudah wajib pajak dalam melaporkan pajaknya, namun nyatanya tidak semua wajib pajak memahami cara penggunaan teknologi tersebut.
- 2) Kurangnya kesadaran wajib pajak. Masyarakat terkadang tidak mau dengan administrasi atau prosedur yang rumit dan banyak wajib pajak yang tidak peduli dengan pembayaran pajak.
- 3) Sistem sering eror atau blank. Sering mengalami gangguan sistem atau servernya, karena sistem yang masih harus di upgrade dan banyak wajib pajak menggunakan di saat mendekati jatuh tempo.
- 4) Terbatasnya sumber daya manusia. Jumlah pegawai yang terbatas merupakan suatu hambatan yang membuat kinerja pegawai tidak maksimal.
- 5) Kurangnya sosialisasi. Masih adanya wajib pajak yang belum mengetahui atau pemahaman tentang pajak BPHTB masih kurang, agar lebih baik sosialisasi dilakukan dengan mendatangi kelurahan dan RT/RW untuk melakukan sosialisasi yang lebih terjadwal.
- 6) Permasalahan data-data wajib pajak. Permasalahan data-data wajib pajak masih banyak ditemukan seperti datanya belum lengkap serta kesalahan dalam upload berkas

3. Upaya mengatasi hambatan pemungutan BPHTB dalam rangka meningkatkan penerimaan Pajak Daerah di UPPPD Kecamatan Koja pada tahun 2020-2022.

- 1) Melakukan sosialisasi dan penyuluhan tentang BPHTB. Pihak UPPPD Kecamatan Koja melakukan kegiatan sosialisasi secara rutin dan menyeluruh kepada wajib pajak tentang BPHTB sehingga wajib pajak diberikan pengetahuan dan pemahaman akan peran pajak sehingga masyarakat mau untuk melaksanakan kewajiban perpajakannya.
- 2) Pembaharuan dalam sistem atau servernya. Mengupgrade sistem akan berdampak positif bagi wajib pajak yang terkadang mengalami kesulitan dalam melakukan pelaporan pajak

dan bagi fiskus berdampak lebih baik sehingga kinerja yang dilakukan pegawai lebih optimal.

- 3) Meningkatkan sanksi hukum bagi pelanggar pajak. Menerapkan aturan dan hukuman yang lebih tegas untuk meningkatkan kepatuhan wajib pajak agar membayarkan pajak terutangnya dengan tepat waktu.
- 4) Melakukan koordinasi dengan pihak terkait. Dengan menjalin kerjasama dengan pihak terkait seperti bank dan kantor pos membuat para wajib pajak dapat membayarkan pajak terutangnya dengan mudah.
- 5) Menggunakan media untuk melakukan sosialisasi. Selain mengundang wajib pajak secara langsung, sosialisasi juga dilakukan melalui media sosial. Misalnya pemasangan informasi di setiap media sosial UPPPD Kecamatan Koja, serta pemasangan spanduk.

KESIMPULAN

Berdasarkan pemaparan hasil penelitian dan pembahasan pada bab-bab sebelumnya. Maka pada penelitian ini penulis dapat menarik kesimpulan tentang efektivitas pemungutan BPHTB di UPPPD Kecamatan Koja sebagai berikut :

1. Efektivitas pemungutan BPHTB Dalam Rangka Meningkatkan Penerimaan Pajak Daerah Di UPPPD Kecamatan Koja jika dilihat dari data penerimaan BPHTB mengalami peningkatan dan penurunan setiap tahunnya serta belum mencapai target yang sudah ditetapkan. Sehingga dikategorikan bahwa selama 3 tahun, penerimaan dari pajak BPHTB belum berjalan efektif.
2. Hambatan dalam pemungutan BPHTB pada UPPPD Kecamatan Koja yaitu kurangnya kesadaran masyarakat, keterbatasan pengetahuan wajib pajak dalam penggunaan teknologi, kurangnya sosialisasi dan penyuluhan tentang perpajakan daerah kepada masyarakat, permasalahan dan belum lengkap data-data wajib pajak serta sering terjadi gangguan pada sistem sehingga, pemungutan BPHTB tidak berjalan dengan baik.
3. Upaya dalam mengatasi hambatan pemungutan BPHTB pada UPPPD Kecamatan Koja yaitu melakukan sosialisasi dan penyuluhan pemungutan BPHTB, mengupgrade atau pembaharuan dalam sistemnya, melakukan kerja sama dengan pihak terkait, menggunakan media-media sosialisasi lainnya

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Andriansyah. 2015. *Administrasi Pemerintahan Daerah Dalam Analisa*. Jakarta: Universitas Prof. Dr. Moestopo Beragama.
- Halim, Abdul, Cs. 2020. *Perpajakan: Edisi 2: Konsep, Aplikasi, Contoh, dan Studi Kasus*. Jakarta: Salemba Empat.
- Harjo, Dwikora. 2019. *Perpajakan Indonesia*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Mardiasmo. 2016. *Efisiensi dan Efektivitas*. Jakarta : Andi.
- Mardiasmo. 2016. *Perpajakan Edisi Revisi Tahun 2016*. Yogyakarta: Andi
- Mardiasmo. 2017. *Perpajakan: Edisi Revisi*. Yogyakarta: Andi.
- Moleong, L.J. 2016. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Rosdakarya.
- Nazir, Moh. 2011: *Metode Penelitian* . Jakarta: Graha Inndonesia
- Nurmantu, Safri. 2005. *Pengantar Perpajakan*. Jakarta: Granit.
- Rodiyah, Isnaini, Cs. 2021. *Pengantar Ilmu Administrasi Publik*. Sidoarjo, Jawa Timur: UMSIDA Press.
- Samudra, Azhari Aziz. 2015. *Perpajakan Di Indonesia*. Depok: Raja Grafindo Persada.
- Resmi, Siti.2015. *Perpajakan: Teori dan Kasus*. Jakarta: Salemba Empat.
- Sugiyono. 2012. *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta.

JURNAL

- Eliyani, Muhammad Rizaldy Wibowo. 2021. Analisis Potensi Dan Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Kota Medan. *Jurnal Pendidikan Akuntansi* Volume 4, Nomor 2, Tahun 2021. <https://jurnal.umsu.ac.id/index.php/LIAB/article/view/7815/5884>
- Mide, Muh. Asdar, Fatmawati. 2021. Analysis of Effectiveness, Efficiency and Contribution of Customs Fees for Land and Building Rights (BPHTB)Towards Regional Revenue (PAD) of North Toraja Regency. *Journal Of Research in Business and Management* Volume 9, Issue 12, Tahun 2021. www.questjournals.org
- Nourma Yunita, Dian Fahrani. 2020. Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan BPHTB Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Sidoarjo. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Greenomika* Volume 2, Nomor 2, Tahun 2020. <https://media.neliti.com/media/publications/354932>.
- Risuhendi. 2017. Analisis Efektivitas dan Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Medan. *Jurnal Warta* Edisi: 54 (ISSN: 1829-7463). Tahun 2017. <https://doi.org/10.46576/wdw.v0i54.283>
- Sandi Buana Yuda, Sumanto. 2021. Analysis of Effectiveness and Contribution of Charges For Land and Building Rights Acquisition (BPHTB) to Kediri Regional Tax Revenue. *Jurnal*

Administrasi dan Bisnis Volume 22, Nomor 3, Tahun 2021.<http://dx.doi.org/10.32497/ab.v22i3.3238>

Sunanto, Maulana Irwadi. 2020. Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Musi Banyuasin. *Jurnal Accounting Politeknik Sekayu* Volume XII, Nomor 2, Tahun 2020.<https://jurnal.polsky.ac.id/index.php/acsy/article/view/251>

Yeni Saputri, Tutty Nuryati. 2020. Analisis Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan BPHTB dan PBB-P2 Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Bekasi Tahun 2014-2018. *Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Indonesia*. Tahun 2020. http://repository.stei.ac.id/922/1/1114560510_Perpajakan_2020.pdf

PERATURAN PERUNDANG - UNDANGAN

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Peraturan Daerah Nomor 18 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan

INTERNET

Bapenda Jakarta. Diakses 10 Maret 2023.<https://pajakonline.jakarta.go.id/>

Laporan Keuangan Pemerintah Daerah (LKPD). Diakses 10 Maret 2023 <https://ppid.jakarta.go.id/laporan-keuangan-pemerintah-daerah> .