

## Analysis of the Mechanism for Calculating and Collecting Land and Building Acquisition Fees and Their Contribution to Local Revenue at the Manado City Revenue Agency

Rizky Firza Hariansyah Hunowu<sup>1\*</sup>, Harijanto Sabijono<sup>2</sup>, Stanley Kho Walandouw<sup>3</sup>

Universitas Sam Ratulangi

**Corresponding Author:** Rizky Firza Hariansyah Hunowu [firzah1708@gmail.com](mailto:firzah1708@gmail.com)

### ARTICLE INFO

*Keywords:* Land and Building Acquisition Duty, Tax Collection, Tax Calculation, Contribution, Local Revenue

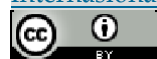
*Received :* 12, July

*Revised :* 14, August

*Accepted:* 16, September

©2025 Hunowu, Sabijono,

Walandouw: This is an open-access article distributed under the terms of the [Creative Commons Atribusi 4.0 Internasional](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).



### ABSTRACT

Land and Building Acquisition Tax is one of the important sources of local revenue. This research aims to analyze the mechanism of calculation and collection of BPHTB and its contribution to PAD at BAPENDA Manado City. This research uses a qualitative descriptive approach. Data was obtained through interviews with BAPENDA employees, observation, and documentation related to the realization of BPHTB and PAD in 2019-2023. The analysis was carried out by describing the process of calculation, collection, and calculating the contribution of BPHTB to PAD using the contribution formula. The results show that the calculation and collection of BPHTB is carried out based on Manado City Regional Regulation Number 1 of 2024, using a self-assessment system with the assistance of PPAT. BPHTB collection still faces obstacles such as mismatches in transaction values and data differences.

## **Analisis Mekanisme Perhitungan dan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Serta Kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah pada Badan Pendapatan Daerah Kota Manado**

Rizky Firza Hariansyah Hunowu<sup>1\*</sup>, Harijanto Sabijono<sup>2</sup>, Stanley Kho Walandouw<sup>3</sup>

Universitas Sam Ratulangi

**Corresponding Author:** Rizky Firza Hariansyah Hunowu [firzah1708@gmail.com](mailto:firzah1708@gmail.com)

---

### ARTICLE INFO

*Kata Kunci:* Pemungutan Pajak BPHTB, Perhitungan Pajak BPHTB, Kontribusi, Pendapatan Asli Daerah

*Received :* 12, Juli

*Revised :* 14, Agustus

*Accepted:* 16, September

©2025 Hunowu, Sabijono, Walandouw: This is an open-access article distributed under the terms of the [Creative Commons Atribusi 4.0 Internasional](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).



### ABSTRAK

Pajak Penghasilan atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu sumber pendapatan daerah yang penting. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis mekanisme perhitungan dan pemungutan BPHTB serta kontribusinya terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Badan Pendapatan dan Pengelolaan Aset Daerah (BAPENDA) Kota Manado. Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif. Data diperoleh melalui wawancara dengan pegawai BAPENDA, observasi, dan dokumentasi terkait realisasi BPHTB dan PAD pada periode 2019-2023. Analisis dilakukan dengan mendeskripsikan proses perhitungan, pengumpulan, dan menghitung kontribusi BPHTB terhadap PAD menggunakan rumus kontribusi. Hasil menunjukkan bahwa perhitungan dan pengumpulan BPHTB dilakukan berdasarkan Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 1 Tahun 2024, menggunakan sistem penilaian sendiri dengan bantuan PPAT. Pengumpulan BPHTB masih menghadapi kendala seperti ketidaksesuaian nilai transaksi dan perbedaan data.

---

## PENDAHULUAN

Indonesia adalah sebuah negara yang lagi gencar melakukan pembangunan nasional dengan tujuan utama meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Proses pembangunan tersebut menuntut ketersediaan dana yang cukup besar, mengingat Indonesia mempunyai wilayah yang sangat luas dan juga memiliki jumlah penduduk yang besar. Oleh karena itu, diperlukan berbagai sumber pembiayaan guna menunjang keberlangsungan pembangunan, di mana salah satu sumber utama yang memiliki peranan signifikan adalah pajak. Mardiasmo (2023:3) menjelaskan bahwa Pajak merupakan sebuah kontribusi yang wajib dibayarkan oleh masyarakat kepada kas negara sesuai dengan ketentuan undang-undang. Pembayaran pajak memiliki sifat memaksa tanpa memberikan imbalan langsung yang dapat dinikmati secara individu, karena hasil penerimaannya digunakan untuk membiayai pengeluaran negara demi kepentingan bersama. Oleh karena itu, partisipasi aktif masyarakat sangat diperlukan guna meningkatkan penerimaan pajak. Dengan demikian, langkah tersebut tidak hanya berfungsi untuk memperbesar pendapatan negara, tetapi juga menjadi sarana dalam penyediaan fasilitas dan infrastruktur yang mendukung keberlangsungan pembangunan ekonomi.

Dengan memperluas basis pajak serta menetapkan tarif sesuai dengan ketentuan yang berlaku, diharapkan kapasitas pemerintah daerah dalam memenuhi kebutuhan pembiayaan akan semakin meningkat, sekaligus memperluas jumlah serta sumber pendapatan yang tersedia. Pendelegasian kewenangan kepada pemerintah daerah dalam mengelola BPHTB memberikan kesempatan bagi aparatur daerah untuk mengoptimalkan pemungutan pajak tersebut dalam rangka memenuhi kebutuhan pembangunan wilayah. Supaya pengelolaan dan pelayanan BPHTB dapat dilaksanakan secara lebih efektif, pemerintah daerah dituntut untuk memiliki pemahaman yang komprehensif terhadap berbagai permasalahan perpajakan yang muncul. Dengan pemahaman tersebut, pemerintah daerah diharapkan mampu memberikan kontribusi yang maksimal dalam mendukung pembangunan serta mendorong kemajuan daerah pada masa yang akan datang. PAD merupakan indikator penting yang mencerminkan tingkat kemandirian keuangan suatu daerah. Sumber PAD pada umumnya berasal dari pajak daerah, retribusi, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, serta berbagai pendapatan sah lainnya. Di antara komponen pajak daerah yang memberikan kontribusi terhadap PAD, BPHTB menempati posisi yang signifikan karena memiliki peranan yang cukup penting.

Penelitian yang dilakukan oleh Linda dan Sulastiningsih (2023) mengenai BPHTB di Kota Yogyakarta menunjukkan bahwa realisasi penerimaan BPHTB pada periode 2017 hingga 2021 bersifat fluktuatif. Meskipun demikian, seluruh realisasi penerimaan pada periode tersebut berhasil mencapai target yang telah ditetapkan, yang mana realiasi penerimaan BPHTB pada tahun 2017 sebesar Rp 104.888.867.593 dengan persentase 209,78%, pada tahun 2018 sebesar Rp 58.426.877.019 dengan persentase 104,33%, pada tahun 2019 sebesar Rp 62.050.890.703 dengan persentase 101,72%, pada tahun 2020 sebesar Rp 63.582.978.565 dengan persentase 147,53%, dan pada tahun 2021 sebesar Rp 98.724.734.504 dengan persentase 117,53%.

Berdasarkan observasi awal, data yang diperoleh mengenai realiasi penerimaan BPHTB Kota Manado tahun 2019-2023 bersifat fluktuatif yang mana realisasi penerimaan BPHTB pada tahun 2019 sebesar Rp 35.894.649.452, pada tahun 2020 sebesar Rp 27.123.228.495, pada tahun 2021 sebesar Rp 43.871.568.319, pada tahun 2022 sebesar Rp 47.856.586.849, dan pada tahun 2020 sebesar Rp 56.430.468.013. Berdasarkan data BPHTB Kota Manado tahun 2019–2023, diketahui bahwa seluruh capaian penerimaan tidak berhasil memenuhi target yang telah ditetapkan. Adapun realisasi penerimaan BPHTB tercatat sebesar 65,04% pada tahun 2019, 67,81% pada tahun 2020, 67,30% pada tahun 2021, 49,85% pada tahun 2022, dan 80,61% pada tahun 2023. Kondisi tersebut menunjukkan adanya perbedaan antara realisasi penerimaan BPHTB Kota Manado dengan realisasi penerimaan BPHTB Kota Yogyakarta. Oleh karena itu, kajian mengenai realisasi penerimaan, mekanisme perhitungan, serta prosedur pemungutan BPHTB di Kota Manado menjadi penting untuk diteliti, agar wajib pajak memperoleh pemahaman yang lebih baik mengenai mekanisme perhitungan dan pemungutan BPHTB. Dengan demikian, diharapkan penerimaan BPHTB di Kota Manado dapat mencapai target secara optimal.

## **TINJAUAN PUSTAKA**

### ***Definisi Akuntansi***

Kieso, Weygandt, dan Warfield (2022:3) menjelaskan bahwa akuntansi merupakan suatu proses yang mencakup identifikasi, pengukuran, serta komunikasi informasi keuangan mengenai suatu entitas ekonomi kepada pihak-pihak yang berkepentingan. Selain itu, akuntansi juga diklasifikasikan ke dalam dua kategori utama, yaitu akuntansi keuangan dan akuntansi manajemen.

### ***Pajak***

UU No. 7 Tahun 2021 yang telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir melalui UU No. 6 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, dalam Pasal 1 pada ayat 1 menjelaskan bahwa pajak merupakan kontribusi wajib terhadap negara yang terutang oleh orang pribadi maupun badan, yang sifatnya secara memaksa berdasarkan ketentuan undang-undang, tanpa adanya imbalan secara langsung, serta digunakan dan dipakai untuk kepentingan negara dalam rangka mewujudkan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.

### ***Fungsi Pajak***

Mardiasmo (2023:4) menyatakan bahwa pajak memiliki empat fungsi utama, yaitu:

1. Fungsi Anggaran. Pajak memiliki peranan sebagai salah satu sumber penerimaan utama negara yang dialokasikan untuk membiayai beragam kebutuhan serta pengeluaran pemerintah.
2. Fungsi Pengaturan. Pajak berperan sebagai instrumen kebijakan pemerintah di bidang sosial maupun ekonomi. Sebagai ilustrasi, penerapan tarif pajak yang tinggi pada minuman beralkohol bertujuan untuk menekan tingkat konsumsinya, sedangkan pengenaan pajak

tinggi terhadap barang mewah dimaksudkan untuk mengurangi kecenderungan perilaku konsumtif masyarakat.

3. Fungsi Stabilitas. Pajak memberikan pemerintah kemampuan dalam menyediakan dana yang memadai untuk melaksanakan kebijakan stabilisasi, khususnya dalam menjaga kestabilan harga agar inflasi dapat dikendalikan.
4. Fungsi Redistribusi Pendapatan. Pajak yang dipungut negara dialokasikan untuk kepentingan masyarakat secara luas, termasuk dalam mendukung proses pembangunan. Alokasi tersebut memberikan dampak positif, antara lain terciptanya lapangan kerja baru yang pada gilirannya berkontribusi terhadap peningkatan pendapatan masyarakat.

### **Jenis-jenis Pajak**

Karmila (2018:11) menjelaskan bahwa jenis-jenis pajak yaitu sebagai berikut:

1. Berdasarkan Lembaga Pemungutannya
  - a. Pajak negara, yaitu pajak yang mana dipungut oleh pemerintah pusat lewat DJP.
  - b. Pajak daerah, yaitu pajak yang mana pemungutannya dilaksanakan oleh pemerintah daerah melalui dinas pendapatan daerah.
2. Berdasarkan Golongannya
  - a. Pajak langsung, yaitu pajak yang menjadi beban wajib pajak secara langsung dan tidak dapat dialihkan atau dibebankan kepada pihak lain.
  - b. Pajak tidak langsung, yaitu pajak yang mana pada pelaksanaannya bisa dialihkan atau dibebankan terhadap pihak lain, baik sebagian maupun seluruhnya.
3. Berdasarkan Sifatnya
  - a. Pajak subjektif, yaitu pajak yang mana pengenaannya memperhatikan kondisi pribadi WP, misalnya status atau tanggungan keluarga, yang berfungsi sebagai pengurang penghasilan.
  - b. Pajak objektif, yaitu pajak yang dalam pengenaannya didasarkan pada objek tertentu atau peristiwa yang terjadi, tanpa perlu memperhatikan keadaan pribadi WP.

### **Sistem Pemungutan Pajak**

Siti Resmi (2019:28) menyatakan bahwa ada tiga sistem pemungutan pajak yang dapat diterapkan, yaitu:

1. Official Assessment System  
Sistem dalam pemungutan pajak ini memberikan kewenangan terhadap aparat perpajakan untuk secara langsung menetapkan besarnya pajak terutang setiap tahunnya, dengan tetap berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku.

2. Self Assessment System

Sistem dalam pemungutan pajak ini memberikan kewenangan kepada WP dalam menghitung serta menentukan sendiri besarnya pajak terutang setiap tahunnya, dengan berlandaskan pada ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku.

3. With Holding System

Sistem dalam pemungutan pajak ini memberikan kewenangan terhadap pihak ketiga yang akan ditunjuk untuk melakukan pemotongan atau pemungutan pajak serta menetapkan besarnya pajak terutang oleh WP, dengan tetap mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.

### ***Pajak Daerah***

Sesuai UU No. 1 Tahun 2022 tentang HKPD menjelaskan bahwa Pajak daerah, yang selanjutnya disebut pajak, merupakan kontribusi wajib yang harus dibayarkan kepada daerah oleh orang pribadi maupun badan. Pajak ini bersifat memaksa sesuai dengan ketentuan undang-undang, tidak memberikan imbalan secara langsung kepada pembayar, serta dialokasikan untuk membiayai kebutuhan daerah guna mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

### ***Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan***

Pengertian BPHTB tercantum dalam UU Nomor 1 Tahun 2022 Pasal 1 ayat (37), yang menyatakan bahwa BPHTB merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

### ***Subjek Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan***

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 1 Tahun 2011, yang menjadi subjek Pajak BPHTB adalah orang pribadi maupun badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan.

### ***Dasar Hukum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan***

Dasar hukum BPHTB yaitu UU Nomor 28 Tahun 2009 selanjutnya sudah diubah menjadi UU Nomor 1 Tahun 2022 tentang HKPD. PERDA Kota Manado Nomor 1 Tahun 2011 Tentang BPHTB yang telah diubah dengan PERDA Kota Manado Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

### ***Tarif Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan***

Dalam PERDA Kota Manado No. 1 Tahun 2024 pada Pasal 13 menyebutkan bahwa tarif yang dipungut dalam pajak BPHTB ditetapkan sebesar 5% (lima persen).

### ***Perhitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan***

Perhitungan BPHTB di Kota Manado diatur pada Perda Kota Manado Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak dan Retribusi Daerah. Mekanisme perhitungan tersebut diatur dalam empat pasal, yaitu Pasal 5 hingga Pasal 8. Pada Pasal 8 ayat (1) dan ayat (2) dijelaskan bahwa besarnya pokok pajak terutang ditentukan dengan mengalikan tarif yang tercantum dalam Pasal 7 dengan dasar pengenaan pajak sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat (1), setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) atau ayat (2).. Pajak terutang BPHTB dapat dihitung dengan rumus berikut:

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= \text{Tarif Pajak} \times \text{NPOP} \\ \text{BPHTB} &= 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \end{aligned}$$

### ***Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan***

Pemungutan Pajak BPHTB di Kota Manado berdasarkan UU No. 1 Tahun 2022 Tentang HKPD, Peraturan Pemerintah No. 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dan Perda Kota Manado Nomor 1 Tahun 2024 Tntang Pajak dan Retribusi Daerah.

### ***Kontribusi***

Menurut Tundong dan Karamoy (2015), Kontribusi dipakai sebagai indikator untuk mengukur sejauh mana pajak daerah memberikan sumbangan terhadap penerimaan pendapatan daerah. Pengukuran kontribusi tersebut dilakukan dengan membandingkan realisasi penerimaan pajak daerah pada suatu periode tertentu dengan total penerimaan pendapatan daerah pada periode yang sama.

Untuk mengetahui kontribusi BPHTB dapat dihitung dengan menggunakan rumus berikut :

$$\text{Kontribusi} = \frac{\text{Realisasi BPHTB}}{\text{Realisasi PAD}} \times 100\%$$

Penelitian dan Pengembangan Departemen Dalam Negeri 2012 dalam Milanda (2019):

- 0,00% - 10% = Sangat Kurang
- 10,10% - 20% = Kurang
- 20,10% - 30% = Sedang
- 30,10% - 40% = Cukup
- 40,10% - 60% = Baik
- Diatas 60% = Sangat Baik

## **METODOLOGI**

### ***Jenis Penelitian***

Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Sahir (2021:6) mendefinisikan metode penelitian kualitatif sebagai suatu pendekatan yang berfokus pada pengkajian fenomena tertentu berdasarkan persepsi, dengan menghasilkan analisis deskriptif yang disajikan dalam bentuk narasi lisan mengenai objek yang diteliti. Pendekatan ini menuntut peneliti memiliki wawasan yang luas, karena pelaksanaannya melibatkan interaksi langsung melalui wawancara dengan objek penelitian.

### ***Tempat dan Waktu Penelitian***

Penelitian ini akan dilaksanakan pada Bapenda Kota Manado yang beralamat pada Jl. Piere Tendean, Mall Pelayanan Publik, Kel. Sario Tumpaan, Kec. Sario, Kota Manado, Sulawesi Utara. Waktu penelitian akan dilaksanakan mulai pada bulan Maret 2025 sampai dengan selesai.

### ***Jenis, Sumber, dan Metode Pengumpulan Data***

Data yang digunakan dalam penelitian ini terbagi ke dalam dua kategori, yakni data kualitatif dan data kuantitatif. Data kualitatif diperoleh dalam bentuk informasi hasil wawancara dengan narasumber (responden), yaitu Bapak Richard Sem Rorong, Bapak Johannes Marselino Sinadia, dan Bapak Marvan Windy Singal. Data kualitatif tersebut mencakup hasil wawancara mengenai perhitungan dan pencatatan di BAPENDA Kota Manado, serta informasi terkait sejarah, profil, uraian tugas, dan kegiatan operasional pada instansi tersebut. Sementara itu, data kuantitatif merupakan suatu data yang diperoleh dalam bentuk angka, meliputi data realisasi BPHTB di Kota Manado pada periode 2019–2023, data transaksi BPHTB tahun 2019–2023, serta data lain yang berkaitan dengan perhitungan dan pemungutan BPHTB.

Sumber data yang dipakai dalam penelitian ini mencakup dua jenis, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh secara langsung dari pihak terkait melalui wawancara dengan pegawai BAPENDA Kota Manado, yaitu Bapak Richard Sem Rorong, Bapak Johannes Marselino Sinadia, dan Bapak Marvan Windy Singal, serta melalui kegiatan dokumentasi bersama informan. Adapun data sekunder dalam penelitian ini diperoleh melalui dokumen yang disediakan oleh BAPENDA Kota Manado, berupa data realisasi penerimaan BPHTB di Kota Manado pada periode tahun 2019–2023.

Penelitian ini menggunakan tiga teknik pengumpulan data, yaitu observasi, wawancara, dan dokumentasi. Menurut Abdussamad (2021:147), observasi merupakan metode pengumpulan data yang dilakukan melalui pengamatan dan pencatatan secara sistematis serta terencana. Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data melalui proses tanya jawab antara peneliti dengan narasumber, dalam hal ini pejabat maupun staf yang terkait dengan BPHTB pada BAPENDA Kota Manado. Selanjutnya, dokumentasi dilakukan dengan menghimpun serta menelaah laporan, dokumen, maupun catatan lain yang relevan dengan data mengenai BPHTB pada BAPENDA Kota Manado.

### ***Metode dan Proses Analisis Data***

Penelitian ini memakai metode analisis deskriptif kualitatif untuk membahas permasalahan yang dikaji. Proses analisis dilakukan dengan menghimpun data kuantitatif dari bagian perpajakan di BAPENDA Kota Manado, kemudian mendeskripsikannya guna memberikan gambaran mengenai kontribusi BPHTB di Kota Manado. Selanjutnya, data yang telah diperoleh dianalisis lebih lanjut melalui perhitungan kontribusi dengan menggunakan rumus kontribusi.

Proses analisis data dalam penelitian ini dilakukan melalui tahapan sebagai berikut.:

1. Tahap pertama, Peneliti mengumpulkan data yang berkaitan dengan penelitian mengenai gambaran umum objek penelitian dan data-data berkaitan dengan BPHTB di Kota Manado. Data diambil dari Badan Pendapatan Daerah Kota Manado.
2. Tahap kedua, Peneliti menyajikan dan mengolah data dengan melakukan analisis terhadap mekanisme perhitungan serta pemungutan BPHTB, sekaligus menilai kontribusinya terhadap PAD Kota Manado pada periode 2019–2023 sebagaimana dilaksanakan oleh BAPENDA Kota Manado.
3. Tahap ketiga, Peneliti merumuskan kesimpulan dan menyusun saran berdasarkan hasil analisis serta pembahasan terkait mekanisme perhitungan dan pemungutan BPHTB, beserta kontribusinya terhadap PAD Kota Manado pada periode 2019–2023 yang dilaksanakan oleh BAPENDA Kota Manado.

### **HASIL PENELITIAN**

#### ***Perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Badan Pendapatan Daerah Kota Manado***

Berdasarkan hasil wawancara dengan pegawai bidang BPHTB, Bapak Marselino, di BAPENDA Kota Manado, perhitungan BPHTB dilakukan dengan menggunakan sistem self-assessment. Sistem ini memberikan kewenangan kepada Wajib Pajak untuk menghitung, membayar, serta melaporkan sendiri jumlah pajak terutang. Dalam praktik pelaksanaannya, perhitungan tersebut umumnya dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku pihak yang berwenang dalam mengesahkan transaksi pertanahan. Proses perhitungan dimulai dengan menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), baik NJOP bumi maupun NJOP bangunan. NJOP bumi ditetapkan dengan cara mengalikan luas tanah (dalam meter persegi) dengan nilai per meter persegi, demikian pula halnya untuk NJOP bangunan. Selanjutnya, total NJOP diperoleh melalui penjumlahan dari kedua komponen tersebut..

Berdasarkan ketentuan Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 1 Tahun 2024, dasar pengenaan BPHTB ditetapkan berdasarkan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Dalam penetapan NPOP tersebut, apabila terdapat perbedaan antara harga transaksi atau nilai pasar dengan NJOP yang tercantum dalam SPPT Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), maka dasar penghitungan yang digunakan adalah nilai yang lebih tinggi di antara keduanya. Sebagai contoh, jika nilai transaksi suatu bidang tanah atau bangunan sebesar Rp200.000.000, sedangkan NJOP yang tercantum dalam PBB sebesar Rp300.000.000, maka NPOP yang digunakan dalam perhitungan BPHTB adalah Rp300.000.000.

Selanjutnya, setelah NPOP ditentukan, dilakukan pengurangan terhadap NPOPTKP untuk memperoleh dasar pengenaan pajak bersih atau disebut juga dengan NPOP Kena Pajak (NPOPKP). Berdasarkan Perda Kota Manado Nomor 1 Tahun 2024, besarnya NPOPTKP yang berlaku di Kota Manado adalah: Rp80.000.000 untuk setiap wajib pajak. Rp300.000.000 untuk hak karena waris atau hibah wasiat. BPHTB terutang kemudian dihitung dengan:

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= \text{Tarif Pajak} \times \text{NPOPKP} \\ \text{BPHTB} &= 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \end{aligned}$$

#### ***Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Badan Pendapatan Daerah Kota Manado***

Pemungutan BPHTB di BAPENDA Kota Manado dilaksanakan berdasarkan ketentuan Perda Kota Manado Nomor 1 Tahun 2024. Mekanisme pemungutan tersebut menggunakan sistem self-assessment yang pelaksanaannya dibantu oleh perantara, yaitu Pejabat Pmbuat Akta Tanah (PPAT) serta kantor lelang. Adapun mekanismenya sebagai berikut:

1. Langkah awal dimulai dari penerimaan dan pengisian formulir SSPD BPHTB oleh wajib pajak. Proses ini saat ini telah terintegrasi secara digital. Pengisian dilakukan dengan bantuan PPAT dan wajib dilengkapi secara akurat. Pengisian dilakukan secara digital melalui sistem Aplikasi Atraksi PD, khususnya oleh PPAT, yang telah memiliki akun akses sistem dari BAPENDA.
2. Setelah SSPD dikirim secara digital, petugas BAPENDA melakukan verifikasi:
  - a. Memastikan nilai transaksi tidak lebih rendah dari NJOP
  - b. Meninjau zona objek pajak (misalnya, kawasan Megamas dengan NJOP tinggi)
  - c. Menyesuaikan data sertifikat dan PBB untuk memastikan kesesuaian luas dan lokasi. Apabila ditemukan kejanggalan atau selisih signifikan, maka dilakukan survei lapangan untuk memastikan kebenaran data.
3. Setelah SSPD BPHTB diisi dan ditanda tangan serta cap, wajib pajak menyerahkannya ke BAPENDA untuk dilakukan verifikasi dan pemeriksaan kelengkapan data.

4. Setelah SSPD diverifikasi dan disetujui, Virtual Account (VA) diterbitkan untuk proses pembayaran. Wajib pajak kemudian dapat membayar melalui berbagai channel bank yang tersedia, tidak terbatas pada Bank SulutGo, guna menghindari keterlambatan akibat gangguan sistem perbankan.
5. Pada tahap pembayaran, Wajib Pajak menyerahkan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB yang telah diverifikasi serta dinyatakan valid kepada Bendahara Penerimaan BAPENDA Kota Manado. Penyerahan tersebut dilakukan bersamaan dengan pelunasan kewajiban pembayaran BPHTB melalui bendahara yang berwenang.

**Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Manado**

**Tabel 1. Target dan Realisasi Penerimaan BPHTB Kota Manado Tahun 2019-2023**

Tahun	Target	Realisasi	Persentase (%)
2019	Rp55.184.784.315	Rp35.894.649.452	65,04
2020	Rp40.000.000.000	Rp27.123.228.495	67,81
2021	Rp65.184.784.000	Rp43.871.568.319	67,30
2022	Rp96.000.000.000	Rp47.856.486.849	49,85
2023	Rp70.000.000.000	Rp56.430.468.013	80,61

Sumber: BAPENDA Kota Manado (2025)

**Tabel 2. Target dan Realisasi Penerimaan PAD Kota Manado Periode 2019-2023**

Tahun	Target	Realisasi	Persentase (%)
2019	Rp324.520.520.700	Rp308.613.303.157	95,10
2020	Rp231.005.000.000	Rp205.933.479.568	89,15
2021	Rp350.676.261.000	Rp243.735.916.030	69,50
2022	Rp407.000.000.000	Rp323.470.625.077	79,48
2023	Rp442.410.000.000	Rp374.211.900.658	84,58

Sumber: BAPENDA Kota Manado (2025)

Berasarkan data pada tabel 1 dan 2, maka selanjutnya peneliti akan menghitung kontribusi BPHTB terhadap PAD Kota Manado sebagai berikut:

$$\text{Tahun 2019 : Kontribusi} = \frac{Rp35.894.649.452}{Rp308.613.303.157} \times 100\% = 11,63\%$$

$$\text{Tahun 2020 : Kontribusi} = \frac{Rp27.123.228.495}{Rp205.933.479.568} \times 100\% = 13,17\%$$

$$\text{Tahun 2021 : Kontribusi} = \frac{Rp43.871.568.319}{Rp243.735.916.030} \times 100\% = 17,99\%$$

$$\text{Tahun 2022 : Kontribusi} = \frac{Rp47.856.486.849}{Rp323.470.625.077} \times 100\% = 14,79\%$$

$$\text{Tahun 2023 : Kontribusi} = \frac{Rp56.430.468.013}{Rp374.211.900.658} \times 100\% = 15,08\%$$

## PEMBAHASAN

### *Perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Badan Pendapatan Daerah Kota Manado*

Mekanisme perhitungan BPHTB berlandaskan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, yaitu Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 serta Perda Kota Manado Nomor 1 Tahun 2024. Dasar pengenaan BPHTB ditetapkan berdasarkan NPOP. Dalam penentuan NPOP, dilakukan perbandingan antara dua komponen, yaitu:

1. Harga Transaksi atau Nilai Pasar.
2. NJOP sebagaimana tercantum dalam SPPT Pajak Bumi dan Bangunan.

Setelah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) ditetapkan, tahap selanjutnya adalah mengurangnya dengan Nilai Perolehan Objk Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). NPOPTKP merupakan batas nilai tertentu dari objek pajak yang dikecualikan dari pengenaan BPHTB, dengan tujuan memberikan keringanan pajak terutama pada jenis transaksi tertentu. Besaran NPOPTKP di Kota Manado telah diatur dalam Pasal 12 ayat (4) dan (5) Perda Kota Manado Nomor 1 Tahun 2024, yakni sebesar Rp80.000.000 untuk setiap Wajib Pajak, serta Rp300.000.000 untuk perolehan hak melalui warisan atau hibah wasiat.

Perhitungan BPHTB yang terhutang dihitung dengan :

$$\begin{aligned} \text{BPHTB} &= \text{Tarif Pajak} \times \text{NPOP} \\ \text{BPHTB} &= 5\% \times (\text{NPOP} - \text{NPOPTKP}) \end{aligned}$$

Hasil analisis dalam penelitian ini menunjukkan bahwa perhitungan BPHTB di BAPENDA Kota Manado telah mengacu pada ketentuan PERDA Kota Manado Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dalam peraturan tersebut menjelaskan mengenai besaran pajak yang wajib dibayar dihitung dengan mengalikan tarif sebesar 5% sebagaimana tercantum dalam Perda Kota Manado Nomor 1 Tahun 2024 Pasal 13, terhadap NPOP setelah dikurangi dengan NPOPTKP.

### *Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Badan Pendapatan Daerah Kota Manado*

Seluruh pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kota Manado berlandaskan pada Perda Kota Manado Nomor 1 Tahun 2024. Peraturan ini disusun sebagai bentuk penyempurnaan dan pembaruan terhadap regulasi sebelumnya, antara lain Perda Nomor 1 Tahun 2011 dan Perwal Kota Nomor 21 Tahun 2011, yang dinilai sudah tidak lagi sepenuhnya sesuai dengan kebutuhan pengelolaan pajak daerah saat ini. Sementara itu, Perwal Kota terbaru sebenarnya telah dipersiapkan untuk mendukung implementasi Perda yang baru, namun hingga kini masih dalam tahap penyesuaian sehingga belum dapat diterbitkan secara resmi. Dengan demikian, regulasi yang berlaku saat ini masih berpedoman pada Perda Kota Manado Nomor 1 Tahun 2024.

Dalam praktiknya, terdapat berbagai kendala, khususnya dalam hal ketidaksesuaian nilai transaksi. Sering terjadi perbedaan antara harga jual sebenarnya dan nilai yang dilaporkan ke BAPENDA oleh notaris atau PPAT. Misalnya, harga pasar mencapai Rp2.000.000.000 rupiah, namun dilaporkan hanya Rp1.000.000.000. Hal ini menjadi tantangan dalam verifikasi, karena BAPENDA harus memastikan bahwa nilai yang digunakan sesuai dengan zonasi NJOP yang berlaku. Jika terdapat kecurigaan terhadap nilai transaksi, maka dilakukan verifikasi lapangan untuk memastikan kesesuaian antara data dokumen dan kondisi riil.

Dari sisi kepatuhan pembayaran, kemudahan akses pembayaran menjadi faktor pendukung. Pemerintah Kota Manado melalui BAPENDA telah membuka berbagai saluran pembayaran agar wajib pajak dapat memilih bank yang tersedia, sehingga jika salah satu channel mengalami gangguan teknis, pembayaran tetap dapat dilakukan melalui channel lain. Upaya ini bertujuan untuk menjaga stabilitas penerimaan daerah dari sektor BPHTB. Meskipun sistem digitalisasi telah mempermudah banyak hal, masih ditemukan perbedaan data antara dokumen sertifikat dan data Pajak Bumi dan Bngunan (PBB), terutama dalam hal luas tanah. Hal ini memerlukan klarifikasi sebelum proses dapat dilanjutkan. Oleh karena itu, verifikasi yang ketat oleh petugas BAPENDA tetap dibutuhkan untuk menjaga integritas data.

Terkait wajib pajak yang mengalami kekurangan pembayaran, maka BAPENDA menerbitkan SKPDKB (Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar) dan bila masih ada kekurangan lanjutan, diterbitkan SKPDKBT (Kurang Bayar Tambahan). Kekurangan ini biasanya terjadi akibat keterlambatan proses balik nama yang mengakibatkan perbedaan NJOP antara tahun transaksi dan tahun saat pelaporan dilakukan.

### ***Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Manado***

Untuk menilai sejauh mana peran BPHTB dalam mendukung PAD di Kota Manado, ditampilkan data mengenai kontribusi penerimaan BPHTB terhadap total PAD selama lima tahun terakhir, yaitu periode 2019 hingga 2023. Data tersebut mencakup realisasi penerimaan BPHTB, realisasi PAD, persentase kontribusi BPHTB terhadap PAD, serta kriteria yang digunakan untuk menentukan tingkat kontribusi.

**Tabel 3. Kontribusi Penerimaan BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah Kota Manado Periode 2019-2023**

Tahun	Realisasi BPHTB	Realisasi PAD	Persentase (%)	Kriteria
2019	Rp35.894.649.452	Rp308.613.303.157	11,63	Kurang
2020	Rp27.123.228.495	Rp205.933.479.568	13,17	Kurang
2021	Rp43.871.568.319	Rp243.735.916.030	17,99	Kurang
2022	Rp47.856.486.849	Rp323.470.625.077	14,79	Kurang
2023	Rp56.430.468.013	Rp374.211.900.658	15,08	Kurang

*Sumber: BAPENDA Kota Manado (2025)*

Berdasarkan data realisasi penerimaan BPHTB dan PAD Kota Manado tahun 2019–2023, terlihat bahwa penerimaan dari sektor BPHTB mengalami fluktuasi namun secara umum menunjukkan tren peningkatan. Pada tahun 2019, realisasi BPHTB sebesar Rp35.894.649.452 dengan PAD Rp308.613.303.157, sehingga kontribusi BPHTB terhadap PAD mencapai 11,63%. Tahun 2020 terjadi penurunan signifikan baik pada realisasi BPHTB maupun PAD, masing-masing menjadi Rp27.123.228.495 dan Rp205.933.479.568. Namun demikian, persentase kontribusi BPHTB justru naik menjadi 13,17%. Selanjutnya, pada tahun 2021 realisasi BPHTB meningkat menjadi Rp43.871.568.319 dengan PAD Rp243.735.916.030, sehingga kontribusi tercatat sebesar 17,99%, yang merupakan capaian tertinggi selama lima tahun terakhir. Peningkatan ini menggambarkan adanya pemulihan aktivitas ekonomi serta pertumbuhan transaksi properti di Kota Manado. Pada tahun 2022 dan 2023, realisasi BPHTB terus meningkat masing-masing menjadi Rp47.856.486.849 dan Rp56.430.468.013, seiring kenaikan PAD menjadi Rp323.470.625.077 dan Rp374.211.900.658. Meski demikian, kontribusinya sedikit menurun menjadi 14,79% pada 2022 dan 15,08% pada 2023. Secara keseluruhan, kontribusi BPHTB terhadap PAD Kota Manado selama periode 2019–2023 selalu berada di bawah 20% sehingga tergolong dalam kategori Kurang. Kondisi ini menunjukkan bahwa meskipun BPHTB menjadi salah satu sumber penerimaan penting bagi PAD, perannya belum optimal. Dengan demikian, diperlukan penerapan strategi intensifikasi maupun ekstensifikasi pajak guna meningkatkan kontribusi BPHTB pada periode mendatang.

Kendala yang terjadi sehingga BPHTB selama periode 2019-2023 tidak mencapai target yaitu, bahwa hingga tahun 2022, proses pemungutan BPHTB masih belum sepenuhnya didukung oleh sistem digital. Pelaksanaan masih bersifat manual, dan penerapan digitalisasi baru mulai dilakukan secara bertahap pada tahun 2022. Namun demikian, sistem ini masih dalam tahap pengembangan dan belum menunjukkan stabilitas yang optimal. Dampaknya, efektivitas pemungutan belum optimal. Lonjakan realisasi BPHTB baru mulai terlihat pada tahun 2023 dan seterusnya, ketika sistem digital mulai berjalan lebih maksimal dan terintegrasi. Kendala lain yang dihadapi adalah penetapan target penerimaan BPHTB pada beberapa tahun sebelumnya yang dinilai terlalu tinggi, bahkan cenderung tidak realistis apabila dibandingkan dengan capaian pada tahun-tahun sebelumnya. Kondisi tersebut mengakibatkan terjadinya ketidaksesuaian antara target dan realisasi, sehingga berdampak langsung terhadap penilaian kinerja pajak daerah, khususnya pada BPHTB. Sebagai tindak lanjut, BAPENDA melakukan berbagai upaya untuk meningkatkan penerimaan BPHTB. Di antaranya adalah:

1. Koordinasi dengan Bidang PBB untuk menyesuaikan NJOP yang menjadi komponen utama perhitungan pajak BPHTB.
2. Penerapan digitalisasi sistem pemungutan pajak, terutama dalam proses pembuatan SSPD, integrasi sistem dengan PPAT, BPN, dan Kecamatan, serta penggunaan Virtual Account (VA) dalam pembayaran pajak, yang bertujuan untuk mempercepat penerimaan, meningkatkan akurasi data, dan memudahkan pelacakan transaksi.

## KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Hasil penelitian terkait mekanisme perhitungan dan BPHTB serta kontribusinya terhadap PAD di BAPENDA Kota Manado menghasilkan beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Perhitungan BPHTB di Kota Manado telah dilaksanakan sesuai dengan PERDA Kota Manado No. 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Dasar pengenaan pajak menggunakan NPOP tertinggi antara nilai transaksi dan NJOP, kemudian dikurangi NPOPTKP sebesar Rp80.000.000 untuk setiap wajib pajak dan Rp300.000.000 untuk perolehan hak melalui warisan atau hibah wasiat, dengan tarif yang dikenakan sebesar 5%.
2. Pemungutan BPHTB telah sesuai dengan PERDA Kota Manado No. 1 Tahun 2024 yang sebelumnya menggunakan PERDA Kota Manado No. 1 Tahun 2011. Walaupun dalam pelaksanaannya masih terdapat kendala, yaitu dalam hal ketidaksesuaian nilai transaksi. Sering terjadi perbedaan antara harga jual sebenarnya dan nilai yang dilaporkan ke BAPENDA oleh notaris atau PPAT.
3. Kontribusi penerimaan BPHTB terhadap PAD Kota Manado pada periode 2019–2023 dapat dikategorikan rendah atau berada pada tingkat "kurang", sebab persentase kontribusi tidak pernah mencapai angka 20%. Pencapaian tertinggi terjadi pada tahun 2021 dengan kontribusi sebesar 17,99%, sementara pada tahun-tahun lainnya berada dalam kisaran 11,63% hingga 15,08%. Walaupun secara nominal realisasi penerimaan BPHTB menunjukkan.

Berdasarkan hasil kesimpulan yang telah dipaparkan sebelumnya, penulis menyampaikan beberapa saran sebagai berikut:

1. BAPENDA Kota Manado diharapkan dapat memperkuat fungsi pengawasan serta lebih intensif dalam melaksanakan sosialisasi kepada masyarakat atau wajib pajak mengenai pentingnya perhitungan dan pelaporan BPHTB, sehingga dapat mendukung optimalisasi peningkatan PAD.
2. Penetapan target BPHTB setiap tahunnya hendaknya disesuaikan dengan potensi riil berdasarkan data historis dan kondisi ekonomi yang relevan, agar tidak terlalu tinggi dan tetap realistis. Hal ini akan memberikan gambaran kinerja yang lebih akurat dan dapat dicapai.

## PENELITIAN LANJUTAN

Untuk penelitian selanjutnya diperlukan verifikasi yang lebih ketat terhadap data nilai transaksi dan luas objek pajak agar tidak terjadi manipulasi atau pelaporan yang tidak sesuai. Pemeriksaan lapangan sebaiknya ditingkatkan, terutama untuk transaksi dengan nilai yang mencurigakan atau tidak sesuai NJOP.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdussamad (2021). *Metode Penelitian Kualitatif*. Makassar: CV.Syakir Media Press.
- Auchincloss, A. H., Weinberger, R., Aytur, S., Namba, A., & Ricchezza, A. (2015). *Public parking fees and fines: A survey of US cities*. *Public Works Management & Policy*, 20(1), 49-59.
- Emilia, E., Yamin, A., & Suparman, S. (2024). *Analisis Proses Pemungutan Dan Perhitungan Pajak Bphtb Sebagai Salah Satu Sumber Pendapatan Asli Daerah (Studi Pada Daerah Kabupaten Sumbawa)*. *Ganec Swara*, 18(1), 99-106.
- Hutabarat, E. C. (2024). *Pengantar Akuntansi dan Perpajakan*. Anak Hebat Indonesia. Yogyakarta.
- Limbong, T. M., Dewi, A. T., & Sitompul, R. M. (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*, 3(1), 57-69.
- Linda, A. I., & Sulastiningsih, S. (2023). *Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Yogyakarta Tahun 2017-2021*. *Jurnal Mirai Management*, 8(1), 195-200.
- Mardiasmo, M. (2023). *Perpajakan: Konsep dan Aplikasi*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Milanda, D. P., & Gregorius, G. (2019). *Analisis Kontribusi Pajak Reklame terhadap Pendapatan Asli Daerah di Kota Samarinda*. *Jurnal Ekonomika Manajemen Akuntansi dan Perbankan Syariah*, 8(2), 1-16.
- Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak dan Retribusi Daerah.
- Putri, A. A. T., Widiati, I. A. P., & Arthanaya, I. W. (2021). *Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Denpasar*. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 2(3), 450-455.
- Resmi, Siti. *Perpajakan: Teori dan Kasus*. Cetakan Kedua, 2 jilid. Jakarta: Salemba Empat, 2019. ISBN 978-979-061-863-3 (Vol. Lengkap), ISBN 978-979-061-864-0 (Vol. 1).
- Sahir, S. H. (2021). *Metodologi penelitian*. Yogyakarta: KBM Indonesia.
- Sari, D. P., & Prabowo, H. (2023). *Determination of tax object acquisition value (NPOP) by the regional revenue agency in the imposition of tax on acquisition of land and building rights (BPHTB) for sale and purchase: Study in Malang City*. *International Journal of Innovative Technologies in Social Science*, 3(1), 45-56.
- Sari, H. K., & Rahayu, D. (2020). *Potensi Dan Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Rangka Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Banjarmasin*. *JIEP: Jurnal Ilmu Ekonomi Dan Pembangunan*, 3(2), 437-454.

- Siswanto, E. H., dan Tarmidi, D. (2022). *Akuntansi Pajak: Teori dan Praktik (Edisi 1, Cetakan 3)*. Rajawali Pers. Depok.
- Suratno, S., & Wijirahayu, E. A. (2024). *Analisis Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Pada BPKPD Kabupaten Kebumen*. *Journal of Exploratory Dynamic Problems*, 1(3), 1-10.
- Suratno, S., & Wijirahayu, E. A. (2024). *Analisis Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Pada BPKPD Kabupaten Kebumen*. *Journal of Exploratory Dynamic Problems*, 1(3), 1-10.
- Suriani, L., & Arsyiah, W. O. (2024). *Implementasi Kebijakan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Badan Pendapatan Daerah Kota Baubau*. *Administratio Jurnal Ilmiah Ilmu Administrasi Negara*, 110-118.
- Susanti, E. (2020). *Problematika dalam Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Bphtb) di Kota Padang*. *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)*, 5(2), 333-349.
- Suyanto, dan Saputra, M.A. (2021). *Laporan Keuangan dan Perpajakan Perusahaan (Edisi 1, Cetakan 1)*. Rajawali Pers. Depok.
- Tundoong, G. K., & Karamoy, H. (2015). *Analisis Efektivitas Penerimaan Pajak Hotel Dan Kontribusinya Terhadap Pajak Daerah Di Kota Kotamobagu*. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis dan Akuntansi*, 3(2).
- Undang-Undang Republik Indonesia No. 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang No. 7 Tahun 2021.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Undang-Undang Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Undang-Undang Republik Indonesia No. 7 Tahun 2021 tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan.
- Wardani, L. Y., Oktaviana, R. I., & Madyastuti, S. V. (2024). *Efektivitas dan Kontribusi Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dalam Rangka Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kota Kediri*. *Jurnal Ilmiah Cendekia Akuntansi*, 9(4), 48-60.
- Weygandt, J.J., Kimmel, P.D., dan Kieso, D.E. (2022). *Financial Accounting with International Financial Reporting Standards*. Singapore: Markono Print Media Pte Ltd.

- Wibowo, M. R. (2021). *Analisis Potensi Dan Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Kota Medan*. LIABILITIES (Jurnal Pendidikan Akuntansi), 4(2), 163-176.
- Wicaksono, G., Ainif, N., & Habibah, S. A. R. N. (2022). *Role Of BPHTB On Orininal Local Government Revenue Through Measurement Of Efectiveness And Contribution In Sidoarjo Regency*. Enrichment: Journal of Management, 12(2), 1758-1765.
- Zamaya, Y., Tampubolon, D., & Mardiana, M. (2020). *Analisis Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Kota Pekanbaru Dan Kota Dumai*. WELFARE Jurnal Ilmu Ekonomi, 1(1), 35-44.