



## Dasar Hukum Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Badan Pengelolaan Keuangan Dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Kabupaten Buleleng

Komang Febrinayanti Dantes<sup>1</sup>, I Gusti Ayu Apsari Hadi<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial, Universitas Pendidikan Ganesha, E-mail : [febrinayanti.dantes@undiksha.ac.id](mailto:febrinayanti.dantes@undiksha.ac.id)

<sup>1</sup>Fakultas Hukum dan Ilmu Sosial, Universitas Pendidikan Ganesha, E-mail : [apsari.hadi@undiksha.ac.id](mailto:apsari.hadi@undiksha.ac.id)

### Info Artikel

Masuk: 14 November 2020

Diterima: 15 Desember 2020

Terbit: 5 Februari 2021

### Keywords:

Legal Basis; Fees for Acquisition of Rights to Land and Buildings

### Abstract

*This study aims to analyze the legal basis for the acquisition of land and building rights fees in Buleleng Regency. This research is a type of legal research with empirical juridical studies because this research deals with data. This research took place in Singaraja City, especially in the Regional Government Financial Management Agency (BPKPD) Buleleng Regency. Data were collected using observation and interview methods. The data analysis was conducted in a descriptive qualitative manner. Based on the results of the analysis, the legal basis for the Acquisition Fee for Land and Building Rights is relevant to the Regulation of the Minister of Finance, the collection of Fees for Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB) is entirely carried out by the regions, this is due to policies on objects, subjects, rates, and tax bases fully stipulated by the Regional Government and adapted to the conditions and objectives of regional development. This policy is adjusted to the Regional Regulation of Buleleng Regency Number 1 of 2011 concerning Law Number 28 of 2009 concerning Regional Taxes and Regional Retributions for the regulation of the imposition of local taxes on Fees for Acquiring Rights on Land and Buildings (BPHTB).*

**Kata kunci:**

Dasar Hukum,  
Bea Perolehan Hak  
atas Tanah dan  
Bangunan.

**Corresponding Author:**

Komang Febrinayanti  
Dantes, E-mail :  
[febrinayanti.dantes@undiksha.ac.id](mailto:febrinayanti.dantes@undiksha.ac.id)

---

**Abstrak**

---

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisa dasar hukum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Wilayah Kabupaten Buleleng. Penelitian ini merupakan jenis penelitian ilmu hukum dengan kajian yuridis empiris, karena penelitian ini berkaitan dengan data-data. Penelitian ini mengambil lokasi di Kota Singaraja, khususnya di Badan Pengelolaan Keuangan Pemerintah Daerah (BPKPD) Kabupaten Buleleng. Data dikumpulkan dengan metode observasi dan wawancara. Analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif. Berdasarkan hasil analisa bahwa dasar hukum Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan relevan terhadap Peraturan Menteri Keuangan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sepenuhnya dilakukan oleh daerah, ini disebabkan oleh karena kebijakan terhadap objek, subjek, tarif, dan dasar pengenaan pajak sepenuhnya ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan disesuaikan dengan kondisi dan tujuan pembangunan daerah. Kebijakan ini disesuaikan dengan Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng Nomor 1 Tahun 2011 dengan merujuk kepada Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah untuk pengaturan pengenaan pajak daerah tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

@Copyright 2021.

---

**PENDAHULUAN**

Filosofi utama yang melandasi pajak adalah peran serta masyarakat dalam pembangunan dan meningkatkan kesejahteraan serta kemakmuran rakyat melalui peningkatan penerimaan negara dengan cara pengenaan pajak (Sulastyawati, 2020; Waani, 2016).

Pajak merupakan iuran wajib yang dibayar oleh rakyat dengan dasar hukum yang jelas dan dikelola oleh Pemerintah untuk menjalankan roda pemerintahan, dan melakukan pembangunan dengan tujuan untuk mensejahterakan masyarakat (Pajak, 2013). Peranan pajak dalam suatu daerah merupakan salah satu pendapatan daerah yang dapat menjadi

asset daerah (Is, 2013). Pajak memiliki dua sifat yaitu pajak sebagai pemasukan (*budgeter*) dan pengaturan (*non budgeter*) (Andriani, 2017). Budgeter atau yang dapat dikatakan sebagai pemasukan, dimana pajak sebagai pendapatan daerah yang nantinya masuk ke dalam kas daerah yang nantinya dikelola oleh daerah untuk pembangunan dan kesejahteraan masyarakat daerah pedesaan dan perkotaan. Sehingga dapat terwujud masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 dan telah diubah dengan (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, n.d.) (selanjutnya disebut dengan UU BPHTB). Disebutkan bahwa BPHTB adalah bea yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Setiap perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan, kepada warga negara diwajibkan untuk membayar BPHTB sesuai dengan yang telah ditentukan oleh Undang-undang. Dalam prakteknya BPHTB juga dikenal dengan bea/pajak perolehan atau pajak pembeli, jika perolehan berdasarkan atas proses jual-beli, perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Namun dalam UU BPHTB, bea perolehan dikenakan tidak hanya dalam perolehan berupa jual-beli, semua jenis perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan BPHTB.

Adapun hak atas tanah dan/atau bangunan adalah hak atas tanah termasuk hak pengelolaan (HPL), beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam (Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, n.d.) tentang Peraturan Dasar-Dasar pokok Agraria, Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dan ketentuan peraturan Perundang-Undangan lainnya. Hak atas tanah pada pasal 16 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 menyebutkan bahwa hak-hak atas tanah yang dimaksud adalah :

1. Hak milik;
2. Hak guna usaha;
3. Hak guna bangunan;
4. Hak pakai;
5. Hak sewa;
6. Hak membuka tanah;
7. Hak memungut hasil hutan; dan
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak yang sifatnya sementara (UUPA).

Hak-hak yang sifatnya sementara tersebut adalah Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang dan Hak Sewa Tanah Pertanian yang diatur untuk membatasi sifat-sifatnya yang bertentangan dengan undang-undang dan hak-hak tersebut diusahakan hapusnya dalam waktu yang singkat.

”Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan sumber pendapatan daerah yang penting guna membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, sehingga perlu pengaturan berdasarkan prinsip demokrasi, pemerataan dan keadilan, peran serta masyarakat, dan akuntabilitas dengan memperhatikan potensi daerah” (Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah, n.d.).

BPHTB adalah pajak yang harus dibayar oleh pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan agar surat keputusan pemberian hak dapat dibuat dan ditandatangani pejabat yang berwenang.

Sebagaimana dijelaskan dalam Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada Pasal 3 ayat (1), bahwa objek pajak BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Hal ini diantaranya hak milik; hak guna usaha; hak guna bangunan; hak pilih; hak milik atas satuan rumah susun; dan hak pengelolaan.

Sedangkan pada pasal 5 ayat (1) dijelaskan subjek pajak BPHTB ini adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Dasar pengenaan BPHTB diuraikan pada Pasal 6 yakni Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP).

Subyek BPHTB yang dikenakan kewajiban membayar BPHTB menurut peraturan perundang-undangan perpajakan (UU BPHTB) yang menjadi wajib pajak (WP). Dalam hal ini perolehan hak pada dasarnya ada dua yaitu : pemindahan hak dan perolehan hak baru. Pemindahan hak terjadi sebelum perolehan hak, hak atas tanah ataupun hak atas bangunan yang sebelumnya haknya ada pada orang atau badan lain. Karena perbuatan atau peristiwa hukum tertentu maka peralihan hak dapat terjadi, sehingga dengan diperolehnya hak maka diperoleh juga subyek pajak.

Adapun dasar hukum Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan diantaranya:

1. Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena waris dan hibah.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 tentang pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena pemberian hak pengelolaan.
4. Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000 tentang penentuan besarnya biaya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) BPHTB.
5. Peraturan Pemerintah Daerah Nomor 5 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Buleleng.

## PERUMUSAN MASALAH

Berdasarkan penjelasan pada latar belakang, maka rumusan masalah dalam penelitian ini adalah apakah dasar hukum pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Buleleng relevan terhadap Peraturan Menteri Keuangan?

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini mengenai Analisa Dasar Hukum Penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di wilayah Kabupaten Buleleng. Penelitian ini merupakan jenis penelitian ilmu hukum dengan kajian yuridis empiris, karena penelitian ini berkaitan dengan data-data, maka dengan sendirinya penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris (Hadjon, 2005). Penelitian hukum empiris merupakan hukum yang dianut oleh masyarakat. Dalam hal ini secara nyata hukum yang benar-benar dijalani dan dijadikan landasan oleh masyarakat. Dalam penelitian dengan menggunakan metode hukum empiris penelitian hukum dilakukan untuk melihat hukum dalam artian yang nyata atau peneliti dapat melihat bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat. Kajian hukum empiris adalah kajian yang memandang hukum sebagai kenyataan yang mencakup kenyataan sosial, kenyataan kultur dan lain-lain, tidak hanya mengkaji *law in book* namun mengkaji pula *law in action* (Ali & Heryani, 2012).

Penelitian ini mengambil lokasi di Kota Singaraja, Kabupaten Buleleng, khususnya di Badan Pengelolaan Keuangan Pemerintah Daerah (BPKPD) Kabupaten Buleleng yang terletak di Jalan Ngurah Rai No. 2 Singaraja. Penelitian ini didasarkan atas pertimbangan-pertimbangan dan pengamatan awal bahwa peneliti melihat banyaknya keluhan dan pengajuan keberatan yang dilakukan oleh masyarakat di Kabupaten Buleleng.

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam kajian penelitian ini adalah dengan observasi, dan wawancara yang dilakukan kepada Pemerintah Daerah terkait dalam hal ini Pegawai, Pejabat dan Wajib Pajak yang ada di Badan Pengelolaan Keuangan Pemerintah Daerah (BPKPD) Kabupaten Buleleng. Studi pustaka/dokumen juga terkait dengan pengumpulan bahan-bahan hukum primer yang terdiri dari beberapa Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Daerah yang mengatur tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Teknik pengolahan dan analisis data yang digunakan dalam penelitian ini akan dilakukan secara kualitatif. Data-data yang berhasil dikumpulkan dari hasil penelitian ini baik itu data primer maupun sekunder, diolah dan dianalisis dengan cara menyusun data-data tersebut secara sistematis. Data yang telah disusun secara sistematis kemudian dihubungkan satu dan yang lainnya. Setelah data-data tersebut dihubungkan maka akan dilakukan interpretasi untuk memahami makna dari keseluruhan data yang terkumpul. Setelah melalui proses analisis data secara kualitatif maka selanjutnya data akan disajikan secara deskriptif kualitatif dan sistematis (Ibrahim, 2006).

## PEMBAHASAN

Pandemi Covid-19 ini berdampak pada berbagai sektor hingga target pendapatan daerah jebol. Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng Nomor 14 Tahun 2018 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah 5 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan, yang menjadi dasar pengenaan PBB-P2 adalah Nilai Jual Objek Pajak selanjutnya disebut NJOP yang nantinya dari nilai dasar NJOP maka akan berimplikasi pada jumlah atau nilai Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB). Keberhasilan pemungutan pajak BPHTB yaitu melalui penghitungan efektivitas pemungutan pajak BPHTB guna mengetahui pertumbuhan penerimaan pajak tersebut (Lianawati, 2015). Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB) merupakan salah satu pajak daerah yang berkontribusi besar terhadap penerimaan pendapat asli daerah (PAD) (Absor, Manossoh, & Mawikere, 2017).

Bea Perolehan Hak atas Tanah (BPHTB) adalah pajak pusat yang kemudian dialihkan menjadi pajak daerah sejak tanggal 1 Januari 2011 (Absor et al., 2017).

Pasal 3 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menyebutkan dengan jelas bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan diperuntukan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Prinsip dasar ini yang menjadi acuan dalam pemberlakuan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Indonesia. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan jenis pajak yang harus dibayarkan saat terjadinya transaksi jual beli tanah, rumah, atau bangunan. Pungutan ini dibebankan kepada wajib pajak sebagai pemindahan hak atas tanah dan/ atau bangunan, pemindahan hak tersebut selain karena proses jual beli juga dapat terjadi karena adanya tukar menukar, hibah, wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain, pemisahan hal yang mengakibatkan peralihan, pelaksanaan putusan hakim dengan kekuatan hukum tetap, penunjukan pembeli dalam lelang, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha atau hadiah.

Sesuai dengan Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, mengatur bahwa pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan merupakan sumber pendapatan daerah yang sangat penting guna membiayai penyelenggaraan pemerintahan daerah dan meningkatkan pelayanan kepada masyarakat. Dengan merujuk kepada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah untuk pengaturan pengenaan pajak daerah tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dapat dijadikan pungutan pajak daerah antara lain:

1. Pemungutan BPHTB dapat dilakukan oleh daerah secara optimal;
2. Pelayanan kepada masyarakat tidak mengalami penurunan.

Kepala Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) Singaraja mengatakan pelayanan PBB-P2 dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan BPHTB akan secara otomatis dilanjutkan dengan data Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Dengan sistem yang sudah dirancang oleh badan yang menaungi maka PBB-P2 dapat secara langsung dibayarkan oleh masyarakat/ wajib pajak untuk mencegah terjadinya

tunggakan PBB-P2. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan harus dibayarkan terlebih dahulu atau dilunasi sebelum sertifikat yang baru diterbitkan, upaya ini dilakukan agar wajib pajak tidak terbebani dalam pembayaran pajak maupun tunggakan pajak sebelumnya. Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sepenuhnya dilakukan oleh daerah, ini disebabkan oleh karena kebijakan terhadap objek, subjek, tarif, dan dasar pengenaan pajak sepenuhnya ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan disesuaikan dengan kondisi dan tujuan pembangunan daerah. Hasil pengelolaan BPHTB oleh pemerintah daerah harus dipertanggungjawabkan secara penuh terhadap masyarakat atau wajib pajak yang sudah dengan taat membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, sehingga stabilitas penerimaan BPHTB daerah tetap terjaga.

Sebagaimana penelitian yang dilakukan Agu, dkk Tahun 2015 dengan judul Evaluasi Penerapan Sistem Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai Pajak Daerah pada Dinas Pendapatan Daerah Kabupaten Minahasa Tenggara. Penelitian tersebut bertujuan untuk mengetahui bagaimana penerapan sistem pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB sebagai pajak daerah, serta faktor-faktor penghambat dalam penerapan sistem pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa sistem pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB menggunakan *Self Assessment System*. Dalam penerapan *Self Assessment System* belum sepenuhnya berjalan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB belum berjalan dengan baik ini disebabkan adanya prosedur pemungutan yang tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu pada Prosedur Pembayaran BPHTB, serta faktor-faktor penghambat dalam penerapan sistem pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB adalah SDM dan Tingkat Kesadaran Wajib pajak (Agu, Pengemanan, & Lambey, 2015).

Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan terjadi karena beberapa sebab, yaitu sebagai berikut:

- a. Pemindahan hak karena terjadi hal-hal berikut: jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, waris, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lain, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukkan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, dan hadiah;
- b. Pemberian hak baru karena kelanjutan pelepasan hak atau di luar pelepasan hak.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

BPHTB adalah pajak yang harus dibayar oleh pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan agar surat keputusan pemberian hak dapat dibuat dan ditandatangani pejabat yang berwenang. Dasar hukum Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan relevan terhadap Peraturan Menteri Keuangan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sepenuhnya dilakukan oleh daerah, ini disebabkan oleh karena kebijakan terhadap objek, subjek, tarif, dan dasar pengenaan pajak sepenuhnya

ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan disesuaikan dengan kondisi dan tujuan pembangunan daerah. Kebijakan ini disesuaikan dengan Peraturan Daerah Kabupaten Buleleng Nomor 1 Tahun 2011 dengan merujuk kepada Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah untuk pengaturan pengenaan pajak daerah tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

### Rekomendasi

Berdasarkan uraian hasil penelitian di atas, maka saran yang dapat direkomendasikan adalah sebagai berikut:

1. Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah (BPKPD) wilayah Kabupaten Buleleng mengadakan sosialisasi pada masyarakat atas pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) agar masyarakat lebih memahami prosedur pembayaran BPHTB.
2. Pemberian sanksi tegas pada wajib pajak atau pihak-pihak terkait jika tidak menaati peraturan yang berlaku.

### DAFTAR PUSTAKA

- Absor, U., Manossoh, H., & Mawikere, L. M. (2017). Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Minahasa Utara. *Jurnal EMBA: Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi*, 5(2), 2656–2665. <https://doi.org/10.35794/emba.v5i2.17104>
- Agu, M., Pengemanan, S. S., & Lambey, R. (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*, 15(5), 230–241. Retrieved from <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/jbie/article/download/9761/9347>
- Ali, A., & Heryani, W. (2012). *Menjelajahi Kajian Empiris Terhadap Hukum. Pertama*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Andriani, N. (2017). *Eksistensi Pengaturan Pajak Daerah Dalam Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah Di Pemerintah Provinsi Jawa Tengah*. UNNISULA.
- Hadjon, P. M. (2005). *Pengantar Hukum Administrasi*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Ibrahim, J. (2006). *Teori dan metodologi penelitian hukum normatif* (Vol. 57). Malang: Bayumedia Publishing.
- Is, F. (2013). Peranan Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Pada Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan aset Kabupaten Rokan Hulu. *Jurnal Ilmiah Cano Ekonomos*, 2(Pajak Daerah dan Retribusi Daerah), 59–71.
- Lianawati, A. (2015). Efektivitas dan Kontribusi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. *Economics Development Analysis Journal*, 4(3), 212–222. <https://doi.org/10.15294/edaj.v4i3.14826>
- Pajak, K. K. R. I. D. J. (2013). *Undang-Undang KUP dan Peraturan Pelaksanaannya*.



- Perubahan Ketiga UU Nomor 6 Tahun 1983.*
- Peraturan Daerah Provinsi Bali Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Pajak Daerah.
- Peraturan Pemerintah Daerah Nomor 5 Tahun 2013 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Kabupaten Buleleng
- Peraturan Pemerintah Nomor 111 Tahun 2000 tentang pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena waris dan hibah
- Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 tentang pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena pemberian hak pengelolaan
- Peraturan Pemerintah Nomor 113 Tahun 2000 tentang penentuan besarnya biaya Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) BPHTB
- Sulastyawati, D. (2020). Hukum Pajak dan Implementasinya Bagi Kesejahteraan Rakyat. *Jurnal Sosial Dan Budaya Syar-I*, 7(10), 119–128. Retrieved from <http://journal.uinjkt.ac.id/index.php/salam/>
- Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- Waani, I. (2016). Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Pajak Air Permukaan Terhadap Penerimaan Pendapatan Asli Daerah Provinsi Sulawesi Utara. *Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi*, 4(1), 667–675.