Ekasakti Legal Science Journal
e-ISSN: 3032-0968 | p-ISSN: 3032-5595
Vol. 2, No. 3, Juli 2025
https://journal.unespadang.ac.id/legal

Politik Hukum Penerapan Sistem *Self Assesment* Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Pada Transaksi Jual Beli

M. Fauzal[1*], Otong Rosadi[2]
[1,2] Universitas Ekasakti, Padang, Sumatera Barat, Indonesia

[*]Coresponding author: mfauzalpanjang@gmail.com

Info Artikel
Direvisi, 15/06/2025
Diterima, 23/07/2025
Dipublikasi, 10/08/2025

Kata Kunci:
Self Assesment, Pemungutan Pajak, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Abstrak

Sistem pemungutan pajak di Indonesia menggunakan pendekatan self-assessment yang memberikan kepercayaan penuh kepada wajib pajak untuk menghitung, membayar, dan melaporkan pajak terutang secara mandiri. Prinsip ini juga diterapkan pada pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang sebelumnya dikelola pemerintah pusat, kini menjadi kewenangan daerah sesuai politik hukum berdasarkan dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Di Kabupaten Agam, penerapan sistem ini diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2024. Meski telah diatur secara normatif, pelaksanaan sistem self-assessment dalam pemungutan BPHTB di Kabupaten Agam menunjukkan ketidaksesuaian secara aturan dan penerapannya. Permasalahan yang diteliti adalah Pertama, bagaimana penerapan sistem self-assessment dalam pemungutan BPHTB pada transaksi jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Agam? Kedua, apa saja kendala yang dihadapi dalam penerapan sistem ini? Permasalahan ini menarik karena terdapat indikasi ketidaksesuaian antara dasar hukum dan pelaksanaannya, seperti dominasi penggunaan nilai pasar oleh Badan Pendapatan Daerah dibandingkan harga transaksi yang dilaporkan wajib pajak. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif yang didukung pendekatan yuridis empiris. Data diperoleh melalui studi pustaka dan wawancara dengan pihak-pihak terkait. Teknik analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif untuk memberikan gambaran menyeluruh terkait penerapan sistem self-assessment dalam pemungutan BPHTB. Lokasi penelitian difokuskan di Kantor Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Agam. Berdasarkan hasil penelitian, disimpulkan bahwa Pertama, penerapan sistem self-assessment dalam pemungutan BPHTB di Kabupaten Agam belum optimal karena adanya intervensi fiskus dalam penetapan nilai objek pajak. Kedua, kendala utama dalam penerapan sistem ini meliputi: 1) kurangnya pemahaman wajib pajak terhadap aturan perpajakan, 2) inkonsistensi dalam penerapan kebijakan oleh Badan Pendapatan Daerah, dan 3) lemahnya pengawasan terhadap pelaksanaan sistem self-assessment.

Keywords:
Self-assessment system, Tax collection, Land and Building Rights Acquisition Fee

Abstract

The tax collection system in Indonesia has used a self-assessment approach that gives full trust to taxpayers to calculate, pay, and report taxes owed independently. This principle is also applied to the collection of Land and Building Acquisition Fees (BPHTB) which were previously managed by the central government, now becoming the authority of the regions in accordance with legal policies based on Law Number 28 of 2009 concerning Regional Taxes and Regional Retributions. In Agam Regency, the implementation of this system is regulated in Regional Regulation Number 1 of 2024. Although it has been regulated normatively, the implementation of the self-assessment system in collecting BPHTB in Agam Regency shows inconsistencies in terms of regulations and its application. The research focuses on two main issues: First,

DOI: https://doi.org/10.60034/t0zzsm72
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License

how the self-assessment system is applied in BPHTB collection for land and building sale transactions in Agam Regency; Second, what challenges are encountered in implementing this system. These issues are significant as there are indications of discrepancies between legal provisions and actual practice, such as the dominance of market value usage by the Regional Revenue Agency over the transaction value reported by taxpayers. This study employs a normative juridical method complemented by an empirical juridical approach. Data were collected through literature studies and interviews with relevant stakeholders. Data analysis was conducted qualitatively to provide a comprehensive overview of the self-assessment system's application in BPHTB collection. The research was conducted at the Regional Revenue Agency of Agam Regency. Based on the research findings, it is concluded that: First, the implementation of the self-assessment system in the collection of BPHTB (Land and Building Rights Acquisition Fees) in Agam Regency has not been optimal due to the intervention of tax authorities in determining the taxable object value. Second, the main challenges in implementing this system include: 1) taxpayers' lack of understanding of tax regulations, 2) inconsistencies in policy implementation by the Regional Revenue Agency, and 3) weak supervision of the self-assessment system's implementation.

PENDAHULUAN

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang digunakan untuk melaksanakan pembangunan yang di peruntukkan bagi kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia. Pajak dipungut dari warga negara Indonesia dan menjadi salah satu kewajiban yang dapat dipaksakan pemungutannya. Sebagai salah satu sumber penerimaan negara, sektor pajak merupakan pilihan yang sangat tepat karena jumlah penerimaan relatif stabil, dan pemungutanya mencerminkan partisipasi aktif masyarakat terhadap pembangunan negara. Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontra prestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.[1]

Pajak daerah merupakan sumber pendapatan yang penting guna membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah untuk mendukung pelaksanaan otonomi daerah yang nyata, luas, dinamis dan bertanggung jawab sebagaimana diamanatkan didalam Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

Untuk mempercepat pembangunan dan memaksimalkan produktivitas yang di miliki tiap daerah serta mengelolanya dengan baik. Hasil pengelolan digunakan untuk membiayai kebutuhan daerah yang merupakan tujuan dari otonomi daerah. Dampak diberlakukannya otonomi daerah, daerah-daerah dituntut menguatkan Pendapat Asli Daerah guna menjamin rumahtangganya.

Pendapatan daerah merupakan kekayaan yang di dapat dari penerimaan retribusi, pajak, pengelolaan sumber daya daerah dan pendapatan daerah lain-lain yang sah, memberikan kebebasan kepada daerah dalam memanfaatkan sumber daya daerah untuk pendanaan dalam melaksanakan pemerintahannya. Usaha yang dapat dilakukan oleh pemerintah daerah untuk meningkatakan pendapatan asli daerah salah satunya dengan menguatkan pendapatan pajak.

Setiap daerah mempunyai kebijakan, tepatnya menganut politik hukum, dalam meningkatkan efisiensi dan efektivitas penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan kepada masyarakat. Pada kebijakan tentang peraturan mengenai pengelolaan potensi Pendapatan Asli Daerah, setiap pemerintah kabupaten melakukan penyesuaian terhadap karakteristik daerah dalam hal geografis maupun budaya. Pendapatan Asli Daerah dalam hal ini diperoleh daerah dari berbagai sektor.

[1] Mardiasmo, *Perpajakan*, Andi Offset, Yogyakarta, 2003, hlm. 1.

Berbagai peraturan perundang-undangan menjadi dasar bagi politik hukum sistem pemungutan pajak BPHTB telah dibentuk. Otong Rosadi dan Andi Desmon, menyebut Politik Hukum adalah proses pembentukan dan pelaksanaan sistem atau tatanan hukum yang mengatur kehidupan masyarakat dalam Negara secara nasional.[2] Terkait pelaksanaan sistem-pemungutan, maka pendapat Bagir Manan, menyebutkan setidak-tidaknya ada dua lingkup uatam politik hukum, yaitu: (1) Politik Pembentukan hukum yaitu kebijaksanaan yang bersangkutan dengan penciptaan, pembaharuan dan pengembangan hukum dan (2) Politik pelaksanaan hukum yaitu kebijaksanaan yang berhubungan dengan kebijaksanaan di bidang peradilan dan kebijaksanaan di bidang pelayanan hukum.[3]

Terkait politik hukum pemungutan pajak BPHTB setelah diundangkannya Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dan kemudian diundangkan Undang Undang Baru yang mencabut Undang Undang PDRD yaitu Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah, membawa perubahan yang sangat signifikan, yaitu mengubah status pemungutan BPHTB yang awalnya merupakan pajak pemerintah pusat menjadi pajak pemerintahan daerah Kabupaten atau Kota. Menyatakan bahwa BPHTB dipungut secara *Self Asessment System*.

Self Asesment System adalah suatu sistem perpajakan dimana inisiatif untuk memenuhi kewajiban perpajakan ada di tangan wajib pajak. Dalam tata cara ini kegiatan pemungutan pajak diletakkan pada aktivitas masyarakat itu sendiri yaitu wajib pajak diberi kepercayaan untuk[4]:

1. Menghitung sendiri pajak yang terhutang;
2. Memperhitungkan sendiri pajak yang terhutang;
3. Membayar sendiri pajak yang harus dibayar;
4. Melaporkan sendiri jumlah pajak yang terhutang;
5. Fiskus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.

Ketentuan hukum ini pun sejalan dengan Peraturan Daerah Kabupaten Agam Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang mana menyatakan bahwa BPHTB dihitung dan dibayarkan sendiri oleh wajib pajak dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) yang berfungsi sebagai Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD). Dasar Pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak. Nilai Perolehan Objek Pajak menurut Pasal 46 ayat (2) huruf a Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintahan Pusat dan Pemerintahan Daerah, dalam hal jual beli adalah Harga Transaksi. Nilai Perolehan Objek Pajak dalam hal jual beli menurut Peraturan Daerah Kabupaten Agam Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah yaitu berdasarkan Harga Transaksi untuk jual beli, nilai pasar untuk tukar menukar. Adapun harga transaksi di sini adalah harga yang telah disepakati pihak pembeli dan pihak penjual pada saat transaksi jual beli dilakukan, dari harga transaksi ini lah yang nanti akan dihitung oleh wajib pajak untuk membayar pajak BPHTB.

Pada pasal 13 Ayat (4) dan (5) serta pasal 14 Peraturan Daerah Kabupaten Agam Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, perhitungan untuk pajak BPHTB adalah Harga Transaksi dikurangi dengan Rp80.000.000 hasil tersebut kemudian dikalikan dengan angka 5%, maka hasil itulah yang akan dijadikan besaran pajak BPHTB itu. Angka

---

[2] Otong Rosadi dan Andi Desmon, *Studi Politik Hukum Suatu Optik Ilmu Hukum*, Edisi III, Thafa Media, Yogyakarta, 2020, hlm.5

[3] *Ibid*, hlm 7

[4] Hendra Carmana, "Sistem *Self Asesment* Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang Berbasis Estimasi di Kota Bandung Dikaitkan Dengan Asas Kepastian Hukum", *Syiar Hukum Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 18 nomor 2, hlm.154, 2020.

Rp80.000.000 (delapan puluh juta rupiah) ini adalah Nilai perolehan objek pajak tidak kena pajak. Angka 5% ini merupakan tarif BPHTB.

Dalam praktik hukumnya penetapan pajak BPHTB di Kabupaten Agam tidak menggunakan harga transaksi sebagaimana yang telah ditentukan dalam peraturan per undang udangan yang ada, dimana dalam hal ini ketika pihak pembeli dan penjual sepakat untuk menentukan harga jual beli, kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menuliskan harga tersebut untuk diajukan permohonan pembayaran pajak BPHTB di kabupaten Agam, maka pegawai Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Agam cenderung untuk mengganti atau menukar harga jual beli tersebut berdasarkan harga pasar yang ditetapkan di Kabupaten Agam itu sendiri.[5] hal ini sesuai dengan Peraturan Bupati Agam Nomor 55 Tahun 2019 Tentang Sistem dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, pada Pasal 15 ayat (2) huruf b dan ayat (4) huruf b dijelaskan bahwa verifikasi lapangan dilakukan untuk memastikan harga transaksi atau nilai pasar yang wajar.

Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Agam lebih cenderung untuk menggunakan nilai pasar dalam transaksi jual beli dari pada harga transaksi jual beli itu sendiri, dimana dalam hal ini ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 46 ayat (2) huruf a Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah menyatakan bahwa Dasar Pengenaan BPHTB dalam hal Jual Beli adalah Harga Transaksi. Ketentuan hukum ini juga sejalan dengan Peraturan Daerah Kabupaten Agam Nomor 1 Tahun 2024 tentang PDRB, yang mana menyatakan bahwa Dasar Pengenaan BPHTB di Kabupaten Agam dalam hal jual beli adalah Harga Transaksi. Verifikasi sebagai penentu nilai jual terhadap transaksi jual beli menimbulkan ketidakadilan terhadap wajib pajak, dimana hasil verifikasi seringkali nilai jual yang ditentukan oleh Badan Pendapatan Daerah jauh lebih tinggi dari nilai yang sebenarnya dan surat pemberitahuan (SPT) yang diisi dan dilaporkan oleh wajib pajak sulit terdeteksi kebenarannya sehingga membuat wajib pajak mengalami kesusahan dalam pembayaran secara *online*.[6]

Berdasarkan uraian diatas, perilaku hukum Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Agam jelas sangat bertentangan dengan prinsip *Self Asessment System*, dimana dalam hal ini pajak BPHTB untuk transaksi jual beli didasarkan dengan harga transaksi itu sendiri, dari nilai transaksi inilah nantinya wajib pajak akan menghitung dan membayar pajak BPHTB, sedangkan dalam praktik hukumnya untuk menetapkan pajak BPHTB ini Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Agam lebih memakai nilai pasar itu sendiri. Hal ini jelas telah terjadi ketidaksesuian antara *Das Sein* dengan *Das Sollen*, dimana dalam Das Sollen menyatakan bahwa dalam pajak BPHTB dipergunakan *Self Asesment System* untuk memungut pajak BPHTB dengan berdasarkan harga transaksi jual beli, sedangkan dalam *Law In Action* atau *Das Sein* nya dalam praktik di tengah kehidupan masyarakatnya cenderung untuk menggunakan harga pasar dalam penentuan pajak BPHTB di Kabupaten Agam tanpa mempergunakan prinsip *Self Asesment System*.

Prinsip dalam pembentukan hukum dan dalampraktek hukumnya berbeda. Adanya penggunaan nilai transaksi sebagai dasar perhitungan BPHTB inilah yang sering kali menimbulkan permasalahan di lapangan, karena tidak jarang nilai transaksi yang diajukan oleh wajib pajak tidak sesuai dengan nilai transaksi sebenarnya dan bahkan jauh lebih rendah dengan nilai pasar tanah yang ada diwilayah tersebut setelah dilakukan survei atau verifikasi lapanngan oleh petugas lapangan Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Agam, sehingga tidak jarang petugas survei dalam menentukan nilai transaksi berdasarkan nilai wajar atau harga

[5] Hasil wawancara pra penelitian dengan sekretaris Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Agam ibuk widya putri nanda. pada tanggal 2 Juni 2024 pukul 10.30 WIB.

[6] Anak Agung Triana Putri, "Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Di Kota Denpasar", *Jurnal Kontruksi Hukum*, Volume 2 nomor 3, hlm. 454, 2021.

pasar untuk wilayah tersebut. Hal ini tentu bertentangan dengan sistema *Self Assesment* yang di atur seperti aturan yang berlaku.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis merasa tertarik untuk membahas permasalahan tersebut yang akan dituangkan dalam bentuk tesis penulis, yang berjudul: **Penerapan Sistem *Self Assesment* Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pada Transaksi Jual Beli.**

METODE PENELITIAN

Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian yang bersifat deskriptif analitis,[7] yaitu penelitian yang menggambarkan tentang penerapan sistem *self assesment* dalam pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan pada transaksi jual beli. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif sebagai pendekatan utama, di dukung pendekatan yuridis empiris. Data yang digunakan adalah data sekunder sebagai data utama dan data primer sebagai data pendukung yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan studi lapangan dengan teknik wawancara.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Penerapan Sistem *Self Assesment* dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Pada Taransaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kabupaten Agam

Prinsip *Self Asessment System* merupakan sistem pemungutan pajak yang dilakukan secara pribadi yaitu wajib pajak itu sendiri yang melakukan perhitungan dan pembayaran pajak BPHTB ke instansi pemerintah yang mana dalam hal ini adalah Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Agam. Hal ini juga sejalan dan selaras dengan peraturan perundang-undangan terkait, yaitu :

1. Undang Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB
2. Undang Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB
3. Undang Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang PDRD
4. Undang Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintahan Pusat dan Pemerintahan Daerah.
5. Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
6. Peraturan Daerah Kabupaten Agam Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
7. Peraturan Bupati Agam Nomor 55 Tahun 2019 Tentang Sistem dan Pemungutan BPHTB.

Peraturan Perundang-undangan ini yang menjadi dasar arah kebijakan hukum (politik hukum) yang menyatakan bahwa untuk Pajak BPHTB pemungutannya dibayarkan sendiri oleh wajib Pajak, mulai dari perhitungan, pembayaran serta pelaporan. Hal ini lah yang menjadi landasan hukum bahwa pemungutan pajak BPHTB menggunakan prinsip *Self Asessment System*. Prinsip *Self Asessment System* ini digunakan kepada Pajak BPHTB dikarenakan Objek Pajak BPHTB ini adalah Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Hak Atas Tanah dan Bangunan ini dapat berupa : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Milik atas satuan rumah susun dan Hak Pengelolaan.

Namun dalam politik penegakan hukumnya prinsip *self-assessment* dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Agam menunjukkan kompleksitas tersendiri. Di satu sisi, wajib pajak sering kali melaporkan nilai transaksi yang

[7] Penelitian deskriptif analitis adalah penelitian yang berusaha untuk melukiskan fakta-fakta berupa data dengan bahan-bahan hukum primer, sekunder dan bahan hukum penunjang (tersier), lihat Seojono Soekanto dan Sri Marnudji, *Penelitian Hukum Normatif,* Rajawali, *Jakarta,* 1990, hlm 14-15.

tidak sesuai dengan harga sebenarnya, biasanya jauh lebih rendah dari nilai pasar, yang bertujuan untuk mengurangi beban pajak yang harus mereka bayar.

Kondisi ini memberikan dasar bagi Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) untuk melakukan intervensi dalam penetapan nilai transaksi berdasarkan harga pasar. Intervensi ini bertujuan untuk memastikan bahwa nilai yang digunakan untuk penghitungan pajak mencerminkan nilai pasar yang wajar, sehingga menghindari kerugian pada pendapatan asli daerah. Namun, langkah ini menimbulkan persoalan kepastian hukum karena tidak sesuai dengan prinsip self-assessment, yang mengharuskan dasar pengenaan pajak ditentukan oleh harga transaksi yang dilaporkan wajib pajak, sebagaimana diatur dalam Pasal 46 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022.

Menurut teori kepastian hukum Gustav Radbruch, hukum harus positif, jelas, dan konsisten agar dapat diandalkan oleh masyarakat. Intervensi Bapenda dengan menggunakan harga pasar menciptakan dualitas dalam pelaksanaan hukum, di mana wajib pajak mengandalkan haknya untuk melaporkan nilai transaksi sesuai prinsip self-assessment, tetapi di sisi lain hasil tersebut tidak diterima sepenuhnya oleh otoritas pajak daerah. Hal ini menunjukkan ketidaksesuaian antara hukum dalam teks (*das sollen*) dan pelaksanaannya di lapangan (*das sein*). Kendati demikian, alasan Bapenda untuk memastikan keadilan dan mencegah manipulasi data transaksi oleh wajib pajak tetap perlu dipertimbangkan. Dari perspektif politik hukum, adanya perbedaan antara prinsip dalam pembentukan hukum dengan penerapannya atau dalam penegakan hukumnya. Ini tentu saja tidak sesuai dengan prinsip ‘kepastian hukum’.

Sebagai solusi, diperlukan langkah yang menyeimbangkan kedua sisi persoalan ini. Edukasi wajib pajak perlu ditingkatkan untuk mendorong pelaporan nilai transaksi yang jujur dan sesuai fakta. Di sisi lain, Bapenda perlu menyusun mekanisme verifikasi yang transparan dan adil, tanpa sepenuhnya mengabaikan prinsip self-assessment. Dengan demikian, penerapan sistem perpajakan dapat menciptakan kepastian hukum yang sesuai dengan teori Gustav Radbruch, di mana hukum positif dapat diterapkan secara adil dan konsisten tanpa mengorbankan prinsip-prinsip dasarnya.

Menurut teori perpajakan, penerapan prinsip *self assessment* bertujuan memberikan kewenangan kepada wajib pajak untuk menghitung, melaporkan, dan membayar pajak mereka secara mandiri. Prinsip ini didasarkan pada kepercayaan kepada wajib pajak untuk menjalankan kewajibannya secara jujur dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Namun, dalam praktik di Kabupaten Agam, terdapat persoalan di mana wajib pajak sering melaporkan nilai transaksi yang lebih rendah dari harga sebenarnya, yang bertujuan untuk mengurangi jumlah pajak yang terutang. Hal ini menciptakan celah bagi terjadinya penghindaran pajak (*tax evasion*) dan potensi kerugian pendapatan bagi pemerintah daerah.

Menurut teori keadilan pajak (*equity in taxation*), pajak harus dikenakan secara adil berdasarkan kemampuan wajib pajak. Dalam kasus ini, jika nilai transaksi yang dilaporkan tidak mencerminkan kenyataan, keadilan tidak tercapai, karena beban pajak menjadi tidak proporsional dengan nilai ekonomi yang sebenarnya diperoleh dari transaksi tersebut. Oleh karena itu, langkah Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Agam yang menggunakan harga pasar sebagai dasar penetapan pajak dapat dilihat sebagai upaya untuk memenuhi prinsip keadilan tersebut.

Namun, teori legalitas perpajakan *(legality principle)* juga menegaskan bahwa pemungutan pajak harus didasarkan pada hukum yang jelas dan tidak menyimpang dari aturan yang berlaku. Dalam hal ini, Pasal 46 ayat (2) huruf a Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 secara tegas menyatakan bahwa dasar pengenaan BPHTB dalam transaksi jual beli adalah harga transaksi yang disepakati oleh para pihak. Intervensi Bapenda dengan menetapkan harga berdasarkan nilai pasar menciptakan ketidakpastian hukum dan melanggar prinsip self-assessment yang menjadi landasan sistem perpajakan modern.

Menurut teori daya pikul pajak *(ability-to-pay principle)*, setiap individu atau badan harus membayar pajak sesuai dengan daya pikulnya. Oleh karena itu, jika nilai transaksi yang dilaporkan wajib pajak tidak sesuai dengan daya pikul yang sebenarnya, pemerintah memiliki tanggung jawab untuk menyesuaikan dasar pengenaan pajak guna memastikan pemungutan pajak yang adil. Namun, langkah ini harus dilakukan dengan mekanisme yang transparan, sesuai dengan hukum, dan tidak mengorbankan prinsip self-assessment.

Pada kenyataannya atau pada realita hukum yang ada di lapangan, prinsip *Self Asessment System* ini tidak diterapkan secara murni,[8] artinya pada pemungutan pajak BPHTB di Kabupaten Agam prinsip sistem *Self Asessment* ini sudah berjalan akan tetapi belum sempurna berjalan dengan baik dan tidak murni diberlakukan sebagaimana yang dinyatakan dalam Undang Undang yang ada. Hal ini ditandai dengan:

Penggunaan harga pasar lebih dominan dari pada Harga Transaksi pada pajak BPHTB

Perhitungan BPHTB di Kabupaten Agam didasarkan pada dua acuan utama, yaitu harga transaksi yang disepakati oleh pembeli dan penjual serta harga pasar yang ditetapkan oleh Badan Pendapatan Daerah. Meskipun harga transaksi diakui, namun penetapan nilai objek pajak BPHTB tetap melalui proses verifikasi dan survei oleh BAPENDA. Jika harga transaksi dianggap wajar, maka harga tersebut akan digunakan sebagai dasar perhitungan. Namun, jika tidak, maka harga pasar yang ditentukan oleh BAPENDA akan menjadi patokan. Dalam praktiknya, perhitungan BPHTB di Kabupaten Agam lebih sering mengacu pada harga pasar.

Permohonan Penetapan nilai harga jual beli oleh PPAT atas persetujuan para pihak sering ditolak oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Agam

BAPENDA memiliki kewenangan final dalam menentukan nilai objek pajak BPHTB, bahkan jika terdapat bukti-bukti pendukung dari para pihak. Hal ini menyebabkan PPAT berada dalam posisi yang sulit, di mana mereka harus mengikuti kebijakan BAPENDA agar proses balik nama sertifikat dapat dilanjutkan. Data dari tiga kantor PPAT di Kabupaten Agam pada November 2024 menunjukkan bahwa banyak kasus penolakan terhadap nilai transaksi yang telah disepakati oleh para pihak. Fenomena ini mengindikasikan dominasi BAPENDA dalam penentuan nilai objek pajak BPHTB, sehingga berpotensi menghambat kelancaran transaksi jual beli tanah.

Tabel 1. Perbandingan Harga Jual Beli

Kantor PPAT Kabupaten Agam	Harga yang disepakati para pihak (Rp)	Harga yang ditetapkan Bapenda (Rp)	Keterangan
PPAT Mega Oktavia, SH, M.Kn	142.000.000	171.500.000	Luas 145 M2 terletak di gadut
	800.000.000	908.000.000	Luas 410 M2 terletak di Lubuk Basung
	80.000.000	106.000.000	Luas 1.060 M2 terletak di Lubuk Basung
PPAT Leny Agustan, SH, M.Kn	62.500.000	82.400.000	Luas Tanah 132M2 terletak di Tilatang Kamang
PPAT Alex Saputra,SH, MKn	800.000.000	1.100.000.000	Luas 1800 M2 terletak di Jambu air

[8] Hasil wawancara dengan Ajmal Hadi selaku Kasi Pendataan Administrasi Pajak di BAPENDA Kabupaten Agam, Pada Hari Senin tanggal 09 November 2024, Pukul 10.00 WIB.

	500.000.000	650.000.000	Luas 500 M2 terletak di Ladang Laweh

Sumber: Bapenda Kabupaten 2024, diolah Penulis

Berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Agam Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Nilai Perolehan Obyek Pajak Tidak Kena Pajak BPHTB, ditetapkan bahwa NPOPTKP Kabupaten Agam adalah sebesar Rp.80.000.000 (delapan puluh juta rupiah), sedangkan untuk peristiwa hukum pewarisan NPOPTKP ditetapkan sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), sehingga rumus penghitungannya adalah sebagai berikut : BPHTB = (NPOP – NPOPTKP) x 5% = (NPOP – Rp.80.000.000) x 5% . Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dengan sistem self assessment di Kabupaten Agam belum sepenuhnya berjalan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Ketentuan mengenai dasar pengenaan pajak adalah Nilai Perolehan Obyek Pajak, sebagaimana disebutkan Undang- undang Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Pusat Dan Keuangan Daerah, di Kabupaten Agam untuk menggunakan Nilai Perolehan Obyek Pajak yang sebenarnya sebagai dasar penghitungan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan belum bisa diterapkan. Kecenderungan adanya upaya menghindari pajak adalah merupakan faktor pendorong wajib pajak untuk memberikan keterangan mengenai Nilai Perolehan Obyek Pajak yang tidak sesuai dengan nilai perolehan sebenarnya. Sehingga dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang dipakai oleh PPAT/Notaris adalah keterangan dari para pihak, dengan mengacu pada Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) yang tercantum dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT).

Namun, implementasi sistem *self-assessment* di Kabupaten Agam menghadapi beberapa tantangan. Salah satu kendala utamanya adalah dominasi Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) dalam penetapan nilai objek pajak, yang sering kali mengacu pada harga pasar alih-alih nilai transaksi yang disepakati oleh pihak penjual dan pembeli. Hal ini bertentangan dengan esensi *self-assessment*, yang mengandalkan kejujuran dan tanggung jawab wajib pajak untuk melaporkan nilai sebenarnya dari transaksi. Dalam praktiknya, nilai transaksi yang dilaporkan sering kali direvisi oleh BAPENDA berdasarkan survei lapangan atau referensi harga pasar. Akibatnya, wajib pajak merasa tidak mendapatkan kepastian hukum, yang dapat memengaruhi kepercayaan terhadap sistem perpajakan.

Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Agam selaku pelaksanaan pemungutan BPHTB berwenang melakukan pemeriksaan berupa verifikasi terhadap SSPD BPHTB . Setelah SSPD-BPHTB divalidasikan oleh Bapenda dan dilegalisasi atau ditandatangani, barulah wajib pajak dapat melakukan peralihan hak atas tanah melalui pembagian Hak Bersama di hadapan pejabat yang berwenang (PPAT). Apabila SSPDB PHTB belum ditandatangani oleh Bidang Pendataan dan Penetapan Bapenda Kabupaten Agam, maka penanda-tanganan akta peralihan hak di hadapan PPAT/Notaris juga belum dapat dilakukan, PPAT/Notaris dilarang untuk menandatangani akta peralihan hak sebelum wajib pajak melunasi BPHTB sebagaimana mestinya dan hanya dapat menandatangani akta peralihan hak tersebut setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak PPAT/Notaris yang bersangkutan. kepada Mekanisme pemungutan BPHTB yang dilakukan oleh Bapenda.

Kendala Penerapan Sistem *Self Assesment* Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Pada Transaksi Jual Beli

Berdasarkan data yang penulis peroleh dari Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Agam, penerimaan daerah yang berasal dari penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan selama 3 (tiga) tahun terakhir berada di atas target penerimaan.

Tabel 2. Target dan Realisasi BPHTB Kab Agam

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)
2022	8.278.362.000	8.567.280.000
2023	9.106.192.000	9.475.386.210
2024	10.864.442.000	9.835.092.776

Sumber: Badan Pendapatan Daerah Kab Agam

Namun demikian masih ada beberapa hambatan yang dihadapi, yaitu adanya upaya untuk menghindari pajak dengan tidak menyampaikan Nilai Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang sebenarnya, sehingga dasar pengenaan pajak bukan lagi Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) melainkan harga pasar.[9]

Sebagai pajak yang dikenakan atas perolehann hak atas tanah dan bangunan, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan yang terjadi karena perbuatan hukum jual beli, pajak dihitung berdasarkan Nilai Perolehan Obyek Pajak yang sebenarnya, sebagai cermin dari nilai keuntungan yang dialihkan. Setidaknya harga yang dijadikan sebagai dasar penghitungan pengenaan pajak adalah dipilih harga yang lebih tinggi, apabila harga transaksi lebih tinggi dari Nilai Jual Obyek Pajak, maka yang dipakai adalah harga transaksi, tetapi apabila harga transaksi lebih rendah , yang dipakai sebagai dasar pengenaan pajak adalah Nilai Jual Obyek Pajak.

Pelaksanaan sistem *self assessment* dapat berhasil maksimal apabila dalam pelaksanaannya, memenuhi beberapa syarat yang diharapkan ada dalam diri pribadi Wajib Pajak:

1. Kesadaran wajib pajak (*tax consciousness*);
2. Kejujuran wajib pajak;
3. Kemauan atau hasrat untuk membayar pajak (*willingness to pay*);
4. Kedisiplinan Wajib Pajak (*tax discipline*) dalam melaksanakan peraturan perpajakan.

Berdasarkan hasil penelitian, penerapan sistem *self-assessment* dalam pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Agam menghadapi berbagai kendala yang dapat dianalisis melalui teori perpajakan. Salah satu kendala utama adalah ketidakjujuran wajib pajak dalam melaporkan nilai transaksi, yang sering kali dilaporkan lebih rendah dari harga sebenarnya. Hal ini bertentangan dengan teori keadilan pajak *(equity in taxation)*, yang menuntut pajak mencerminkan daya pikul wajib pajak berdasarkan nilai ekonomi sebenarnya dari transaksi. Untuk mengatasi hal ini, Badan Pendapatan Daerah (Bapenda) Kabupaten Agam sering kali melakukan intervensi dengan menggunakan nilai pasar sebagai dasar pengenaan pajak. Namun, langkah ini menimbulkan persoalan ketidakpastian hukum, karena bertentangan dengan teori legalitas pajak *(legality principle)* yang mengharuskan pemungutan pajak berlandaskan aturan hukum, seperti Pasal 46 ayat (2) UU No. 1 Tahun 2022 yang menetapkan harga transaksi sebagai dasar pengenaan BPHTB.

BPHTB mempunyai peranan yang sangat penting untuk membiayai penyelenggaraan pemerintahan dan pelaksanaan pembangunan. Kendala lainnya yang ada dalam penerapan sistem *self assessment* ini adalah resiko ketidakkonsistenan pelapor dan penilaian , terutama jika pengawasan dan dukungan otoritas pajak tidak memadai. Selain itu, diperlukan pelatihan dan sosialisasi yang baik tentang mekanisme dan prosedur penerapan Self Assessment System kepada wajib pajak untuk memastikan pemahaman yang benar dan akurat.[10]

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis temukan di lapangan dalam Prakteknya di lapangan pemungutan BPHTB dilakukan oleh Bapenda Kabupaten Agam berdasarkan Peraturan Bupati Nomor 55 Tahun 2019 tentang Sistim dan Prosedur Pemungutan BPHTB

[9] Hasil wawancara dengan Ajmal Hadi selaku Kasi Pendataan Administrasi Pajak di BAPENDA Kabupaten Agam, Pada Hari Senin tanggal 09 November 2024, Pukul 10.00 WIB.

[10] *Ibid.* hlm.107

yaitu Bapenda menentukan pajak BPHTB yang harus disetorkan, Bapenda menentukan berdasarkan letak tanah atau zona tanah, bentuk bangunan, hal tersebut dilakukan oleh Bapenda guna meningkatkan pendapatan daerah Kabupaten Agam.

Apabila penetapan dilakukan berdasarkan harga pasar, maka harga pasar segera ditetapkan dengan Surat Penetapan oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Agam atau Perda oleh pemerintah Kabupaten Agam, agar wajib pajak dan pihak terkait lainnya mendapatkan kepastian tentang penentuan harga pasar yang ditetapkan oleh Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Agam dalam melakukan pemeriksaan atau verifikasi BPHTB.

Apabila Penetapan NPOP ditentukan berdasarkan NJOP, pemerintah (BAPENDA), harus segera merevisi NJOP yang tertera dalam SPPT BPP yang sesuai dengan nilai standar bagi masyarakat dan juga tidak mengurangi nilai pendapatan asli bagi daerah Kabupaten Agam. Dalam Upaya mengatasi masalah-masalah Pemerintah Daerah Kabupaten Agam lebih intens dalam mensosialisasikan tentang berbagai macam pajak yang ada, sehingga para wajib pajak mengetahuinya secara baik.

Regulasi terkait BPHTB perlu dirancang lebih adaptif dengan mempertimbangkan perkembangan dinamika pasar properti dan kebutuhan masyarakat. Salah satu langkah yang dapat dilakukan adalah mengadopsi mekanisme penyesuaian nilai objek pajak secara berkala berdasarkan survei pasar properti yang dilakukan secara transparan. Penyesuaian ini harus dituangkan dalam Peraturan Daerah sehingga memberikan kepastian hukum kepada semua pihak.

Dengan adanya kebijakan yang jelas, transparan, dan adaptif, diharapkan sistem *self-assessment* BPHTB dapat berjalan lebih baik, meningkatkan penerimaan daerah, serta menciptakan keadilan bagi wajib pajak. Harmonisasi antara regulasi, teknologi, dan pelayanan publik menjadi fondasi utama dalam mengatasi berbagai hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan sistem ini di Kabupaten Agam.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, pembahasan dan analisis disimpulkan: Pertama, Penerapan sistem *self-assessment* dalam pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada transaksi jual beli di Kabupaten Agam belum sepenuhnya optimal. Hal ini disebabkan oleh adanya intervensi dari pihak Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Agam dalam penentuan nilai objek pajak, yang sering kali mengacu pada nilai pasar daripada harga transaksi yang dilaporkan oleh wajib pajak. Keadaan ini bertentangan dengan prinsip dasar *self-assessment*.

Kedua, Mekanisme penetapan nilai objek pajak dalam pemungutan BPHTB di Kabupaten Agam dilakukan melalui verifikasi lapangan oleh petugas Badan Pendapatan Daerah. Verifikasi ini bertujuan untuk memastikan kesesuaian nilai transaksi dengan harga pasar. Namun, proses ini sering kali memperpanjang waktu penyelesaian administrasi pajak dan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi wajib pajak. Selain itu, hasil verifikasi yang menggunakan nilai pasar sebagai dasar perhitungan pajak sering kali menimbulkan ketidakadilan bagi wajib pajak, terutama bagi pihak yang telah melaporkan nilai transaksi sesuai kenyataan.

Ketiga, Kendala utama dalam penerapan sistem *self-assessment* di Kabupaten Agam meliputi kurangnya pemahaman wajib pajak mengenai aturan perpajakan, ketidakselarasan antara regulasi yang ada dengan pelaksanaannya, serta keterbatasan pengawasan dari pihak fiskus. Selain itu, kendala teknis seperti keterbatasan infrastruktur digital untuk pembayaran pajak secara online dan ketidakefektifan dalam proses validasi dokumen juga menjadi hambatan signifikan. Kendala lainnya adalah belum maksimalnya sosialisasi dan edukasi kepada wajib pajak terkait prosedur dan manfaat penerapan sistem *self-assessment.*

Keempat, Untuk mengatasi permasalahan tersebut, diperlukan langkah-langkah perbaikan, antara lain meningkatkan edukasi dan sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya pelaporan nilai transaksi yang sebenarnya, mempercepat proses verifikasi lapangan tanpa mengabaikan prinsip *self-assessment*, serta menyelaraskan regulasi lokal dengan kebijakan nasional yang mendukung penerapan sistem *self-assessment* secara konsisten. Dengan demikian, diharapkan penerapan sistem ini dapat berjalan sesuai dengan prinsip keadilan, transparansi, dan akuntabilitas yang menjadi dasar pengelolaan pajak di Kabupaten Agam.

DAFTAR PUSTAKA

Adityo Bayu Baskoro, "Penerapan Sistem Self Assessment Pada Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kota Surakarta*, Universitas Sebelas Maret*, Surakarta, 2017

Anak Agung Triana Putri, "Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Di Kota Denpasar", *Jurnal Kontruksi Hukum*, Volume 2 nomor 3, 2021.

Anastasia, Diana dan Lilis Setiawati, *Perpajakan Di Indonesia*, C.V Andi Offset. Yogyakarta, 2009.

Bambang Waluyo*, Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991.

Brotodihardjo, Santoso R, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Refika Aditama, Bandung, 2003.

Chau, G. and Leung, P, "A Critical Review of Fischer Tax Compliance Model: A Research Synthesis". *Journal of Accounting and Taxation*, 1, 34-40, 2009.

Gogo Kun Rizky, "Perbandingan Implementasi Self Assessment System Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan Dalam Jual beli Di Kota Dan Di Kabupaten Malang" *Universitas Brawijaya*, 2017

Gunadi, *Paduan Komprehensif Pajak Penghasilan*. Jakarta: PT Niaga Swadaya, 2013.

Hendra Carmana, "Sistem Self Asesment Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang Berbasis Estimasi di Kota Bandung Dikaitkan Dengan Asas Kepastian Hukum", *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 18 nomor 2, 2020.

https://e-journal.uajy.ac.id/6741/3/EA217795.pdf

https://klikpajak.id/blog/jenis-tarif-pajak-pengelompokan-tarif-pajak-dan-contohnya/

https://money.kompas.com/read/2024/09/05/105600126/2-jenis-pajak-menurut-sifatnya-di indonesia?page=all&utm_source=chatgpt.com#google_vignette

https://pajak.go.id/id/fungsi-pajak

https://pertapsi.id/mengenal-sistem-self-assesment

https://www.academia.edu/Makalah Pajak

I Gusti Ngurah Bagus Maha Iswara, "Kepastian Hukum Pengenaan Pajak Penghasilan Transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan", *Jurnal Hukum Prasada*, volume 6 nomor 1, 2019.

James, S., & Alley, C, "Tax Compliance, Self-Assessment, and Tax Administration". *Journal of Finance and Management in Public Service*, 2004.

M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.

Mardiasmo, *Perpajakan*, Andi Offset, Yogyakarta, 2003.

Mardiasmo, *Perpajakan*, Andi Offset, Yogyakarta, 2006

Otong Rosadi dan Andi Desmon, *Studi Politik Hukum Suatu Optik Ilmu Hukum*, Edisi III, Thafa Media, Yogyakarta, 2020

P.J.A. Andriani, *Perpajakan Indonesia,* Salemba Empat. Jakarta, 2014.

Peraturan Bupati Agam Nomor 79 Tahun 2022 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Agam.

Peraturan Bupati Nomor 55 Tahun 2019 tentang Sistim dan Prosedur Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media, Jakarta, 2017.

R. Santoso Brotodiharjo, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Eresco Bandung, Bandung, 1987.

R.M Suryodiningrat, *Perikatan-perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung, 1996.

Rahayu Harina,"Penerapan Prinsip Self Assessment System pada Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam Transaksi Jual Beli Tanah dan atau Bangunan di Kabupaten Agam" *Universitas Andalas,* Padang, 2022

Rochmat Soemitro, *Buku Perpajakan edisi revisi*. C.V Andi Offset. Yogyakarta, 2009.

Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri,* Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.

Rusnan, "Implikasi Penerapan Asas *Self Assessment System* Terhadap Peningkatan Penerimaan Pajak", *Jurnal Kompilasi Hukum*, Volume.5 No.1, Juni 2020.

Saidah, R., & Kurniawan, A, "Analisis Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Di Kota Bandung". *All Science Journals*, 2(2), 2023

Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.

Setia Negara, Tunggul Anshari, *Pengantar Hukum Pajak*, Bayumedia Publishing, Malang, 2005.

Siahaan, Marihot Pahala, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Edisi Revisi*, Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2013.

Simon, James., dan Alley Clinton, "Tax Compliance, Self-Assessment and Administration". *Journal of Finance and Management in Public Services*, Vol. 2. No. 2, 1999

Soeparman Soemahamidjaja, *Pajak Berdasarkan Asas Gotong Royong*, Universitas Indonesia, Jakarta, 1964.

Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI-Press, Jakarta, 2006.

Subekti, Aneka Perjanjian, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.

Sudikno Mertokusumo, Hukum dan Masyarakat, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007.

Sugiyono, Metode Penelitian Bisnis, Alfabeta, Bandung, 2016.

Supramono, & Theresia Woro Damayanti, Perpajakan Indonesia Mekanisme dan Perhitungan. Penerbit Andi, Yogyakarta, 2015.

Tarjo dan Indra Kusumawati, Analisis Perilaku Wajib Pajak Orang Pribadi Terhadap Pelaksanaan Self Assessment System Studi di Bangkalan. JAAI 10, 2006.

Triana Putri, D, "Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kota Denpasar". Jurnal Konstruksi Hukum, 2(3), 2021

Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah.

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

Waluyo, Akuntansi Pajak Edisi 7. Salemba Empat, Jakarta, 2020.

Waluyo, Perpajakan Indonesia, Salemba Empat, Jakarta, 2007.

Wanarta dan Manggoting. "Pengaruh Sikap Ketidakpatuhan Pajak, Norma Subjektif, dan Kontrol Perilaku yang Dipersepsikan terhadap Niat Wajib Pajak Orang Pribadi untuk Melakukan Penggelapan Pajak". Tax & Accounting Review, Vol. 4, No.1, 2014

Wirdjono Projodikoro, Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu, Sumur, Bandung, 1991.

Yulia, Y, "Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (2020) dalam Lelang. Djkn.Kemenkeu.Go.Id.

Zakiyatun Niyyah, "Relevansi Acuan Yuridis Nilai Perolehan Objek Pajak dan Hasil Verifikasi Lapangan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Batu

Terhadap Pasal 7 Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2011", Jurnal Mahasiswa Hukum, 2016.