

# ANALISIS PELAKSANAAN PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA TOMOHON

Sesilia Tiwow<sup>1</sup>, Juliana Ohy<sup>2</sup>, Bambang Hermanto<sup>3</sup>

Akuntansi, FE Universitas Negeri Manado, Tondano<sup>1</sup>, FE Universitas Negeri  
Manado, Tondano<sup>2</sup>, FE Universitas Negeri Manado, Tondano<sup>3</sup>

[sesiltwow@gmail.com](mailto:sesiltwow@gmail.com)

Diterima: 3 Juli 2020, Disetujui: 16 juli 2020

## Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kota Tomohon. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif eksploratif dengan pendekatan kualitatif. Teknik pengumpulan data yaitu dengan melakukan wawancara dan studi pustaka berupa realisasi BPHTB setiap tahun dan peraturan daerah tentang BPHTB yang berlaku. Di kota Tomohon, pemungutan pajak BPHTB berdasarkan Peraturan Daerah No. 2 tahun 2011 dan dilaksanakan oleh BPKPD Kota Tomohon dengan menggunakan sistem *self assesment*. Adapun dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB ini tak lepas dari peran notaris/PPAT dan pihak kecamatan dalam hal ini camat sebagai PPATS. Tarif BPHTB yang dikenakan sebesar 5%. Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa pemungutan BPHTB di kota Tomohon telah berjalan dengan baik, dapat dilihat dari realisasi BPHTB selama beberapa tahun terakhir yang melebihi target, namun adapun tahun tertentu yang sangat jauh dibawah target. Hal ini karena sifat BPHTB yang tidak memiliki potensi penerimaan pajak yang jelas dan menentu.

**Kata Kunci:** Pemungutan Pajak, BPHTB, PAD

## Abstract

This study aims to determine how the implementation of BPHTB collection in Tomohon City. This research uses descriptive exploratory method with a qualitative approach. Data collection techniques are by conducting interviews and literature study in the form of the realization of the BPHTB every year and the regional regulations on BPHTB that are in effect. In the city of Tomohon, BPHTB tax collection is based on Regional Regulation No. 2 of 2011 and implemented by BPKPD Tomohon City using a self-assessment system. As for the implementation of this BPHTB collection, it cannot be separated from the role of the notary / PPAT and the sub-district party, in this case the sub-district head as PPATS. The BPHTB rate is 5%. Based on the results of the study, it shows that the collection of BPHTB in Tomohon City has been going well, it can be seen from the realization of BPHTB over the last few years that has exceeded the target, but there are certain years that are far below the target. This is due to the nature of BPHTB which does not have clear and definite tax revenue potential.

**Key words:** Tax Collection, BPHTB, PAD

## PENDAHULUAN

Salah satu pendapatan negara dari sektor pajak adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pemilik atau pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan wajib menyerahkan sebagian nilai ekonomis yang diperoleh kepada negara melalui pembayaran pajak yang disebut BPHTB. Hal ini sesuai dalam Pasal 1 UU PDRD tahun 2009, bahwa BPHTB adalah pajak terhadap perolehan hak atas tanah dan bangunan, baik dilakukan oleh wajib pajak secara pribadi maupun badan.

BPHTB termasuk penerimaan negara yang sekarang pelaksanaan pemungutan dan pengelolaannya sepenuhnya menjadi wewenang daerah sehingga menjadi bagian dari PAD. Awalnya pemungutan BPHTB menjadi wewenang pemerintah pusat kemudian dialihkan menjadi salah satu pajak daerah. Dengan adanya pengalihan ini, BPHTB dipercaya sebagai sumber pendapatan asli daerah (PAD) yang memiliki potensi besar. BPHTB menjadi tanggungjawab daerah, mulai dari perumusan kebijakan, pelaksanaan pemungutan, dan pemanfaatan pendapatan BPHTB. Di kota Tomohon, pelaksanaan pemungutan BPHTB menjadi kewenangan dari Badan Pengelolaan Keuangan dan Pendapatan Daerah.

Potensi penerimaan BPHTB tahunan tidak dapat diprediksi dengan pasti dan jelas karena sifatnya pembayarannya tidak berkala seperti pajak lain (PBB, pajak restoran, pajak hotel, dll). Pembayaran BPHTB berlaku apabila terjadi peralihan hak atas tanah dan bangunan yang termasuk dalam objek pemungutannya dengan waktu saat terutang pada masing-masing objek dalam hal ini saat penandatanganan akta. Terjadinya peralihan hak atas tanah dan bangunan yang dimaksud pun tidak dapat diprediksi karena mengandalkan kesadaran dari wajib pajak maka potensi BPHTB terkadang tidak optimal meskipun target tahunan tercapai. Apalagi sistem pemungutan BPHTB di kota Tomohon yang menggunakan sistem *self assessment* yang mengutamakan kesadaran dan kejujuran wajib pajak dalam melaporkan, menghitung dan membayarkan pajak terutangnya. Masih banyak wajib pajak BPHTB yang sudah melakukan pengalihan hak atas tanah dan bangunan namun tidak membayar BPHTB yang tidak terlacak. Sampai saat ini belum ada data di BPKPD yang memastikan banyaknya wajib pajak BPHTB yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan bangunan namun tidak melapor untuk pembayaran BPHTB.

Dalam pelaksanaannya ini pasti ditemui kendala-kendala yang menghambat pemungutan BPHTB. Seperti yang dikemukakan oleh Santoso, dkk. (2015) bahwa dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB tidak selalu berjalan dengan lancar, masih terdapat kendala yang dihadapi dalam pemungutannya, baik yang berhubungan dengan wajib pajak maupun SDM. Walaupun sifat BPHTB yang tidak dapat diprediksi penerimanya dan dibalik kendala-kendala dalam pemungutannya, namun ternyata di kota Tomohon penerimaan BPHTB selalu mencapai target selama 5 tahun terakhir kecuali pada tahun 2015 yang jauh dibawah target. Di balik masalah-masalah yang dikemukakan di atas, di kota Tomohon penerimaan pendapatan melalui BPHTB adalah kedua terbesar sesudah PBB.

Pengertian pajak menurut UU No. 6 tahun 1983 pasal 1 ayat 1 yaitu "pajak adalah kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Pasal 1 Undang-Undang nomor 20 tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menyatakan bahwa "BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan yang selanjutnya disebut dengan pajak". Kegiatan perolehan hak atas tanah dan bangunan

tersebut merupakan kegiatan hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan yang didasari oleh kekuatan hukum baik itu untuk orang pribadi ataupun badan. Dasar pengenaan pajak adalah Harga transaksi, Nilai pasar objek pajak, Harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang, dan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB).

Setelah kurang lebih dari 12 tahun dipungut sebagai pajak pusat, pemerintah bersama DPR telah sepakat menjadikan BPHTB sebagai pajak daerah. Hal ini diwujudkan dengan ketentuan dalam UU nomor 28 tahun 2009 tentang PDRD yang ditetapkan pada 15 September 2009 dan mulai berlaku 1 Januari 2010. BPHTB tidak mutlak ada pada semua daerah kabupaten/kota di Indonesia. Hal ini berkaitan dengan kewenangan yang diberikan kepada pemerintah kab/kota. Karena itu untuk dapat berlaku dan dipungut pada suatu daerah, pemerintah daerah kab/kota harus lebih dahulu membuat peraturan daerah tentang BPHTB yang akan menjadi landasan hukum untuk operasional teknis dalam pelaksanaan, pengenaan dan pemungutan BPHTB di kab/kota yang bersangkutan.

Dasar hukum pemungutan BPHTB adalah UU nomor 28 tahun 2009 tentang PDRD, Peraturan daerah kabupaten/kota yang mengatur tentang BPHTB, dan Keputusan bupati/walikota yang mengatur BPHTB sebagai aturan pelaksanaan peraturan daerah tentang pemungutan BPHTB pada kabupaten/kota yang dimaksud. Tujuan pembentukan undang-undang BPHTB adalah perlunya diadakan pemungutan pajak atas adanya perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana pernah dilaksanakan sebagai suatu upaya kemandirian bangsa Indonesia untuk memenuhi berbagai pengeluaran pemerintah yang berkaitan dengan tugasnya yaitu menyelenggarakan pemerintahan dan pembangunan nasional (Widhyarsi, 2008:39).

Menurut Purwono (2010:358) saat terutang BPHTB adalah Sejak tanggal di buat dan ditandatangi akta, Sejak tanggal didaftarkannya peralihan hak ke kantor Pertanahan, Sejak tanggal penunjukan pemenang lelang, Sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan Sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian. Tempat terutangnya BPHTB yaitu di wilayah kabupaten/kota, ataupun provinsi yang menjadi letak tanah dan/atau bangunan.

Menurut Purwono (2010:358) penetapan BPHTB dilakukan oleh Direktur Jederal Pajak setelah melakukan pemeriksanaan atau mendapatkan keterangan lain terhadap wajib pajak dengan mengeluarkan Surat Ketetapan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan. Surat Ketetapan ini dapat diterbitan dalam waktu lima tahun sejka terutangnya pajak. Berdasarkan latar belakang dan masalah di atas maka penulis merumuskan judul penelitian, yakni "Analisis Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Tomohon" dan tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kota Tomohon.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian deskriptif eksploratif dengan pendekatan kualitatif. Menurut Arikunto (Rahman, dkk., 2016:2) "penelitian eksploratif merupakan semacam penelitian yang menggali secara luas tentang sebab-sebab atau hal-hal yang mempengaruhi terjadinya sesuatu". Menurut Creswell (1998) dalam Ahmadi (2014) "penelitian kualitatif adalah suatu proses inkiri pemahaman berdasarkan pada tradisi-tradisi metodologis yang jelas tentang inkuisi yang mengeksplorasi masalah sosial atau manusia".

Menurut (Sarwono, 2006:209) data dalam penelitian ini bersifat deskriptif bukan angka. Data dapat berupa gejala-gejala, kejadian dan peristiwa yang kemudian dianalisis dalam bentuk kategori-kategori. Data dalam penelitian ini yaitu data primer yang diperoleh melalui wawancara dengan narasumber yang dijadikan subjek dalam penelitian dan data sekunder yang berupa data-data yang sudah tersedia dan diperoleh peneliti dengan cara membaca, melihat atau mendengarkan.

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif maka menggunakan analisis data kualitatif. Menurut Bogdan dan Bigle (Moleong, 2009:248), analisis data kualitatif adalah “upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelolah, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting, dan apa yang dipelajari dan memutuskan apa yang dapat diceritakan pada orang lain”. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif menurut Miles & Huberman (Sugiyono, 2014) dengan langkah-langkah yaitu: reduksi data, penyajian data, verifikasi data.

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **Prosedur Pemungutan BPHTB**

Pemungutan BPHTB di Kota Tomohon dilakukan dengan sistem *self assessment* yaitu wajib pajaknya yang melapor, menghitung, dan membayarkan pajaknya sendiri, wajib pajak BPHTB dapat memenuhi kewajibannya dengan menggunakan bantuan pihak ketiga. Di kota Tomohon sendiri, pihak ketiga untuk pembayaran BPHTB adalah notaris /PPAT dan/atau pihak kecamatan dalam hal ini adalah camat yang sudah dilantik dan diberikan wewenang oleh pertanahan provinsi. Dalam penerapannya, sistem *self assesment* dalam pemungutan BPHTB di kota Tomohon, tidak sepenuhnya dilakukan. Wajib pajak cenderung hanya pada tahap melaporkan, dan membayar. Proses penghitungan sejauh ini ternyata lebih dilakukan oleh pihak ketiga yaitu notaris/PPAT atau pihak kecamatan. Bahkan dalam penghitungan pun dilakukan kembali oleh verifikatur BPHTB yang ada di BPKPD.

Pelaksanaan pemungutan BPHTB di kota Tomohon dilaksanakan berdasarkan Peraturan Daerah No. 2 tahun 2011. dalam Perda ini, tidak dicantumkan tentang bagaimana prosedur pemungutan BPHTB. Bahkan untuk Peraturan Walikota yang mengatur tentang prosedur pemungutan BPHTB yang dimaksud di dalam Perda tersebut, ternyata belum ada padahal menurut Siahaan (2011:24), “pemungutan BPHTB di Indonesia saat ini harus didasarkan pada dasar hukum yang kuat dan jelas sehingga harus dipatuhi oleh masyarakat dan pihak terkait, dimana dasar hukum ini terdiri dari 3 yaitu (1) UU No. 28 tahun 2009, (2) Peraturan Daerah yang mengatur tentang BPHTB, dan (3) Keputusan Bupati/Walikota yang mengatur tentang BPHTB sebagai aturan pelaksanaan peraturan daerah tentang pemungutan BPHTB pada kabupaten/kota dimaksud”. Bahkan Siahaan (2011:25) menambahkan bahwa “untuk melaksanakan peraturan daerah tentang pemungutan BPHTB sangat diperlukan peraturan kepala daerah dalam hal ini peraturan bupati/walikota karena peraturan daerah tentang pemungutan BPHTB pada dasarnya memuat ketentuan dasar saja, sementara ketentuan tentang tatacara penerapan peraturan daerah tersebut biasanya harus dijabarkan dalam peraturan bupati/walikota”.

Pelaksanaan pemungutan BPHTB dilakukan berdasarkan prosedur yang diatur oleh BPKPD Kota Tomohon namun tetap memperhatikan hal-hal mendasar yang diatur dalam Perda. Prosedur pemungutan BPHTB di kota Tomohon dilaksanakan dengan Melengkapi dokumen-dokumen sebagai persyaratan verifikasi BPHTB, melakukan transaksi tergolong objek pajak BPHTB, wajib pajak melaporkan kepada notaris/PPAT atau kepada pihak kecamatan, atau melalui lurah kepada pihak kecamatan, Bersama notaris/PPAT atau pihak kecamatan, wajib pajak menghitung BPHTB yang harus dibayarkan, Notaris/PPAT atau pihak kecamatan dan/atau wajib pajak melapor ke BPKPD Kota Tomohon untuk verifikasi dokumen persyaratan BPHTB, Verifikatur BPHTB di BPKPD Kota Tomohon kemudian melakukan penelitian verifikasi dokumen persyaratan BPHTB dengan bantuan checklist, Setelah pemeriksaan dokumen persyaratan lengkap dan selesai, kemudian verifikatur memeriksa kembali apakah cocok NJOP-nya dan besar BPHTB yang akan dibayarkan oleh wajib pajak, Hasil verifikasi yang sudah benar kemudian diparaf oleh Kepala Sub Bidang Pengelolaan PBB-P2, BPHTB dan Pelayanan Pengaduan Pajak Daerah. Selanjutnya ditandatangani oleh Kepala Bidang Pajak dan Retribusi, dan Setelah itu wajib pajak membayar sendiri pajak terutangnya di Bank SulutGo (BSG) ke rekening penerimaan pemerintah kota Tomohon.

Prosedur tersebut di atas dapat dikategorikan dalam 5 tahap yaitu : tahap pelaporan, tahap pelengkapan berkas, tahap perhitungan, tahap verifikasi, dan tahap pembayaran.  
BPKPD kota Tomohon menerapkan penghitungan pajak dengan tarif 5% dengan rumus :

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

### **Realisasi BPHTB di Kota Tomohon**

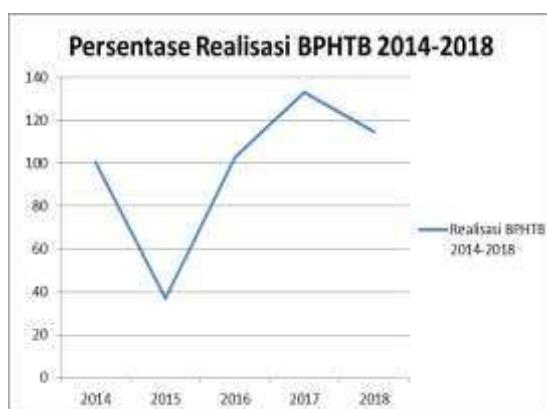
Di BPKPD Kota Tomohon sumber daya manusia dalam bidang BPHTB di BPKPD hanya 1 orang. Walaupun begitu, realisasi BPHTB kota Tomohon selama 5 tahun terakhir (2014-2018) melebihi target yang ditetapkan kecuali pada tahun 2015 yang jauh di bawah target. Realisasi BPHTB dan persentasenya dapat dilihat pada tabel 1.

**Tabel 1.** Realisasi BPHTB  
di Kota Tomohon tahun 2014-2018

Tahun	Target	Realisasi	%
2014	1.135.000.000	1.136.707.140	100.15
2015	1.610.000.000	596.755.596	37.07
2016	1.500.000.000	1.541.909.029	102.79
2017	1.800.000.000	2.395.851.696	133.10
2018	2.799.500.000	3.207.143.367	114.56

Grafik realisasi BPHTB dapat dilihat pada gambar berikut :

**Gambar 1.** Persentase realisasi BPHTB di Kota Tomohon tahun 2014-2018



Data realisasi BPHTB ini menunjukkan bahwa pemungutan BPHTB di Kota Tomohon sudah berjalan dengan baik karena sebagian besar target tahunan tercapai. Di kota Tomohon, BPHTB memiliki potensi yang besar karena setiap tahun BPHTB menjadi sumber pendapatan daerah terbesar kedua di sektor pajak, setelah PBB. Oleh karena itu BPHTB ini menjadi primadona di kota Tomohon.

pelaksanaan prosedur pemungutan BPHTB yang baik, ternyata ada kendala-kendala yang di alami BPKPD dalam melaksanakan pemungutan BPHTB antara lain sumber daya manusia (SDM) untuk jenis pajak BPHTB sangat kurang, pengetahuan masyarakat tentang BPHTB masih kurang, banyak wajib pajak BPHTB tidak melaporkan pajak terutangnya.

Kendala yang ketiga ini yang menjadi kendala utama yang di akui oleh verifikatur BPHTB di BPKPD kota Tomohon. Banyak masyarakat yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan bangunan seperti melalui jual beli, tetapi tidak melaporkan untuk pembayaran BPHTB. Untuk kendala ini, di kota Tomohon menerapkan solusi dengan menjadikan pembayaran BPHTB sebagai syarat dalam pembuatan akta kepemilikan. Hal ini sesuai dengan prosedur yang dikemukakan Widhyarsi (2014) yaitu bahwa "PPAT dalam pelaksanaan UU BPHTB mempunyai tugas dan fungsi pokok yaitu membuat dan menanda tangani akta peralihan hak atas tanah dan atau bangunan

sesudah subjek/wajib pajak BPHTB menyerahkan bukti penyetoran pajak ke Kas Negara. Tetapi walaupun begitu, masih banyak yang tidak terlacak dalam hal ini adalah masyarakat yang melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan namun belum atau tidak mengurus akta". Apabila demikian maka masyarakat seperti itu tetap terbebas dari pembayaran BPHTB dan BPKPD kota Tomohon berusaha untuk meminimalisir hal ini dengan bantuan pemerintah kelurahan. BPKPD meminta agar pemerintah dapat menghimbau dan mengarahkan serta melaporkan warga masyarakatnya untuk mengurus pembayaran BPHTB apabila ada masyarakat yang melakukan kegiatan transaksi tergolong objek BPHTB.

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian serta pembahasan terhadap pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kota Tomohon, peneliti memberikan kesimpulan Pemungutan BPHTB di Kota Tomohon dilaksanakan dengan menggunakan sistem *self assesment* oleh wajib pajak walaupun pada tahap menghitung, wajib pajak tidak terlalu berperan. Yang berperan besar adalah pihak ketiga dalam hal ini notaris/PPAT atau pihak kecamatan. Pemungutan BPHTB di Kota Tomohon dilaksanakan berdasarkan Peraturan Daerah No.2 tahun 2011 tentang BPHTB. Belum ada Peraturan Walikota yang khusus tentang BPHTB walaupun dalam Perda mengatakan untuk prosedur diatur dalam Peraturan Walikota. Prosedur yang dijalankan selama ini adalah prosedur yang diatur oleh BPKPD Kota Tomohon yang dapat dikategorikan dalam tahap pelaporan, pelengkapan berkas, penghitungan, verifikasi, dan pembayaran. Prosedur pelaksanaan pemungutan BPHTB tersebut telah dijalankan dengan baik oleh BPKPD Kota Tomohon. Terdapat kendala dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kota Tomohon yaitu kendala internal dan kendala eksternal. Kendala eksternal yaitu yang berasal dari luar BPKPD yaitu kurangnya pengetahuan dan kesadaran wajib pajak. Kendala internal yaitu yang ada pada BPKPD itu sendiri yaitu kurangnya SDM bidang BPHTB dan kurangnya sosialisasi di masyarakat dan Realisasi BPHTB di Kota Tomohon tergolong sangat baik karena selama 5 tahun terakhir kecuali pada 2015, realisasi mencapai bahkan lebih dari target.

Berdasarkan kesimpulan tersebut, penulis memberikan beberapa saran yang kiranya bisa menjadi pertimbangan. Adapun saran tersebut adalah Bagi BPKPD Kota Tomohon : sebaiknya boleh mendorong Peraturan Walikota yang mengatur tentang tentang BPHTB secara sistematis mulai dari wajib pajak melakukan kegiatan tergolong BPHTB dan yang disertai sanksi-sanksi tegas bagi wajib pajak BPHTB yang tidak taat. Sebaiknya mengadakan sosialisasi lanjut yang lebih luas dan kampanye di publik tentang BPHTB. SDM dalam bidang BPHTB pun perlu di tambah, kalau perlu pun diadakan pada tingkat kecamatan. Dalam pelaksanaan sistem *self assesment*, pada proses penghitungan juga melibatkan wajib pajak juga untuk pendidikan kepada masyarakat tentang bagaimana penghitungan BPHTB. Bagi peneliti selanjutnya, terutama yang ingin meneliti tentang BPHTB, penelitian ini dapat dijadikan bahan referensi untuk penelitian yang lebih luas tentang BPHTB. Penelitian BPHTB dapat dilakukan dengan meninjau secara spesifik pada salah satu atau beberapa objek BPHTB.

## DAFTAR PUSTAKA

- Ahmadi, Rulam. (2014). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Yogyakarta : Ar-Ruzz Media  
Mardiasmo. (2018). *Perpajakan*. Yogyakarta : Andi Moleong, Lexy. (2009). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung : PT. Remaja Rosda Karya

- Purwono, Herry. (2010). *Dasar-Dasar Perpajakan dan Akuntansi Pajak*. Jakarta : Penerbit Erlangga
- Rahman, Afrida Lindia, dkk. (2016). Analisis Pelaksanaan Pemeriksaan Pajak Dalam Pencapaian Target Penerimaan Pajak. *Jurnal Perpajakan (JEJAK)*. 9(2)
- Santoso, Aesen Wenny, dkk. (2015). Evaluasi Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Dinas Pendapatan, Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah (DPPKAD) Kabupaten Halmahera Utara. *Jurnal EMBA*. 3(1). 398-407
- Sarwono. (2006). *Metode Penelitian Kuantitatif & Kualitatif*. Yogyakarta : Graha Ilmu
- Siahaan, Marihot Pahala. (2011). *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Sebagai Pajak Daerah*. Jakarta : CV. Sagung Seto
- Sugiyono. (2014). *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung : Alfabeta
- Widhyarsi, Dyah Purworini. (2008). Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Atas Hibah Wasiat di Jakarta Barat. *Tesis*. Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro
- Sumber Regulasi :**
- Peraturan Daerah Kota Tomohon No. 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah
- Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolahan Hak Atas Tanah dan Bangunan