

BAB II

KAJIAN PUSTAKA DAN KAJIAN TEORITIS

A. Kajian Pustaka

1. Teori Administrasi BPHTB

Langkah awal pengelolaan pajak daerah perencanaan sangat menentukan upaya pengelolaan pajak daerah. Hal ini mudah dipahami karena kegiatan sebagai dasar untuk melakukan kegiatan selanjutnya maka berhasil tidaknya kegiatan berikutnya dengan demikian dapat diambil kesimpulan bahwa peningkatan pajak daerah sangat tergantung pada kegiatan perencanaan. Kegiatan perencanaan yaitu kegiatan yang menentukan besarnya target yang ingin dicapai dari pajak BPHTB untuk satu tahun anggaran (Adelia dan Suetomo 2023)

2. Teori Kepentingan

Teori ini mengukur besarnya pajak sesuai dengan kepentingan wajib pajak yang dilindungi. Semakin besar kepentingan seseorang yang harus dilindungi, maka semakin besar jumlah pajak yang harus dibayar. Dalam ajarannya pajak dikacaukan dengan retribusi apabila kepentingan yang dilindungi merupakan tolak ukur besar kecilnya pajak yang harus dibayar harus ada bukti yang dapat ditunjuk bahwa kepentingan seseorang telah dilindungi sesuai dengan besarnya pajak yang telah dibayar (Iskandar 2021)

3. Pengertian Hukum Pajak

Hukum Pajak (Hukum Fiskal) adalah keseluruhan dari peraturan-peraturan yang meliputi wewenang pemerintah untuk mengambil kekayaan

Seseorang dan menyerahkannya kembali kepada masyarakat melalui kas Negara. Tugas hukum pajak yaitu menelaah keadaan-keadaan dalam masyarakat (dihubungkan dengan pengenaan pajak), merumuskan dalam peraturan-peraturan hukum dan menafsirkan dengan mempertimbangkan latar belakang ekonomis dan keadaan-keadaan dalam masyarakat (Ditasari dan Zahri 2021)

Ada beberapa pengertian pajak menurut beberapa ahli yaitu :

- a. Menurut Undang-undang No. 16 Tahun 2009 tentang Ketentuan umum dan tata cara perpajakan : Pajak adalah kontribusi wajib kepada warga 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.
- b. Menurut Mardiasmo (2019) Pajak adalah iuran rakyat kepada kas negara berdasarkan Undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tidak mendapat jasa timbal balik (Kontraprestasi) yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.

3.1 Fungsi Pajak

Beberapa fungsi pajak menurut Imam (2019) yaitu :

1) Fungsi Anggaran (*Budgetair*)

Komponen pendapatan negara paling besar hingga saat ini adalah dari pajak sehingga penerimaan pajak mempunyai peranan penting bagi pemasukan negara. Penerimaan tersebut akan digunakan

untuk penyelenggara negara, termasuk pembangunan negara di segala bidang dengan tujuan akhir yang sama yakni menciptakan kesejahteraan bagi rakyat Indonesia.

2) Fungsi Mengatur (*Regulasi*)

Fungsi ini digunakan pemerintah agar dapat menggunakan pajak sebagai instrument untuk mengatur dan melaksanakan kebijakan negara dalam bidang ekonomi dan sosial

3) Fungsi Pemerataan (*Redistribusi*)

Pajak dapat berfungsi sebagai instrument untuk menyeimbangkan pembagian antara pendapatan dengan kesejahteraan dan kebahagiaan masyarakat. Pajak digunakan dalam hal ini untuk pembangunan infrastruktur secara merata sehingga tercipta berbagai lapangan kerja baru secara nasional. Pembangunan yang merata akan membantu perputaran ekonomi yang semakin baik dan meningkatkan pendapatan masyarakat secara merata diberbagai daerah.

4) Fungsi Stabilitas

Fungsi ini untuk menjaga stabilitas perekonomian di suatu negara pajak dapat digunakan untuk mengendalikan laju inflasi yaitu dengan mengurangi jumlah uang yang beredar di masyarakat dengan cara memungut dan menggunakan pajak secara efektif dan efisien.

3.2 Jenis Pajak

Definisi jenis pajak menjadi tiga bagian yaitu Nurhidayah (2020) :

- 1) Menurut Sifatnya
 - a) Pajak Subyektif yaitu pajak yang erat kaitannya dengan subyek pajak dan besarnya dipengaruhi oleh keadaan wajib pajak.
Contohnya : Pajak Penghasilan
 - b) Pajak Obyektif yaitu pajak yang erat hubungannya dengan obyek pajak, yang selain dari pada benda dapat pula berupa berupa keadaan, perbuatan atau peristiwa yang menyebabkan timbulnya kewajiban membayar. Contohnya : Pajak Pertambahan Nilai.
- 2) Menurut Golongan
 - a) Pajak Langsung, yaitu pajak yang harus ditanggung sendiri oleh wajib pajak dan tidak dapat dibebankan kepada orang lain atau pihak lain. Conttonya : Pajak Penghasilan (Pph).
 - b) Pajak tidak langsung, yaitu pajak yang pada akhirnya dapat dibebankan atau dilimpahkan kepada orang lain atau pihak ketiga. Pajak tidak langsung terjadi jika terdapat peristiwa, atau perbuatan yang menyebabkan terutangnya pajak, misalnya terjadi penyerahan barang atau jasa seperti pajak pertambahan nilai (PPN).
- 3) Menurut Kewenangannya
 - a) Pajak Pusat, yaitu pajak yang wewenang pemungutannya atau dikelola oleh pemerintah pusat dan hasilnya dipergunakan untuk

membiayai pengeluaran rutin negara dan pembangunan (APBN). Contohnya : Pph, Bea Materai, PPN dan PPnBM.

- b) Pajak Daerah, yaitu pajak yang wewenang pemungutannya atau dikelola oleh Pemerintah Daerah baik Pemerintah Provinsi maupun Pemerintah Kabupaten / Kota dan hasilnya dipergunakan untuk membiayai pengeluaran rutin dan Pembangunan Daerah (APBD). Contoh : Pajak Hotel, Pajak Restoran, Pajak Parkir.

3.3 Sistematika Hukum Pajak

Menurut Tanjung (2024) menyatakan bahwa hukum pajak dibedakan menjadi tiga sebagai berikut :

1) *Stelsel* / Sistem Fiktif (Anggapan)

Dalam sistem pemungutan pajak didasarkan pada suatu fiksi hukum atau anggapan tertentu sistem ini sebenarnya kurang sesuai dengan keadaan sesungguhnya, walaupun dasarnya adalah anggapan, namun anggapan ini tidak serta merta dan sembarangan. Oleh karena itu, dasar yang dipergunakan sebagai pegangan adalah keadaan yang mendekati sebenarnya dengan memakai cara menganggap bahwa penghasilan yang diterima seseorang wajib pajak sama besarnya untuk setiap tahun pajak.

2) *Stelsel* / Sistem Rill (Nyata)

Dalam Sistem rill /nyata pemungutan pajak didasarkan atas keadaan atau penghasilan yang nyata yaitu penghasilan yang diterima sebenarnya dalam tahun pajak yang bersangkutan. Penghasilan ini baru diketahui pada akhir tahun sehingga pajaknya baru dipungut setelah berakhirnya tahun pajak yang bersangkutan. Hal itu pemungutan pajaknya dilakukan dengan cara *naheffing* (Pemungutan di belakang).

3) . *Stelsel* / Sistem Campuran

Sistem campuran ini pada dasarnya merupakan kombinasi antara sistem anggapan dan sistem nyata merupakan upaya untuk menghilangkan kelemahan-kelemahan dari kedua sistem tersebut. Dalam sistem campuran ini, pada awal tahun besarnya utang pajak yang dikenakan pada wajib pajak dihitung berdasarkan sistem anggapan ketetapan pajak fiktif.

3.4 Asas Pemungutan Pajak

Menurut Hidayah (2021) menyatakan bahwa terdapat tiga asas pemungutan. Pajak sebagai berikut :

- 1) Asas Domisili (Asas Tempat Tinggal), menyatakan bahwa setiap wajib pajak yang berdomisili atau bertempat tinggal di wilayah Indonesia (wajib pajak dalam negeri) dikenakan pajak atas seluruh penghasilan yang diperolehnya baik dari Indonesia maupun luar Indonesia.

- 2) Asas Sumber, menyatakan bahwa negara berhak mengenakan pajak penghasilan yang bersumber dari negaranya tanpa memperhatikan tempat tinggal wajib pajak.
- 3) Asas Kebangsaan, asas ini menyatakan bahwa pengenaan pajak dilakukan berdasarkan dengan kebangsaan seseorang asas ini berlaku bagi wajib pajak luar negeri, Misalnya, pajak bangsa asing yang tinggal di Indonesia tidak bisa dikenakan pajak yang berlaku di Indonesia.

3.5 Sistem Pemungutan Pajak

Sistem pemungutan pajak menurut Sari, Heriansyah dan Masri (2021):

- 1) *Self Assessment System*, sistem pemungutan ini menentukan jumlah pajak yang perlu dibayarkan setiap tahunnya oleh wajib pajak itu sendiri. Dalam sistem ini wajib pajak menghitung, membayar, dan melaporkan sendiri jumlah pajak yang harus dibayarnya ke Kantor Pelayanan Pajak (KPP) atau dapat melalui Sistem administrasi online yang telah dibuat oleh pemerintah.
- 2) *Official Assessment System*, Sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah atau fiskus untuk menentukan sendiri jumlah pajak yang terutang tahunnya. Dalam sistem ini, kegiatan menghitung dan memungut pajak sepenuhnya oleh para fiskus sebagai pemungut pajak.
- 3) *With Holding System*, Sistem pemungutan pajak kepada pihak ketiga yang memiliki wewenang untuk memotong atau memungut,

menyetor dan mempertanggung jawabkan besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak.

4. Tinjauan Umum Pajak Daerah

4.1 Pengertian Pajak Daerah

Menurut Murjiyanto dan Ismaya (2021) Di dalam pasal 1 Undang-undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah maupun Pasal 1 Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan UU No. 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan dijelaskan bahwa “Perolehan Hak Atas dan Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan”. Dan untuk kedua undang-undang tersebut, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atau BPHTB adalah Pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan. Perolehan hak karena perbuatan hukum adalah perolehan hak yang disebabkan karena perbuatan hukum peralihan hak, seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.

4.2 Tata cara Pemungutan Pajak daerah

Menurut Sukmana, Mardi dan Niravita (2023) Pemungutan pajak dilarang diborongkan setiap wajib pajak membayar pajak yang terutang berdasarkan surat ketetapan pajak atau dibayar sendiri oleh wajib pajak

berdasarkan peraturan perundang-undangan perpajakan, wajib pajak yang memenuhi kewajiban perpajakan berdasarkan penetapan Kepala Daerah dibayar dengan menggunakan Surat Ketetapan Pajak Daerah (SKPD) atau dokumen lain yang dipersamakan berupa karcis dan nota perhitungan.

Wajib Pajak yang memenuhi kewajiban perpajakan sendiri dibayar dengan menggunakan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPTPD), Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar (SKPDKB) dan Surat Ketetapan Pajak Daerah Kurang Bayar Tambahan (SKPDKBT).

4.3 Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan pada pasal 2 ayat (2) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 meliputi :

a. Pemindahan hak karena :

- 1) Jual Beli
- 2) Tukar Menukar
- 3) Hibah
- 4) Hibah Wasiat
- 5) Waris
- 6) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya
- 7) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan
- 8) Penunjukan pembeli dalam lelang
- 9) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap
- 10) Penggabungan usaha

- 11) Pelebaran usaha
- 12) Pemekaran usaha
- 13) Hadiah

b. Pemberian hak baru, karena :

- 1) Kelanjutan pelepasan hak
- 2) Diluar pelepasan hak

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan jenis pajak yang dikenakan pada individu atau saat memperoleh hak atas tanah dan bangunan melalui seperti pembelian, warisan, atau hibah. Pajak ini memiliki peran strategis sebagai salah satu sumber pendapatan di Kabupaten Madiun, khususnya dilokasi dengan tingkat transaksi properti yang tinggi. BPHTB dihitung berdasarkan nilai perolehan objek pajak (NPOP) atau nilai pasar tergantung mana yang lebih tinggi dengan kondisi tertentu yang mungkin memenuhi syarat untuk pembebasan atau pengurangan pajak sesuai peraturan yang berlaku.

Dalam konteks hukum, BPHTB diatur secara nasional oleh UU No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan setiap pemerintah daerah memiliki kewenangan untuk menetapkan peraturan sendiri, termasuk Tarif, sesuai dengan kebijakan pusat.

4.4 Dasar Pengenaan Pajak, Tarif dan Cara Perhitungan Bea Perolehan Hak dan Bangunan (BPHTB)

Dasar pengenaan pajak adalah adalah nilai perolehan obyek pajak (NPOP) yaitu berupa harga transaksi (termasuk harga transaksi dalam

risalah lelang) dan nilai pasar, Menurut ketentuan pasal 108 Undang-undang Perda Dasar Pengenaan, Tarif dan Cara Perhitungan Pajak dikelompokkan menjadi 2 yaitu :

- 1) Besaran Pokok Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 107 dengan Dasar Pengenaan Pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 106 ayat (1) setelah dikurangi Nilai Perolehan Obyek Pajak tidak Kena Pajak sebagaimana dimaksud dalam pasal 106 ayat (4) dan ayat (5).
- 2) Dalam hal NPOP sebagaimana dalam pasal 106 ayat (3) tidak diketahui lebih rendah dari pada NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif sebagaimana dalam pasal 107 dengan NJOP PBB setelah dikurangi NPOPTKP sebagaimana dalam pasal 106 ayat (4) dan ayat (5).

4.5 Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Tarif Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan diatur dalam pasal 107 UU Perda Nomor 12 Tahun 2010 ditetapkan sebesar $5\% \times (NPOP - NPOPTKP)$

4.6 Perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Madiun

Perhitungan terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah sebesar 5% dari $NPOP - NPOPTKP$. Wajib pajak

menghitung dan menentukan NPOP. NPOP adalah Nilai Perolehan Objek Pajak yang merupakan besaran nilai / harga objek pajak. Penentuan NPOP harus memperhatikan NJOP PBB Obyek yang akan dipindahkan pada saat pengalihan hak atas tanah dan bangunan.

Dalam jangka 5 Tahun sesudah saat terutangnya pajak, Bupati atau pejabat yang ditunjuk dapat menerbitkan :

- a) SKPDKB dalam hal :
 1. Jika berdasarkan hasil pemeriksaan atau keterangan lain, pajak yang terutang tidak kurang bayar
 2. Jika SPTPD tidak disampaikan kepada bupati dalam jangka waktu 7 hari dan setelah ditegur secara tertulis tidak disampaikan pada waktunya sebagaimana ditentukan dalam surat teguran.
 3. Jika kewajiban mengisi SPTPD tidak dipenuhi, pajak yang terutangnya dihitung secara jabatan.
- b) SKPDKB jika ditemukan data baru atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah pajak terutang.
- c) SKPDN jika jumlah pajak yang terutang sama besarnya dengan jumlah kredit pajak atau pajak tidak terutang dan tidak ada kredit pajak.

Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam SKPDKB sebagaimana pada huruf a dikenakan sanksi administratif berupa bunga sebesar 2% sebulan dihitung dari pajak yang kurang atau terlambat dibayar untuk jangka waktu paling lama 24 bulan dihitung sejak saat terutangnya pajak. Jumlah kekurangan pajak yang terutang dalam

SKPDKBT sebagaimana dikenakan sanksi administratif berupa kenaikan sebesar 100% dari jumlah kekurangan pajak tersebut.

Saat ini, telah banyak pemerintah daerah yang menyediakan layanan pembayaran BPHTB secara daring untuk semakin memudahkan wajib pajak yang disebut BPHTB online sebagaimana berikut :

- a. Wajib memutuskan mendaftarkan secara daring melalui PPAT / Notaris
- b. Wajib pajak / PPAT memasukan NOP PBB-P2 yang akan ditransaksikan BPHTB-nya.
- c. Sistem melakukan pengecekan tagihan PBB-P2
- d. Jika tidak ada tagihan PBB-P2, wajib pajak / PPAT dapat isi form SSPD BPHTB.
- e. Petugas akan memeriksa kelengkapan berkas permohonan dari wajib pajak. Berkas akan ditolak jika dianggap tidak lengkap dan wajib pajak diminta untuk melengkapi kembali.
- f. Wajib pajak dapat memilih metode pembayaran dan mendapatkan kode bayar. Setelah berkas dinyatakan diterima oleh petugas, wajib pajak dapat memilih metode pembayaran dan mendapatkan kode bayar.
- g. Wajib pajak / PPAT membayar kode pajak melalui kanal pembayaran yang telah bekerja sama dengan Bapenda di masing-masing daerah.
- h. Wajib pajak / PPAT mengisi formulir tambah permohonan pelayanan dan mengunggah dokumen AJB setelah melakukan pembayaran wajib

pajak / PPAT mengisi formulir tambah permohonan pelayanan dan mengunggah dokumen AJB yang sudah ditandatangani dan memberikan tanggal AJB.

- i. Wajib pajak akan mendapatkan OTP untuk melanjutkan proses dengan di input dalam sistem.
- j. SSPD BPHTB Elektronik terverifikasi anda dapat dicetak

5. Penelitian Terdahulu

Tinjauan dalam menyajikan ringkasan dari adanya penelitian-penelitian terdahulu ini bertujuan untuk menghasilkan temuan yang valid dan relevan, dengan demikian penelitian-penelitian terdahulu menjadi suatu keharusan karena berfungsi sebagai landasan teoritis yang memperkuat argumentasi dan pendekatan yang diambil dalam penelitian ini.

Tabel 2.1 Tabulasi Penelitian Terdahulu

No	Penulis, Tahun	Judul	Jurnal	Metode Penelitian	Hasil
1	(Jamil, Husain, and Mayowan 2016)	Analisis Efektifitas Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dan Kontribusinya terhadap pendapatan pajak daerah (Studi pada dinas pendapatan daerah kota malang periode 2011-2014)	<i>Jurnal Mahasiswa Perpajakan</i>	Metode Penelitian ini menggunakan penelitian deskriptif kualitatif.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Analisis Efektivitas penerimaan BPHTB dibandingkan dengan potensi riil 2. Konstibusi BPHTB terhadap pendapatan pajak daerah

2.	(Wadhiah and Faisol 2023)	E-BPHTB Strategi Meningkatkan Penerimaan BPHTB selama Pandemi Covid-19	<i>Jurnal Ilmiah Akuntansi Keuangan dan Bisnis. Vol. 4 No. 1 Bulan April – September 2023</i>	Metode Penelitian ini menggunakan metode Deskriptif Kualitatif.	Penerimaan yang berasal dari BPHTB sangat tinggi bahkan realisasi penerimaannya menjadi yang paling tinggi di antara penerimaan pajak yang lain dan melampaui target bahkan dimasa pandemic covid-19
3	(Widhiasa, Arthanaya, and Suryani 2020)	Penentuan Nilai Pemungutan Pajak Bea Perolehan Peralihan Tanah oleh Pemerintah dalam Penyelenggaraan otonomi daerah	<i>Jurnal Preferensi Hukum. Vol. 1 No. 2-September 2020.</i>	Metode Penelitian ini menggunakan metode Deskriptif Kualitatif.	Dalam penyelenggaraan desentralisasi ada beberapa pengalihan dalam hal kewenangan dalam pemungutan pajak, yakni BPHTB sebagai dasar hukumnya adalah dalam hal pengalihan tersebut diatas

					UU No. 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
4.	(Arham dan Firmansyah 2021)	Kebijakan Pajak Selama Pandemi Covid-19 di Kawasan Asia Tenggara	<i>Jurnal Pajak dan Keuangan</i>	Metode Penelitian ini menggunakan metode Deskriptif Kualitatif	Hasil dari penelitian ini dalam hal pemerintah setempat perlu untuk meningkatkan pendapatan paja, upaya yang dilakukan dapat berfokus pada penggalan potensi pajak pada basis pajak atau sektor yang paling tidak berdampak negatif terhadap pertumbuhan ekonomi.
5	(Sarnani 2022)	Optimalisasi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan	<i>Jurnal Pelopor Manajemen Indonesia. Vol. 2 Nomor 1</i>	Metode Penelitian ini menggunakan metode	Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerimaan BPHTB masih

		(BPHTB) Dalam Usaha Meningkatkan Kemampuan Keuangan Daerah (studi pada badan pendapatan daerah kota makassar)		Deskriptif Kualitatif.	belum optimal. Penyebab realisasi BPHTB tidak mencapai target karena rendahnya kesadaran wajib pajak dalam melaporkan BPHTB sesuai nilai jual pasar, menyebabkan penerimaan dari BPHTB tersebut kurang maksimal atau tidak sesuai dengan yang ditargetkan.
6	(Aslami dan Sari. 2023)	Analisis Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas dan Bangunan (BPHTB) Dalam Rangka Meningkatkan Penerimaan Pajak Daerah di Unit Pelayanan	<i>Jurnal Ilmu Administrasi Publik Vol. 3, No. 6 November 2023</i>	Metode Penelitian ini menggunakan metode Deskriptif Kualitatif	Efektivitas pemungutan BPHTB dalam rangka meningkatkan penerimaan pajak daerah di UPPPD Kecamatan Koja jika dilihat dari data penerimaan BPHTB

		<p>Pemungutan Pajak Daerah (UPPPD) Kecamatan Koja pada tahun 2020-2022.</p>			<p>mengalami peningkatan dan penurunan setiap tahunnya serta belum mencapai target yang sudah ditetapkan. Sehingga dikategorikan bahwa selama 3 tahun, penerimaan dari pajak BPHTB belum berjalan efektif.</p>
7.	(Tanjung et al. 2024)	<p>Kebijakan BPHTB terutang Dalam rangka Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kabupaten Nias.</p>	<p><i>Jurnal Media Akademik (JMA). Vol. 2 No. 1 Januari 2024</i></p>	<p>Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini data sekunder.</p>	<p>Keadilan dalam pemungutan BPHTB terutang dalam Rangka pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap khususnya di Kabupaten Nias belum memenuhi prinsip keadilan horizontal dan vertikal karena bagi peserta yang sama-sama</p>

					mengikuti program PTSL meskipun kemampuannya berbeda tetap diperlakukan sama yaitu dengan diberi kemudahan dan pengurangan sebesar 100% BPHTB Terutang.
8.	(Sukmana, Mardi, and Niravita 2023)	Optimalisasi Pemungutan Pajak Daerah Melalui Penerapan Peraturan Undang-undang BPHTB Tantangan Dan Peluang.	<i>Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan</i>	Metode Penelitian ini menggunakan metode Deskriptif Kualitatif	Harmonisasi peraturan dan kebijakan pajak antar wilayah dan antar Lembaga juga esensial upaya ini melibatkan koordinasi yang lebih efektif. Dapat tercipta sistem perpajakan yang lebih teratur, adil dan berkeadilan yang pada akhirnya akan mendukung

					optimalisasi pendapatan dari BPHTB.
9..	(Adelia and Suetomo 2023)	Proses Administrasi BPHTB dalam Meningkatkan Pedapatan Asli Daerah di Badan Pendapatan Kota Palu.	<i>Scientific journal of sosial Humanities Volume 1 Nomor 1 Tahun 2023</i>	Metode Penelitian ini menggunakan metode Deskriptif Kualitatif.	Pengawasan yang dilakukan Badan Daerah Kota Palu dalam melaksanakan pengelolaan administrasi BPHTB terbagi menjadi dua prosedur yaitu pengawasan melekat dan pengawasan langsung.
10.	(Iswara and Andraini 2022)	Sistem Verifikasi BPHTB Secara Online Terhadap Transaksi Jual Beli Tanah Dan atau Bangunan Apabila Terhadap Kurang bayar Pajak.	<i>Jurnal Mandalika</i>	Penelitian ini dilakukan dengan yuridis normatif ayng berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder.	Pelaksanaan pembayaran pajak BPHTB dan pelaksanaan verifikasi BPHTB sudah dilakukan sesuai prosedur dan telah sesuai dengan peraturan.

B. KERANGKA PEMIKIRAN

