

Rekonstruksi Sistem Validasi BPHTB dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dikaji dari Perspektif Zakat

Aisyah Ayu Musyafah, Aju Putrijanti
Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro
Email: aisyahayumusyafah@gmail.com

Abstract

BPHTB (Land and Building Rights Acquisition Fee) payments in Yogyakarta require validation from BPKAD (Regional Financial and Asset Management Agency). The validation process which takes a long time does not allow BPHTB payments to be carried out according to the provisions of the Regional Tax Law. The purpose of this study is to obtain a validation system scheme that allows BPHTB payments not to violate the provisions in the Regional Tax Law. This study uses an empirical juridical method with the qualitative analytical and descriptive nature of the study. The results of this study are the need to hold a BPHTB validation system reconstruction in the process of transferring land rights in Yogyakarta in order that the process of transferring land rights is not hampered and validation can run smoothly without having to contradict the provisions of the law. The assessment of the BPHTB validation system reconstruction was conducted by reflecting on the zakat payment system which was running well.

Keywords: *BPHTB; validation; zakat*

Abstrak

Pembayaran BPHTB di Kota Yogyakarta memerlukan validasi dari BPKAD karena bukti validasi ini kemudian menjadi syarat proses peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Proses validasi yang memakan waktu lama, tidak memungkinkan pembayaran BPHTB dilakukan sesuai ketentuan UU Pajak Daerah. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mendapatkan skema sistem validasi yang memungkinkan pembayaran BPHTB tidak menyalahi ketentuan dalam UU Pajak Daerah. Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dengan analitis kualitatif dan sifat penelitian yang deskriptif. Hasil dari Penelitian ini adalah perlu diadakannya rekonstruksi sistem validasi BPHTB dalam proses peralihan hak atas tanah di Kota Yogyakarta agar proses peralihan hak atas tanah tidak terhambat dan validasi dapat berjalan lancar tanpa harus bertentangan dengan ketentuan undang-undang. Pengkajian rekonstruksi sistem validasi BPHTB dilakukan berkaca dari sistem pembayaran zakat yang telah berjalan dengan baik.

Kata kunci: **BPHTB; validasi; zakat**

A. PENDAHULUAN

Pajak menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah pungutan wajib, biasanya berupa uang yang harus dibayar oleh penduduk sebagai sumbangan wajib kepada negara atau pemerintah sehubungan dengan pendapatan, pemilikan, harga beli barang dan sebagainya. Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (yang untuk selanjutnya disebut UU KUP), mendefinisikan pajak sebagai 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. Kontribusi wajib kepada negara juga ada yang disebut dengan bea. Bea juga merupakan salah satu jenis pajak (Sundry, 2018). Salah satu contoh bea yaitu Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang selanjutnya disebut BPHTB.

BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) yang selanjutnya disebut dengan BPHTB, menurut Pasal 1 angka 41 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (yang selanjutnya disebut UU Pajak Daerah), didefinisikan sebagai pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan meliputi pemindahan hak dan pemberian hak baru (Suryanto, Bambang & Rasmini, 2018).

BPHTB dikategorikan sebagai pajak daerah karena kewenangan pemungutannya berada pada pemerintah daerah yang hasilnya akan dimasukkan pada kas daerah. Pelaksanaan pemungutan pajak daerah diatur tersendiri oleh masing-masing daerah dengan mengacu pada undang-undang yang dalam hal ini adalah UU Pajak Daerah (Anastasia, 2009). Di Yogyakarta, mengenai BPHTB diatur dalam Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (yang selanjutnya disebut Perda BPHTB Yogyakarta). Peraturan tersebut juga dilengkapi dengan Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 102 Tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (yang selanjutnya disebut Perwal BPHTB Yogyakarta).

Ketentuan yang terdapat pada peraturan daerah maupun peraturan walikota tentunya harus sejalan dengan ketentuan yang lebih tinggi yaitu undang-undang, namun tidak pada ketentuan mengenai BPHTB ini. Pasal 90 ayat (1) UU Pajak Daerah menyebutkan bahwa saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan untuk: (1) jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan tandatangan akta; (2) tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; (3) hibah adalah sejak tanggal dibuat dan tandatangan akta; (4) waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan hak ke Kantor Pertanahan; (5) pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; (6) pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; (7) lelang adalah

sejak tanggal penunjukan pemenang lelang; (8) putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap; (9) hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan hak ke Kantor Pertanahan; (10) pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak; (11) pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal ditandatangani dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak; (12) penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; (13) peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; (14) pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; dan (15) hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan tandatangan akta.

Berbeda dengan ketentuan dalam UU Pajak Daerah, Perwal BPHTB Yogyakarta menjelaskan pada Pasal 9 bahwa BPHTB yang terutang harus dibayar sebelum: (1) ditandatanganinya akta jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, hadiah; (2) dilakukan pendaftaran hak oleh Kepala Kantor Pertanahan Yogyakarta dalam hal waris, pemberian hak baru, dan pemindahan hak karena pelaksanaan putusan hakim; (3) pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkan surat keputusan pemberian hak; (4) pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal diterbitkan surat keputusan pemberian hak; (5) risalah lelang untuk pembeli ditandatangani oleh Kepala Kantor Lelang/ Pejabat Lelang.

Ketentuan dalam Perwal BPHTB Yogyakarta menyebutkan bahwa BPHTB yang terutang harus dibayar sebelum ditandatanganinya akta peralihan hak atas tanah selain bertolak belakang dengan ketentuan UU Pajak Daerah, juga tidak sejalan dengan prinsip pembayaran pajak. Masyarakat menjadi diwajibkan untuk membayar pajak sebelum munculnya hutang pajak. Perbedaan ketentuan dalam UU Pajak Daerah dengan Perwal BPHTB Yogyakarta diikuti dengan kebiasaan yang ada dalam praktek sehari-hari proses pengalihan hak atas tanah. Pada prakteknya yang terjadi di Kota Yogyakarta, pembayaran BPHTB memerlukan validasi dari Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah dikarenakan bukti validasi ini kemudian menjadi salah satu syarat proses peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan (Sukmawati, 2016).

Validasi pajak dimaksudkan untuk meneliti apakah benar pajak sudah dibayarkan, apakah pajak yang dibayarkan sudah masuk ke dalam kas negara, dan untuk menghitung apakah pajak yang

dibayarkan sudah betul hitungannya. Proses validasi yang memakan waktu lama, tidak memungkinkan pembayaran BPHTB dilakukan sesuai ketentuan UU Pajak Daerah yaitu setelah dilaksanakannya penandatanganan akta peralihan hak atas tanah. Hal ini dikarenakan akta peralihan hak atas tanah yang sudah ditandatangani dalam waktu tujuh hari sudah harus diserahkan pada Kantor Pertanahan untuk diproses peralihan haknya, sedangkan proses validasi pada praktek memerlukan waktu rata-rata lebih dari tujuh hari (Marhel, 2017).

Ketentuan Pasal 9 huruf a Perwal BPHTB Yogyakarta akhirnya mengakomodir permasalahan terkait validasi dan proses peralihan hak atas tanah dengan menyebutkan bahwa "BPHTB yang terutang harus dibayar sebelum ditandatanganinya akta jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, hadiah." Penerbitan Perwal BPHTB Yogyakarta ini menurut penulis, tidak menyelesaikan permasalahan yang ada namun menambah kesulitan sistem pembayaran BPHTB dan proses peralihan hak atas tanah di Yogyakarta.

Zakat secara harfiah mempunyai makna pensucian, pertumbuhan, dan berkah. Secara istilah zakat berarti kewajiban seorang muslim untuk mengeluarkan nilai bersih dari kekayaan satu nisab diberikan kepada mustahiq dengan beberapa syarat yang telah ditentukan (Canggih, Fikriyah & Yasin, 2017). Zakat salah satu rukun Islam yang kewajibannya bersifat mutlak atas harta kekayaan seseorang menurut aturan yang telah ditetapkan dalam Al-Qur'an dan Hadist (Nasution, 2018). Ketaatan umat Islam dalam pelaksanaan zakat menginspirasi munculnya ketentuan zakat sebagai pengurang pajak penghasilan yang kemudian dituangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 60 Tahun 2010. Pentingnya zakat dan ketaatan umat Islam dalam pelaksanaannya dapat menjadi salah satu acuan ketentuan pembayaran BPHTB agar pajak dapat terpenuhi dengan baik (Syafiq, 2016).

Penelitian sebelumnya mengenai validasi BPHTB dalam proses peralihan hak atas tanah di antaranya: Erlina Setyawati, pada tahun 2017, yang menjelaskan kebijakan khusus yang mengatur proses validasi dan verifikasi Pemerintah Daerah dalam menentukan nilai peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan bagi wajib pajak yang mengikuti pengampunan pajak di kota Semarang dan penyelesaiannya jika terdapat perbedaan persepsi dalam menentukan nilai peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, serta hambatan dalam pelaksanaan proses verifikasi dan validasi BPHTB di kota Semarang (Setyawati, 2017). Perbedaan dengan penelitian ini adalah lokasi penelitian tersebut dilaksanakan di Semarang sedangkan penelitian ini berfokus di Yogyakarta.

Jurnal Nasional berjudul “Problematika Validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Atas Temuan Hasil Verifikasi Lapangan Nilai Bangunan Tidak Sesuai Dengan Nilai Jual Objek Pajak Dan Nilai Perolehan Objek Pajak” oleh Bonus Aprianto Hernanda dari Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Surabaya. Penelitian tersebut mengenai penerapan pemungutan BPHTB yang dilakukan oleh Dispenda Kota Surabaya apakah telah sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 11 Tahun 2010 Tentang BPHTB (Hernanda, 2014). Pada penelitian tersebut sama-sama meneliti mengenai validasi BPHTB, namun dalam penelitian tersebut lebih kepada problematika ketidaksesuaian validasi dengan temuan lapangan hasil verifikasi.

Penulis dalam hal ini berpendapat bahwa, perlu diadakannya rekonstruksi sistem validasi BPHTB dan bangunan dalam proses peralihan hak atas tanah di Kota Yogyakarta agar proses peralihan hak atas tanah tidak terhambat dan validasi dapat berjalan lancar tanpa harus bertentangan dengan ketentuan undang-undang. Pengkajian rekonstruksi sistem validasi BPHTB dilakukan berkaca dari sistem pembayaran zakat yang selama ini telah berjalan dengan baik.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan proses validasi BPHTB untuk peralihan hak atas tanah prosesnya membutuhkan waktu yang cukup lama sehingga tidak memenuhi ketentuan UU Pajak Daerah, dan untuk mengetahui skema proses validasi yang baik, sehingga dapat terpenuhi ketentuan dalam UU Pajak Daerah dilihat dari perspektif pembayaran zakat.

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris dengan metode kualitatif dan sifat penelitiannya adalah penelitian hukum deskriptif. Data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu data primer dan data sekunder. Data sekunder diperoleh dari 3 (tiga) bahan hukum, Bahan Hukum Primer, Bahan Hukum Sekunder, dan Bahan Hukum Tersier. Data primer pada penelitian empiris yaitu didapat dari wawancara dengan narasumber yang dapat digunakan sebagai penunjang data sekunder. Penelitian ini selain di Yogyakarta, juga di lakukan di DKI Jakarta. Penelitian ini penulis lakukan dengan melaksanakan wawancara kepada narasumber yang telah penulis pilih. Penelitian ini akan mengamati tiga variable yaitu sistem validasi BPHTB, sistem peralihan hak atas tanah dan sistem pembayaran zakat. Cara pengumpulan data pada penelitian kepustakaan dan wawancara. Analisis data pada penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Penyampaian hasil penelitian tersebut kemudian diuraikan menggunakan metode deskriptif.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Proses Validasi BPHTB untuk Peralihan Hak Atas Tanah

Prinsip pemungutan pajak di Indonesia saat ini masih menggunakan *self assessment system* yaitu dimana semua proses pemungutan pajak dilakukan sendiri oleh wajib pajak, mulai dari menghitung, membayar sampai melaporkan besaran pajak (Chrissanni & Purnawan, 2017). Proses pembayaran BPHTB masih dilakukan secara manual, yaitu datang secara langsung dan menyerahkan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPPD) ke Badan Pengelolaan Keuangan Aset dan Daerah harus dilakukan oleh wajib pajak, namun apabila wajib pajak tidak dapat membayarkan secara langsung proses pembayaran BPHTB dapat diwakilkan oleh PPAT yang tercantum dalam surat kuasa (Ikramullah, Ismail & Syahbandir, 2016). Dengan adanya proses pembayaran BPHTB, maka otomatis ada proses validasi BPHTB. Proses validasi sangat perlu dilakukan guna untuk mencegah penyelewengan dari wajib pajak dan sebagai syarat balik nama di BPN.

Proses validasi dilakukan setelah pembayaran BPHTB yaitu proses pembayaran wajar (standar) dan proses pembayaran kurang bayar. Proses pembayaran wajar umumnya melihat dari Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOP-TKP) dan sistem zonasi. Proses validasi berdasarkan NJOP-TKP yaitu 5% dari harga jual tanah (harga pasar) dikurangi NJOP-TKP yaitu sebesar Rp 60.000.000,00. Dari hasil wawancara dengan Pak Ari, Kepala Sub Bagian Pelayanan Pajak BPKAD Kota Yogyakarta, NJOP-TKP di Kota Yogyakarta masih menggunakan NJOP-TKP tahun 2014, artinya sudah tidak sesuai dengan kondisi tahun 2019 karena tidak mengikuti harga pasar saat ini, serta memiliki kelemahan. Kelemahan dari proses NJOP-TKP yaitu karena masih menggunakan *self assessment system* dimungkinkan adanya kecurangan yang dilakukan oleh wajib pajak dalam hal penghitungan pajak sampai tahap pelaporan pajak. Karena adanya potensi kecurangan yang dilakukan oleh wajib pajak, maka digunakan sistem zonasi. Sistem zonasi ini dilakukan dengan cara melakukan wawancara masyarakat yang tinggal di sekitar letak objek pajak berada. Hal ini dilakukan guna untuk mengetahui berapa kisaran harga nilai pasar objek pajak untuk suatu daerah, serta untuk mencegah adanya kecurangan yang dilakukan oleh subjek pajak. Proses pembayaran wajar ini umumnya berlangsung selama 3 hari, dengan batas maksimal 7 hari. Apabila pada proses pembayaran wajar terdapat kekeliruan yang dilakukan oleh wajib pajak, misalnya kekurangan pembayaran BPHTB karena BPKAD telah memiliki harga nilai pasar yang sesuai dengan daerah maka proses ini dinamakan dengan proses pembayaran kurang bayar.

Proses pembayaran kurang bayar ini dapat dilaksanakan melalui dua cara, yaitu dengan datang ke lapangan dan dilakukan pemanggilan kepada wajib pajak. Proses kurang bayar ini dilakukan apabila wajib pajak dalam membayar BPHTB terdapat kekurangan pembayaran dari yang seharusnya dibayarkan. Proses kurang bayar cara pemanggilan ini dilakukan maksimal 14 hari dan apabila setelah lewat 14 hari masih ada kekurangan dalam pembayaran, maka tidak menutup kemungkinan akan dilakukan pemanggilan yang kedua, ketiga, dan seterusnya sampai wajib pajak membayar BPHTB yang seharusnya dibayarkan.

Penelitian ini selain di Yogyakarta, juga dilakukan di DKI Jakarta. DKI Jakarta sebagai ibu kota negara, dianggap sebagai daerah percontohan yang dapat diambil perbandingannya. Berdasarkan hasil wawancara dengan pegawai pemerintah daerah bahwa sistem pembayaran BPHTB di DKI Jakarta, berbeda dengan sistem pembayaran BPHTB di Yogyakarta. Sistem pembayaran BPHTB di Jakarta seluruhnya telah menggunakan sistem online. Syarat-syarat yang telah ditentukan terpenuhi, pembayaran dapat dilakukan melalui Bank DKI sebagai bank yang ditunjuk sebagai sarana pembayaran BPHTB melalui online sistem ini. Pembayaran yang dilakukan dengan online, dapat mempersingkat proses selanjutnya yaitu penerbitan validasi. DKI Jakarta proses validasi rata-rata hanya memerlukan waktu 2 (dua) hari kerja untuk dilakukan pengecekan jumlah besaran BPHTB yang dibayar oleh wajib pajak. Proses validasi di DKI Jakarta hampir sama dengan di Yogyakarta, yaitu sama-sama melihat harga tanah dan bangunan sesuai zonasi tanah setempat. Untuk pembayaran wajar, dalam artian jumlah besaran BPHTB yang cantumkan dan dibayar oleh wajib pajak sesuai dengan zonasi tanah setempat, maka proses validasi dapat lebih singkat yaitu dapat langsung diterbitkan bukti validasi pembayaran BPHTB.

Berbeda dengan kasus pembayaran kurang bayar. Berdasarkan hasil wawancara dengan pegawai pemerintah daerah pada kasus pembayaran kurang bayar, dalam artian jumlah besaran BPHTB yang harus dibayar tidak sesuai dengan harga tanah dan bangunan pada zonasi setempat, maka petugas peneliti dari BPKAD akan melakukan pengecekan lapangan dengan mendatangi lokasi dimana tanah dan bangunan sesuai sertifikat yang akan dilakukan pembayaran BPHTB. Hal ini dilakukan untuk mengetahui dan mengecek harga pasar sesuai kenyataan di lapangan untuk disesuaikan dengan kewajiban BPHTB dari wajib pajak. Jika betul terdapat kekurangan pembayaran BPHTB oleh wajib pajak, maka akan dilakukan pemanggilan terhadap wajib pajak untuk dimintai keterangan mengenai kekurangan pembayaran tersebut. Meskipun jika terdapat

kasus khusus seperti adanya kurang bayar dan terjadi pemanggilan wajib pajak dengan waktu yang tidak pasti, namun jika dibandingkan dengan pembayaran BPHTB dengan pembayaran yang wajar dan dengan besaran jumlah pembayaran sesuai dengan zonasi, proses validasi dengan pembayaran BPHTB yang dilakukan dengan online seperti di DKI Jakarta, lebih dapat memangkas waktu, dibandingkan dengan yang ada di Yogyakarta dengan pembayaran yang manual.

Prinsip pembayaran BPHTB dalam ketentuan UU Pajak Daerah yaitu BPHTB dibayarkan pada saat telah ditandatanganinya akta. Hal ini diperjelas dalam Pasal 90 ayat (1) UU Pajak Daerah menyebutkan bahwa saat terutang pajak atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan untuk: (1) jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan tandatangan akta; (2) tukar-menukar adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; (3) hibah adalah sejak tanggal dibuat dan tandatangan akta; (4) waris adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan hak ke Kantor Pertanahan; (5) pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; (6) pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah sejak tanggal dibuat dan tandatangan akta; (7) lelang adalah sejak tanggal penunjukan pemenang lelang; (8) putusan hakim adalah sejak tanggal putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap; (9) hibah wasiat adalah sejak tanggal yang bersangkutan mendaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan; (10) pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal tandatangan dan diterbitkannya surat keputusan pemberian hak; (11) pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal tandatangan dan terbitnya surat keputusan pemberian hak; (12) penggabungan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan tandatangan akta; (13) peleburan usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; (14) pemekaran usaha adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta; (15) hadiah adalah sejak tanggal dibuat dan tandatangan akta.

Prinsip pembayaran BPHTB dalam Perwal BPHTB Yogyakarta yaitu terutang dibayarkan sebelum ditandatanganinya sebuah akta, hal ini dijelaskan pada Pasal 9 bahwa BPHTB yang terutang harus dibayar sebelum: (1) ditandatanganinya akta jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penggabungan usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha, hadiah; (2) dilakukan pendaftaran hak oleh Kepala Kantor Pertanahan Yogyakarta dalam hal waris, pemberian hak baru, dan pemindahan hak karena pelaksanaan putusan hakim; (3) pemberian hak baru atas

tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah sejak tanggal terbitnya surat keputusan pemberian hak; (4) pemberian hak baru di luar pelepasan hak adalah sejak tanggal terbitnya surat keputusan pemberian hak; (5) risalah lelang untuk pembeli ditandatangani oleh Kepala Kantor Lelang/ Pejabat Lelang."

Ketentuan yang tertuang dalam UU Pajak Daerah menjelaskan bahwa BPHTB yang terutang harus dibayarkan setelah ditandatangani sebuah akta peralihan hak atas tanah, namun dalam Perwal BPHTB Yogyakarta menyatakan BPHTB yang terutang dibayarkan sebelum ditandatangani sebuah akta peralihan hak atas tanah. Kedua peraturan ini tidak ada sinkronisasi. Prinsip pembayaran BPHTB seharusnya mengadopsi dari asas hukum *lex superior derogate legi inferiori*, yang artinya peraturan yang lebih tinggi mengesampingkan peraturan yang lebih rendah. Apabila terjadi pertentangan antara peraturan yang lebih tinggi dengan peraturan yang lebih rendah, maka digunakan peraturan yang lebih tinggi derajatnya. Namun, dalam proses pembayaran BPHTB tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya sesuai dengan asas di atas.

Perbedaan prinsip proses pembayaran BPHTB dalam prakteknya memerlukan adanya validasi dari petugas BPKAD (Badan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah) yang datang langsung ke lapangan. Validasi pajak dimaksudkan untuk mengecek pajak yang sudah dibayarkan, dengan mengecek perhitungan pajak yang dibayarkan sudah betul penghitungannya. Proses validasi ini memerlukan waktu yang cukup lama. Hal ini tidak dapat dilakukan pembayaran BPHTB sesuai dengan ketentuan UU Pajak Daerah, yaitu setelah dilaksanakannya penandatanganan akta peralihan hak atas tanah, karena akta peralihan hak atas tanah yang sudah ditandatangani dalam waktu tujuh hari harus diserahkan pada Kantor Pertanahan untuk diproses peralihan haknya, sedangkan proses validasi pada prakteknya memerlukan waktu rata-rata lebih dari tujuh hari.

Proses pembayaran BPHTB harus mengikuti peraturan pajak daerah dimana pembayaran dilakukan saat terutang pajak, contoh pada proses jual beli pada saat terutang pajak adalah setelah akta jual beli ditanda tangani. Namun pada kenyataannya, praktek sehari-hari yang terjadi adalah keharusan wajib pajak untuk membayar BPHTB sebelum terbitnya hutang pajak, dalam arti belum dilaksanakan tanda tangan akta jual beli. Hal ini dikarenakan adanya keharusan proses validasi pajak yang memerlukan waktu lama. Validasi BPHTB yang didasarkan pada harga pasar memerlukan pengecekan lebih lanjut. Inilah yang menyebabkan proses validasi tidak dapat dilaksanakan dengan cepat.

Hal lain yang sebetulnya dapat mempersingkat proses validasi salah satunya adalah dengan penetapan besaran pembayaran BPHTB didasarkan pada NJOP tanah. Namun, NJOP tanah di Yogyakarta belum diperbaharui sejak tahun 2014, sehingga harga tanah berdasarkan NJOP sudah tidak lagi relevan. NJOP tahun 2014, artinya sudah tidak sesuai dengan kondisi tahun 2019 karena tidak mengikuti harga pasar saat ini, serta memiliki kelemahan. Kelemahan ini juga karena sistem pembayaran pajak di Indonesia yang digunakan adalah *self assessment system* dimana penghitungan pembayaran pajaknya diserahkan kepada wajib pajak sendiri. Validasi disini kemudian menjadi jembatan untuk petugas pajak memastikan besaran pajak telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Namun begitu, proses validasi menjadi lama.

Salah satu hal yang harus dilakukan di daerah Yogyakarta agar proses validasi BPHTB berjalan dengan cepat dan sesuai dengan peraturan pajak daerah maka akan lebih baik bila NJOP di Yogyakarta diperbaharui untuk mempermudah proses validasi pembayaran karena jika NJOP sudah sesuai dengan harga pasar maka acuan pembayaran BPHTB langsung didasarkan pada besaran NJOP tanah sehingga tidak perlu adanya pengecekan lebih lanjut seperti sistem zonasi, dan survei lapangan yang membutuhkan waktu yang lama. Selain itu, di daerah Yogyakarta proses pembayaran BPHTB masih dilakukan secara manual, yaitu pembayaran dilakukan dengan datang secara langsung dan menyerahkan Surat Pemberitahuan Pajak Daerah (SPPD) ke Badan Pengelolaan Keuangan Aset dan Daerah dan harus dilakukan oleh wajib pajak, kecuali apabila wajib pajak tidak dapat membayarkan secara langsung proses pembayaran BPHTB dapat diwakilkan oleh PPAT yang tercantum dalam surat kuasa. Dengan adanya proses pembayaran BPHTB, maka otomatis ada proses validasi BPHTB. Proses validasi sangat perlu dilakukan guna untuk mencegah penyelewengan dari wajib pajak dan sebagai syarat balik nama di Kantor Pertanahan. Di Daerah Istimewa Yogyakarta ini perlu ada sistem *online*, seperti yang telah diberlakukan di Jakarta (e-BPHTB), dimana terdapat sebuah system yang memungkinkan wajib pajak untuk membayar BPHTB melalui bank, tanpa harus dapat ke kantor BPKAD, dan juga sekaligus dapat meningkatkan waktu validasi jika penghitungan jumlah besaran BPHTB dapat dilaksanakan dengan sistem komputer. Cara seperti itu diharapkan dapat terwujud pembayaran BPHTB yang sesuai dengan pajak daerah namun tetap memangkas kemungkinan penyelewengan.

2. Proses Validasi yang Dapat Memenuhi Ketentuan Dalam UU Pajak Daerah Dilihat dari Perspektif Pembayaran Zakat

Pembayaran zakat di Indonesia pada umumnya dilakukan secara langsung dengan memberikan zakat kepada orang yang berhak mendapatkan zakat (*Muzakki*), namun pemerintah Indonesia juga menyediakan lembaga khusus yang mengatur mengenai pengelolaan pembayaran zakat di Indonesia. Lembaga tersebut adalah Badan Amil Zakat Nasional (BAZNAS), didirikan berdasarkan Keputusan Presiden RI No 8 tahun 2001 yang memiliki tugas dan fungsi menghimpun dan menyalurkan zakat, infaq, dan sedekah (ZIS) pada tingkat nasional (Lubis, Hakim, & Putri, 2018). BAZNAS diatur di dalam Undang-Undang Pengelolaan Zakat (Nurhasanah & Suryani, 2018). Dengan adanya undang-undang tersebut bukan berarti pemerintah memaksa masyarakat untuk membayar zakat kepada BAZNAS akan tetapi pemerintah lebih menganjurkan masyarakat untuk membayar zakat ke BAZNAS (Mustahal & Kelib, 2017). Pembayaran zakat yang disalurkan kepada BAZNAS, pembayaran zakat oleh masyarakat lebih terjamin pendistribusiannya karena ditangani oleh lembaga yang ditunjuk langsung oleh pemerintah dan memenuhi syariah Islam.

BAZNAS menjadikan zakat dapat tersalurkan lebih merata kepada orang yang membutuhkan dan tercatat zakatnya serta jelas dalam perhitungannya. BAZNAS sendiri memiliki visi yaitu menjadi pengelola zakat terbaik dan terpercaya di dunia (Triyani, Beik & Baga, 2018). BAZNAS bersama pemerintah bertanggung jawab untuk mengawal pengelolaan zakat yang berasaskan syariat Islam, amanah, kemanfaatan, keadilan, kepastian hukum, terintegrasi dan akuntabilitas (Sidik, Batin & Diem, 2018).

BAZNAS sendiri memiliki beberapa cara proses pembayaran yaitu Pembayaran secara *Offline*, Gerai Zakat BAZNAS, Layanan Jemput Zakat, Pembayaran Via ATM, *Online Payment Channel*, *E-commerce*, *Aplikasi Muzakki Corner*, dan *Zakat Payroll System*. Pembayaran Zakat secara *Offline* adalah layanan pembayaran zakat yang dilakukan masyarakat yang hendak melakukan pembayaran zakat secara langsung di kantor BAZNAS. Selain itu BAZNAS juga membuka layanan ketika pada saat bulan suci Ramadhan di beberapa tempat seperti tempat perbelanjaan, serta berbagai pusat keramaian.

Semakin sulitnya masyarakat untuk meluangkan waktu melakukan pembayaran zakat maka BAZNAS berinovasi melakukan pembayaran-pembayaran yang memudahkan masyarakat untuk membayar zakat, inovasi pembayaran zakat tersebut seperti Layanan Jemput Zakat. Layanan

Jemput Zakat adalah pembayaran zakat dengan cara pihak BAZNAS menjemput zakat yang dimiliki masyarakat yang ingin berzakat dengan cara SMS atau *Whatsapp* di nomor yang tertera pada *website* BAZNAS dengan ketentuan minimal zakat Rp. 1.000.000,00.

Selain dengan cara layanan jemput zakat juga bisa melakukan pembayaran zakat dengan Via ATM melalui ATM BRI Syariah, BNI Syariah, Bank Muamalat, Bank Sinarmas Syariah, BTN Syariah, Bank Mandiri dan lain-lain. Kemudian pembayaran zakat dengan cara *Online Payment Channel*, *Online Payment Channel* adalah pembayaran zakat melalui kanal online seperti *internet Banking*, *SMS Banking*, *EDC*, *E-Cash Mandiri*, *Doku Wallet*, *E-Pay BRI*, *Virtual account*, *T- Cash*. Selain itu juga dapat melakukan pembayaran di Layanan Digital seperti *E-Commerce*, *Apps* dan *Social Media*. Untuk pembayaran melalui *E-Commerce* contohnya seperti *Elevenia.co.id*, *Blibi.com*, *Shopee.co.id*, *Tokopedia.com*, *Lazada.com*, *Mataharimall.com*, *JD.id*, dan *Bukalapak.com*. Untuk pembayaran melalui *Apps* bisa seperti *Kitabisa.com*, *Gopay*, *Gopoints*, *Gotix*, *OVO*, *Tcash*, *Kaskus*, *Invissee*, *Lenna*, *Mcash*, *Wisata Muslim*, *Oorth*, dan *Asuransi Jasindo Syariah*. Untuk pembayaran sosial media bisa dilakukan dengan *Oy Indonesia* dan *Line (Zaki)*. Selain itu BAZNAS juga menyediakan Aplikasi Muzaki *Corner* suatu layanan konfirmasi zakat melalui aplikasi muzaki *corner* yang tersedia di *playstore*. Selain itu juga ada layanan pembayaran zakat *payroll system*. Zakat *payroll system* adalah layanan pembayaran zakat dengan skema autodebit sehingga memudahkan muzaki dalam menunaikan zakat setiap bulan.

Website BAZNAS dilengkapi kalkulator zakat layanan untuk menghitung jumlah zakat yang harus ditunaikan oleh setiap umat muslim sesuai ketetapan syariah. BAZNAS dalam pembayaran zakatnya tidak ada proses pengecekan (*crosscheck*) lagi apakah pembayaran zakat tersebut sudah sesuai atau belum. Namun, BAZNAS juga membuka layanan konsultasi zakat baik perorangan maupun perusahaan melalui *call center*, *e-mail* BAZNAS, dan konsultasi *online* di *website* BAZNAS. Konsultasi tersebut terkait mengedukasi masyarakat mengenai bagaimana cara membayar zakat, dan jumlah zakat yang harus di bayarkan. Selain itu juga menjelaskan mengenai macam-macam zakat seperti zakat fitrah, zakat mal yang di bagi menjadi zakat profesi, zakat perniagaan, dan lain-lain. Berbagai macam cara pembayaran zakat di BAZNAS maka pembayaran zakat prosesnya lebih cepat.

Layanan BAZNAS sebagaimana dijelaskan di atas dapat menjadi contoh dalam pembayaran BPHTB. Pembayaran BPHTB yang baik, seperti yang telah dijelaskan sebelumnya adalah

pembayaran yang dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dalam hal ini adalah UU Pajak Daerah, yaitu dilaksanakan saat pajak telah terutang, dalam arti transaksi peralihan hak atas tanah telah terjadi. Disisi lain, demi kebutuhan administrasi, diperlukan adanya validasi untuk pembayaran BPHTB dikarenakan penggunaan *self assessment system* dalam pembayaran pajak di Indonesia. Selain itu validasi juga diperlukan untuk menghindari kesalahan hitung maupun penyelewengan pajak oleh wajib pajak.

Permasalahan muncul ketika proses validasi BPHTB memerlukan waktu yang cukup lama sehingga dapat melebihi ketentuan umur akta yang hanya tujuh hari kerja. Dimana hal ini menyebabkan tidak dimungkinkannya dilaksanakan pembayaran BPHTB setelah penandatanganan akta atau setelah terutangnya pajak. Validasi yang lama sehingga melebihi tujuh hari kerja biasanya dikarenakan adanya perbedaan harga tanah pada transaksi dengan penentuan harga tanah oleh pihak peneliti dari BPKAD. Oleh karena itu, dalam proses validasi, diperlukan adanya penelitian lebih lanjut mengenai harga tanah sesuai pasar yang dilakukan dengan adanya survei lapangan oleh para peneliti dari BPKAD. Jika terbukti BPHTB kurang bayar, maka masih terdapat proses lain yang cukup memakan waktu yakni pemanggilan terhadap wajib pajak. Pemanggilan dimaksudkan untuk mengkonfirmasi besaran jumlah transaksi yang sebenar-benarnya terjadi. Beberapa proses tersebut membutuhkan waktu dan jarang yang dapat terpenuhi dalam tujuh hari kerja. Sehingga dapat dikatakan bahwa pembayaran BPHTB jika dilakukan setelah penandatanganan akad, dapat beresiko matinya umur akad karena adanya proses validasi. Dengan kata lain, pembayaran BPHTB harus dilakukan sebelum tanda tangan akta atau sebelum terutangnya pajak.

Berbeda halnya jika proses validasi dapat dipersingkat menjadi kurang dari tujuh hari kerja, maka dapat dipenuhi ketentuan dalam UU Pajak Daerah tanpa resiko akta yang telah dibuat menjadi tidak dapat berlaku. Berdasarkan hasil wawancara dengan pegawai pemerintah daerah maka rekonstruksi sistem validasi ini dapat di dukung dari berbagai sisi. Pertama, adalah dari penentuan besaran pajak yang harus dibayarkan, besarnya BPHTB yang harus dibayar didasarkan pada harga tanah yang akan didapatkan. Harga tanah yang belum pasti, dapat menyebabkan proses validasi BPHTB memakan waktu lama, karena perlu adanya penelitian terlebih dahulu untuk menentukan harga pasar dari tanah yang menjadi objek transaksi. Seperti contoh pada kasus di Kota Yogyakarta dimana harga tanah hanya berdasarkan sistem zonasi tanah yang belum terdapat kepastian

harganya, sedangkan pada NJOP tanah di Yogyakarta masih mengacu pada NJOP yang dibuat di tahun 2014, yang mana sudah terlampaui berbeda dengan harga pasar yang terbaru dimasyarakat.

Demi memperlancar jalannya peralihan hak atas tanah dan mempercepat proses validasi BPHTB, maka besaran harga tanah perlu mendapat perhatian khusus dan penentuan kembali dengan ketentuan terbaru. Hal ini dapat dicapai dengan pembaharuan NJOP tanah-tanah yang ada di Yogyakarta. Dengan terbaharuinya NJOP tanah, maka dapat dengan mudah didapatkan harga pasar tanah yang akan menjadi objek peralihan haknya, sehingga memudahkan pula wajib pajak untuk menentukan besaran BPHTB. Hal itu secara otomatis akan mempengaruhi proses validasi BPHTB yang akan semakin cepat tanpa perlu adanya penelitian lapangan oleh peneliti dari BPKAD.

Kedua, setelah dasar penghitungan besaran BPHTB diperjelas, maka langkah selanjutnya yang harus diperbaharui agar tercipta sistem yang lebih kondusif, yaitu dengan mempercepat proses pembayaran BPHTB. Mengacu dan berkaca pada proses pembayaran zakat yang ada di BAZNAS, maka sebetulnya sistem yang ada pada BAZNAS untuk pembayaran zakat ini dapat diadopsi oleh pemerintah untuk menyelenggarakan pembayaran pajak terutama BPHTB agar lebih efektif dan efisien. Pembayaran zakat pada BAZNAS, seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, memiliki banyak sekali jenis dan cara pembayaran. Dari mulai cara pembayaran manual atau Pembayaran secara *offline*, Gerai Zakat BAZNAS, Layanan Jemput Zakat, Pembayaran Via ATM, *Online Payment Channel*, *E-commerce*, *Aplikasi Muzakki Corner*, dan *Zakat Payroll System*. Dengan banyaknya sistem cara pembayaran BPHTB, maka akan mempermudah wajib pajak dalam memenuhi kewajibannya. Sebagai contoh pada pembayaran zakat dengan pembayaran via ATM, *Online Payment Channel*, *E-commerce* dan *Aplikasi Muzakki Corner*. Keempat macam cara pembayaran zakat tersebut dapat diadopsi untuk pembayaran BPHTB yang dapat mempercepat proses pembayaran tanpa harus datang ke kantor BPKAD.

Sistem *online* tersebut dapat memberikan solusi, selain mempermudah dan mempercepat wajib pajak dalam melakukan pembayaran BPHTB, juga dapat mempercepat proses validasi, jika validasi dapat dilaksanakan secara sistem komputer yang otomatis. Mengacu pada besaran harga tanah pada NJOP yang telah diperbaharui dan juga penghitungan besaran BPHTB yang dapat dihitung melalui sistem. Maka semua dapat terlaksana melalui sistem elektronik, termasuk pada pengecekan jumlah besaran pajak atau validasi, sehingga tidak hanya dalam hitungan hari, bahkan dalam hitungan menit, bukti validasi pembayaran BPHTB dapat diterima oleh wajib pajak.

Website BAZNAS dilengkapi kalkulator zakat, layanan untuk menghitung jumlah zakat yang harus ditunaikan oleh setiap umat muslim sesuai ketentuan syariah. Sistem ini juga dapat diterapkan untuk penghitungan BPHTB bagi wajib pajak yang masih kurang mengerti cara menentukan besaran BPHTB yang harus dibayarkan. Adanya sistem ini juga dapat mencegah atau menghindari tertundanya wajib pajak dalam menerima bukti validasi dikarenakan adanya kesalahan bayar dalam pembayaran BPHTB, terutama dalam hal ini jika terjadi kurang bayar.

BAZNAS juga membuka layanan konsultasi zakat. Layanan ini berlaku baik untuk perorangan maupun perusahaan, yang dapat diakses melalui *call center*, *e-mail* BAZNAS, dan konsultasi *online* melalui *website* BAZNAS. Konsultasi tersebut terkait mengedukasi masyarakat mengenai bagaimana cara membayar zakat dan jumlah zakat yang harus di bayarkan. Hal ini juga dapat diadopsi oleh sistem pembayaran BPHTB bahwa pemerintah, dalam hal ini BPKAD menyediakan sarana untuk masyarakat sehingga mudah mendapat informasi dan berkonsultasi mengenai pembayaran BPHTB. Sama dengan sistem konsultasi pada BAZNAS, konsultasi untuk pembayaran BPHTB ini juga dapat dilakukan tanpa perlu adanya tatap muka dengan petugas BPKAD. Misalnya seperti melalui *call center*, *e-mail*, dan konsultasi *online* melalui *website*. Masyarakat yang memiliki masalah atau kurang pemahaman mengenai penghitungan pembayaran BPHTB dapat langsung mengakses sarana *online* yang disediakan. Diharapkan dengan adanya sistem ini dapat mempermudah masyarakat dalam melakukan pembayaran BPHTB sekaligus dapat mempercepat prosesnya dan juga secara tidak langsung dapat menciptakan sistem pembayaran BPHTB dan validasinya yang sesuai dengan ketentuan UU Pajak Daerah.

D. SIMPULAN

Berdasarkan penelitian ini diketahui bahwa di Yogyakarta tidak ada pakem besaran nilai tanah yang menjadi dasar penentuan besaran BPHTB, sehingga diperlukan penelitian lebih lanjut oleh petugas peneliti BPKAD yang menyebabkan proses validasi pembayaran BPHTB membutuhkan waktu yang cukup lama. Perlu adanya perubahan sistem pembayaran BPHTB untuk menyingkat waktu sehingga ketentuan dalam UU Pajak Daerah terpenuhi. Berkaca dari sistem pembayaran zakat pada BAZNAS, pembayaran BPHTB dapat dilakukan dari sistem manual menjadi sistem pembayaran *online*. Selain itu juga perlu adanya standarisasi penetapan besaran nilai tanah yang menjadi dasar penentuan besaran BPHTB yang harus dibayarkan untuk mempermudah dan mempersingkat proses. Peningkatan kualitas pelayanan dari BPKAD seperti dibukanya layanan konsultasi *online* juga dapat

mempermudah dan mencegah kesalahan wajib pajak dalam pembayaran BPHTB mandiri sehingga proses pembayaran BPHTB menjadi lebih singkat lagi.

DAFTAR PUSTAKA

- Anastasia, D. (2009). *Perpajakan Indonesia Konsep, Aplikasi dan Penuntun Praktis*. Yogyakarta: Andi Offset.
- Canggih, Clarashinta., Fikriyah, Khusnul., & Yasin, Ach. (2017). Potensi Dan Realisasi Dana Zakat Indonesia. *Al-Uqud : Journal of Islamic Economics*, Vol.1, (No. 1), p. 14.
- Chrissanni, Budi Yunita., & Purnawan, Amin. (2017). Peranan PPAT dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) Online atas Transaksi Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kota Magelang. *Jurnal Akta*, Vol.4, (No. 3), p. 339-46.
- Nasution, Abdul Haris., Nisa, Khoirun., Zakariah, Muhammad., & Zakariah, Muhammad Askari. (2018). Kajian Strategi Zakat, Infaq dan Shadaqah Dalam Pemberdayaan Umat. *Jurnal Ekonomi Bisnis Syariah*, Vol.1, (No. 1), p. 22-37.
- Hernanda, B.A. (2014). Problematika Validasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Atas Temuan Hasil Verifikasi Lapangan Nilai Bangunan Tidak Sesuai Dengan Nilai Jual Objek Pajak Dan Nilai Perolehan Objek Pajak. *Calyptra: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Universitas Surabaya*, Vol.3, (No. 1), p. 1-17.
- Ikramullah, Ikramullah., Ismail, Ilyas., & Syahbandir, Mahdi. (2016). Peranan Pajak BPHTB untuk Meningkatkan PAD Kabupaten Pidie. *KANUN: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.18, (No. 2), pp.299-318.
- Lubis, Deni., Hakim, Dedi Budiman., & Putri, Yunita Hermawati. (2018). Mengukur Kinerja Pengelolaan Zakat Di Badan Amil Zakat Nasional (BAZNAS). *JEBI: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, Vol.3, (No. 1), p. 1-16.
- Marhel, J. (2017). Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Kepastian Hukum. *Masalah-Masalah Hukum* Vol. 46, (No. 3), p. 249-56.
- Mustahal, A., & Kelib, Abdullah. (2017). Study Tentang Pemungutan Zakat Penghasilan Pegawai Pada Unit Pengumpul Zakat Kantor Kementerian Agama Kota Salatiga. *Jurnal Hukum Khaira Ummah*, Vol.12, (No. 1), p. 27-38.
- Peraturan Daerah Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- Peraturan Walikota Yogyakarta Nomor 102 Tahun 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah

- Kota Yogyakarta Nomor 8 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- Nurhasanah, Siti., & Suryani, Suryani. (2018). Maksimalisasi Potensi Zakat Melalui Peningkatan Kesadaran Masyarakat. *JEBI (Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam)*, Vol.3, (No. 2), p.185.
- Setyawati, E. (2017). Tinjauan Hukum Kewajiban Verifikasi Dan Validasi Bea Perolehan Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Bagi WAjib Pajak Yang Mengikuti Pengampunan Pajak Di Kota Semarang. *Jurnal Spektrum Hukum*, Vol.14, (No. 2), p. 181-98.
- Sidik, Abu Bakar., Batin, Mail Hillian., & Diem, M Junestrada. (2018). Peranan Baznas Dan Sistem Pengelolaan Dana Zakat Terhadap Kelompok Bina Zakat (Kbz) Di Kabupaten Oku Timur. *Zizwaf: Jurnal Zakat dan Wakaf*, Vol.5, (No. 2), p. 386-408.
- Sukmawati, Fanny Dewi., Budiono, Abdul Rachmad., & Nurdin. (2016). Pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan (BPHTB) Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan. *Jurnal Hukum: Kumpulan Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*, pp.1-23.
- Sundry, R.I. (2018). Pengalihan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dari Pajak Pusat Menjadi Pajak Daerah Sebagai Upaya Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD). *Aktualita (Jurnal Hukum)*, Vol.1, (No. 1), p. 279-94.
- Suryanto., Bambang, Hermanto., & Rasmini, Mas. (2018). Analysis Of Potential Land And Building Transfer Tax As One Of The Local Taxes. *AbdBispreneur: Jurnal Pemikiran dan Penelitian Administrasi Bisnis dan Kewirausahaan*, Vol.3, (No. 3), p. 273-81.
- Syafiq, A. (2016). Urgensi Peningkatan Akuntabilitas Lembaga Pengelola Zakat. *Zizwaf Jurnal Zakat dan Wakaf*, Vol.3, (No. 1), p. 19-39.
- Triyani, Nina., Beik, Irfan Syauqi., & Baga, Lukman M. (2017). Manajemen Risiko pada Badan Amil Zakat Nasional (BAZNAS). *Al-Muzara'ah*, Vol.5, (No. 2), p. 107-24.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.