

**ANALISIS EFEKTIVITAS PENERIMAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DAN KONTRIBUSINYA TERHADAP PENDAPATAN PAJAK DAERAH (STUDI PADA DINAS PENDAPATAN DAERAH KOTA MALANG PERIODE 2011-2014)**

**Ida Nur Asiah Jamil  
Achmad Husaini  
Yuniadi Mayowan**

(PS Perpajakan, Jurusan Administrasi Bisnis, Fakultas Ilmu Administrasi, Universitas Brawijaya)  
idanurasiah@gmail.com

**ABSTRACT**

*BPHTB is a potential local tax at Malang. Realization BPHTB at Malang has always managed to exceed the planned target, but the other still a lot of problems that make collecting BPHTB not optimal. Percentage contribution of BPHTB to the Local Tax Revenue is great, BPHTB become a tax that dominates Total Local Tax Revenue. The purpose of this study is to analyze the effectiveness of BPHTB, and its contribution to the Local Tax Revenues in Malang. The type of research is descriptive with qualitative approach. The results show that the level of effectiveness of BPHTB in Malang during the years 2011-2014 has been very good with an average 121.94%, but based on the survey results in mind that a lot of potential BPHTB that has not been optimized. Contribution of BPHTB to the Local Tax Revenue at Malang in 2011-2014 has been good with an average 44.49%, This happens because the transaction on acquisition of land and buildings at Malang high, it causing of continued increase in property prices at Malang. The situation is feared impact on poor people increasingly can not afford to buy housing at Malang.*

**Keywords:** *BPHTB, Contribution, Effectiveness, Local Tax Revenue.*

**ABSTRAK**

BPHTB merupakan pajak daerah yang sangat potensial di Kota Malang. Realisasi penerimaan BPHTB Kota Malang selama tahun 2011-2014 selalu berhasil melampaui target yang direncanakan, namun disisi lain masih banyak terjadi permasalahan yang membuat pemungutan BPHTB belum optimal. Persentase kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah sangat baik, penerimaan BPHTB menjadi pajak yang mendominasi Total Pendapatan Pajak Daerah. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis efektivitas penerimaan BPHTB Kota Malang dibandingkan dengan potensi riil, serta untuk menganalisis kontribusi penerimaan BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah. Jenis Penelitian yang digunakan adalah deskriptif dengan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa tingkat efektivitas penerimaan BPHTB Kota Malang selama tahun 2011-2014 sudah sangat baik dengan rata-rata persentase 121,94%, namun berdasarkan hasil survei diketahui bahwa masih banyak potensi BPHTB yang belum dioptimalkan. Kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah Kota Malang tahun 2011-2014 sudah baik dengan persentase rata-rata 44,49%, Hal tersebut terjadi karena transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan di Kota Malang tinggi, yang mengakibatkan terus meningkatnya harga properti di Kota Malang. Keadaan tersebut dikhawatirkan berdampak pada masyarakat kecil kota malang semakin tidak mampu membeli hunian di Kota Malang.

**Kata Kunci :** *BPHTB, Efektivitas, Kontribusi, Pendapatan Pajak Daerah*

**PENDAHULUAN**

Reformasi hubungan pemerintah pusat dan pemerintah daerah di Indonesia telah dimulai sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah, serta Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Sejak tanggal 1 Januari 2001 pola pengaturan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah yang

semula bersifat sentralistik dimasa orde baru telah berubah menjadi pola yang lebih desentralistik. Implementasi desentralisasi tersebut terwujud dalam bentuk pelaksanaan otonomi daerah.

Tujuan pemerintah dengan adanya otonomi daerah ini adalah untuk memberikan kebebasan kepada pemerintah daerah dalam mengatur dan mengurus rumah tangga pemerintahannya sendiri dengan memberikan

kewenangan yang luas, nyata, serta bertanggungjawab terhadap daerahnya secara proporsional (Sutedi, 2008:2). Pelaksanaan otonomi daerah menuntut pemerintah daerah untuk lebih mandiri dalam memenuhi kebutuhan daerah. Berkenaan dengan hal ini pemerintah daerah dituntut untuk dapat mengoptimalkan potensi yang ada di daerah sebagai sumber pembiayaan pembangunan daerah. Wujud optimalisasi potensi daerah ini dapat tergambarkan pada tingkat penerimaan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

Sumber-sumber PAD berdasarkan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah antara lain, Pajak Daerah, Retribusi Daerah, Hasil Pengelolaan Kekayaan Daerah yang dipisahkan, serta lain-lain PAD yang sah. Peningkatan PAD akan tercapai apabila sumber yang mempengaruhinya mengalami peningkatan. Salah satu sumber penerimaan daerah yang memiliki peran penting dalam meningkatkan PAD adalah Pajak Daerah.

Berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah turut serta dalam meningkatkan Pendapatan Pajak Daerah. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 mengatur terkait dengan penambahan jenis pajak baru, perluasan basis pajak, serta keleluasaan penetapan tarif pajak. Adapun salah satu pajak pusat yang dialihkan ke daerah berdasarkan undang-undang tersebut adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Dampak positif dari adanya pengalihan pajak ini, penerimaan BPHTB yang semula menjadi pajak pusat yang mana pemerintah daerah hanya menerima bagi hasil pajak, saat ini hasil dari penerimaan BPHTB sepenuhnya diterima oleh Pemerintah Kabupaten/Kota. Hal tersebut menguntungkan bagi pemerintah daerah Kota dan Kabupaten yang pertumbuhan usaha propertinya tinggi, tak terkecuali Kota Malang.

Kota Malang merupakan kota terbesar kedua di Jawa Timur setelah Kota Surabaya yang juga memiliki julukan sebagai Kota Pelajar. Keberadaan Kota Malang sebagai Kota Pelajar berdampak pada meningkatnya kebutuhan hunian di Kota Malang. Hal tersebut terlihat dari perkembangan usaha perumahan dan usaha yang sejenis yang semakin berkembang di Kota Malang. Seiring dengan semakin berkembangnya usaha perumahan, maka transaksi jual beli tanah dan bangunan akan semakin meningkat. Peningkatan transaksi jual beli perumahan ini

secara otomatis akan berpengaruh terhadap meningkatnya penerimaan pajak BPHTB.

Berdasarkan data target dan realisasi BPHTB Kota Malang dapat diketahui bahwa selama tahun 2011-2014 penerimaan BPHTB Kota Malang selalu berhasil mencapai target yang direncanakan. Persentase penerimaan BPHTB dari tahun ke tahun selama tahun 2011-2014 selalu berhasil melampaui 100%. Hal tersebut menunjukkan bahwa kinerja Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang dalam mengelola pajak BPHTB sudah sangat baik jika dilihat dari pencapaian targetnya, namun terlepas dari hal tersebut ternyata masih terjadi banyak kecurangan dan pelanggaran yang dilakukan oleh Wajib Pajak BPHTB.

Maraknya kasus pelanggaran Wajib Pajak berupa manipulasi dan pemalsuan data BPHTB di Kota Malang diungkapkan oleh salah satu PPAT Kota Malang Ibu Siti Nur Indah. Ibu Siti mengakui bahwa tidak sedikit warga yang meminta nilai transaksi diturunkan ketika mereka melakukan jual beli tanah atau rumah untuk menghindari pajak yang terlalu tinggi (Sukarelawati, 2014). Beberapa kasus kecurangan Wajib Pajak juga berhasil diketahui Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang setelah melakukan Uji Petik Kepatuhan Wajib Pajak BPHTB tahun 2014. Bentuk pelanggaran yang berhasil diketahui oleh tim pemeriksa pajak Dinas Pendapatan Kota Malang berupa pemalsuan data dukung untuk pengurusan BPHTB (Van dan Nug, 2014). Maraknya kasus pelanggaran tersebut mengakibatkan potensi penerimaan BPHTB yang seharusnya bisa lebih dioptimalkan, menjadi tidak optimal.

Efektivitas penerimaan BPHTB dapat diketahui dengan cara membandingkan realisasi penerimaan dengan target yang telah ditetapkan, yang mana targetnya berdasarkan potensi riil. Berdasarkan permasalahan yang dipaparkan sebelumnya terdapat dua kenyataan yang bertolak belakang, pada satu sisi menunjukkan bahwa penerimaan BPHTB selalu berhasil memenuhi target yang ditentukan, pada sisi yang lain penerimaan BPHTB masih belum bisa optimal akibat terjadinya pelanggaran dari Wajib Pajak. Hal tersebut menimbulkan pertanyaan apakah target BPHTB yang ditetapkan Dinas Pendapatan Kota Malang telah sesuai dengan potensi riil dilapangan ataukah belum. Hal lain yang perlu diperhatikan adalah terkait kontribusi.

Berdasarkan Data Kontribusi rata-rata Jenis Pajak Daerah terhadap Pendapatan Pajak

Daerah Kota Malang tahun 2011- 2014 diketahui bahwa rata-rata kontribusi BPHTB selama tahun 2011-2014 sangatlah besar dibandingkan dengan jenis pajak yang lainnya yaitu 44,49%, sedangkan pajak lainnya memberikan kontribusi yang tidak terlalu dominan terhadap Pendapatan Pajak Daerah. Tingginya kontribusi BPHTB menunjukkan bahwa pertumbuhan ekonomi Kota Malang didominasi oleh sektor properti, namun belum diimbangi dengan perkembangan sektor lainnya. Hal tersebut menunjukkan perlunya dilakukan pengkajian guna mengetahui penyebab terjadinya dominasi pajak BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah.

Berdasarkan kondisi dan permasalahan yang telah dipaparkan, penulis tertarik mengambil judul, Analisis Efektivitas Penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Kontribusinya terhadap Pendapatan Pajak Daerah (Studi pada Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang).

## TINJAUAN TEORI

### Pajak

Pajak adalah peralihan kekayaan dari rakyat kepada pemerintah yang dipungut berdasarkan undang-undang yang dapat dipaksakan dengan tidak mendapat imbalan langsung, yang digunakan untuk membiayai pengeluaran umum dan sebagai alat pendorong, penghambat, atau pencegah untuk mencapai tujuan yang ada diluar bidang keuangan negara (Sumitro dalam Priantara, 2013:2). Berdasarkan pengertian tersebut secara umum terdapat dua macam fungsi pajak yaitu, Fungsi *budgetair*, pajak sebagai alat memasukkan dana ke kas negara sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku, serta fungsi *regulair*, yang mana pajak digunakan sebagai alat untuk mencapai tujuan tertentu diluar bidang keuangan (Priantara, 2013:4). Adapun manfaat pajak antara lain merupakan sumber utama penerimaan negara serta sebagai salah satu alat pemerataan pendapatan atau redistribusi dari masyarakat ekonomi tinggi kepada masyarakat yang memiliki ekonomi lebih rendah (Pohan, 2014:5)

### Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Berdasarkan Undang-Undang No. 33 Tahun 2004 pasal 1 ayat 18 dijelaskan bahwa PAD merupakan penerimaan daerah yang diperoleh dari wilayahnya sendiri yang dipungut berdasarkan peraturan daerah sesuai dengan peraturan undang-undang yang berlaku. Sumber-sumber PAD berasal dari pajak daerah,

retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, dan lain-lain PAD yang sah.

### Pajak Daerah

Pajak daerah merupakan pajak yang kewenangan pemungutannya ada pada Pemerintah Daerah yang pelaksanaannya dilakukan oleh Dinas Pendapatan Daerah (Suandy, 2011:37). Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pajak Daerah dibagi menjadi dua jenis yaitu, Pajak Provinsi dan Pajak Kabupaten/Kota. Pajak Provinsi terdiri dari, pajak kendaraan bermotor, bea balik nama kendaraan bermotor, pajak bahan bakar kendaraan bermotor, pajak air permukaan, dan pajak rokok. Sedangkan pajak Kabupaten/Kota terdiri dari, Pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak reklame, pajak penerangan jalan, pajak mineral bukan logam dan batuan, pajak parkir, pajak air tanah, pajak sarang burung walet, bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) dan pajak bumi dan bangunan perdesaan dan perkotaan (PBB).

### Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

BPHTB merupakan pajak yang dikenakan terhadap perolehan hak atas tanah dan atau bangunan (Damayanti dan Supramono, 2010:149). Berdasarkan Undang-Undang No. 28 Tahun 2009, objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.

Perolehan hak atas tanah dan bangunan dapat berupa pemindahan hak dan pemberian hak baru. Adapun yang termasuk dalam pemindahan hak berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dan Perda Kota Malang No. 15 Tahun 2010 tentang BPHTB, adalah karena:

- a) Jual beli,
- b) Tukar menukar,
- c) Hibah,
- d) Hibah wasiat,
- e) Waris,
- f) Pemasukan dalam perseroan/ badan hukum lain,
- g) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan,
- h) Penunjukan pembelian dan lelang,
- i) Pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap.
- j) Penggabungan usaha,
- k) Peleburan usaha,

- l) pemekaran usaha,
- m) Hadiah.

Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan akibat pemberian hak baru karena:

- a) Kelanjutan pelepasan hak
- b) Diluar pelepasan hak

Berdasarkan Pasal 4 Peraturan Daerah Kota Malang No. 15 Tahun 2010 tentang BPHTB terdapat tujuh objek pajak yang tidak dikenakan BPHTB, yaitu:

- a) Perwakilan diplomatik, konsulat berdasarkan asas perlakuan timbal-balik,
- b) Negara untuk penyelenggaraan pemerintahan dan/atau untuk pelaksanaan pembangunan,
- c) Badan atau perwakilan organisasi internasional yang ditetapkan dengan keputusan menteri keuangan dengan syarat tidak menjalankan usaha atau melakukan kegiatan lain diluar fungsi dan tugas badan atau perwakilan organisasi tersebut,
- d) Orang pribadi atau badan karena konversi hak atau karena perbuatan hukum lain dengan tidak adanya perubahan nama,
- e) Orang pribadi atau badan karena wakaf,
- f) Orang pribadi atau badan yang digunakan untuk kepentingan ibadah.
- g) Subjek Pajak atas Bea Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Wajib pajak merupakan subjek pajak yang dibebani kewajiban untuk untuk membayar pajak (Waluyo, 2011:230).

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Malang No. 15 Tahun 2010 tentang BPHTB yang mengacu pada Undang-Undang No. 28 Tahun 2009, Pemerintah Kota Malang menetapkan tarif BPHTB Kota Malang sebesar 5%. Nilai Perolehan Objek Pajak yang menjadi dasar pengenaan Pajak BPHTB berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 adalah sebagai berikut:

- a) Jual beli adalah harga transaksi,
- b) Tukar menukar adalah nilai pasar,
- c) Hibah adalah nilai pasar,
- d) Hibah wasiat adalah nilai pasar,
- e) Wasiat adalah nilai pasar,
- f) Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar,
- g) Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak adalah nilai pasar objek pajak tersebut,
- h) Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar,

- i) Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar,
- j) Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar,
- k) Penggabungan usaha adalah nilai pasar,
- l) Peleburan usaha adalah nilai pasar,
- m) Pemekaran usaha adalah nilai pasar,
- n) Hadiah adalah nilai pasar,
- o) Penunjukan pembelian dalam lelang adalah harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.

Apabila nilai perolehan Objek Pajak No. 1 sampai dengan No. 14 tidak diketahui atau lebih rendah jika dibandingkan dengan NJOP yang digunakan dalam pengenaan PBB pada tahun terjadinya perolehan, maka Dasar Pengenaan Pajak yang dipakai yaitu Nilai Jual Objek PBB.

Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Malang No. 15 Tahun 2010 tentang BPHTB pasal 8 bahwa besarnya NPOPTKP paling rendah adalah sebesar Rp 60.000.000 untuk setiap wajib pajak. Namun khusus NPOPTKP waris atau hibah ditetapkan paling rendah Rp 300.000.000.

#### **Potensi**

Potensi merupakan sesuatu yang sebenarnya telah ada, namun belum didapat atau diperoleh di tangan. Guna mendapatkan atau memperolehnya perlu upaya-upaya tertetu, misalnya untuk potensi pajak perlu dilakukan perhitungan daya pajak (Mahmudi dalam Aprilian, 2014:4).

Potensi riil pendapatan suatu daerah dapat diketahui dengan melakukan identifikasi dan perhitungan potensi. Perhitungan potensi pendapatan dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu melalui teknik estimasi dengan model regresi ekonometrik yang menggunakan variabel makro ekonomi sebagai proksi, atau dengan melakukan survei dan observasi terhadap objek dan subjek pajak kemudian dilakukan perhitungan potensi pendapatannya (Rahmawati, 2014:46). Penentuan potensi BPHTB dapat dilakukan dengan melakukan survei dan observasi terhadap objek dan subjek pajak, kemudian dilakukan perhitungan potensi terhadap hasil data survei yang diperoleh.

#### **Efektivitas**

Efektivitas secara umum merupakan suatu ukuran sampai seberapa jauh tercapainya suatu tujuan yang sebelumnya telah ditargetkan. Ulum (2012:31) menyatakan bahwa "Efektivitas adalah ukuran berhasil tidaknya suatu organisasi

mencapai tujuannya". Apabila suatu organisasi berhasil mencapai tujuan, maka organisasi tersebut dikatakan telah berjalan.

### Kontribusi

Kontribusi digunakan untuk mengetahui sejauh mana pajak daerah memberikan sumbangan dalam Pendapatan Pajak Daerah. Guna mengetahui tingkat kontribusi dapat dilakukan dengan membandingkan penerimaan BPHTB periode tertentu dengan total Pendapatan Pajak Daerah tertentu pula. Semakin besar hasilnya berarti semakin besar pula peranan BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah, begitu pula sebaliknya apabila hasil perbandingannya terlalu kecil maka peranan BPHTB terhadap pendapatan pajak daerah juga kecil (Mahmudi, 2010:145).

### METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif. "Penelitian deskriptif adalah penelitian yang bermaksud membuat penyanderaan secara sistematis, faktual, akurat mengenai fakta-fakta dan sifat-sifat populasi tertentu" (Masyuri dan Zainuddin, 2008: 34).

Metodologi kualitatif merupakan prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku yang dapat diamati (Bogdan dan Taylor dalam Moleong, 2012:4). Peneliti menggunakan penelitian deskriptif dengan pendekatan kualitatif karena penelitian ini akan menggambarkan, mendiskripsikan, serta menganalisis hasil olahan data terkait dengan penerimaan pajak BPHTB serta kontribusi penerimaan BPHTB tersebut terhadap Pendapatan Pajak Daerah Kota Malang.

Adapun fokus penelitian dalam penelitian ini adalah :

- a) Efektivitas penerimaan BPHTB di Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang tahun 2011-2014 dibandingkan potensi riil.
- b) Kontribusi penerimaan BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah Kota Malang 2011-2014.

Penelitian ini berlokasi di Kota Malang, dengan situs penelitian di Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang. Metode pengumpulan data dilakukan dengan wawancara, survei, dan dokumentasi. Tahap analisis yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

- a. Melakukan analisis efektivitas penerimaan BPHTB Kota Malang. Rumus efektivitas BPHTB adalah sebagai berikut,

$$\text{Efektivitas} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan BPHTB}}{\text{Target Penerimaan BPHTB}} \times 100\% \text{ berdasarkan potensi riil}$$

Sumber : Ulum, 2012:32.

Tabel 1. Nilai kriteria Interpretasi Efektivitas

Persentase Efektivitas (%)	Kriteria
≥100	Sangat Efektif
90 - <100	Efektif
80 - <90	Cukup Efektif
60 - <80	Kurang Efektif
<60	Tidak Efektif

Sumber: Depdagri, Kepmendagri No. 690.900.327 Tahun 1996 (diolah)

- b. Melakukan analisis kontribusi penerimaan BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah

$$Ps = \frac{Xn}{Yn} \times 100\%$$

Sumber : Halim, 2004:163

Keterangan :

- Ps : Kontribusi penerimaan BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah  
 X : Jumlah Realisasi penerimaan BPHTB  
 Y : Jumlah realisasi Pendapatan Pajak Daerah  
 Z : Jumlah realisasi PAD  
 N : Tahun (periode) tertentu

Tabel 2. Kriteria Nilai Kontribusi

Persentase Kinerja Keuangan	Kriteria
Rasio 0 - 10,00	Sangat Kurang
Rasio >10,00 - 20,00	Kurang
Rasio >20,00 - 30,00	Cukup
Rasio >30,00 - 40,00	Sedang
Rasio >40,00 - 50,00	Baik
Rasio >50,00	Sangat Baik

Sumber: Munir,dkk, 2004:149 (diolah)

- c. Melakukan analisis model interaktif dari Miles, Huberman, dan Saldana untuk menganalisis data hasil wawancara, data hasil survei dan bahan empiris lainnya. Adapun tahap-tahapnya yaitu, kondensasi data, penyajian data, penarikan kesimpulan dan verifikasi (Miles, Huberman, dan saldana, 2014: 31)

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Kota Malang merupakan salah satu daerah otonom yang berada di Jawa Timur yang dikelilingi wilayah Kabupaten Malang dan disebelah barat berbatasan dengan Kota Batu.

Kota Malang merupakan Kota terbesar kedua di Jawa Timur setelah Kota Surabaya. Kota Malang juga memiliki julukan sebagai kota pendidikan yang mana terdapat beberapa perguruan tinggi ternama, diantaranya Universitas Brawijaya (UB), Universitas Negeri Malang (UM), Universitas Muhammadiyah Malang (UMM), dan beberapa kampus ternama lainnya.

Keberadaan beberapa perguruan tinggi di Kota Malang berdampak pada meningkatnya jumlah pendatang yang ingin menuntut ilmu di Kota Malang, sehingga penduduk yang mendiami Kota Malang semakin bertambah. Berdasarkan perhitungan *Area Analytics* sejak bulan September 2012 sampai juni 2013 pemasaran properti untuk daerah Malang setiap bulan selalu meningkat, pada akhir bulan Juni 2013 total properti yang dipasarkan mencapai 601 properti, yang terdiri dari 375 rumah, 159 tanah, 16 komersial, 17 villa dan sisanya berupa ruko dan kost (Rurin, 2013).

## Analisis dan Intepretasi Data

### 1. Analisis Efektivitas penerimaan BPHTB Dibandingkan dengan Potensi Riil

BPHTB merupakan salah satu jenis Pajak Daerah yang sangat potensial di Kota Malang. Berdasarkan pernyataan dari Bapak Yuniarso selaku staf Bidang Pembukuan dan Pengembangan Potensi Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang bahwa salah satu faktor tingginya potensi BPHTB di Kota Malang adalah karena Kota Malang memiliki wilayah pemukiman yang terus berkembang. Mengingat tingginya potensi BPHTB di Kota Malang maka perlu dilakukan pengukuran tingkat efektivitas penerimaannya setiap tahun. Berdasarkan target yang telah ditentukan, tingkat efektivitas penerimaan BPHTB Kota Malang pada tahun 2011-2014 dapat dilihat pada Tabel 3.

**Tabel 3. Tingkat Efektivitas Penerimaan BPHTB Kota Malang Tahun 2011-2014**

Tahun	Target (Rp)	Realisasi (Rp)	Persentase
2011	41.516.900.527	58.031.496.633	139,78%
2012	59.877.500.269	84.711.331.828	141,47%
2013	85.673.803.416	99.810.126.718	116,50%
2014	100.050.000.000	101.525.731.994	101,51%
Rata-rata			121,94%

Sumber : Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang 2015 (diolah)

Berdasarkan Tabel 3 dapat diketahui bahwa tingkat efektivitas penerimaan BPHTB Kota Malang tahun 2011-2014 mengalami perubahan yang fluktuatif. Rata-rata tingkat efektivitas penerimaan BPHTB Kota Malang tahun 2011-2014 sebesar 121,94% dengan kriteria

sangat efektif. Pada kurun waktu empat tahun dari tahun 2011 hingga 2014 persentase tingkat efektivitas penerimaan BPHTB Kota Malang selalu melebihi 100% yang masuk dalam kategori sangat efektif, hal tersebut menandakan bahwa jika dilihat dari pencapaian targetnya kinerja Dinas Pendapatan Kota Malang dalam melaksanakan pemungutan BPHTB sudah sangat baik.

Rasio efektivitas yang sesungguhnya dapat diketahui dengan mengetahui mekanisme penentuan targetnya, apakah sudah sesuai dengan potensi riil apakah belum. Berdasarkan penjelasan dari Bapak Oky selaku Kepala Bidang Pembukuan dan Pengembangan Potensi Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang menyatakan bahwa penentuan target BPHTB mengacu pada realisasi penerimaan tahun lalu, dan mempertimbangkan berbagai aspek lain, seperti keadaan ekonomi Kota Malang, prediksi daya beli masyarakat, serta beberapa kajian. Berdasarkan keterangan tersebut dapat diketahui bahwa dalam menentukan target BPHTB Pemerintah Kota Malang belum mempertimbangkan potensi riil yang ada di lapangan, sedangkan berdasarkan teori bahwa efektivitas dapat diketahui dengan membandingkan Realisasi BPHTB dengan Target BPHTB yang berdasarkan Potensi riil (Ulum, 2012:32).

Potensi riil yang ada di masyarakat dapat diketahui dengan melakukan survei ke lapangan. Survei dilakukan dengan tujuan mengetahui apakah masyarakat yang melakukan transaksi peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan telah melakukan pengurusan sertifikat tanah dan telah membayar BPHTB.

Survei dalam penelitian ini dilakukan di Kelurahan Bareng Kecamatan Klojen, Kota Malang. Data hasil survei lapangan Kelurahan Bareng, Kecamatan Klojen, Kota Malang dapat dilihat pada tabel 4.

Berdasarkan Tabel 4 dapat diketahui bahwa di Kelurahan Bareng, ternyata masih banyak masyarakat yang melakukan pengalihan hak atas tanah dan bangunan yang belum melakukan pengurusan sertifikat tanah dan belum membayar BPHTBnya. Hal tersebut terbukti dari 14 warga yang disurvei baru 4 orang yang telah mengurus sertifikat dan membayar BPHTB, sisanya sebanyak 10 orang belum mengurus sertifikat tanah dan membayar BPHTB. Diantara 10 orang yang belum mengurus sertifikat dan membayar BPHTB, terdapat 8 orang yang tanah dan bangunannya

memiliki Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) diatas Rp 60.000.000.

**Tabel 4. Data Hasil Survei Lapang Kelurahan Bareng Kecamatan Klojen**

No	Alamat	Status Sertifikat	NJOP (Rp)
1	Jl. Bareng Kulon Gg. 3 No. 847	Ada	100.000.000
2	Jl. Bareng Kulon Gg. 3 No. 806	Belum	102.727.273
3	Jl. Bareng Kulon Gg. 6 No. 892	Belum	62.727.273
4	Jl. Bareng Kulon Gg. 6, No. 891	Belum	171.818.182
5	Jl. Bareng Kulon Gg. 6, No. 881	Belum	71.818.182
6	Jl. Bareng Tengah 5F No. 829	Ada	53.000.000
7	Jl. Bareng Tengah 5K No. 675D	Belum	82.727.273
8	Jl. Bareng Tengah 5K No. 19	Belum	282.727.273
9	Jl. Bareng Kartini 93D No.250	Belum	55.454.545
10	Jl. Bareng Kartini 3B No. 165	Belum	529.563.636
11	Jl. Bareng Kartini 3G No. 35	Belum	31.818.182
12	Jl. Bareng Kartini 3H No. 38	Ada	155.454.545
13	Jl. Bareng Kartini 3H No. 46	Belum	191.818.182
14	Jl. Bareng Kartini No. 36	Ada	191.818.182

Sumber : Data Olahan Penulis, 2016

NJOP Merupakan salah satu dasar yang digunakan untuk menentukan besarnya BPHTB yang harus dibayarkan. Berdasarkan Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 tahun 2010 tentang BPHTB batas Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak adalah sebesar Rp 60.000.000, jadi apabila terdapat transaksi peralihan tanah lebih dari Rp 60.000.000 maka berkewajiban untuk membayar BPHTB. Jika masih banyak masyarakat yang melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan di Kota Malang dan masih banyak yang belum sadar untuk mengurus sertifikat dan membayar BPHTB maka berarti potensi BPHTB di Kota Malang masih sangat besar. Potensi tersebutlah yang perlu menjadi pertimbangan Pemerintah Kota Malang dalam menentukan target penerimaan BPHTB, dalam hal ini Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang selaku pelaksana pemungut pajak daerah Kota Malang perlu menyusun strategi dan upaya guna mengoptimalkan potensi yang ada.

## 2. Analisis Kontribusi BPHTB Terhadap Pendapatan Pajak Daerah

Perkembangan usaha properti di Kota Malang yang terus menunjukkan peningkatan setiap tahunnya merupakan salah satu peluang Pemerintah Daerah dalam meningkatkan penerimaan BPHTB Kota Malang. BPHTB Merupakan salah satu penyumbang Pendapatan Pajak Daerah yang memiliki peran penting di Kota Malang. Adapun kontribusi penerimaan BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah dapat dilihat pada Tabel 5.

**Tabel 5. Kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah Kota Malang Tahun 2011-2014**

Tahun	Penerimaan BPHTB (Rp)	Pendapatan Pajak Daerah (Rp)	Kontribusi (%)
2011	58.031.496.633	125.333.520.141	46,30%
2012	84.711.331.828	158.642.650.562	53,40%
2013	99.810.126.718	238.499.748.162	41,85%
2014	01.525.731.994	278.885.189.549	36,40%
Rata-rata			44,49%

Sumber : Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang 2015 (diolah)

Berdasarkan Tabel 5 dapat diketahui bahwa kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah Kota Malang memiliki rata-rata 44,49% dan tergolong dalam kategori baik. Persentase kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah tahun 2012 naik dari tahun 2011 yaitu menjadi 53,40% dengan kriteria sangat baik. Tahun 2013 persentase kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah menurun dari tahun 2012 menjadi 41,85% dengan kriteria baik. Tahun 2014 persentase kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah menurun lagi menjadi 36,40% dengan kriteria sedang.

Berdasarkan penjelasan tersebut dapat diketahui bahwa terlepas dari naik turunnya kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah, BPHTB telah memberikan kontribusi yang sangat besar terhadap Pendapatan Pajak Daerah. Rata-rata persentase BPHTB Kota Malang selama tahun 2011-2014 sebesar 44,49%, sedangkan sisanya sebesar 55,51% berasal dari delapan pajak daerah lainnya. Hal tersebut menunjukkan bahwa BPHTB memberikan kontribusi yang sangat besar, sedangkan pajak lainnya tidak terlalu dominan dalam menyumbang Pendapatan Pajak Daerah. Kontribusi penerimaan jenis-jenis pajak daerah Kota Malang dapat dilihat pada Tabel 6.

**Tabel 6. Kontribusi Jenis-Jenis Pajak Daerah pada Pendapatan Pajak Daerah Kota Malang Tahun 2011-2014**

Tahun	Jenis Pajak Daerah	Realisasi Jenis Pajak Daerah (Rp)	Kontribusi (%)
2011	Pajak Hotel	8.485.718.854,76	6,77
	Pajak Restoran	17.993.011.260,3	14,36
	Pajak Hiburan	2.343.425.910,80	1,87
	Pajak Reklame	9.944.155.284,00	7,93
	Pajak Penerangan Jalan	26.899.525.956,00	21,46
	Pajak Parkir	1.242.283.000,00	0,99
	Pajak Air Tanah	393.903.242,04	0,31
	BPHTB	58.031.496.633,10	46,30
	<b>Total Pajak Daerah</b>	<b>125.333.520.140,83</b>	<b>100</b>
2012	Pajak Hotel	9.787.551.997,94	6,17
	Pajak Restoran	20.302.610.876,34	12,80
	Pajak Hiburan	3.134.172.824,60	1,98
	Pajak Reklame	9.256.619.495,45	5,83
	Pajak Penerangan Jalan	29.144.310.755,76	18,37
	Pajak Parkir	1.796.786.915,00	1,13
	Pajak Air Tanah	509.265.868,70	0,32
	BPHTB	84.711.331.828,10	53,40
	<b>Total Pajak Daerah</b>	<b>158.642.650.561,89</b>	<b>100</b>
2013	Pajak Hotel	13.934.800.659,87	5,84
	Pajak Restoran	25.479.671.734,31	10,68
	Pajak Hiburan	4.083.522.176,70	1,71
	Pajak Reklame	10.716.211.079,75	4,49
	Pajak Penerangan Jalan	33.996.908.886,90	14,25
	Pajak Parkir	1.939.867.733,00	0,81
	Pajak Air Tanah	694.747.885,20	0,29
	BPHTB	99.810.126.717,80	41,85
	PBB	47.843.891.288,04	20,06
<b>Total Pajak Daerah</b>	<b>238.499.748.161,57</b>	<b>100</b>	
2014	Pajak Hotel	25.069.057.562,87	8,99
	Pajak Restoran	30.473.435.484,90	10,93
	Pajak Hiburan	5.140.722.135,41	1,84
	Pajak Reklame	19.390.018.667,52	6,95
	Pajak Penerangan	39.941.959.559,27	14,32
	Pajak Parkir	2.643.529.810,00	0,95
	Pajak Air Tanah	819.219.964,44	0,29
	BPHTB	101.525.731.993,94	36,40
	PBB	53.881.514.370,87	19,32
<b>Total Pajak Daerah</b>	<b>278.885.189.548,87</b>	<b>100</b>	

Sumber : Data Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang, 2015 (Diolah)

Berdasarkan penjelasan tersebut dapat diketahui bahwa selama tahun 2011-2014 BPHTB

selalu menjadi jenis pajak yang memberikan kontribusi paling besar terhadap Pendapatan Pajak Daerah. Berdasarkan pernyataan dari Bapak Yuniarso (Staf Pembukuan dan Pengembangan Potensi Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang), salah satu faktor tingginya penerimaan BPHTB Kota Malang adalah karena potensi BPHTB di Kota Malang sangat tinggi. Potensi BPHTB Kota Malang tinggi karena Kota Malang memiliki wilayah pemukiman yang terus berkembang, baik pemukiman untuk kos pelajar, maupun pemukiman warga, serta perumahan-perumahan. Keadaan tersebut mengakibatkan tingginya transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan di Kota Malang. Salah satunya penyebab tingginya transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan di Kota Malang adalah banyaknya pendatang dari luar kota Malang yang ingin tinggal di Kota Malang. Dikutip dari okezone.com bahwa mayoritas peminat properti di Kota Malang berasal dari luar Malang, lebih dari 50% pembeli di beberapa perumahan berasal dari Surabaya, Sidoarjo, maupun Mojokerto (Istiwana, 2013). Hal tersebut membuat kebutuhan tanah dan bangunan di Kota Malang terus meningkat. Peningkatan kebutuhan tanah dan bangunan di Kota Malang mengakibatkan harga tanah dan bangunan di Kota Malang terus meningkat. Terus meningkatnya harga tanah dan bangunan di Kota Malang yang tidak diimbangi dengan meningkatnya perekonomian masyarakat Kota Malang dikhawatirkan akan mengakibatkan masyarakat asli Kota Malang semakin tidak mampu untuk membeli properti di kotanya sendiri.

Pemerintah Kota Malang harus segera mengambil tindakan guna menanggulangi keadaan tersebut. salah satu tindakan yang bisa dilakukan adalah dengan menerapkan *earmarking* untuk BPHTB. *Earmarking tax* merupakan kebijakan dalam hal pengalokasian sejumlah hasil penerimaan pajak daerah untuk mendanai pembangunan sektor pajak tertentu.

Dana penerimaan pajak selain memiliki peran sebagai sumber utama penerimaan (Fungsi *budgetair*) yang digunakan untuk menjalankan tugas rutin dan pembangunan, juga memiliki peran lain yaitu sebagai salah satu alat pemerataan pendapatan atau redistribusi pendapatan dari masyarakat yang mempunyai kemampuan ekonomi lebih tinggi kepada masyarakat yang kemampuan ekonominya lebih rendah (Pohan, 2014:5). Berdasarkan penjelasan tersebut, maka penting bagi setiap daerah untuk menjalankan seluruh peran pajak, bukan hanya

sebagai fungsi *budgetair*, tapi juga menjalankan fungsi yang lain yaitu fungsi redistribusi.

Melihat kontribusi penerimaan BPHTB yang besar terhadap Pendapatan Pajak Daerah di Kota Malang, maka memungkinkan bagi Pemerintah Daerah Kota Malang untuk menerapkan *earmarking tax*. *Earmarking* untuk BPHTB dapat dilakukan dengan cara mengalokasikan beberapa persen hasil penerimaan BPHTB untuk mensubsidi masyarakat Kota Malang dari kalangan kurang mampu yang ingin membeli properti di Kota Malang. Penerapan *earmarking* tersebut diharapkan mampu menjadi solusi bagi Pemerintah Kota Malang dalam mengatasi permasalahan properti di Kota Malang.

Selama ini Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang mengalami beberapa hambatan Dalam mengoptimalkan penerimaan BPHTB, antara lain:

- 1) Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Masih Jauh di Bawah Harga Pasar Wajar
- 2) Wajib Pajak Sering Memanipulasi Data Nilai Perolehan Objek Pajak
- 3) Iklim Investasi Properti senantiasa berubah

Adapun upaya-upaya yang telah dilakukan Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang dalam mengatasi hambatan serta mengoptimalkan penerimaan BPHTB antara lain:

- 1) Bekerjasama dengan Berbagai Pihak yang Terkait
- 2) Mengadakan Sosialisasi Kepada Wajib Pajak yang Belum Terdata
- 3) Mengadakan sosialisasi kepada Pegawai dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Notaris, dan Pihak-pihak yang Terkait
- 4) Penyederhanaan Proses Pengurusan BPHTB

## KESIMPULAN DAN SARAN

### Kesimpulan

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Persentase efektivitas penerimaan BPHTB Kota Malang tahun 2011-2014 memiliki rata-rata 121,94% dengan kriteria sangat efektif. Berdasarkan pencapaian targetnya, kinerja Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang dalam melaksanakan pemungutan BPHTB sudah sangat baik. Meskipun efektivitas BPHTB Kota Malang sudah sangat efektif, berdasarkan hasil survei masih terdapat potensi BPHTB yang belum dioptimalkan. Hal tersebut karena penentuan target BPHTB Kota Malang belum mempertimbangkan potensi riil BPHTB dilapangan.

2. Persentase kontribusi penerimaan BPHTB terhadap Pendapatan Pajak Daerah Kota Malang tahun 2011-2014 memiliki rata-rata 44,49% dengan kriteria baik. Penerimaan BPHTB yang tinggi diakibatkan oleh tingginya transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan di Kota Malang yang berakibat pada harga tanah dan bangunan di Kota Malang yang semakin meningkat, jika tidak diimbangi dengan meningkatnya perekonomian Kota Malang dikhawatirkan akan mengakibatkan masyarakat asli Kota Malang semakin tidak mampu untuk membeli rumah di Kotanya sendiri.

### Saran

Berdasarkan penjelasan yang telah dipaparkan maka peneliti memberikan saran untuk mengoptimalkan kinerja Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang dalam mengelola BPHTB, sebagai berikut:

1. Peninjauan kembali terhadap penentuan target khusus untuk pajak BPHTB. Guna menentukan target BPHTB yang mendekati potensi sesungguhnya, maka selain berdasarkan realisasi penerimaan lalu dan prediksi pertumbuhan ekonomi, hendaknya Pemerintah Kota Malang juga mempertimbangkan potensi riil dengan melakukan survei di masyarakat Kota Malang.
2. Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang perlu untuk segera menyesuaikan besarnya Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) PBB dengan nilai pasar wajar saat ini sebagai salah satu patokan bagi Wajib Pajak dalam menghitung besarnya BPHTB yang harus dibayarkan. NJOP yang telah disesuaikan dengan nilai pasar wajar diharapkan mampu meminimalisir kecurangan yang dilakukan oleh Wajib Pajak.
3. Melihat kontribusi penerimaan BPHTB yang sangat besar terhadap Pendapatan Pajak Daerah, maka untuk melindungi masyarakat kecil dari lonjakan harga properti, Pemerintah Kota Malang dapat menerapkan *earmarking tax* untuk BPHTB. *Earmarking* BPHTB dapat dilakukan dengan cara mengalokasikan beberapa persen hasil penerimaan BPHTB untuk mensubsidi masyarakat Kota Malang dari kalangan kurang mampu yang ingin membeli properti di Kota Malang.

## DAFTAR PUSTAKA

- Aprilian, Yudha Alief. 2014. *Analisis Potensi Penerimaan dan Efektivitas PPN atas Penyerahan Kendaraan Bermotor Bekas terhadap Penerimaan PPN*. Skripsi: Malang, Program Sarjana Universitas Brawijaya.
- Damayanti, theresia woro dan Supramono. 2010. *Perpajakan Indonesia, Mekanisme dan perhitungan*. Yogyakarta: Andi
- Halim, Abdul. 2004. *Manajemen Keuangan Daerah*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN..
- Istiawan, Hari. 2013. *Properti di Kota Malang diborong oleh investor luar Kota*. Diakses pada tanggal 20 Desember 2015 dari <http://economy.okezone.com/read/2013/03/13/471/775061/properti-di-malang-diborong-investor-dari-luar-kota>
- Mahmudi, 2010. *Analisis Laporan Keuangan Pemerintah Daerah*. Yogyakarta. UPP STIM YKPN
- Masyuri dan Zainuddin. 2008. *Metodologi Penelitian: Pendekatan Praktis dan Aplikatif*. Bandung: Refika Aditama.
- Miles, Matthew B, Huberman A. Michael dan Saldana Johnny. 2014. *Qualitative Data Analysis*. USA: Sage.
- Moleong, Lexy J. 2012. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- Munir, Dasril, Henry Arys Djuanda dan Hessel Nogi S. Tangkilisan. 2004. *Kebijakan dan Manajemen Keuangan Daerah*. Yogyakarta: YPAPI.
- Peraturan Daerah Kota Malang No. 15 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan
- Pohan, Chairil Anwar. 2014. *Perpajakan Indonesia Teori dan Kasus*. Jakarta: Citra Wacana Media.
- Priantara, Diaz. 2013. *Perpajakan Indonesia Edisi 2*. Jakarta: Mitra Wacana Media.
- Rahmawati Indah. 2014. *Analisis Potensi Penerimaan Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan sebagai Sumber Pendapatan Asli Daerah di Kabupaten Gresik*. Skripsi: Malang, Program Sarjana Universitas Brawijaya.
- Republik Indonesia. Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang. 2015. *Realisasi Jenis-Jenis Pajak Daerah Kota Malang 2011-2014*. Malang: Bidang Pembukuan dan Pengembangan Potensi Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang.
- \_\_\_\_\_. Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang. 2015. *Target dan Realisasi BPHTB 2011-2014*. Malang: Bidang Pembukuan dan Pengembangan Potensi Dinas Pendapatan Daerah Kota Malang.
- \_\_\_\_\_. 1996. *Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor: 690.900-327 tahun 1996 tentang Pedoman Penilaian dan Kinerja Keuangan*.
- \_\_\_\_\_. 1999. *Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah*. Lembar Negara RI Tahun 1999, No. 3839. Sekretariat Negara. Jakarta
- \_\_\_\_\_. 1999. *Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah*. Lembar Negara RI Tahun 1999, No. 3848. Sekretariat Negara. Jakarta
- \_\_\_\_\_. 2004. *Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah*. Lembaran Negara RI Tahun 2004, No. 4438. Sekretariat Negara. Jakarta.
- \_\_\_\_\_. 2009. *Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Lembaran Negara RI Tahun 2009, No. 5049. Sekretariat Negara. Jakarta.
- \_\_\_\_\_. 2014. *Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah*. Lembaran Negara RI Tahun 2004, No. 125. Sekretariat Negara. Jakarta.
- Rurin, 2013. *Analisis Properti di Kota Malang, Jawa Timur*. Diakses pada 10 desember 2015 dari <http://blog.urbanindo.com/2013/08/analisis-properti-di-kota-malang-jawa-timur/>
- Suandy, Erly. 2011. *Hukum Pajak*, Jakarta: Salemba Empat.
- Sukarelawati. 2014. *PPAT Minta Dispenda Kota Malang Tetapkan NJOP*. Diakses pada 10 Desember 2015 dari <https://www.google.co.id/search?q=PPAT+Minta+Dispenda+Malang+Tetapkan+NJOP&oq=PPAT+Minta+Dispenda+Malang+Tetapkan+NJOP>
- Sutedi, Adrian. 2008. *Hukum Pajak dan Retribusi Daerah*. Bogor Selatan: Ghalia Indonesia.
- Ulum, Ihyaul. 2012. *Audit Sektor Publik*. Jakarta: Bumi Aksara.
- Van dan Nug, 2014. *Temukan Pemalsuan Data BPHTB*. Diakses pada 10 Desember 2015 dari <http://www.malang-post.com/kota-malang/91724-temukan-pemalsuan-data-bphtb>
- Waluyo. 2011. *Perpajakan Indonesia*. Jakarta: Salemba Empat.