

**ANALISIS POTENSI PENERIMAAN BPHTB BERDASARKAN
NJOP, ZNT, DAN HARGA PASAR DI KECAMATAN PEBAYURAN,
KABUPATEN BEKASI, PROVINSI JAWA BARAT**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Sebutan Sarjana Terapan
di Bidang Pertanahan pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Disusun Oleh:

REGITA MAUDINA PUTRI

NIT. 20293371

**SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA**

2024

ABSTRACT

BPHTB is a type of regional tax that has the potential to increase PAD which is collected based on self assessment with the NPOP as a basis of imposition. However, if the value of NPOP is unknown or its smaller than the NJOP, the basis for imposing BPHTB is NJOP. Pebayuran District, Bekasi Regency is one of the areas that has a lower NJOP value than the land market value and ZNT. Therefore, this research is aims to determine the comparison of BPHTB revenue potentials in Pebayuran District and to find out which has greater potential as a basis for BPHTB to be used as advice to the Bekasi Regency government in making policies to determine the basis for imposing BPHTB. The method used in this research is a combination of quantitative and qualitative methods. The results of this research show that the potential for BPHTB revenue using ZNT has increased by 54.49% compared to NJOP and 53.81% increased compared to land market value. The BPHTB revenues potential based on ZNT in Pebayuran District has the highest average value, which is Rp. 28.165.903. Therefore, the ZNT value can be used as a basis for imposing BPHTB for condition of land market value/transaction prices on NPOP is unknown or lower than NJOP.

Keywords: *BPHTB, PAD, NJOP, ZNT, and Land Market Value*

Daftar Isi

Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan	ii
Pernyataan Keaslian Skripsi	iii
Motto.....	iv
Halaman Persembahan	v
Kata Pengantar	vi
Daftar Isi.....	viii
Daftar Gambar	x
Daftar Tabel	xi
Daftar Lampiran	xii
Abstract	xiii
Intisari	xiv
Bab I Pendahuluan	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	3
C. Identifikasi dan Batasan Masalah.....	3
D. Tujuan Penelitian	4
E. Kegunaan Penelitian.....	4
Bab II Tinjauan Pustaka.....	5
A. Kebaruan Penelitian (<i>Novelty</i>)	5
B. Landasan Teori.....	12
C. Kerangka Berpikir.....	16
D. Hipotesis Penelitian/Pertanyaan Penelitian.....	18
Bab III Metode Penelitian.....	20
A. Format Penelitian	20
B. Lokasi atau Objek Penelitian	21
C. Populasi, Sampel, dan Teknik Pengambilan Sampel.....	21
D. Definisi Operasional Variabel.....	23
E. Jenis, Sumber, dan Teknik Pengumpulan Data.....	24
F. Analisis Data	26
Bab IV Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	31
A. Gambaran Umum Kabupaten Bekasi.....	31
B. Gambaran Umum Kecamatan Pebayuran	33
C. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi	37
D. Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Bekasi	38
Bab V Pembahasan.....	41
A. Kondisi NJOP di Kecamatan Pebayuran Kabupaten Bekasi	41
B. Kondisi ZNT di Kecamatan Pebayuran Kabupaten Bekasi	43
C. Kondisi Harga Pasar di Kecamatan Pebayuran Kabupaten Bekasi	45

D. Analisis Potensi Penerimaan BPHTB yang Dihitung Berdasarkan NJOP, ZNT, dan Harga Pasar di Kecamatan Pebayuran	47
E. Alternatif Dasar Pengenaan BPHTB yang Memiliki Potensi Lebih Besar Bagi Penerimaan PAD di Sektor BPHTB	50
Bab VI Penutup	54
A. Kesimpulan	54
B. Saran.....	54
Daftar Pustaka	55
Lampiran.....	58

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam rangka mengoptimalkan berbagai potensi sumber daya untuk meningkatkan pemasukan daerah dengan mendukung adanya suatu pembangunan, maka Pemerintah Daerah melakukan berbagai upaya melalui peningkatan pemasukan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Menurut Safira & Yafiz (2022), PAD dapat diartikan sebagai sumber penerimaan yang berperan dalam pembangunan pada suatu daerah agar menjadi lebih maju. Hal ini juga sebagaimana yang disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, disebutkan bahwa setiap orang perseorangan atau badan hukum diwajibkan oleh undang-undang untuk memberikan kontribusi kepada masyarakat dalam bentuk pajak daerah, yang ketentuannya tidak menerima imbalan secara langsung tetapi digunakan untuk kebutuhan daerah dengan tujuan menciptakan kesejahteraan bagi masyarakat.

BPHTB merupakan salah satu bentuk pajak daerah yang berperan cukup besar bagi peningkatan PAD karena dengan adanya pengelolaan dan perolehan BPHTB yang besar, maka dapat meningkatkan pula pemasukan PAD (Sumardianto dkk., 2022). Hal tersebut dikarenakan dalam Pasal 3 Ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, disebutkan bahwa BPHTB merupakan salah satu jenis pajak daerah yang dipungut berdasarkan penghitungan wajib pajaknya sendiri. Berdasarkan peraturan tersebut dapat terlihat bahwa BPHTB merupakan sumber pemasukan yang cukup besar sebagai sumber dana pendapatan daerah.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan juga Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, disebutkan bahwa BPHTB yaitu salah satu jenis pajak yang dipungut berdasarkan sistem *self assesment* yang didapatkan dari hasil perhitungan tarif BPHTB dikali dengan dasar pengenaan BPHTB dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) yang bersumber dari pajak yang diperoleh oleh penerima hak atas tanah dan atau bangunan yang wajib dibayarkan kepada negara. Berdasarkan hal tersebut, artinya pengenaan BPHTB diberlakukan kepada setiap pihak pembeli atau

penerima hak atas tanah dan atau bangunan untuk setiap kejadian perolehan hak atas tanah.

Adapun dalam Pasal 46 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, disebutkan bahwa dasar pengenaan BPHTB yaitu Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Namun, pada Pasal 46 Ayat (3) dalam peraturan tersebut juga dijelaskan lebih lanjut bahwa dalam hal NPOP tidak diketahui nilainya atau lebih kecil dari NJOP, maka dasar pengenaan BPHTB yang digunakan yaitu NJOP. Dengan adanya ketentuan tersebut, dapat diartikan bahwa dalam perolehannya BPHTB selalu menggunakan dasar pengenaan yang lebih optimal. Berdasarkan hal tersebut, apabila NPOP yang digunakan memiliki nilai yang sangat rendah sebagai dasar penetapan BPHTB, maka hal tersebut dapat menyebabkan terjadinya kerugian bagi pemasukan pemerintah daerah karena akan memicu hilangnya potensi penerimaan pajak dari sektor BPHTB (Dewi, 2016). Oleh karena itu, BPHTB menjadi sangat penting bagi pemasukan dan peningkatan PAD, karena dengan adanya penerimaan BPHTB artinya Pemerintah Daerah juga dapat memanfaatkan potensi-potensi sumber daya yang berupa tanah dan atau bangunan sekaligus memanfaatkannya sebagai sumber pemasukan pajak daerah.

Selain itu, pada kenyataannya saat ini NJOP yang berlaku pada suatu daerah juga seringkali memiliki nilai yang jauh lebih rendah dari harga aktual di pasaran sehingga hal tersebut berpengaruh pula pada pendapatan daerah dari sektor pajak penerimaan BPHTB (Zainal S dkk., 2021). Hal ini dapat disebabkan oleh kegunaan dari NJOP yang pada prinsipnya digunakan sebagai dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sehingga memiliki nilai yang sudah sewajarnya lebih rendah dari harga pasar serta hal ini juga dapat dipicu oleh adanya ketidaksesuaian penetapan NJOP pada suatu daerah karena tidak selalu dilakukan pembaharuan secara berkala sehingga seringkali memiliki nilai yang lebih rendah dari Zona Nilai Tanah (ZNT) dan harga aktual di pasar. Pada prinsipnya, NJOP, ZNT, maupun Harga Pasar ketiganya memiliki keterkaitan karena memiliki peran sebagai nilai yang menggambarkan ukuran suatu tanah yang diperoleh berdasarkan harga rata-rata dari transaksi jual beli yang dilakukan.

Kecamatan Pebayuran di Kabupaten Bekasi merupakan salah satu wilayah yang baru saja dilakukan *updating* nilai ZNT pada tahun 2023 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi melalui hasil survei lapangan. Berdasarkan hasil survei oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi (2023), didapatkan bahwa NJOP yang ada di kecamatan

tersebut memiliki nilai yang lebih rendah dari Harga Pasar maupun ZNT. Padahal, seharusnya NJOP yang dianggap sebagai alternatif NPOP ini dapat dijadikan sebagai potensi optimalisasi pemasukan PAD dari sektor BPHTB. Oleh karena itu, dalam hal ini dilakukannya perhitungan perbedaan potensi penerimaan BPHTB di Kecamatan Pebayuran yang didasarkan dari perhitungan menggunakan NJOP, ZNT, dan Harga Pasar untuk dapat mengetahui potensi penerimaan BPHTB yang lebih besar dalam perhitungan penerimaan pajak daerah di Kecamatan Pebayuran, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat. Hal ini dilakukan untuk mengetahui harga tanah yang relatif lebih adil bagi pembeli maupun pemilik tanah serta dapat sejalan dengan kenaikan penerimaan PAD di sektor BPHTB.

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka penelitian yang berjudul “**Analisis Potensi Penerimaan BPHTB Berdasarkan NJOP, ZNT, dan Harga Pasar di Kecamatan Pebayuran, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat**” ini penting untuk dilakukan agar dapat mengetahui besarnya potensi peningkatan PAD di Kecamatan Pebayuran, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat sekaligus sebagai saran terhadap Pemerintah Daerah Kabupaten Bekasi dalam mengambil kebijakan pada penentuan BPHTB.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang ada, maka rumusan masalah dalam Skripsi ini yaitu:

1. Berapa besar potensi penerimaan BPHTB yang dihitung berdasarkan NJOP, ZNT, dan Harga Pasar di Kecamatan Pebayuran, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat?
2. Mana yang memiliki potensi lebih besar sebagai dasar pengenaan BPHTB pada penerimaan PAD jika penerimaannya didasarkan pada NJOP, ZNT, dan Harga Pasar di Kecamatan Pebayuran, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat?

C. Identifikasi dan Batasan Masalah

Identifikasi dan batasan masalah pada penelitian ini dilakukan peneliti agar pembahasan dalam penelitian ini tidak meluas dan juga untuk mempermudah peneliti dalam pencarian dan pengumpulan data. Batasan masalah yang digunakan dalam penelitian ini yaitu terkait perbandingan nilai dari NJOP, ZNT, dan Harga Pasar yang digunakan sebagai dasar penerimaan BPHTB.

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan yang ada, maka tujuan dilakukannya penelitian ini yaitu untuk:

1. Mengetahui berapa besar potensi penerimaan BPHTB yang dihitung berdasarkan NJOP, ZNT, dan Harga Pasar di Kecamatan Pebayuran, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat.
2. Mengetahui mana yang memiliki potensi lebih besar sebagai dasar pengenaan BPHTB pada penerimaan PAD jika penerimaannya didasarkan pada NJOP, ZNT, dan Harga Pasar di Kecamatan Pebayuran, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat.

E. Kegunaan Penelitian

1. Manfaat ilmiah
 - a. Dapat dimanfaatkan sebagai referensi untuk melakukan penelitian terkait penerimaan BPHTB.
 - b. Dapat dimanfaatkan sebagai referensi untuk mengetahui potensi peningkatan PAD.
2. Manfaat sosial
 - a. Dapat dimanfaatkan sebagai referensi terkait nilai BPHTB kepada masyarakat.
 - b. Dapat dimanfaatkan untuk memberikan informasi terkait potensi peningkatan PAD kepada masyarakat.
3. Manfaat praktis
 - a. Dapat dimanfaatkan sebagai informasi berupa nilai dari BPHTB yang diperoleh berdasarkan NJOP, ZNT, dan Harga Pasar.
 - b. Dapat dimanfaatkan sebagai bahan monitoring untuk pembaharuan penentuan nilai BPHTB bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Bekasi.
 - c. Dapat dimanfaatkan sebagai masukan dan bahan pertimbangan untuk Pemerintah Daerah Kabupaten Bekasi dalam mengambil kebijakan terkait penetapan BPHTB.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Potensi penerimaan BPHTB menggunakan ZNT dibandingkan NJOP memiliki peningkatan 54.49% sedangkan potensi penerimaan BPHTB menggunakan ZNT dibandingkan Harga Pasar yaitu memiliki peningkatan 53.81%.
2. Jumlah rata-rata harga pasar di Kecamatan Pebayuran memiliki perbedaan yang tidak terlalu signifikan dengan nilai NJOP yang disebabkan oleh adanya kecenderungan pelaporan NPOP yang tidak sesuai sehingga nilai NJOP dan harga pasar di kecamatan tersebut tidak memiliki perbedaan yang signifikan serta masih terdapat beberapa harga pasar yang nilainya di bawah NJOP. Oleh karena itu, potensi penerimaan BPHTB berdasarkan ZNT di Kecamatan Pebayuran memiliki nilai rata-rata paling tinggi yaitu sebesar Rp. 28.165.903.

B. Saran

1. Dasar pengenaan BPHTB tidak hanya mengacu pada NPOP dan NJOP saja, melainkan dapat menggunakan ZNT juga karena pada prinsipnya ZNT merupakan produk nilai tanah yang selalu dilakukan survei secara berkala dan juga sudah banyak digunakan sebagai bahan referensi dalam melakukan transaksi jual-beli atau dalam kegiatan layanan pertanahan lainnya.
2. Selain perlu melakukan *updating*/pembaharuan nilai NJOP sebagai alternatif dari NPOP, Pemerintah Daerah Kabupaten Bekasi dapat menjadikan nilai ZNT sebagai dasar pengenaan BPHTB untuk kondisi harga pasar/harga transaksi pada NPOP yang tidak diketahui nilainya atau lebih rendah dari NJOP agar dapat meningkatkan potensi penerimaan PAD di sektor BPHTB.

Daftar Pustaka

Buku

- Amruddin, Priyanda, R., Agustina, T. S., Ariantini, N. S., Rusmyani, N. G. A. L., Aslindar, D. A., Ningsih, K. P., Wulandari, S., Putranto, P., Yuniati, I., Untari, I., Mujiani, S., & Wicaksono, D. (2022). *Metodologi Penelitian Kuantitatif* (F. Sukmawati (ed.)). Pradina Pustaka.
- Pasaribu, B., Herawati, A., Utomo, K. W., & Aji, R. H. S. (2022). *Metodologi Penelitian untuk Ekonomi dan Bisnis*. Media Edu Pustaka.
- Priadana, S., & Sunarsi, D. (2021). *Metode Penelitian Kuantitatif*. Pascal Books.
- Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Alfabeta.

Jurnal

- Alam, A., & Nugroho, A. D. (2023). Pemenuhan Self Assessment System Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan Terhadap Jual Beli Tanah dan atau Bangunan di Kota Makassar. *Recital Review*, 5(2), 305–323. <https://doi.org/10.22437/rr.v5i2.24307>
- Carmana, H. (2020). Sistem Self Assessment Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Yang Berbasis Estimasi Di Kota Bandung Dikaitkan Dengan Asas Kepastian Hukum. *Syiar Hukum : Jurnal Ilmu Hukum*, 18(2), 151–172. <https://doi.org/10.29313/shjih.v18i2.6437>
- Dewi, A. R. (2016). Assesment Sales Ratio, Suatu Alat Pengukur Kinerja Penetapan NPOP (Studi di Desa Ambarketawang, Sleman). *BHUMI: Jurnal Agraria Dan Pertanian*, 2(1), 102. <https://doi.org/10.31292/jb.v2i1.34>
- Febriani, S., Astuti, Ediputra, K., & Zulfah. (2023). Anova dan Tukey HSD Analisis Kesalahan Siswa dalam Menjawab Soal Cerita Matematika Berdasarkan Kriteria Watson. *Jurnal Pengabdian Masyarakat Dan Riset Pendidikan*, 2(1), 183–188. <https://doi.org/10.31004/jerkin.v2i1.139>
- Gultom, S. A. (2020). Analisis Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Kepatuhan Wajib Pajak Membayar Pajak Bumi dan Bangunan pada KPP Pratama Kota Medan dan Kota Binjai. *Jurnal EKSIS*, 9(2), 5.
- Jamco, J. C. S., & Balami, A. M. (2022). Analisis Kruskal-Wallis untuk Mengetahui Konsentrasi Belajar Mahasiswa Berdasarkan Bidang Minat Program Studi Statistika FMIPA UNPATTI. *Jurnal Matematika, Statistika Dan Terapannya*, 1(1), 39–44. <https://ojs3.unpatti.ac.id/index.php/parameter%0AANALISIS>
- Maimanah, Z. A., Ispriyarso, B., & Praningtyas, P. (2019). Pemanfaatan Dokumen Zona Nilai Tanah (Znt) Sebagai Dasar Pemungutan Penerimaan Negara Bukan Pajak. *Notarius*, 12(1), 332–344.
- Manope, C. W., Tumbuan, W. J. F. A., & Mandagie, Y. (2019). Pengaruh Kualitas Dan Harga Pasar Terhadap Keputusan Pembelian Biji Pala Pada Pedagang Pengumpul Di Pulau Siau. *Jurnal EMBA : Jurnal Riset Ekonomi, Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi*, 7(4), 4521. <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/emba/article/view/25244>
- Mustakim, C. M., Wijaya, A. P., & Yusuf, M. A. (2023). Analisis Perubahan Zona Nilai Tanah Tahun 2017-2022 Aibat Pembangunan Kawasan Terpadu (Studi Kasus: Kecamatan Tulis, Kabupaten Batang). *Jurnal Geodesi Undip*, 12(2), 1–10. <https://ejournal3.undip.ac.id/index.php/geodesi/article/view/38081>
- Naufalita, A., Subiyanti, S., & Hani'ah. (2019). Analisis Pengaruh Perubahan Penggunaan Lahan Terhadap Perubahan Zona Nilai Tanah Pada Daerah Genangan Banjir Rob Di

- Kecamatan Pekalongan Utara Tahun 2014-2018. *Jurnal Geodesi Undip*, 8(1), 38–47.
- Nuraeni, & Khasanah, U. (2020). Faktor yang Mempengaruhi Nilai Jual pada Perumahan Tipe Sederhana Sehat di Kawasan Aglomerasi Perkotaan Yogyakarta. *Jurnal Ilmu Ekonomi Dan Pembangunan*, 20(2).
- Parmadi, A., Sari, Sai, S., & Yulianandha, M. A. (2019). *Pemetaan Zona Nilai Tanah Menggunakan Metode Analitical Heirarchy Process (AHP) Studi Kasus: Kecamatan Sewon, Kabupaten Bantul, Provinsi D.I. Yogyakarta*. 1–26.
- Safira, R., & Yafiz, M. (2022). Analisis Pengaruh Kontribusi BUMD Terhadap Peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Provinsi Sumatera Utara. *Jurnal Cakrawal Ilmiah (JCI)*, 1(7), 1887.
- Sastrawan, P. B., Dewi, C., & Murdapa, F. (2021). Pembuatan Peta Zona Nilai Tanah dengan Sistem Informasi Geografis Berbasis Web (Studi Kasus: Desa Kota Gajah Timur, Lampung Tengah). *Journal of Geodesy and Geomatics*, 1(1), 1. <http://repository.lppm.unila.ac.id/29610/>
- Sumardianto, F., Memah, M. Y., & Rumagit, G. A. J. (2022). Analisis Bea Perolehan Hak Atas Tanah (Perbandingan Berdasarkan NJOP dan Peta ZNT) di Kecamatan Tomohon Tengah Kota Tomohon. *AGRIRUD*, 3, 505–517.
- Widiatmoko, E. N. (2017). *Perbandingan Nilai Tanah Berbasis Bidang, Peta ZNT, NJOP SPPT PBB, dan Harga Pasar Serta Dampaknya terhadap PNPB, BPHTB, dan PBB (Studi di Kecamatan Toroh Kabupaten Grobogan)*.
- Yunita, N., & Fahriani, D. (2020). Analisis Efektivitas Dan Kontribusi Penerimaan Bphtb Terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Sidoarjo. *Greenomika*, 2(2), 130–141. <https://doi.org/10.55732/unu.gnk.2020.02.2.6>
- Zainal S, M., Syafruddin, Risal, M., Aqsa, M., & Sapar. (2021). Identifikasi Nilai dan Kelas Tanah untuk Updating Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan di Kota Palopo. *Jurnal Ilmiah Ilmu Sosial*, 7(1), 90. <https://doi.org/10.23887/jiis.v7i1.33658>

Publikasi Pemerintah

- BPS Kabupaten Bekasi. (2021). *Kecamatan Pebayaran dalam Angka 2021*. BPS Kabupaten Bekasi.
- BPS Kabupaten Bekasi. (2024). *Kabupaten Bekasi Dalam Angka Tahun 2024*. BPS Kabupaten Bekasi.
- Peraturan Bupati Bekasi Nomor 131 Tahun 2020 tentang Tata Cara Penyelenggaraan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Bekasi, (2020). http://www.unpcdc.org/media/15782/sustainable_procurement_practice.pdf%0Ahttps://europa.eu/capacity4dev/unep/document/briefing-note-sustainable-public-procurement%0Ahttp://www.hpw.qld.gov.au/SiteCollectionDocuments/ProcurementGuideIntegratingSustainabilit
- Peraturan Daerah Kabupaten Bekasi Nomor 8 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, (2023).
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 186 /PMK.03/2019 tentang Klasifikasi Objek Pajak dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan, (2019).
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 234/PMK.03/2022 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 186/PMK.03/2019 tentang Klasifikasi Objek Pajak dan Tata Cara Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan. <https://jdih.kemenkeu.go.id/download/8f63946e-d219-49ce-bfbb-624ac0e117fc/234~PMK.03~2022Per.pdf>

- Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, (2023).
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.
<https://djpk.kemenkeu.go.id/?p=22499>
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Skripsi

- Cahyono, Y. H. (2019). *Pengaruh Sistem Sif Kerja terhadap Kelelahan Kerja pada Operator Alat Berat Pertambangan di Lampunut Development Project*. Skripsi pada Universitas Muhammadiyah Gresik. <http://eprints.umg.ac.id/3163/>
- Nabilly, R. (2023). *Analisis Disparitas Antara Zona Nilai Tanah dengan Nilai Pasar Tanah Kota Palembang*. Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Prutama, A. J. (2020). *Simulasi Perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Berdasarkan Nilai Tanah pada Peta Zona Nilai Tanah, Nilai Jual Objek Pajak, dan Nilai Pasar Tanah (Studi Kasus di Kelurahan Parigi Baru, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan Tahun 202)*. Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Resi, Y. I. (2020). *Analisis Faktor yang Berhubungan dengan Kejadian Tb Paru Berbasis Teori Transcultural Nursing di Daerah Pesisir Wilayah Kerja Puskesmas Rukunlima Kabupaten Ende*. Skripsi pada Universitas Airlangga <https://repository.unair.ac.id/110268/>
- Sudiadnyana, I. K. (2020). *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Keadaan Sanitasi Kapal pada Kapal Penumpang di Pelabuhan Padangbai Kabupaten Karangasem Tahun 2020*. Skripsi pada Poltekkes Kemenkes Denpasar <http://repository.poltekkes-denpasar.ac.id/4223/>

Sumber Lain

- Raharjo, S. (2021). *Cara Uji Normalitas Shapiro-Wilk dengan SPSS Lengkap*. SPSS Indonesia. <https://www.spssindonesia.com/2015/05/cara-uji-normalitas-shapiro-wilk-dengan.html>
- Rangkuti, A. N. (2019). *Menentukan Jumlah Sampel dalam Penelitian*. Universitas Islam Negeri. Diakses pada 1 Februari 2024. <https://www.uinsyahada.ac.id/bagaimana-menentukan-jumlah-sampel-dalam-penelitian/>
- Sancoko, B. (2022). *Subjek dan Objek PNBP*. Diakses pada 18 April 2024. Kemenkeu Learning Center. <https://klc2.kemenkeu.go.id/kms/knowledge/subyek-dan-obyek-pnbp-9d282cc1/detail/>