

ANALISIS EFEKTIVITAS PENERIMAAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) SERTA KONTRIBUSINYA SEBAGAI SALAH SATU SUMBER PENDAPATAN ASLI DAERAH (PAD)

Riska Indah Permatasari¹, Khusnatul Zulfa Wafirotn², Iin Wijayati³

¹Universitas Muhammadiyah Ponorogo – *riskainpersar01@gmail.com*

²Universitas Muhammadiyah Ponorogo – *khusnafeump@gmail.com*

³Universitas Muhammadiyah Ponorogo – *iinsmart83@gmail.com*

Abstrak-The purpose of research is to analyze the effectiveness a tax revenue of Tax on Acquisition of Land and Building as well as its contribution to the local revenue in Ponorogo regency on 2018 – 2022 year. This research is the case study in Ponorogo regency government on 2018 – 2022 year. This research took a secondary data from BPPKAD Ponorogo regency. Technical analysis of the data used the analysis of effectiveness and analysis contribution. The results of the analysis effectiveness concluded that the tax BPHTB in 2018 – 2022 year had an average effective rate of 139%, this shows that a tax revenue BPHTB on 2018 – 2022 year can said to be effective as a percentage of more than one hundred percent effectiveness. The analysis of contribution a tax BPHTB to the local revenue in Ponorogo regency on 2018 – 2022 year had an average contribution rate of 6,18% this shows that the contribution to the local revenue in Ponorogo regency on 2018 – 2022 year is said very less because had contribute for less than ten percentage contribution percent.

Keywords - Tax BPHTB, effectiveness, contributions, local revenue.

1. PENDAHULUAN

Dalam pasal 33 ayat (3) Amandemen Undang-Undang Dasar 1945 menyatakan bahwa bumi dan air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar besarnya untuk kemakmuran rakyat. Bumi sebagai contoh tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Kuasa mempunyai fungsi sosial, kepentingan lainnya untuk memenuhi kebutuhan dasar, lahan usaha atau alat investasi yang menguntungkan. Atas tanah terdapat bangunan yang memberikan manfaat ekonomi kepada pemilik. Sudah sewajarnya bila pemilik atau yang memperoleh Hak atas Tanah dan Bangunan menyerahkan sebagian nilai ekonomis yang diperoleh kepada pemerintah melalui pembayaran pajak yang disebut Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UU No 6 Tahun 2007 sebagaimana telah disempurnakan terakhir dengan UU No. 28 Tahun 2007 bahwa Pajak merupakan kontribusi wajib kepada negara yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapat timbal balik secara langsung dan digunakan untuk keperluan negara bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) didasarkan pada Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 20 Tahun 2000. Pada perkembangan berikutnya sejak 1 Januari 2011 Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dialihkan pengelolaannya ke Pemerintah Daerah menjadi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD) dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009. Dalam hal ini diharapkan dengan adanya pengalihan pajak BPHTB dari pajak pusat menjadi

pajak daerah mampu memberikan kontribusi yang besar dalam meningkatkan Pendapatan Asli Daerah dan bertujuan meningkatkan local taxing power Kabupaten/Kota. Hal ini membuat pemerintah daerah lebih otonom bukan hanya pada sisi pengeluaran, tetapi juga pada sisi pengelolaan penerimaan.

Pendapatan Asli Daerah terdiri dari pajak daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan penerimaan lain lain yang bersumber dari ekonomi asli daerah hal ini disampaikan oleh Warsito kawedar, Abdul Rohman, dan Sri Handayani. Pendapatan Asli Daerah (PAD) sebagai salah satu sumber penerimaan daerah mempunyai peranan penting dalam pembangunan. Oleh karena itu pemerintah daerah harus dapat mengupayakan peningkatan penerimaan yang berasal dari daerah sendiri. Dengan demikian akan memperbesar tersediannya keuangan daerah yang digunakan untuk berbagai kegiatan pembangunan yang bersifat mandiri, tapi pada kenyataannya kontribusi PAD terhadap pendapatan dan belanja daerah masih kecil. Selama ini dominasi sumbangan pemerintah pusat kepada pemerintah daerah masih kecil, maka untuk mengurangi ketergantungan kepada pemerintah pusat, pemerintah daerah perlu berusaha meningkatkan PAD yang salah satunya dengan penggalan potensi daerah.

Efektivitas merupakan tingkat pencapaian hasil dengan target yang telah ditetapkan. Tujuan efektivitas untuk mengukur rasio keberhasilan. Untuk melakukan analisis efektifitas terhadap penerimaan BPHTB pada penelitian ini maka dilakukan perbandingan antara penerimaan dan target BPHTB untuk tahun 2018-2022. Rumusan yang dilakukan untuk menghitung tingkat BPHTB yaitu :

Tabel 1.1 Rumus Efektifitas BPHTB

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

Sumber: Jamil (2016:5)

Dengan asumsi sebagai berikut:

Tabel 1.2 Kriteria Penilaian Efektivitas

Prosentase Efektivitas	Kriteria
≥100%	Sangat Efektif
90 - <100%	Efektif
80 - <90%	Cukup Efektif
60 - <80%	Kurang Efektif
<60%	Tidak Efektif

Sumber: Jamil (2016:5)

Dalam penelitian ini, efektivitas merupakan perbandingan antara realisasi penerimaan BPHTB dengan Target Penerimaan BPHTB Kabupaten Ponorogo. Jika tingkat efektivitas BPHTB tinggi, maka besar pula tingkat kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Ponorogo.

Menurut Anne Ahira (2012) Kontribusi berasal dari bahasa Inggris, *contribute*, *contribution*, yang berarti keikutsertaan, keterlibatan, melibatkan diri, maupun sumbangan. Dalam penelitian ini konteks kontribusi merupakan seberapa besar sumbangan penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam pos Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Ponorogo. Diharapkan dengan semakin tingginya kontribusi penerimaan BPHTB maka akan semakin besar pula PAD Kabupaten Ponorogo.

Analisis kontribusi penerimaan BPHTB terhadap Pendapatan asli daerah dapat dirumuskan sebagai berikut:

Tabel 1. Rumus Kontribusi BPHTB

$$\text{Kontribusi BPHTB} = \frac{\text{Realisasi Penerimaan BPHTB}}{\text{Realisasi Penerimaan PAD}} \times 100\%$$

Sumber : Isrofah (2018:7)

Tabel 2 . Kriteria Kontribusi

Prosentase Kinerja Keuangan	Kriteria
0,00 – 10%	Sangat Kurang
10,10% - 20%	Kurang
20,10% - 30%	Sedang
30,10% - 40%	Cukup Baik
40,10% - 50%	Baik
Diatas 50%	Sangat Baik

Sumber: Isrofah (2018:7)

2. METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini merupakan jenis penelitian deskriptif kuantitatif yang dilakukan terhadap variable mandiri yaitu tanpa membuat perbandingan, atau menghubungkan dengan variable yang lain. Tujuan Penelitian deskriptif adalah untuk membuat deskripsi, gambaran, lukisan secara sistematis dan akurat mengenai fakta, sifat serta hubungan antara berbagai fenomena yang diselidiki. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis Efektifitas Penerimaan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) serta Kontribusinya Sebagai Salah Satu Sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Ponorogo.

Penelitian ini dilakukan di Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Asset Daerah Kabupaten Ponorogo yang beralamatkan di Jl. Aloon-Aloon Utara Kabupaten Ponorogo. Populasi merupakan wilayah generalisasi yang terdiri atas objek atau subjek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya (Sugiyono, 2008:96).

Populasi dari penelitian ini adalah seluruh bidang yang berada di lingkup BPPKAD Kabupaten Ponorogo yang terdiri dari Bidang Pajak Daerah, Bidang Pengendalian Pendapatan Daerah, Bidang Anggaran, Bidang Akuntansi, Bidang Pembendaharaan, dan Bidang Asset. Sampel adalah bagian dari jumlah dan karakteristik yang dimiliki oleh populasi (Sugiyono, 2008:62). Sampel dalam penelitian ini adalah bidang Pajak Daerah BPPKAD Kabupaten Ponorogo. Teknik yang digunakan untuk menentukan sampel dalam penelitian ini adalah *purposive sampling* dengan kriteria pengambilan data yang berhubungan dengan efektifitas penerimaan BPHTB dan Kontribusi BPHTB terhadap PAD. Yang mana data tersebut dapat memberikan informasi terkait realisasi dan target BPHTB serta PAD di Kabupaten Ponorogo. Adapun pengambilan sampel dalam penelitian ini menggunakan *time series* dari tahun 2018 sampai 2022.

Teknik pengumpulan data yang digunakan penulis adalah Field Research. Metode ini dilakukan dengan cara pengamatan langsung ke instansi terkait yaitu BPPKAD Kabupaten

Ponorogo dengan menggunakan dua sumber pengumpulan data yaitu Data Primer dan Data Sekunder.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan metode yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode deskriptif, maka untuk menganalisis data yang telah terkumpul, data diolah dengan menghitung data data yang berbentuk kuantitatif (angka-angka) dan dinyatakan dengan data kualitatif untuk menginterpretasikan hasil data perhitungan tersebut serta menyertai dan melengkapi gambaran yang diperoleh dari analisis data kualitatif untuk memecahkan masalah yang diteliti yang akhirnya akan menarik kesimpulan dari pengolahan data tersebut.

Berdasarkan wawancara dengan staff bidang pengendalian daerah BPPKAD Kabupaten Ponorogo pada Senin, 15 Mei 2023 pukul 10.30 WIB diperoleh data target dan realisasi BPHTB sebagai berikut :

Tabel 3. Target dan Realisasi Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan Kabupaten Ponorogo Tahun 2018-2022

Tahun	Target BPHTB	Realisasi BPHTB	Persentase
2018	Rp. 9,801,177,809.00	Rp. 13,157,391,354.95	134,24%
2019	Rp. 12,500,000,000.00	Rp. 15,792,855,901.00	126,34%
2020	Rp. 11,072,750,000.00	Rp. 19,590,640,095.00	176,93%
2021	Rp. 16,500,000,000.00	Rp. 21,292,088,924.00	129,04%
2022	Rp. 19,700,000,000.00	Rp. 26,566,073,560.00	134,85%

Sumber : Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Ponorogo (2023).

Tabel 4 Perhitungan Persentasi Efektivitas Penerimaan BPHTB

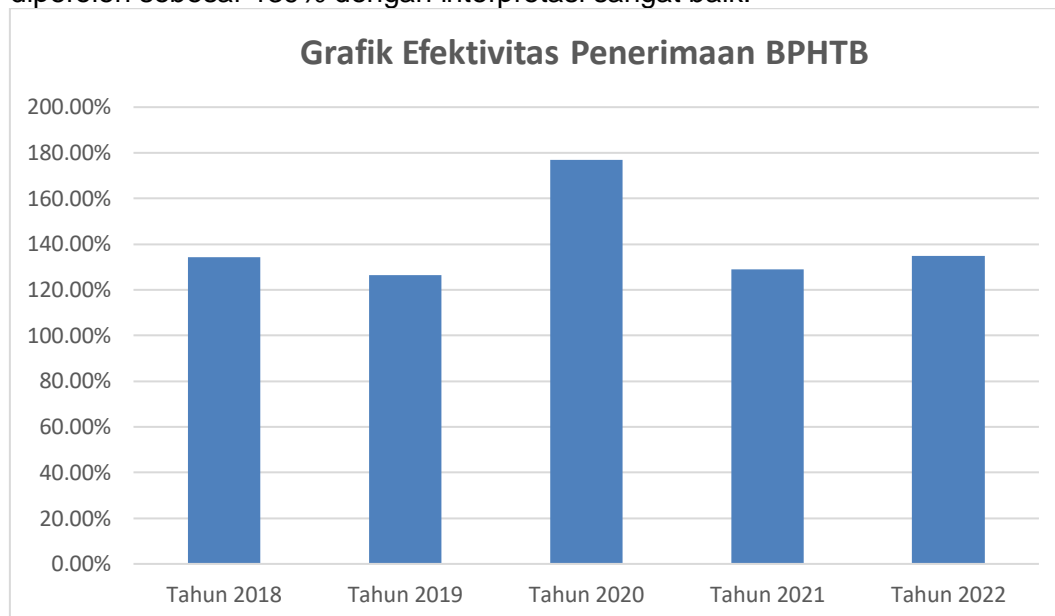
No	Tahun	Perhitungan	Hasil	Kriteria
1	2018	$\frac{13,157,391,354.95}{9,801,177,809.00} \times 100\%$	134,24%	Sangat Efektif
2	2019	$\frac{15,792,855,901.00}{12,500,000,000.00} \times 100\%$	126,34%	Sangat Efektif
3	2020	$\frac{19,590,640,095.00}{11,072,750,000.00} \times 100\%$	176,93%	Sangat Efektif
4	2021	$\frac{21,292,088,924.00}{16,500,000,000.00} \times 100\%$	129,04%	Sangat Efektif
5	2022	$\frac{26,566,073,560.00}{19,700,000,000.00} \times 100\%$	134,85%	Sangat Efektif

Sumber : data diolah penulis, 2023

Perhitungan efektivitas dilakukan dengan cara membandingkan realisasi penerimaan pajak BPHTB dengan target pajak BPHTB. Koefisien efektivitas merupakan hasil rasio antara realisasi pajak BPHTB dengan target pajak BPHTB yang telah ditentukan.

Berdasarkan data diatas dari tahun 2018-2022 penerimaan BPHTB Kabupaten Ponorogo sangat efektif. Pada tahun 2018 persentase efektivitas sebesar 134,24%, pada tahun 2019 persentase efektivitas penerimaan BPHTB menurun 7,9% menjadi 126,34%. Pada tahun 2020 mengalami peningkatan sebesar 50,59% yang semula 126,34% menjadi 176,93%. Pada tahun 2021 persentase penerimaan BPHTB 129,04% mengalami penurunan sebesar 47,89% dari tahun sebelumnya. Pada tahun 2022 mengalami peningkatan dari tahun sebelumnya sebesar 5,81% yaitu 134,85%. Efektivitas penerimaan Bea Perolehan Hak atas

Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari tahun 2018-2022 rata-rata menunjukkan persentase yang diperoleh sebesar 139% dengan interpretasi sangat baik.



Gambar 1 Grafik efektivitas penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tahun 2018-2022.

Analisis Kontribusi BPHTB terhadap PAD

Sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Ponorogo terdiri dari Pajak Daerah, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan yang dipisahkan dan lain-lain pendapatan asli daerah yang sah. Terhitung dari tahun 2018-2022 realisasi untuk Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Ponorogo setiap tahunnya meningkat. Berikut tabel target dan realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Ponorogo.

Tabel 5 Target dan realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD)

Tahun	Target	Realisasi	Persentase
2018	Rp. 258,942,963,965.67	Rp. 288,352,801,326.80	111,36%
2019	Rp. 287,705,087,351.98	Rp. 291,227,369,256.84	101,22%
2020	Rp. 266,465,788,651.52	Rp. 303,331,015,448.27	113,83%
2021	Rp. 274,040,857,868.00	Rp. 376,703,830.130.31	137,46%
2022	Rp. 305.359.655.300.00	Rp. 321.557.432.811,09	105,30%

Sumber : Badan Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Ponorogo

Adapun sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Ponorogo salah satunya yaitu pajak daerah. Pajak daerah Kabupaten Ponorogo terdiri dari Sembilan komponen, diantaranya pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak reklame, pajak penerangan jalan, pajak parkir, pajak air tanah, pajak bumi dan bangunan, dan pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB). Setiap tahunnya pajak daerah Kabupaten Ponorogo selalu meningkat dari realisasinya. Namun, dalam perubahan target pajak daerah setiap tahunnya tergantung dari kebijakan pemerintah serta perkembangan dari Kabupaten Ponorogo. Dalam

penelitian ini yang akan penulis bahas terkait kontribusi BPHTB sebagai salah satu sumber PAD.

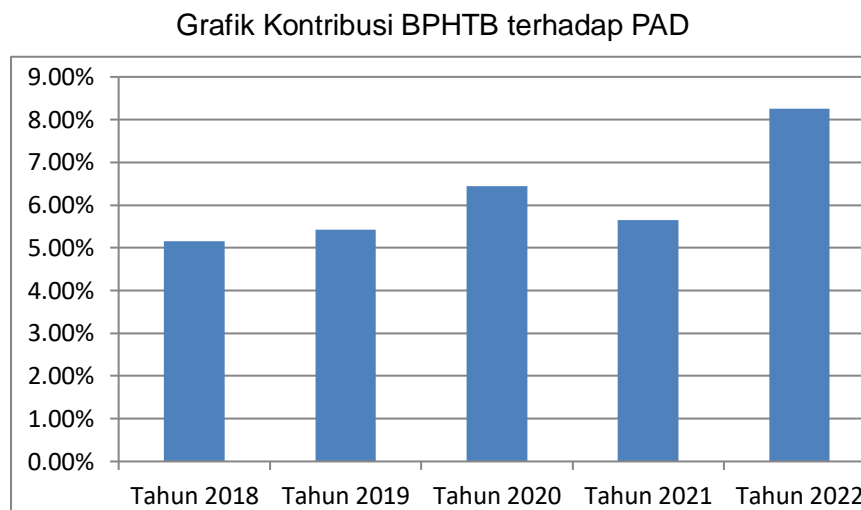
Berikut disajikan tabel realisasi BPHTB dan realisasi PAD untuk mengetahui berapa besar kontribusi BPHTB sebagai salah satu sumber PAD. Perhitungan kontribusi dilakukan dengan cara membandingkan realisasi penerimaan BPHTB dengan realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Ponorogo.

Tabel 6 Kontribusi Penerimaan BPHTB 2018-2022

Tahun	Realisasi BPHTB	Realisasi PAD	Persentase Kontribusi	Interpretasi Nilai
2018	Rp. 13,157,391,354.95	Rp. 288,352,801,326.80	5,15%	Sangat Kurang
2019	Rp. 15,792,855,901.00	Rp. 291,227,369,256.84	5,42%	Sangat Kurang
2020	Rp. 19,590,640,095.00	Rp. 303,331,015,448.27	6,45%	Sangat Kurang
2021	Rp. 21,292,088,924.00	Rp. 376,703,830,130.31	5,65%	Sangat Kurang
2022	Rp. 26,566,073,560.00	Rp. 321,557,432,811.09	8,26%	Sangat Kurang
		Total	30,93%	
		Rata-rata	6,18%	Sangat Kurang

Sumber : data diolah penulis, 2023

Berdasarkan tabel diatas tahun 2018 realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar Rp. 13,157,391,354.95, realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) Rp. 288,352,801,326.80 dan tingkat kontribusi sebesar 5,15% dengan nilai intrepretasi Sangat Kurang. Tahun 2019 realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar Rp. 15,792,855,901.00, realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) Rp. 291,227,369,256.84 dan tingkat kontribusi sebesar 5,42% dengan nilai intrerpretasi Sangat Kurang. Tahun 2020 realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar Rp. 19,590,640,095.00, realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) Rp. 303,331,015,448.27 dan tingkat kontribusi sebesar 6,45% dengan nilai intrerpretasi Sangat Kurang. Tahun 2021 realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar Rp. 21,292,088,924.00, realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) Rp. 376,703,830,130.31 dan tingkat kontribusi sebesar 5,65% dengan nilai intrerpretasi Sangat Kurang. Tahun 2022 realisasi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar Rp. 26,566,073,560.00, realisasi Pendapatan Asli Daerah (PAD) Rp. 321,557,432,811.09 dan tingkat kontribusi sebesar 8,26% dengan nilai intrerpretasi Sangat Kurang.



Gambar 2. Grafik Kontribusi Penerimaan BPHTB terhadap PAD 2018-2022

4. KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan tersebut dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Efektivitas penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Ponorogo dari tahun 2018-2022 secara keseluruhan menunjukkan interpretasi nilai sangat efektif dengan presentase rata-rata sebesar 139%. Pemungutan BPHTB yang dilakukan oleh pemerintah Kabupaten Ponorogo dianggap sangat baik karena telah melebihi target yang sudah ditentukan. Dengan kata lain bahwa pengelolaan penerimaan BPHTB yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten Ponorogo memiliki prospek yang baik.
2. Kontribusi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari tahun 2018-2022 memperoleh nilai sangat kurang dengan persentase rata-rata sebesar 6,18%. Kurangnya kontribusi BPHTB terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Ponorogo dikarenakan sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD) komponennya tidak hanya dari Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), tapi pajak daerah lainnya, retribusi daerah, hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan, lain-lain pendapatan asli daerah yang sah merupakan salah satu komponen sumber Pendapatan Asli Daerah (PAD). Kurangnya kesadaran masyarakat dalam meningkatkan hak status tanahnya untuk memiliki sertifikat. Kurangnya transaksi peralihan hak yang diajukan ke BPPKAD Kabupaten Ponorogo. Sumber pendapatan Asli Daerah (PAD) di Kabupaten Ponorogo bersifat fluktuatif atau naik turun, penyebabnya yaitu karena meningkatnya target setiap tahunnya dan pendapatannya tidak hanya berasal dari satu komponen saja yaitu pajak daerah, melainkan pajak daerah lainnya, kemudian retribusi dan lain-lain yang termasuk dalam komponen Pendapatan Asli Daerah (PAD).

DAFTAR PUSTAKA

Undang-Undang nomor : 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor : 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

-
- Kawedar, Warsito, Abdul Rohman, dan Sri Handayani. 2008. *Akuntansi Sektor Publik: Pendekatan Penganggaran Daerah dan Akuntansi Keuangan Daerah*. Badan Penerbit Universitas Diponegoro Semarang.
- Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2009 tentang perubahan keempat atas Undang-Undang Nomor 6 tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan
- Soemitro, Rochmat. 1994. *Dasar-dasar Hukum Pajak dan Pajak Pendapatan*. PT Eresco: Bandung
- Mardiasmo, 2016. *Perpajakan (Edisi Terbaru 2016)*. Penerbit Andi: Yogyakarta.
- Undang-Undang Nomor : 28 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Siahaan, Marhot P. 2016. *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Edisi Revisi*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Siagian, 2001. *Manajemen Sumber Daya Manusia*. Jakarta: Bumi Aksara
- Ulum, Ihyaul. 2012. *Audit Sektor Publik*. Jakarta: Bumi Aksara
- Dasril Munir, dkk. 2004. *Kebijakan dan Manajemen Keuangan Daerah*. Yogyakarta: Yayasan Pembaruan Administrasi Republik Indonesia (YPARI).
- Sugiyono, 1999. *Metodologi Penelitian Bisnis*. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono, 2008. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta.
- Sekaran, Uma. 2000. *Research Method For Bussiness, 3rd Edition*. New York: John Wiley & Sons Inc.
- Rizkina, Miftha. 2019. *Pengaruh Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Ha katas Tanah dan bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Asli Daerah dengan jumlah penduduk sebagai Variable Moderating*.
- Ejournal. <https://journal.pancabudi.ac.id/index.php/jurnalperpajakan/article/view/566>. Diakses 12 November 2022.
- Hani Dymitri, Heriansyah Kurnia, Masri Indah. 2018. *Analisis Efektifitas dan Kontribusi Penerimaan BPHTB dan PBB-P2 terhadap Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Bogor (Studi Kasus pada Badan Pengelolaan Pendapatan Daerah Kabupaten Bogor)*.
- Ejournal. <http://journal.unj.ac.id/unj/index.php/wahanaakuntansi/article/view/8124>. Diakses 12 November 2022.
- Bela Kapahese Indri, Karamoy Herman, Pangerapan Sonny. 2021. *Analisis Efektifitas, Efisiensi dan Kontribusi Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di Kota Bitung*.
- Ejournal. <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/emba/article/view/33143>. Diakses 12 November 2022