

**STUDI TERHADAP PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK  
ATAS TANAH DAN BANGUNAN KAITANNYA  
DENGAN PENERIMAAN PAJAK DAERAH  
DI KABUPATEN BANTUL**

**SKRIPSI**

**Diajukan Sebagai Salah Satu Persyaratan Untuk Memperoleh Sebutan  
Sarjana Sains Terapan pada Program D-IV Pertanahan  
Jurusan Manajemen Pertanahan**



**Oleh:**

**PABERIO SAUT NAPITUPULU  
NIM: 08172401**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA  
2012**

## **ABSTRACT**

Currently, as the time develops, the tax eventually becomes the primary sector which gives the biggest income for the country. Moreover, tax is the only significant fund source to implement national development (capital for construction), especially in Indonesia. Since the tax plays important role, as the fund source to implement national development (capital for construction) for the country, it is essential to explore the potency of tax in the society related to the current condition, situation, the economics circumstances, and the national development progress. One source tax-potency which can be explored related to the current condition, situation, the economics circumstances, and also the national development progress is a Tax of Duty on the Acquisition of Land and Building Right (Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan ) This research applied qualitative method with empirical approach. Data that are collected are primary data (data primer) and secondary data (data sekunder). Primary data (data primer) are collected by direct interview with officially relevant party and direct observation in the field pertaining to the BPHTB payment process in Bantul Regency. Secondary data are collected by several documents related to the researched problem.

According to the research output, there are some facts discovered. The facts that emerged are: first, in the relevancy to the establishment of Government law (Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009), the collection of the tax is already diverted to the local government by means of establishing some regulations for the implementation within each area. Second, because of some activities which are held by the local government by forming the research-team in the field, the tax due (pajak terutang) is automatically changed in value. Since the tax due (pajak terutang) is automatically changed in value, the public certainly objection with the activities held by the local government instead.

key word : Duty on the Acquisition of Land and Building Right (Perolehan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan), tax-due (Pajak terutang)

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
INTISARI.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR .....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
BAB I    PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Batasan Masalah.....	6
D. Tujuan dan Kegunaan .....	6
E. Kebaruan Penelitian (Novelty).....	7
BAB II    TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN .....	11
A. Tinjauan Pustaka .....	11
1. Pengertian Pajak.....	11
2. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) .....	16
3. Sejarah Berlakunya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).....	21
4. Perolehan Hak Yang Menjadi Dasar Obyek BPHTB .....	27
5. Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) .....	31
B. Kerangka Pemikiran.....	33

BAB III	METODE PENELITIAN.....	36
	A. Jenis Penelitian.....	36
	B. Lokasi Penelitian.....	36
	C. Jenis dan Sumber Data.....	37
	D. Teknik Pengumpulan Data.....	38
	E. Teknik Analisis Data.....	39
	F. Jadwal Penelitian.....	40
BAB IV	GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN .....	41
	A. Keadaan Umum Fisik Wilayah .....	41
	1. Kondisi Geografis dan Batas Administrasi.....	41
	2. Kependudukan.....	44
	3. Penggunaan Tanah.....	45
	B. Tinjauan Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul dan Kantor Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Aset Daerah.....	46
	1. Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul.....	47
	2. Kantor Dinas Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Aset Daerah.....	46
	3. Jumlah PPAT di Kabupaten Bantul .....	48
BAB V	Prosedur Pemungutan Pembayaran Pajak BPHTB dan Dampak Pemungutan BPHTB Bagi Masyarakat.....	50
	A. Proses Pemungutan BPHTB Dalam Penerimaan Pajak di Kabupaten Bantul .....	50
	B. Dampak Pemungutan BPHTB Bagi Masyarakat Bantul .....	65
BAB VI	KESIMPULAN DAN SARAN.....	69
	A. Kesimpulan .....	69
	B. Saran.....	70
	DAFTAR PUSTAKA .....	71

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Dalam kehidupan sehari-hari setiap orang memerlukan kebutuhan hidup yang berbeda-beda, maka untuk memenuhi kebutuhan tersebut setiap orang harus memiliki penghasilan agar dapat memenuhi dan membiayai semua kebutuhan hidupnya tersebut. Negara tidak jauh berbeda dengan keadaan di atas, dimana negara juga memiliki kebutuhan serta memerlukan kebutuhan itu untuk membiayai pembangunan semua sarana dan prasarana untuk kepentingan warga masyarakatnya.

Sebagai upaya untuk memenuhi kebutuhan tersebut, negara melalui pemerintah sebagai penyelenggara pemerintahan memperoleh pemasukan tersebut ada yang berasal dari dalam negeri dan ada yang berasal dari luar negeri. Adapun yang berasal dari luar negeri biasanya merupakan dana pelengkap, baik berupa penanaman modal asing maupun berupa pinjaman yang dilakukan secara bilateral dan multilateral. Kebutuhan dari dalam negeri dapat berasal dari tabungan masyarakat, tabungan pemerintah ataupun dari pajak yang dibayar oleh masyarakat sebagai salah satu sumber pemenuhan kebutuhan tersebut.

Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan), yang terhutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan perundang-undangan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat

ditunjuk, dan yang gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.<sup>1)</sup>

Pajak pada mulanya merupakan upeti atau pemberian secara cuma-cuma, namun sifatnya merupakan suatu kewajiban yang dapat dipaksakan yang harus dilaksanakan oleh masyarakat kepada seorang raja atau penguasa. Pada masa dahulu rakyat/masyarakat memberikan pajak atau upeti berupa benda natura seperti padi, ternak dan hasil tanaman lainnya seperti pisang, kelapa dan sebagainya. Pemberian tersebut dilakukan karena kedudukan raja yang tinggi dalam struktur kemasyarakatan pada waktu itu.<sup>2)</sup> Dalam perkembangannya sifat upeti tidak hanya diberikan untuk kepentingan raja/penguasa, tetapi sudah mengarah kepada kepentingan rakyat itu sendiri yaitu upeti yang diberikan digunakan sebagai alat untuk meminta perlindungan keamanan, maupun untuk melakukan kepentingan umum lainnya. Dengan kata lain upeti/pajak sudah mempunyai kepentingan yang bertimbal balik.

Pesatnya perkembangan dalam sistem kemasyarakatan apalagi setelah adanya pemisahan antara rumah tangga pribadi, rumah tangga raja dan rumah tangga negara atau dengan kata lain sudah mulai terbentuknya negara, upeti yang semula hanya untuk kepentingan raja mulai mendapat tempat sebagai pendapatan negara.<sup>3)</sup>

---

<sup>1)</sup> R. Santoso Brotodiharjo, 1987, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Cet. 3, PT. Eresco, Bandung, hlm. 2

<sup>2)</sup> Wirawan B. Ilyas, Richard Burton, 2004, *Hukum Pajak*, Edisi Revisi, Salemba Empat, Jakarta, hlm. 1

<sup>3)</sup> Erly Suandi, 2002, *Hukum Pajak*, Salemba Empat, Jakarta, hlm. 1-2

Seiring dengan perkembangan zaman, pajak akhirnya menjadi primadona sebagai sektor yang memberikan penerimaan terbesar bagi negara serta merupakan salah satu sumber dana utama dalam melakukan pembangunan termasuk di negara Indonesia tercinta ini. Hal ini dapat dilihat dari Anggaran Penerimaan dan Belanja Negara (APBN) setiap tahunnya, dan hal ini terlihat juga dari laporan Direktorat Pajak yang menyatakan bahwa perkembangan kontribusi penerimaan pajak terhadap penerimaan negara dalam negeri dari tahun anggaran 1990/1991 sampai dengan 1999/2000, + 65%.<sup>4)</sup> Dengan keadaan ini memberikan arti bahwa kemandirian bangsa dan negara dalam pembiayaan pengeluaran negara yang menjadi tujuan dari reformasi perpajakan akan semakin nyata untuk terwujud.

Jika dibandingkan dengan keadaan pada pertengahan dekade tahun 70-an sampai dengan tahun 80-an, penerimaan negara dalam APBN masih dikuasai oleh penerimaan dari sektor minyak dan gas (Migas). Akhir tahun 80-an ketika potensi minyak mulai menurun, maka pajak muncul sebagai penerimaan negara yang besar dan menggantikan peran dari minyak dan gas (Migas). Secara implisit ini berarti bahwa peranan rakyat semakin besar dalam pelaksanaan pembangunan, sehingga seharusnya pemerintah *pun* lebih peduli dan lebih memperhatikan kepentingan rakyatnya baik dalam melaksanakan penerapan peraturan perpajakan juga terhadap penggunaannya.<sup>5)</sup>

---

<sup>4)</sup> Direktorat PBB dan BPHTB, *Penerimaan PBB dan BPHTB Tahun 1996-2000*.

<sup>5)</sup> Indra Ismawan, 2000, *Memahami Reformasi Perpajakan*, PT. Elex Media Komputindo, Kelompok Gramedia Jakarta, hlm. 4

Dasar hukum penerapan pemungutan pajak di Indonesia adalah ketentuan yang terdapat dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 23 huruf A amandemen ketiga yang berbunyi : Pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan undang-undang.

Besarnya peran yang diberikan oleh pajak sebagai sumber dana dalam pembangunan nasional, maka tentunya perlu lebih digali lagi potensi pajak yang ada dalam masyarakat sesuai dengan situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan bangsa ini. Salah satu sumber potensi pajak yang patut digali sesuai situasi dan kondisi perekonomian serta perkembangan pembangunan bangsa sekarang ini adalah jenis Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).<sup>6)</sup>

Penerapan pemungutan pajak bagi masyarakat di Kabupaten Bantul terdapat beberapa kasus yang menyebabkan terjadinya kekurangan bayar BPHTB karena yang menjadi pedoman untuk dasar perhitungan BPHTB berbeda antara yang diterapkan oleh PPAT dengan yang dipergunakan oleh Dinas Pengelolaan Keuangan dan Kekayaan Daerah Kabupaten Bantul (DPKKAD), padahal sebelumnya wajib pajak sudah membayar kewajibannya berdasarkan harga transaksi jual beli yang tentunya sudah diketahui juga oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah-nya, sehingga hal ini dapat memperlambat dalam proses pendaftaran tanah dan jangka waktunya tidak sesuai dengan peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standart Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.

---

<sup>6)</sup> MARIHOT PAHALA SIAHAAN, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*, Edisi I ,Cet. I, PT. Raja Grafindo, Jakarta, hlm. 6



Di samping itu, perkembangan wilayah Kabupaten Bantul yang begitu pesat menyebabkan nilai tanah juga mengalami perubahan/kenaikan, sehingga hal itu juga yang menyebabkan penulis tertarik untuk memilih lokasi di Kabupaten Bantul, karena transaksi peralihan hak atas tanah menjadi lebih banyak dibanding dengan Kabupaten/Kota lain di wilayah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.<sup>7)</sup>

Berdasarkan uraian di atas, hambatan proses pensertipikatan tanah ini bisa jadi disebabkan karena Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah ini. Untuk mengetahui dan menguji asumsi tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: “STUDI TERHADAP PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN KAITANNYA DENGAN PENERIMAAN PAJAK DAERAH DI KABUPATEN BANTUL”

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, maka permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana pelaksanaan proses pemungutan BPHTB dalam penerimaan pajak daerah di Kabupaten Bantul berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 ?

---

<sup>7)</sup> Hasil Pra-Penelitian di Kabupaten Bantul

2. Dampak yang timbul akibat peralihan pemungutan BPHTB kaitannya dengan implementasi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 di Kabupaten Bantul ?

### **C. Batasan Masalah**

Untuk membatasi tingkat kedalaman dan luasan cakupan penelitian ini (terkait dana dan waktu), maka perlu dilakukan batasan masalah sebagai berikut:

1. Pelaksanaan proses pemungutan BPHTB kaitannya dengan penerimaan pajak daerah di Kabupaten Bantul.
2. Tanggapan para pihak terkait terhadap pemungutan BPHTB kaitannya dengan implementasi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 di Kabupaten Bantul.

Dalam penulisan skripsi ini hanya dibatasi pada pemungutan BPHTB di Kabupaten Bantul pada tahun 2011, karena implementasi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 di Kabupaten Bantul dimulai pada pertengahan tahun 2010. Adapun penelitian ini mengambil sampel beberapa PPAT yang paling banyak menerima permintaan pengurusan peralihan hak atas tanah atau transaksi tanah.

## **D. Tujuan dan Kegunaan**

### **1. Tujuan Penelitian**

Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan proses pemungutan BPHTB dalam kaitannya dengan penerimaan pajak daerah di Kabupaten Bantul.
- b. Untuk mengetahui dan mengkaji Dampak yang timbul akibat peralihan pemungutan BPHTB kaitannya dengan implementasi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 di Kabupaten Bantul.

### **2. Kegunaan Penelitian**

Kegunaan dari penelitian ini adalah:

- a. Untuk memperoleh gelar Sarjana Sains Terapan pada Program DIV Pertanahan Jurusan Manajemen Pertanahan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta
- b. Menunjang karir penulis sebagai Pegawai Negeri Sipil di Badan Pertanahan Nasional
- c. Menambah khasanah pustaka pada perpustakaan Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta
- d. Sebagai salah satu syarat wajib bagi penulis untuk menyelesaikan pendidikan DIV di Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- e. Untuk meningkatkan kemampuan atau kualitas penulis dalam membuat suatu karya ilmiah.

- f. Memperkaya wawasan peneliti dalam bidang pertanahan khususnya mengenai pemungutan BPHTB.

### E. Kebaruan Penelitian (*Novelty*)

Untuk memperjelas arah penelitian, maka calon peneliti perlu melakukan suatu perbandingan penelitian yang saat ini ingin diteliti dengan penelitian yang sebelumnya telah ada. Kebaruan ini tentunya tidak terlepas dari apa yang menjadi fokus peneliti ambil yakni berkaitan dengan faktor-faktor pemasukan BPHTB kepada pemerintah daerah dan pemungutan tentang BPHTB. Berikut adalah penelitian yang sudah pernah diteliti dan akan diteliti:

**Tabel 1 : Kebaruan Penelitian (Novelty)**

Judul, Nama dan Tahun Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian dan Pendekatannya	Teknik Analisis Data dan Bahan Penelitian	Hasil Penelitian
<p>"FAKTOR-FAKTOR YANG MEMPENGARUHI PENERIMAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DI KABUPATEN PINRANG PROVINSI SULSEL"</p> <p>ANDI ARDIANI, SKRIPSI, STPN, 2005</p>	<p>a. Mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi besarnya penerimaan BPHTB di Kabupaten Pinrang</p> <p>b. Mengetahui besarnya pengaruh faktor-faktor tersebut terhadap besarnya penerimaan BPHTB di Kabupaten Pinrang</p>	<p>Metode korelasional yaitu metode penelitian yang mencari hubungan di antara variabel-variabel yang diteliti. Pada metode ini, hubungan antara variabel-variabel bebas dan variabel terikat diteliti dan dijelaskan sehingga dapat diketahui besarnya pengaruh antar variabel</p>	<p>Menggunakan teknik analisis regresi, bahan penelitian: mengumpulkan data melalui laporan bulanan PPAT yang ada dan dokumen yang ada pada instansi yang terkait dengan kegiatan penelitian</p>	<p>Bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi penerimaan BPHTB di Kabupaten Pinrang adalah jual beli dan pemecahan bidang yang diikuti dengan pemindahan hak. Hal ini ditunjukkan dengan adanya jumlah penerimaan BPHTB yang disetorkan kepada kas negara. Untuk tukar menukar hibah dan waris tidak dijadikan sebagai obyek penelitian (variabel penelitian), karena kontribusi yang diberikan kepada BPHTB tidak ada. Walaupun terdapat kegiatan transaksi yang terjadi namun besarnya penerimaan BPHTB nihil.</p>

Judul, Nama dan Tahun Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian dan Pendekatannya	Teknik Analisis Data dan Bahan Penelitian	Hasil Penelitian
<p>“PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DALAM JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DI KOTA SEMARANG”</p> <p>SRI ARYANTI, FAKULTAS HUKUM UNDIP, 2006</p>	<p>a. Untuk mengetahui pemungutan BPHTB terhadap transaksi jual beli tanah dan atau bangunan</p> <p>b. Untuk mengetahui peranan PPAT/Notaris dalam pemungutan BPHTB</p> <p>c. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang timbul dan upaya mengatasinya dalam pemungutan BPHTB</p>	<p>Metode penelitian hukum dengan pendekatan yang menggunakan pendekatan yuridis empiris</p>	<p>Teknik analisis data yang digunakan adalah teknik analisis hukum dengan pendekatan yuridis empiris yang mana bahan penelitiannya terdiri dari bahan primer (merupakan bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat, yaitu peraturan perundang-undangan yang terkait dengan perpajakan) dan bahan sekunder (bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa bahan hukum primer)</p>	<p>Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis, dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB terdapat beberapa masalah, yaitu selama dalam pembayaran BPHTB masih terdapat loket pembayaran BPHTB pada Ban yang tutup sebelum waktunya, sehingga wajib pajak mengalami kesulitan untuk membayar pajak. Tindakan lain yang dapat dilakukan oleh pemerintah daerah untuk mengatasi masalah ini, yaitu perlu untuk memperluas tempat pembayaran BPHTB.</p>
Judul, Nama dan Tahun Penelitian	Tujuan Penelitian	Metode Penelitian dan Pendekatannya	Teknik Analisis Data dan Bahan Penelitian	Hasil Penelitian
<p>‘STUDI TERHADAP PEMUNGUTAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNANKAI TANNYA DENGAN PENERIMAAN PAJAK DAERAH DI KABUPATEN BANTUL’</p> <p>PABERIO SAUT NAPITUPULU ; 08172401 ; STPN.</p>	<p>a. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan proses pemungutan BPHTB dalam kaitannya dengan penerimaan pajak daerah di Kabupaten Bantul</p> <p>b. Untuk mengetahui dampak yang timbul akibat peralihan pemungutan BPHTB kaitannya dengan implementasi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 di Kabupaten Bantul.</p>	<p>Metodologi kualitatif dengan pendekatan empiris</p>	<p>Deskriptif dengan bahan penelitian mengambil beberapa sampel PPAT (<i>purposive sampling</i>)</p>	<p>Bahwa dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pemungutan BPHTB telah dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah Dampak yang timbul dari pada aturan pelaksanaan (Perda/Perbub) menyebabkan masyarakat merasa keberatan karena adanya kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah daerah dengan membuat suatu tim peneliti lapang yang dapat menentukan harga traksaksi</p>

Kedua hasil penelitian berbeda dengan penelitian yang penulis lakukan dengan mengambil judul Studi Terhadap Pemungutan BPHTB Kaitanya dengan Penerimaan Pajak Daerah di Kabupaten Bantul. Adapun permasalahan dalam penelitian yang penulis lakukan adalah proses pemungutan BPHTB dalam kaitannya dengan penerimaan pajak daerah di Kabupaten Bantul, serta tanggapan masyarakat khususnya wajib pajak yang terkena pajak terhadap pemungutan BPHTB kaitannya dengan implementasi Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 di Kabupaten Bantul.

## **BAB VI**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **A. Kesimpulan**

Secara keseluruhan hasil penelitian ini dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Bahwa dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah khususnya pada bagian ketujuh belas yang mengatur Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, pemungutannya telah dilimpahkan kepada Pemerintah Daerah dengan membuat suatu aturan pelaksanaan di daerah masing-masing. dimana peraturan pelaksanaan tersebut sudah mengakomodir mekanisme proses pemungutan BPHTB sesuai dengan Undang-Undanganya, dan tidak bertentangan.
2. Dampak dari pada Undang-Undang, khususnya pada aturan pelaksanaan (Perda/Perbub) menyebabkan masyarakat merasa keberatan karena adanya kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah daerah dengan membuat suatu tim peneliti lapang yang dapat menentukan besaran harga transaksi yang telah disepakati oleh para pihak.

## **B. Saran**

Dari hasil pembahasan dan penelitian, penulis dapat memberikan saran antara lain :

1. Dalam melakukan validasi data hendaknya Pemerintah Daerah dapat menentukan standar yang jelas dan terbuka kepada masyarakat sehingga masyarakat tidak merasakan keberatan atas kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah dalam melakukan penelitian lapangan
2. Perlu adanya pembangunan sistem pemungutan BPHTB (berbasis IT) yang terintegrasi dengan sistem pengelolaan keuangan daerah.
3. Perlu Adanya pelatihan yang terstruktur dan berkelanjutan mengenai BPHTB kepada aparatur pemerintah daerah sehingga kapasitas sumber daya manusia yang memadai dapat tersedia dalam jangka panjang.



## DAFTAR PUSTAKA

### Buku/Literatur

- Budi Ispriyarso, 2005, *Aspek Perpajakan Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Karena Adanya Transaksi Jual Beli*, Masalah-masalah Hukum Volume 34 No. 4, Oktober-Desember 2005
- Direktorat PBB dan BPHTB, *Penerimaan PBB dan BPHTB Tahun 1996-2000*
- Erly Suandi, 2002, *Hukum Pajak*, Salemba Empat, Jakarta
- Indonesia, Memori Penjelasan Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
- Indra Ismawan, 2000, *Memahami Reformasi Perpajakan*, PT. Elex Media Komputindo, Kelompok Gramedia Jakarta
- Kementerian Keuangan Republik Indonesia, Direktorat Jenderal Perimbangan, 2011, *Keuangan, Tinjauan Pelaksanaan Pengalihan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Menjadi Pajak Daerah*, Jakarta.
- Kesit Bambang Prakoso, 2005, *Pajak dan Retribusi Daerah*, Edisi Revisi, UII Press, Yogyakarta
- Lexy J. Moleong, 2010, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung
- Mardiasmo, 2002, *Perpajakan*, Edisi Revisi, Andi, Yogyakarta
- Marihot Pahala Siahaan, 2003, *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Teori Dan Praktek*, Edisi I, Cet. I, PT. Raja Grafindo, Jakarta
- R. Santoso Brotodiharjo, 1987, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Cet. 3, PT. Eresco, Bandung
- Redaksi Sinar Grafika, 2002, *Seri Perpajakan PBB*, Sinar Garfika, Jakarta
- Sugiyono, 2008, *Memahami Penelitian Kualitatif*, Alfabeta, Bandung
- Wirawan B. Ilyas, Richard Burton, 2004, *Hukum Pajak*, Edisi Revisi, Salemba Empat, Jakarta
- Y. Sri Pudiarmoko, 2002, *Pengantar Hukum Pajak*, Penerbit Andi, Yogyakarta

## **Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Dasar 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Pajak Bea Perolehan HAK Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Pajak Bea Perolehan HAK Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah