

**STUDI PELAKSANAAN UNDANG-UNDANG NOMOR 28 TAHUN 2009
TENTANG PAJAK DAERAH DAN RETRIBUSI DAERAH MENGENAI BPHTB
DI KABUPATEN SLEMAN**

SKRIPSI



OLEH :

ACHMAD RIZAL SIREGAR

NIM : 08172336

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

ABSTRACT

Thesis entitled Implementation Study of Law Number 28 Year 2009 on Regional Taxes and Levies of Customs Concerning the Acquisition of Land and Buildings (BPHTB) in Sleman has three goals in his research. First, to find out for collection BPHTB pursuant to Act No. 28 of 2009 in the district of Lahore. Second, to find out the problems that occur in the collection BPHTB. Third, to determine the coordination between the District Land Office Sleman with DPKKD as District Government Lahore to collect BPHTB.

The research method used in this study is that legal research methods. The research was conducted in Lahore District Lahore by considering that the District has issued a Local Regulation as the implementing regulations of Law No. 28 of 2009, so that the District Government of Lahore has been picked BPHTB since January 1, 2011. Techniques used to capture informants in this study is by way of purposive sampling (sampling purpose). Data collection techniques through the study of literature, quisioner, interviews, and observation. The author uses the technique of analysis is descriptive and evaluative of the data obtained.

Based on this research, the implementation of Law No. 28 of 2009 is realized through Sleman District Regulation No. 14 of 2010 Concerning BPHTB, then the decree Sleman District No. 43 of 2010 on Payment Procedures, Research and Reduction BPHTB. For collection of BPHTB in Sleman have been in accordance with legislation in force, but not in accordance with the principle of self assessment. Problems encountered in collecting BPHTB is listed on the deed of sale is usually lower than the actual transaction value, property tax issued late each year, the validation activities and even field research, the difference data in SPPTPBB with title deed, and assessment of land prices to the SPPTPBB that is the object of the tax sale still do not correspond to the actual transaction value. Coordination between the District Land Office in Lahore was held DPKKD socialize together, meeting regularly every three months, the construction of collection system BPHTB-based information systems technology, and incentives from DPKKD the Land Office for participation in the election BPHTB of one unit Larasita car.

DAFTAR ISI

| | Hal |
|--|------|
| Halaman Judul | i |
| Lembar Pengesahan | ii |
| Pernyataan Keaslian | iii |
| Motto | iv |
| Halaman Persembahan | v |
| Kata Pengantar | vi |
| Intisari | viii |
| Abstract | ix |
| Daftar Isi | x |
| Daftar Tabel | xii |
| Daftar Gambar | xiii |
| Daftar Lampiran | xiv |
| | |
| Bab I Pendahuluan | 1 |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 7 |
| C. Tujuan dan Manfaat | 8 |
| | |
| Bab II Tinjauan Pustaka dan Kerangka Pemikiran | 9 |
| A. Tinjauan Pustaka | 9 |
| 1. Pajak | 9 |
| 2. Pendapatan Daerah | 11 |
| 3. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) | 13 |
| 4. Pendaftaran Tanah | 24 |
| 5. Peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) | 28 |
| B. Kerangka Pemikiran | 31 |
| | |
| Bab III Metode Penelitian | 32 |
| A. Metode Penelitian | 32 |
| B. Lokasi Penelitian | 34 |
| C. Populasi dan Sampel | 35 |
| D. Jenis Bahan dan Sumber Bahan | 36 |
| E. Teknik Pengumpulan Data | 38 |
| F. Analisis Data | 39 |

| | | |
|----------|--|----|
| Bab IV | Gambaran Umum Wilayah Penelitian | 40 |
| | A. Gambaran Umum Wilayah Kabupaten Sleman | 40 |
| | B. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman | 45 |
| Bab V | Pelaksanaan Pemungutan BPHTB Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah di Kabupaten Sleman | 50 |
| | A. Peraturan Pelaksanaan BPHTB | 50 |
| | B. Mekanisme Pemungutan BPHTB | 55 |
| | C. Analisis Hukum Normatif | 65 |
| Bab VI | Permasalahan Yang Terjadi Dalam Pemungutan BPHTB | 68 |
| | A. Permasalahan Yang Terjadi Dalam Pemungutan BPHTB | 68 |
| | B. Hubungan Permasalahan Yang Terjadi Dengan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Sleman | 72 |
| Bab VII | Koordinasi Antara Kantor Pertanahan Dengan DPKKD | 74 |
| Bab VIII | Penutup | 77 |
| | A. Kesimpulan | 77 |
| | B. Saran | 78 |
| | Daftar Pustaka | 80 |
| | Lampiran | |

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Undang-Undang Dasar 1945 sebagai landasan konstitusional negara kita mengamanatkan bahwa tujuan pembangunan nasional ialah untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, serta untuk memperkokoh persatuan dan kesatuan nasional. Pembangunan daerah sebagai bagian dari pembangunan nasional pada hakekatnya adalah upaya untuk meningkatkan kapasitas pemerintah daerah sehingga tercipta suatu kemampuan yang handal dan profesional dalam menjalankan pemerintahan serta memberikan pelayanan prima kepada masyarakat. Pembangunan daerah juga berarti memampukan daerah untuk mengelola sumber daya ekonominya secara berdaya guna dan berhasil guna untuk kemajuan daerah dan kesejahteraan masyarakat.

Pemerintah mengeluarkan peraturan untuk menjamin terselenggaranya pemerintahan daerah yang tertib, maka diberlakukanlah Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 jo. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah. Pada pasal 1 butir 5 dinyatakan bahwa otonomi daerah adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan¹.

Pelaksanaan otonomi daerah yang dititikberatkan pada daerah kabupaten dan kota dimulai dengan adanya penyerahan sejumlah kewewenangan dan urusan dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah yang bersangkutan. Penyerahan

¹ Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004, Pasal 1.

berbagai kewenangan dalam rangka desentralisasi ini tentunya harus disertai dengan penyerahan dan pengalihan pembiayaan. Sumber pembiayaan yang paling penting adalah sumber pembiayaan yang dikenal dengan istilah pendapatan asli daerah (PAD), komponen utamanya adalah penerimaan yang berasal dari komponen pajak daerah dan retribusi daerah. Terwujudnya pelaksanaan otonomi daerah terjadi melalui proses penyerahan sejumlah kewenangan dari pemerintah pusat ke pemerintah daerah, sehingga implementasi kebijakan desentralisasi memerlukan banyak faktor pendukung. Salah satu faktor pendukung yang secara signifikan menentukan keberhasilan pelaksanaan otonomi daerah adalah kemampuan daerah untuk membiayai pelaksanaan kewenangan yang dimilikinya, disamping faktor-faktor lain seperti kemampuan personalia di daerah dan kelembagaan pemerintah daerah.

Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dan Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah bermakna bahwa pemerintah pusat telah memberikan keleluasaan kepada daerah otonom untuk mengelola segala sumber daya daerah secara efektif dan efisien, sehingga diharapkan daerah tidak lagi menggantungkan diri kepada pemerintah pusat dalam penyelenggaraan tugas-tugas desentralisasi. Melalui kedua undang-undang tersebut, pemerintah pusat telah memberikan kewenangan yang diikuti pula dengan pendanaannya. Salah satu sumber pendapatan yang diserahkan kepada daerah adalah dari sektor pajak. Sumber pendapatan daerah dari sektor pajak ditetapkan dalam pasal 157 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 yang terdiri atas pendapatan asli daerah, dana perimbangan, dan pendapatan daerah lainnya yang sah.

Dana perimbangan merupakan sumber pembiayaan yang berasal dari dana bagi hasil, dana alokasi umum dan dana alokasi khusus. Dana perimbangan tersebut tidak dapat dipisahkan satu sama lain karena masing-masing jenis dana perimbangan tersebut saling mengisi dan melengkapi. Dana bagi hasil bersumber dari pajak dan sumber daya alam. Dana bagi hasil yang bersumber dari pajak terdiri dari Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), serta dari Pajak Penghasilan (PPH).

Hasil penelitian kementerian keuangan yang berjudul tinjauan pelaksanaan pengalihan BPHTB menjadi pajak daerah. Secara konseptual, terdapat beberapa dasar pemikiran mengenai kebijakan pengalihan BPHTB yang semula sebagai pajak pusat menjadi pajak daerah, antara lain :

1. BPHTB layak ditetapkan sebagai pajak daerah. BPHTB memenuhi kriteria dan prinsip-prinsip pajak daerah yang baik, seperti :
 - a. Objek pajaknya terdapat di daerah masing-masing;
 - b. Objek pajak tidak berpindah-pindah;
 - c. Terdapat hubungan yang erat antara pembayar pajak dan pihak yang menikmati hasil pajak tersebut.
2. Meningkatkan Pendapatan Asli Daerah

Penetapan BPHTB sebagai pajak daerah akan meningkatkan pendapatan yang bersumber dari daerah itu sendiri (pendapatan asli daerah). Hal ini berbeda dengan penerimaan BPHTB sebagai pajak pusat, meskipun pendapatan BPHTB kemudian diserahkan kepada daerah. Penerimaan ini tidak dimasukkan ke dalam kelompok pendapatan asli daerah, melainkan sebagai dana perimbangan (Dana Bagi Hasil) dengan tujuan pemerintah pusat tetap mendapat bagian dari pendapatan BPHTB tersebut.

3. Meningkatkan Akuntabilitas Daerah

Dengan menetapkan BPHTB sebagai pajak daerah, maka kebijakan BPHTB (objek, subjek, tarif, dan dasar pengenaan pajak) ditetapkan oleh daerah serta disesuaikan dengan kondisi dan tujuan pembangunan daerah. Demikian pula dengan pemungutan BPHTB, sepenuhnya dilakukan oleh daerah sehingga optimalitas pemungutannya tergantung pada kemauan dan kemampuan daerah. Selanjutnya, penggunaan hasil BPHTB ditentukan oleh daerah melalui proses alokasi belanja dalam APBD. Dengan demikian, daerah mempertanggungjawabkan segala sesuatu terkait dengan pemungutan BPHTB kepada masyarakat di daerahnya dan masyarakat memiliki akses untuk ikut serta dalam pengawasan penggunaan hasil pemungutan BPHTB. Selain itu, penggunaan BPHTB dapat langsung dirasakan oleh masyarakat dalam bentuk pembangunan daerah.

Pelaksanaan otonomi daerah melalui pola desentralisasi tentunya perlu disesuaikan dengan peraturan yang ada, yaitu terhadap Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB dan terhadap Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000. Pada tanggal 15 september 2009 diundangkanlah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah, sehingga peraturan yang sebelumnya mengatur BPHTB, pajak dan retribusi daerah harus menyesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009.

Ada 4 jenis pajak baru bagi daerah yang diatur pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah, yaitu PBB dan BPHTB yang sebelumnya merupakan pajak pusat, pajak sarang burung walet sebagai pajak kabupaten/kota serta pajak rokok yang merupakan pajak baru bagi provinsi.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 memerlukan adanya peraturan pelaksanaan berupa peraturan daerah di tiap-tiap kabupaten/kota di seluruh Indonesia, sehingga menyebabkan bervariasinya pelaksanaan pemungutan pajak di tiap daerah. Variasi yang terjadi ialah pada penetapan persentase maksimal 5% dan pengurangan nilai perolehan objek pajak minimal Rp.60.000.000. Pada kenyataannya belum semua daerah membuat peraturan daerah tersebut. Salah satu daerah yang telah membuat peraturan pelaksanaannya ialah Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman yang telah menetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2010 tentang BPHTB pada tanggal 27 Desember 2010 dan diatur lagi dalam peraturan pelaksanaan berupa Peraturan Bupati Kabupaten Sleman Nomor 43 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pembayaran, Penelitian, dan Pengurangan BPHTB, yang ditetapkan pada tanggal 28 Desember 2010. Tabel 1 dibawah ini menampilkan Peraturan Daerah mengenai BPHTB seluruh daerah Kabupaten/Kota di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

Tabel 1. Peraturan Daerah mengenai BPHTB di Kabupaten/Kota Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta

| No | Kabupaten / Kota | Peraturan Daerah Nomor | Tahun |
|----|------------------------|------------------------|-------|
| 1 | Kota Yogyakarta | 08 | 2010 |
| 2 | Kabupaten Sleman | 14 | 2010 |
| 3 | Kabupaten Bantul | 09 | 2010 |
| 4 | Kabupaten Gunung Kidul | 15 | 2010 |
| 5 | Kabupaten Kulon Progo | 15 | 2010 |

Sumber : Kantor Wilayah Pelayanan Pajak Pratama Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta

Berdasarkan tabel 1, sampai dengan Bulan Desember 2010 telah semua daerah Kabupaten/Kota di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta membuat

Peraturan Daerah yang mengatur tentang BPHTB. Hal ini bermakna bahwa sejak 1 Januari 2011, semua daerah Kabupaten/Kota di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta telah dapat memungut BPHTB sebagai pajak daerahnya masing-masing.

BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Pengenaan BPHTB apabila terjadi perbuatan atau peristiwa hukum yaitu pemindahan hak dan pemberian hak baru yang dilakukan oleh orang atau badan hukum dan harus didaftar pada kantor pertanahan kabupaten/kota untuk menjamin kepastian hukum. Yang harus didaftar ialah perbuatan hukum seperti jual beli, tukar menukar, hibah, lelang, dan peristiwa hukum seperti waris maupun hibah wasiat.

BPHTB tentunya sangat berkaitan dengan pendaftaran tanah, karena merupakan syarat bagi sebagian besar proses permohonan pendaftaran tanah seperti pendaftaran tanah pertama kali dan juga pada pemeliharaan data pendaftaran tanah. BPHTB juga sering dianggap sebagai faktor yang membuat biaya pendaftaran tanah semakin mahal. Sebagian besar pemilik tanah yang ingin mendaftarkan tanahnya mengeluh karena selain harus membayar biaya administrasi pendaftaran tanah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku di Badan Pertanahan Nasional. Masyarakat juga harus membayar BPHTB yang mengakibatkan tingginya biaya memperoleh sertifikat hak atas tanah, sehingga tidak sedikit yang mengurungkan niat untuk mengurus sertifikat tanah.

Masyarakat di Kabupaten Sleman beberapa kali terjadi kekurangan bayar BPHTB. Hal ini disebabkan oleh adanya pemeriksaan (*validasi*) lagi terhadap nilai BPHTB tersebut oleh Dinas Pengelolaan Keuangan dan Kekayaan Daerah

(DPKKD) Kabupaten Sleman. Padahal masyarakat telah membayar BPHTB sesuai harga transaksi jual beli yang tertera pada akta jual beli yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Proses penelitian lapangan yang dilakukan oleh pemerintah daerah dapat menyebabkan jangka waktu pelayanan pertanahan tidak sesuai dengan Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standart Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan, yaitu 38 hari untuk pemberian hak, dan 5 hari untuk peralihan hak.

Hambatan proses pendaftaran tanah dapat disebabkan oleh pelaksanaan peraturan tentang pajak daerah dan retribusi daerah ini tidak sesuai dengan kenyataannya di lapangan. Untuk mengetahui pendapat tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul Studi Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Mengenai BPHTB di Kabupaten Sleman.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang dan judul penelitian di atas, maka peneliti menentukan rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan pemungutan BPHTB berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah di Kabupaten Sleman?
2. Apa permasalahan yang terjadi dalam pemungutan BPHTB di Kabupaten Sleman?
3. Bagaimana koordinasi antara Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dengan DPKKD sebagai Instansi Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman yang memungut BPHTB?

C. Tujuan dan Manfaat

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan pemungutan BPHTB berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah di Kabupaten Sleman;
- b. Untuk mengetahui permasalahan yang terjadi dalam pemungutan BPHTB di Kabupaten Sleman;
- c. Untuk mengetahui koordinasi antara Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dengan DPKKD sebagai Instansi Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman yang memungut BPHTB.

2. Manfaat Penelitian

- a. Sebagai sumbangan pemikiran dan informasi dari adanya penerapan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah mengenai BPHTB, serta hubungannya dengan pendaftaran tanah di Kabupaten Sleman;
- b. Menambah wawasan ilmu pengetahuan di bidang akademik bagi mahasiswa.

BAB VIII

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah direalisasikan melalui Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2010 Tentang BPHTB, Kemudian dengan Peraturan Bupati Kabupaten Sleman Nomor 43 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pembayaran, Penelitian dan Pengurangan BPHTB. Pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kabupaten Sleman telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, namun belum sesuai dengan asas *self assessment*;
2. Permasalahan yang dihadapi dalam pemungutan BPHTB adalah sebagai berikut :
 - a. Pemungutan BPHTB menganut asas *self assessment*, sehingga nilai yang tertera pada akta jual beli biasanya lebih rendah dari pada nilai transaksi yang sebenarnya dilakukan oleh masyarakat;
 - b. Pajak Bumi dan Bangunan diterbitkan agak terlambat, yaitu di Bulan Maret setiap tahunnya, sehingga masyarakat yang melakukan transaksi jual beli di Bulan Januari dan Pebruari menjadi kesulitan untuk membayar BPHTB;
 - c. Adanya kegiatan validasi bahkan penelitian lapangan yang menyulitkan dan memperlambat masyarakat untuk membayar BPHTB;
 - d. Adanya perbedaan data di PBB dengan sertipikat tanah;

- e. Penilaian harga tanah untuk PBB, yaitu nilai jual obyek pajaknya masih belum sesuai dengan nilai transaksi yang sebenarnya;
3. Koordinasi antara Kantor Pertanahan dengan DPKKD Kabupaten Sleman sebagai Instansi Pemerintah Daerah yang memungut BPHTB ialah mengadakan sosialisasi bersama, pertemuan rutin setiap tiga bulan, pembangunan sistem pemungutan BPHTB berbasis sistem informasi teknologi, dan pemberian insentif dari DPKKD kepada Kantor Pertanahan atas partisipasi dalam pemungutan BPHTB berupa satu unit mobil Larasita.

B. Saran

1. Pelaksanaan pemungutan BPHTB di Kabupaten Sleman sebaiknya dilaksanakan sesuai dengan asas-asas hukum maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Permasalahan yang dihadapi dalam pemungutan BPHTB dapat diselesaikan atau dikurangi dengan cara :
 - a. Mengadakan penyuluhan kepada masyarakat mengenai BPHTB dengan asas *self assessment*, sehingga masyarakat dapat lebih jujur dalam pengisian SPPD BPHTB dan pembuatan akta jual beli, agar sesuai dengan nilai transaksi yang sebenarnya.
 - b. Penerbitan surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan (SPPTPBB) sebaiknya dapat dilakukan pada awal tahun yaitu Bulan Januari setiap tahunnya;
 - c. Kegiatan validasi dan penelitian lapangan yang dilakukan DPKKD sebaiknya dilakukan dengan mekanisme yang sederhana, transparan dan waktu yang cepat;
 - d. Adanya kerja sama berupa sinkronisasi data PBB dengan sertipikat tanah antara KPP Pratama dan Kantor Pertanahan;

- e. KPP Pratama hendaknya secara berkala melakukan penyesuaian perkembangan nilai tanah yang tertera pada PBB dengan nilai pasar;
3. Tetap melaksanakan dan meningkatkan koordinasi antara Kantor Pertanahan dengan DPKKD Kabupaten Sleman sebagai Instansi Pemerintah Daerah yang memungut BPHTB.

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, Zainuddin. (2009). *Metode Penelitian Hukum*. Sinar Grafika, Jakarta.
- Arikunto, Suharsimi. (1998). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. PT Rineka Cipta, Jakarta.
- Bratakusumah, Deddy S dan Dadang Solihin. (2002). *Otonomi Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah*. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Bohari. (2010). *Pengantar Hukum Pajak*. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Harsono, Boedi. (2002). *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Djambatan, Jakarta.
- Johnny Ibrahim. (2007). *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Bayumedia Publishing, Malang.
- Mukti Fajar ND, Yulianto Achmad. (2010). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Kencana Prenada Media Grup, Jakarta.
- Parlindungan, AP. (1999). *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. CV. Mandar Maju, Bandung.
- Prakoso, Djoko dan Budiman Adi Purwanto. (1985). *Eksistensi Prona sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*. Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Santoso, Brotodiharjo. (1988). *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*. Eresco, Bandung.
- Santoso, Urip. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Siahaan, M, P. (2002). *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan Praktek*. PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Soedjono, R. (1992). *Ekonomi Makro : Pengantar Analisis Pendapatan Nasional*. Liberty, Yogyakarta.
- Soekanto, Soerjono. (1984). *Pengantar Penelitian Hukum*. UI-press, Jakarta.

Peraturan Perundang-undangan

Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Undang- Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintah Daerah.

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2010 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Peraturan Bupati Kabupaten Sleman Nomor 43 Tahun 2010 Tentang Tata Cara Pembayaran, Penelitian, dan Pengurangan BPHTB.