

**STUDI TENTANG PENINGKATAN  
BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)  
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SLEMAN  
PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

Skripsi  
Sebagai Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Sains Terapan  
Pada Program Diploma IV Pertanahan  
**Jurusan Perpetaan**



oleh:

**ABDUL HARIS**  
**NIM. 02111910**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA  
2006**

## INTISARI

Tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui peningkatan BPHTB sebagai akibat dari NPOPTKP yang lebih rendah dari UU No. 20 tahun 2000 sehingga volume objek pajak meningkat dan mengetahui besarnya peningkatan BPHTB terhadap pendapatan daerah Kab. Sleman. Pelaksanaan otonomi daerah maka diharapkan daerah dapat memberdayakan peran aktif masyarakat dalam pelaksanaan pembangunan. Hasil penerimaan BPHTB sebagian besar diserahkan kepada pemerintah daerah untuk meningkatkan pendapatan daerah.

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode deskriptif. Metode deskriptif. Data primer merupakan data yang dikumpulkan dari hasil wawancara dengan pihak yang terkait dalam penelitian. Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari hasil pencatatan, perhitungan, dokumentasi pada instansi terkait dengan objek penelitian.

Hasil penelitian ini menunjukkan, pertama, Tahun 2002-2005 Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman mengalami peningkatan. Pendapatan daerah yang diperoleh dari dana perimbangan, dimana Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) termasuk dalam dana perimbangan yang berasal dari sektor pajak. Dana perimbangan dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) telah memberikan kontribusi Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman yaitu pada tahun 2002 Rp 5.910.700.102,- tahun 2003 Rp 6.258.216.561,- tahun 2004 Rp 10.543.641.942,- dan tahun 2005 Rp 15.815.382.010,- Kedua, Objek pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang volume peralihan hak atas tanahnya tinggi di Kabupaten Sleman adalah jual beli dan waris dengan perincian sebagai berikut tahun 2002 jual beli 10.086 bidang dan waris 95 bidang, tahun 2003 jual beli 11.325 bidang dan waris 108 bidang, tahun 2004 jual beli 12.435 bidang dan waris 115 bidang serta tahun 2005 jual beli 15.023 bidang dan waris 202 bidang.

## DAFTAR ISI

	Hal
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
INTISARI.....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Penelitian.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Pembatasan Masalah.....	10
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	10
1. Tujuan Penelitian.....	10
2. Kegunaan Penelitian.....	11
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN.....	12
A. Tinjauan Pustaka.....	12
1. Pajak.....	13
2. Pendapatan Daerah.....	15
3. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.....	16
B. Kerangka Pemikiran.....	26
C. Anggapan Dasar.....	30
D. Batasan Operasional .....	30
BAB III. METODE PENELITIAN.....	32
A. Lokasi penelitian.....	32

B. Obyek Penelitian.....	33
C. Jenis dan Sumber Data .....	33
D. Teknik Pengumpulan Data.....	34
E. Teknik Analisis Data .....	35
<b>BAB IV. GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN.....</b>	<b>36</b>
A. Letak Geografis.....	36
B. Letak Administratif.....	36
C. Penggunaan Tanah .....	38
D. Penduduk.....	39
E. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	41
<b>BAB V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>43</b>
A. Pendapatan Daerah.....	43
B. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)...	49
C. Jenis dan Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.....	59
D. Sistem Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) .....	68
E. Penetapan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP).....	71
F. Objek Pajak yang Mempengaruhi Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)...	74
<b>BAB VI. PENUTUP .....</b>	<b>78</b>
A. Kesimpulan.....	78
B. Saran. ....	79
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Penelitian

Pelaksanaan Undang-undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah telah menyebabkan perubahan yang sangat mendasar mengenai pengaturan hubungan antara pusat dan daerah, khusus dalam bidang administrasi pemerintahan maupun dalam hubungan keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah. Sebelum diberlakukannya Undang-undang Nomor 32 tahun 2004 sentralisasi kekuasaan Pemerintah Pusat terasa dalam setiap aktivitas Pemerintahan Daerah. Rancangan pembangunan di daerah mengacu pada pedoman yang telah ditetapkan Pemerintah Pusat.

Salah satu tujuan pelaksanaan otonomi daerah diharapkan daerah dapat memberdayakan partisipasi aktif masyarakat dalam pelaksanaan pembangunan, sehingga pembangunan dapat berjalan sesuai dengan kebutuhan daerahnya. Selain itu, Pemerintah Daerah diberikan kewenangan yang lebih besar untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri. CST Kansil berpendapat bahwa :

“Tujuan pemberian otonomi kepada Daerah adalah untuk memungkinkan daerah yang bersangkutan mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna penyelenggaraan Pemerintahan dalam rangka pelayanan terhadap masyarakat dan pelaksanaan pembangunan. (CST Kansil,1991:117)”

Pendapat tersebut menunjukkan bahwa pembentukan daerah otonom bertujuan untuk mengatur dan menyelenggarakan Pemerintahan di Daerah, agar dapat menjamin perkembangan dan pembangunan di daerah.

Sejalan dengan kewenangan tersebut, Pemerintah Daerah diharapkan lebih mampu menggali sumber-sumber keuangan khususnya untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan pemerintahan dan pembangunan di daerahnya melalui Pendapatan Asli Daerah (PAD). Menurut pasal 157 Undang-undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah bahwa sumber pendapatan daerah terdiri atas pendapatan asli daerah yang selanjutnya disebut PAD yaitu:

1. hasil pajak daerah;
2. hasil retribusi daerah;
3. hasil pengelolaan kekayaan daerah yang dipisahkan dan lain-lain PAD yang sah;
4. dana perimbangan; dan
5. lain-lain pendapatan daerah yang sah.

Di dalam penjelasan Undang-undang Nomor 33 tahun 2004 tentang perimbangan keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, Dana perimbangan dimaksudkan untuk mendukung pendanaan atas penyerahan urusan kepada Pemerintah Daerah yang diatur dalam Undang-undang pemerintah Daerah. Perimbangan keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah mencakup

pembagian keuangan antara Pemerintah dan Pemerintah Daerah secara proporsional, demokratis, adil, dan transparan dengan memperhatikan potensi, kondisi, dan kebutuhan Daerah.

Penerimaan pajak dalam negeri yang dibagi untuk daerah adalah

- 1). Pajak Penghasilan (PPh) merupakan pajak yang dikenakan terhadap besarnya penghasilan wajib pajak. Pajak Penghasilan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 tahun 1994 tentang pembayaran pajak penghasilan atas penghasilan hak atas tanah dan atau bangunan, diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 27 tahun 1996 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 48 tahun 1994.
- 2). Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) adalah pajak yang dikenakan terhadap bumi dan bangunan atas pemanfaatannya. Pajak bumi dan bangunan diatur dalam Undang-undang Nomor 12 tahun 1994 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 12 tahun 1985 tentang pajak bumi dan bangunan.
- 3). Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak. Dasar hukum dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah Undang-undang Nomor 21 tahun 1997 yang diperbarui dengan Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang dituangkan dalam Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2000

Nomor 130. Undang-undang BPHTB ini sebagai pengganti ketentuan mengenai pungutan Bea Balik Nama (BBN) atas pemindahan harta tetap yang berupa tanah atau bangunan berdasarkan ordonansi Balik Nama staatsblad 1934 Nomor 291.

Dasar pertimbangan dikenakannya PPh karena pemilik hak atas tanah dapat menikmati manfaat dan keuangan pendapatan dari pengelolaan hak atas tanahnya. Sedangkan PBB, dan BPHTB terhadap bumi, karena bumi memberikan keuntungan dan/atau kedudukan sosial ekonomi yang lebih baik bagi orang atau badan hukum yang mempunyai suatu hak atasnya atau memperoleh manfaat dari padanya. Oleh karena itu wajar apabila mereka diwajibkan memberikan sebagian dari manfaat atau kenikmatan yang diperolehnya kepada Negara melalui pajak (Zaidar; 2005:1).

Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) harus memperhatikan asas-asas keadilan, kepastian hukum, legalitas, dan kesederhanaan. Didukung juga dengan sistem administrasi perpajakan yang memudahkan wajib pajak dalam memenuhi kewajiban perpajakan. Dalam laporan penelitian yang berjudul "Kajian Pengenaan BPHTB Terhadap Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah serta Implikasinya di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus" Suradji mengatakan bahwa :

- 1). Asas Keadilan dengan mengatur Niali Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) dengan memperhatikan



- perekonomian regional, utamanya memperhatikan ekonomi lemah dan masyarakat berpenghasilan rendah.
- 2). Asas Kepastian hukum, dalam pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) harus berpedoman pada perundang-undangan yang berlaku dan peraturan perundangan yang terkait, terutama Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA).
  - 3). Asas Legalitas; dimana dalam setiap pemungutan pajak dilakukan oleh Pemerintah.
  - 4). Asas Kesederhanaan; dalam hal ini berarti bahwa aturan-aturan perpajakan harus dibuat secara sederhana sehingga mudah untuk dimengerti. (Suradji, 2005:2).

Hasil penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan penerimaan Negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai penyelenggaraan Pemerintah Daerah dalam rangka memantapkan Otonomi Daerah. Pasal 23 ayat 1 Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 menyatakan bahwa :

“Penerimaan Negara dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dibagi dengan imbalan 20% (dua puluh persen) untuk Pemerintah Pusat dan 80% (delapan puluh persen) untuk Pemerintah Daerah yang bersangkutan”

Penjelasan pasal 12 Undang-undang Nomor 33 tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, yaitu dana perimbangan sebesar 20% (dua puluh persen) bagian dari Pemerintah Pusat dari penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dibagikan dengan porsi yang sama besarnya untuk seluruh Kabupaten dan Kota. Pembagian tersebut dimaksudkan dalam rangka pemerataan kemampuan keuangan antar daerah.

Dana bagi hasil dari penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 80% (delapan puluh persen) dengan perincian sebagai berikut :

1. 16% (enam belas persen) untuk daerah provinsi yang bersangkutan dan disalurkan ke rekening kas umum daerah provinsi.
2. 64% (enam puluh empat persen) untuk daerah Kabupaten dan Kota penghasil dan disalurkan ke rekening kas umum daerah Kabupaten/kota.

Bertitik tolak dari pembagian dana bagi hasil Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai sumber penerimaan daerah seyogyanya memang harus dicermati. Dana perimbangan dijadikan sebagai pilar utama penerimaan daerah yang bersumber dari Anggaran Penerimaan dan Belanja Negara (APBN) (Ritonga; 2005).

Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai mana tercantum dalam penjelasan umum Undang-undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan penerimaan Negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai penyelenggaraan Pemerintah Daerah dan dalam rangka memantapkan otonomi daerah.

Pasal 5 Undang-undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan bahwa tarif pajak ditetapkan sebesar 5% (lima persen), dari Nilai Perolehan Objek Pajak Kena Pajak

(NPOPKP) yang harus dilunasi pada saat terjadinya perolehan hak kepada Negara.

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) sebagai mana di atur dalam pasal 7 Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 tentang perubahan Undang-undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dinyatakan bahwa :

“Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp. 60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah), kecuali dalam perolehan hak karena waris, atau hibah wasiat yang diterima orang pribadi yang masih dalam hubungan keluarga sedarah dalam garis keturunan lurus satu derajat ke atas atau satu derajat ke bawah dengan pemberi hibah wasiat, termasuk suami/istri, Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan secara regional paling banyak Rp. 300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan secara regional adalah penetapan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) untuk masing-masing Kabupaten/Kota, dengan memperhatikan usulan Pemerintah Daerah dan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) dapat dirubah dengan mempertimbangkan perekonomian regional. Sehubungan dengan penjelasan tersebut maka Suradji berpendapat bahwa :

“Jika Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan lebih besar dari Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 maka penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) akan menurun dan apabila Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) ditetapkan lebih kecil dari Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 maka penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) akan meningkat.”(Suradji:2005;6).

Kondisi tersebut tentunya mendorong Kabupaten/Kota untuk meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) dengan menurunkan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) sehingga volume cakupan objek pajak lebih luas, sehingga untuk mengantisipasi terjadinya perolehan hak atas tanah dan atau bangunan dalam bentuk dan terminology baru. Menyesuaikan ketentuan yang berkaitan dengan Undang-undang Nomor 22 tahun 1999 Jo, Undang-undang Nomor 32 tahun 2004 dan Undang-undang Nomor 25 tahun 1999 Jo, Undang-undang Nomor 33 tahun 2004.

Undang-undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang diubah dengan Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 tentang perubahan Undang-undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dijelaskan :

“Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan di luar ketentuan Undang-undang ini tidak diperkenankan”.

Penerbitan sertipikat peralihan hak atas tanah karena jual beli dari tahun 2000 sampai tahun 2003 di Kabupaten Sleman sebanyak 10.500 buah sertipikat. Penerbitan sertipikat hak atas tanah secara kumulatif dari tahun 2000 sampai tahun 2003 sebanyak 50.426 sertipikat. (Badan Pusat Statistik ; D I Yogyakarta Dalam Angka 2003; 2004:221), dengan adanya peningkatan peralihan hak karena jual beli dan peningkatan

penerbitan sertifikat hak atas tanah maka diharapkan terjadi peningkatan penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Berdasar uraian diatas dan penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ditentukan oleh Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) yang lebih rendah dari Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 di Kabupaten Sleman, maka penyusun tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul :

**“Studi Tentang Peningkatan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta”**

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian di atas, penyusun merumuskan masalah dalam 2 (dua) pertanyaan penelitian berikut ini.

1. Bagaimana peningkatan penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Sleman dengan Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP) yang relatif rendah?
2. Bagaimana peningkatan penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman dengan volume objek pajak dari jual beli dan waris?

### **C. Pembatasan Masalah**

Untuk menghindari perbedaan dalam penafsiran dan memungkinkan tercapainya sasaran penelitian, maka penyusun membatasi masalah ini antara lain:

1. Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berdasarkan Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
2. Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari jual-beli dan waris dari tahun 2002 sampai tahun 2005.

### **D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

#### **1. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk:

- a. mengetahui peningkatan penerimaan BPHTB sebagai akibat dari NPOPTKP yang lebih rendah dari Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 dan cakupan volume objek pajak yang luas;
- b. mengetahui besarnya peningkatan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman.

#### **2. Kegunaan Penelitian**

Kegunaan penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk:

- a. masukan bagi Pemerintah Daerah dan evaluasi pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman dalam upaya meningkatkan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan menghilangkan permasalahan yang mungkin timbul dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
- b. menambah pengetahuan dan wawasan tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

## BAB VI

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian hasil penelitian dan pembahasan maka dapat disimpulkan bahwa .

1. Tahun 2002-2005 Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman mengalami peningkatan. Pendapatan daerah yang terbesar diperoleh dari dana perimbangan, dimana Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) termasuk dalam dana perimbangan yang berasal dari sektor pajak. Dana perimbangan dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) telah memberikan kontribusi Pendapatan Daerah Kabupaten Sleman yaitu pada tahun 2002 Rp 5.910.700.102,- tahun 2003 Rp 6.258.216.561,- tahun 2004 Rp 10.543.641.942,- dan tahun 2005 Rp 15.815.382.010,-
2. Objek pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang volume peralihan hak atas tanahnya tinggi di Kabupaten Sleman adalah jual beli dan waris dengan perincian tahun 2002 jual beli 10.086 bidang dan waris 95 bidang, tahun 2003 jual beli 11.325 bidang dan waris 108 bidang, tahun 2004 jual beli 12.435 bidang dan waris 115 bidang serta tahun 2005 jual beli 15.023 bidang dan waris 202 bidang.



## B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan maka peneliti dapat memberikan saran sebagai berikut:

1. Penerimaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Sleman agar meningkat maka perlu sosialisasi dan penyuluhan mengenai kewajiban masyarakat setelah memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Melalui cara penyuluhan dari desa ke desa oleh Tim Intensifikasi yang dibentuk Pemerintah Kabupaten Sleman, sehingga akan meningkatkan kesadaran masyarakat untuk membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).
2. Volume objek pajak agar meningkat maka perlu dilakukan pengawasan yang lebih tegas lagi mengenai pelaksanaan sistem *self assessment*, hal ini dikarenakan dalam pelaksanaannya dimungkinkan banyak terjadi kecurangan dan manipulasi Nilai Perolehan Objek Pajak baik masyarakat ataupun Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT dengan tujuan untuk menghindari tingginya pembayaran pajak terutang dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

## DAFTAR PUSTAKA

- Almy, Richard R, 1994. Implementing Land and Property Taxes and Creating a Fiscal Cadastre in the Republic of Armenia, International City/County Management Association, USA
- Arikunto, Suharsimi, 1995. Manajemen Penelitian, Rineka Cipta, Jakarta.
- Badan Pusat Statistik, 2004. Daerah Istimewa Yogyakarta Dalam Angka Tahun 2003, BPS, DI Yogyakarta.
- Brotodihardjo, R. Santoso. 1991. Pengantar Singkat Hukum Pajak. PT. Rajawali Persada, Jakarta.
- Harsono, Boedi, 2002. Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Edisi Revisi, Djambatan, Jakarta.
- Kansil, C.S.T, 1991. Pokok-pokok Pemerintahan di Daerah, Dilengkapi dengan Pemerintahan Desa dan Pembangunan Desa, Rineka Cipta, Jakarta.
- Nasucha, Chaizi. 1995. Politik Ekonomi Pertanahan dan Struktur Perpajakan Atas Tanah, Megapoint Divisi dari Kesaint Blanc, Jakarta.
- Nazir, Moh. 1983. Metode Penelitian, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Pamudji, S, 1985. Pembinaan Perkotaan di Indonesia, Tinjauan dari Aspek Administrasi Pemerintahan, PT. Bina Aksara, Jakarta.
- Pudyatmoko, Sr. 2004. Pengantar Hukum Pajak, ANDI OFFSET, Yogyakarta.
- Ritonga, 2005. Meningkatkan Sumber penerimaan Daerah , Tinjauan Ekonomi, [www.WASPADA.online.com](http://www.WASPADA.online.com)
- Sudantoko, Djoko. 2002. Dilema Otonomi Daerah, ANDI, Yogyakarta.
- Suradji, 2005. Kajian Pengenaan BPHTB Terhadap Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Serta Implikasinya Di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus Provinsi Jawa Tengah. Laporan Penelitian.

Zaidar, 2005. Pajak dan Kaitannya Dengan Pertanahan, Makalah Seminar Pertanahan, Fakultas Hukum Bagian Hukum Administrasi Negara, Universitas Sumatera Utara. Medan.

\_\_\_\_\_ 2005. *Wikipedia*, The Free Encyclopedia.

Peraturan Perundang-undangan:

Amandemen Undang-undang Dasar 1945.

Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)

Undang-undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Undang-undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Perubahan 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 33 tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 111 tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan Karena Waris dan Hibah Wasiat.

Peraturan Pemerintah Nomor 113 tahun 2000 tentang Penentuan Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan.