

STRATEGI PEMERINTAH DKI JAKARTA DALAM RANGKA OPTIMALISASI PENERIMAAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)

Panji Kertopati

NIM: 1211060234

Fakultas Ekonomi dan Bisins Perbanas Institute

E-mail: panjikertopati@yahoo.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan membahas mengenai strategi pemerintah DKI Jakarta dalam rangka optimalisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Fokusnya pada strategi dan kendala yang dihadapi oleh Pemerintah DKI Jakarta dalam rangka optimalisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif kualitatif. Hasil dari penelitian ini merupakan strategi yang digunakan oleh Pemerintah DKI Jakarta dengan menerapkan administrasi pemungutan pajak yang baik, melakukan pengawasan dan *controlling* dengan pihak-pihak terkait BPHTB, menaikkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), meningkatkan pelatihan dan pendidikan pegawai serta perluasan objek pajak.

Kata kunci: Strategi, Pajak Properti, Optimalisasi BPHTB

PENDAHULUAN

Dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur secara material maupun spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945, bangsa Indonesia secara berkesinambungan melakukan pembangunan nasional. Pembangunan tersebut tentunya memerlukan pembiayaan yang juga berkesinambungan. Sebagai negara yang merdeka dan berdaulat, Pemerintah Indonesia (Pemri), memiliki kewajiban serta kewenangan untuk melaksanakan program-program pembangunan nasional tersebut, termasuk mengupayakan pembiayaannya. Pemerintah mengeluarkan berbagai macam kebijakan dalam rangka meningkatkan penerimaan negara. Kebijakan-kebijakan tersebut dibuat untuk merangsang pertumbuhan perekonomian nasional sekaligus menarik investasi asing.

Salah satu kebijakan yang sangat signifikan bagi sebuah negara adalah kebijakan perpajakan. Negara-bangsa modern pada umumnya mengandalkan penerimaan dari sektor pajak untuk membiayai bagian terbesar dari program-program pembangunan,

termasuk Indonesia. Penyediaan fasilitas publik seperti kesehatan, pendidikan, listrik, hingga pertahanan dan keamanan negara sangat mengandalkan pembiayaan yang disumbangkan oleh sektor pajak. Indonesia menempatkan penerimaan dari sektor pajak sebagai bagian terbesar dalam penyusunan Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN).

Tabel 1.1 Peran pajak terhadap APBN Tahun 2009 s/d 2013

No	Tahun Anggaran	Jumlah (dalam triliun rupiah)		Prosentase (%)
		APBN	Pajak	Pajak : APBN
1	2013	1.529,67	1.192,99	77,99%
2	2012	1.358,20	1.016,23	74,82%
3	2011	1.210,60	873,87	72,18%
4	2010	995,27	723,30	72,67%
5	2009	848,76	619,92	73,04%

Sumber: www.anggaran.depkeu.go.id, diolah peneliti

Pada tabel 1.1 terlihat jelas bahwa pada periode 2009-2013, sektor pajak menyumbang sebesar 73,5% dari APBN setiap tahunnya. Sebagai sumber utama dalam pendapatan APBN, pajak menempati posisi yang strategis. Dengan demikian jelas bahwa pajak merupakan sektor paling vital bagi keberlanjutan pembangunan nasional.

Setelah era reformasi yang dimulai sejak tahun 1998, telah terjadi beberapa perubahan mendasar dalam penyelenggaraan pemerintahan di Indonesia. Salah satunya adalah dengan pelaksanaan desentralisasi fiskal pada tahun 2001. Pemerintah pusat memberikan kewenangan kepada daerah sehingga daerah dapat lebih mandiri dalam mengelola sumber-sumber penerimaannya sehingga tercipta pemerataan pembangunan antardaerah. Kebijakan desentralisasi fiskal tersebut dapat membangun hubungan keuangan antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah yang lebih ideal, yang pada

intinya memberikan kewenangan lebih kepada Pemprov/pemda untuk bersinergi dengan pemri dalam mempercepat pembangunan nasional.

Dalam rangka melaksanakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah maka sumber-sumber pendanaan yang dapat dikelola pemda terdiri dari Pendapatan Asli Daerah (PAD), dana perimbangan, pinjaman daerah dan yang sah, dan lain-lain penerimaan daerah yang sah (Sidik, 2004, p.34). Salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah adalah pajak daerah. PAD sendiri bertujuan memberikan kewenangan kepada pemda untuk mendanai pelaksanaan otonomi daerah tersebut sesuai dengan potensi daerah sebagai perwujudan desentralisasi.

Diterbitkannya Undang-Undang nomor 28 tahun 2009 atas perubahan Undang-Undang 34 tahun 2000 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, merupakan salah satu upaya yang ditempuh untuk menyederhanakan, memperbaiki jenis dan struktur pajak daerah, serta memaksimalkan pendapatan daerah. Penerbitan undang-undang tersebut bertujuan untuk memberikan kewenangan yang lebih besar kepada daerah dalam perpajakan dan retribusi (*Local Taxing Empowerment*) sejalan dengan semakin besarnya tanggung jawab daerah dalam penyelenggaraan pembangunan daerah.

Dengan melihat permasalahan tersebut, dapat diuraikan beberapa pertanyaan penelitian sebagai berikut :

1. Bagaimana strategi yang diterapkan pemda DKI Jakarta dalam upaya mengoptimalkan penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPTHB)?
2. Apakah kendala-kendala yang dihadapi pemerintah daerah DKI Jakarta dalam upaya mengoptimalkan penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan(BPHTB)?

METODE PENELITIAN

Dalam suatu penelitian selain dari isi penelitian, hal penting lainnya yang perlu diperhatikan adalah metode penelitian. Metode penelitian diartikan sebagai seperangkat cara yang sistematis, logis, dan rasional yang digunakan oleh peneliti ketika merencanakan, mengumpulkan, menganalisis, dan menyajikan data untuk menarik kesimpulan (Hamidi, 2007, p.122). Berdasarkan definisi tersebut, metode penelitian

membahas keseluruhan cara atas penelitian yang dilakukan di mana mencakup prosedur dan teknik-teknik yang dilakukan dalam penelitian.

Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini merupakan pendekatan kualitatif. Pendekatan kualitatif yang digunakan karena penelitian ini bertujuan untuk mendapatkan pemahaman mendalam dan menyeluruh mengenai permasalahan yang diteliti. Definisi penelitian kualitatif itu sendiri menurut (Creswell, 1994, 161) adalah :

“The intent of qualitative research is to understand a particular social situation, event, role, group or interaction. It is largely an investigate process where the researcher gradually makes sense of a social phenomenon by contrasting, comparing, replicating, cataloguing and classifying the object of study.”

Berdasarkan pernyataan Creswell tersebut tujuan dari pendekatan kualitatif adalah untuk memahami situasi sosial tertentu, suatu kejadian, suatu kelompok ataupun suatu hubungan. Adapun pola penelitian kualitatif adalah bersifat induktif, yaitu membangun teori (Creswell, 1994, 95).

“In a qualitative study, one does not begin with a theory to test or verify. Instead, consistent with the inductive model of thinking, a theory may emerge during the data collection and analysis phase of research of be used relatively late in the research process as a basis for comparison with other theories.”

Dalam sebuah penelitian kualitatif, pembahasan tidak dimulai dengan teori untuk menguji atau memverifikasi. Sebaliknya, pola pemikiran bersifat induktif, teori mungkin muncul selama pengumpulan data dan saat menganalisis penelitian.

Setidaknya terdapat tujuh ciri penelitian kualitatif: 1) konteks dan *settingnya* bersifat alamiah, 2) tujuannya adalah untuk memberikan pemahaman tentang suatu fenomena tertentu, 3) adanya keterlibatan dan hubungan erat yang terjalin antara peneliti dan subjek penelitian, 4) tanpa adanya perlakuan atau manipulasi variabel, 5) adanya usaha penggalan nilai, 6) bersifat fleksibel, 7) hubungan antara peneliti dan subjek penelitian sangat mempengaruhi tingkat akurasi data (Herdiansyah, 2010, 18).

Jenis Penelitian

Penggolongan suatu penelitian dapat dilakukan dalam beberapa kategori, di antaranya berdasarkan tujuan penelitian, berdasarkan manfaat penelitian dan berdasarkan dimensi waktu penelitian.

a. Berdasarkan Tujuan Penelitian

Berdasarkan tujuannya, penelitian yang dilakukan adalah bersifat deskriptif. Penelitian deskriptif menggambarkan atau menjelaskan secara detail mengenai suatu hal dari data yang ada mengenai suatu gejala atau fenomena. Menurut Neuman, 2000, 30) penelitian deskriptif adalah :

“Descriptive research presents pictures of specific details of situation, social setting, or relationship. The outcome of descriptives study is a detailed picture of the subject”.

Penelitian deskriptif merupakan pemberian gambaran secara spesifik dari situasi, keadaan sosial atau hubungan sosial. Di mana hasil dari penelitian deskriptif adalah gambaran detail dari subjek yang diteliti. Pada penelitian deskriptif ini diberikan gambaran menyeluruh mengenai strategi pemerintah daerah Jakarta dalam rangka optimalisasi penerimaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB). Selain itu memberikan gambaran menyeluruh mengenai kendala yang dihadapi dalam mengoptimalkan penerimaan BPHTB.

b. Berdasarkan Manfaat Penelitian

Penelitian ini termasuk penelitian dasar (*basic research*) suatu penelitian disebut sebagai penelitian dasar (penelitian akademik atau penelitian murni) jika penelitian tersebut berguna untuk memahami “*fundamental nature*” dari suatu fenomena sosial atau menyediakan dasar pengetahuan dan pemahaman yang dapat digeneralisir pada berbagai wilayah kebijakan, masalah, atau wilayah kajian. Penelitian murni lebih banyak digunakan di lingkungan akademik dan biasanya dilakukan dalam kerangka pengembangan ilmu pengetahuan (Bambang&Lina, 2005, 38). Penelitian ini dilakukan atas dasar keingintahuan peneliti pada strategi pemerintah dalam rangka mengoptimalkan penerimaan dari segi bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB). Penelitian ini dibuat berdasarkan standar metode

penelitian sosial dan tidak dibuat berdasarkan kepentingan pihak lain di luar kepentingan akademis.

c. Berdasarkan Dimensi Waktu

Berdasarkan dimensi waktu penelitian ini termasuk ke dalam penelitian *cross sectional* research, karena dilakukan pada satu waktu tertentu, pada saat peneliti melakukan penelitian hingga penelitian tersebut selesai dilakukan. Sebagaimana halnya yang dinyatakan oleh (Neuman, 2000, 31). Penelitian *cross sectional* adalah sebagai berikut :

“ in cross sectional researcher observe at one time.”

Pengertian *cross sectional* mengambil satu bagian dari gejala pada satu waktu tertentu. Akan tetapi, pengertian satu waktu tertentu tidak dapat dibatasi dengan hitungan minggu, bulan, atau tahun. Yang menjadi batasan adalah bahwa penelitian itu sudah selesai. Berdasarkan definisi tersebut penelitian *cross sectional* dilakukan hanya dalam satu waktu saja, meskipun wawancara dan informasi memerlukan waktu sampai dengan beberapa bulan. Rencana penelitian ini akan dilaksanakan pada bulan Maret 2014 sampai dengan Juni 2014.

PEMBAHASAN

Seiring dengan kebijakan otonomi daerah melalui pola desentralisasi fiskal, maka sejak tanggal 1 Januari 2011, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) telah resmi sepenuhnya menjadi pajak daerah (*local tax*). Pengalihan wewenang pemungutan BPHTB dari pemerintah pusat kepada pemerintah kabupaten/kota adalah sesuai dengan amanat Undang-Undang nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD). Dengan demikian per tanggal 1 Januari 2011 Kantor Pelayanan Pajak (KPP) sudah tidak lagi melayani pengelolaan pelayanan BPHTB, sehingga wajib pajak yang akan melaporkan pembayaran BPHTB sehubungan dengan proses transaksi properti yang dilakukannya akan langsung ditangani pemerintah kabupaten/kota setempat.

Dalam pengalihan BPHTB ini tentunya pemerintah pusat memiliki tujuan dan sasaran dengan melakukan peralihan BPHTB menjadi pajak daerah. Salah satunya bertujuan untuk mengembangkan dan memperbesar sendiri Penerimaan Asli Daerah (PAD) dari penerimaan daerah masing-masing. Dengan dialihkannya BPHTB menjadi pajak daerah, potensi yang didapat dari pemungutan BPHTB secara real masuk ke dalam penerimaan daerah. Selain itu pengawasan yang dilakukan oleh pemerintah daerah atau kabupaten/kota dalam pemungutan BPHTB akan lebih efektif dibanding saat dipungut oleh pemerintah pusat karena yang mengetahui secara mendalam mengenai daerah tersebut adalah pemerintah daerah sendiri sehingga pemungutannya dapat dilaksanakan secara optimal.

Upaya yang dilakukan oleh pemerintah daerah dalam rangka meningkatkan pendapatan daerah melalui optimalisasi intensifikasi pemungutan pajak daerah dan retribusi daerah antara lain dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut :

1. Memperluas basis penerimaan
2. Memperkuat proses pemungutan
3. Meningkatkan pengawasan
4. Meningkatkan efisiensi administrasi dan menekan biaya pemungutan
5. Meningkatkan kapasitas penerimaan melalui perencanaan yang lebih baik.

Dengan berlakunya BPHTB menjadi pajak daerah pemerintah daerah (kabupaten/kota) menyiapkan pengelolaan BPHTB sehingga dapat terlaksana dengan baik. Sehingga, BPHTB akan menjadi salah satu sumber PAD yang sangat potensial bagi daerah dibandingkan dari keseluruhan pajak-pajak daerah yang selama ini ada.

Pemerintah daerah (kabupaten/kota) diberikan kewenangan yang lebih besar dalam perpajakan dan retribusi daerah sejalan dengan semakin besarnya tanggung jawab daerah dalam penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan kepada masyarakat. Di samping itu kabupaten/kota seperti halnya DKI Jakarta memiliki potensi yang sangat besar untuk memungut sendiri BPHTB dengan tujuan mempermudah pemungutan BPHTB karena daerah sendiri yang mengetahui kepentingan pembiayaan rumah tangga daerah tersebut.

Dalam rangka memenuhi dan melaksanakan kegiatan rumah tangganya sendiri. DKI Jakarta membutuhkan anggaran dana dalam jumlah yang cukup besar dalam upaya meningkatkan pembangunan daerah. Sesuai dengan fungsi dari Pemerintah DKI Jakarta

(Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta) yaitu melakukan penggalan dan pengembangan potensi pajak daerah maka Pemda memerlukan strategi yang tepat dan sesuai guna meningkatkan pendapatan asli daerah Kota Jakarta melalui pajak daerah.

Seiring dengan perkembangan zaman saat ini, DKI Jakarta memiliki karakteristik yang khusus berbeda dengan daerah lainnya di Indonesia, yaitu sebagai Ibukota Negara. Penerimaan pajak dari sektor BPHTB yang begitu besar akan terus bertambah seiring dengan pertumbuhan ekonomi. Hal ini juga dapat dirasakan dengan makin tingginya transaksi jual beli tanah properti dengan kebutuhan masyarakat yang semakin naik. Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta selaku pemungut pajak daerah secara berkesinambungan menggali dan mengembangkan potensi BPHTB melalui kebijakan-kebijakan perpajakan daerah yang ada untuk mengoptimalkan penerimaan daerah dari BPHTB.

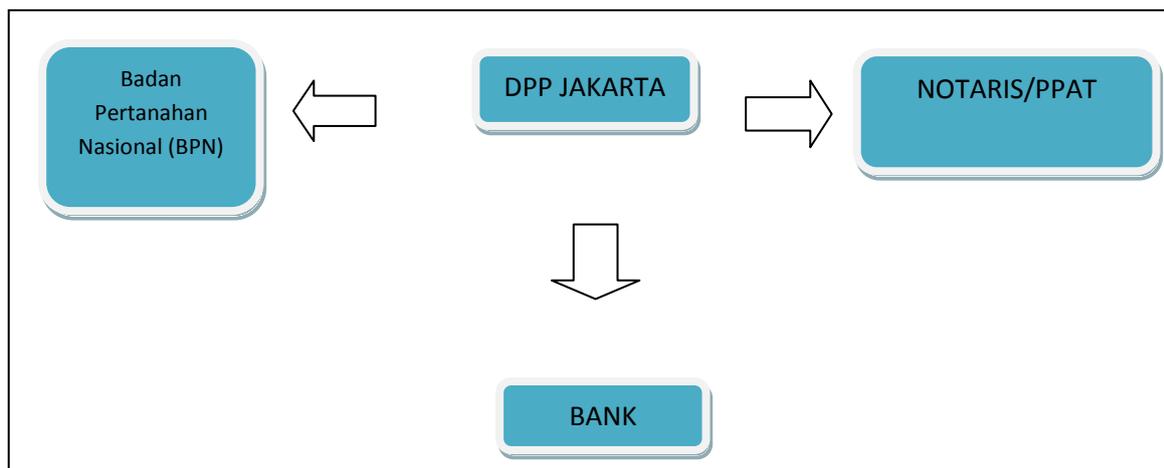
Dengan dialihkannya BPHTB dari pajak pusat menjadi pajak daerah pemerintah daerah (Dinas Pelayanan Pajak Provinsi DKI Jakarta) dituntut untuk lebih menggali potensi BPHTB dengan skala penerimaan yang selalu mencapai target atau bahkan mampu selalu melebihi jumlah penerimaan di tahun-tahun sebelumnya. Banyaknya jumlah penduduk di Kota Jakarta memiliki pengaruh positif terhadap permintaan atas tanah dan bangunan, terutama atas peralihan hak atas tanah dan atau bangunan. Sehingga semakin tinggi pertumbuhan ekonomi dan semakin banyaknya jumlah penduduk di suatu daerah, maka diperkirakan permintaan atas tanah dan bangunan di daerah tersebut juga akan meningkat. Untuk itu, daerah harus memiliki strategi yang baik dalam pengelolaannya terutama pengelolaan BPHTB. Strategi yang baik digunakan sebagai langkah untuk mengembangkan potensi-potensi, dan menghadapi tantangan dan permasalahan yang ada. Maka dari itu, diperlukan strategi yang harus dilakukan oleh Pemda melalui Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta dalam rangka mengoptimalkan penerimaan BPHTB yaitu dengan melakukan beberapa upaya yaitu melalui intensifikasi pajak dan ekstensifikasi pajak.

Intensifikasi Pajak

1. Penerapan administrasi pemungutan pajak

Salah satu strategi yang dilaksanakan Pemerintah DKI Jakarta adalah intensifikasi pajak dalam rangka mengoptimalkan penerimaan BPHTB. Sebagaimana yang diungkapkan oleh Sumitro, dalam meningkatkan pajak daerah dapat dilakukan dengan dua (2) cara yaitu Intensifikasi pajak dan ekstensifikasi pajak. Intensifikasi pajak adalah peningkatan intensitas pungutan terhadap suatu subjek dan objek pajak yang potensial namun belum tergarap atau terjaring pajak serta memperbaiki kinerja pemungutan agar dapat mengurangi kebocoran-kebocoran yang ada. Dalam rangka intensifikasi pajak, Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta melakukan beberapa cara yaitu penyempurnaan administrasi pajak dan peningkatan mutu pegawai. Dalam buku *Urban Financial Management: A Training Manual*, penyempurnaan administrasi pendapatan pajak merupakan bagian dari proses optimalisasi. Penyempurnaan tersebut dilakukan dalam beberapa proses, salah satunya adalah pemungutan. Pemungutan merupakan tahapan terakhir dari proses penyempurnaan administrasi dan merupakan penentu hasil penerimaan pajak apakah berhasil atau tidak.

Terkait dengan pemungutan BPHTB yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah DKI Jakarta melalui Dinas Pelayanan Pajak, berikut disajikan gambar mengenai alur pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan di DKI Jakarta.



Gambar 1.1 : Pengawasan dan *Controlling* dengan pihak-pihak terkait BPHTB
Sumber: diolah peneliti

Gambar 1.1 menunjukkan bagaimana alur koordinasi antar instansi terkait dengan pemungutan BPHTB di DKI Jakarta. Koordinasi yang dilakukan Dinas Pelayanan Pajak dengan PPAT/Notaris berkaitan dengan perhitungan BPHTB terutang yang menggunakan *self assesment system*, peran Notaris/PPAT adalah membantu wajib pajak menghitung, menyetorkan, dan melaporkan BPHTB terutang yang telah dibayar. Koordinasi berikutnya antara Dinas pelayanan pajak dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) melalui Surat Edaran Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5/SE/IV/2013 tentang Pendaftaran Hak atas Tanah atau Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah terkait dengan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Atas peraturan terlihat jelas bahwa BPN bekerjasama dengan Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta agar pelayanan di bidang pertanahan tidak terhambat maka dipersyaratkan mengevaluasi atau melakukan pengecekan terhadap bukti setoran BPHTB pada kegiatan Pendaftaran Hak atas Tanah atau Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah.

Instansi terakhir yang berkaitan dengan pemungutan BPHTB di DKI Jakarta adalah Bank Umum yang ditunjuk oleh Pemerintah DKI Jakarta dalam hal ini adalah Bank DKI. Koordinasi yang dilakukan antara Bank DKI dan Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta sebagai tempat menerima SSPD BPHTB dan uang pembayaran BPHTB terutang dari wajib pajak, kemudian menerbitkan bukti setor yang telah diregistrasi dan divalidasi sebagai bukti bahwa pembayaran BPHTB telah diterima oleh bank. Dinas Pelayanan Pajak (DPP) melakukan koordinasi dengan pihak Bank DKI terkait apakah pembayaran BPHTB terutang oleh suatu transaksi telah dilunasi oleh wajib pajak, kemudian Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta melakukan validasi terhadap pengalihan hak atas tanah dan bangunan tersebut. Dalam hal meningkatkan keamanan wajib pajak dan kualitas pelayanan kepada masyarakat, Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta bekerja sama dengan Bank DKI untuk dapat melakukan pembayaran BPHTB secara *online* dari Bank lain yang kemudian di RTGS/ Kliring ke Bank DKI atau melalui pembayaran tunai atau transfer ke nomor rekening 118 92 210 154 Bank DKI cabang tanah abang atas nama SS BPHTB Tanah Abang dengan keterangan Nama/NPWP/Alamat/NOP/Alamat NOP/Jenis Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan/No Sertifikat/Jumlah yang dibayar, yang ditandatangani oleh wajib pajak, notaris/ppat, Kantor Pajak, dan Bank Penerima.

BPHTB merupakan pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau badan. Berdasarkan Undang-Undang nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, dalam pasal 87 ayat :

- 1) Dasar pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.
- 2) Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam hal :
 - a. Jual beli adalah harga transaksi;
 - b. Tukar menukar adalah nilai pasar;
 - c. Hibah adalah nilai pasar;
 - d. Hibah wasiat adalah nilai pasar;
 - e. Waris adalah nilai pasar;
 - f. Pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya adalah nilai pasar;
 - g. Pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan adalah nilai pasar;
 - h. Peralihan hak karena pelaksanaan putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap adalah nilai pasar;
 - i. Pemberian hak baru atas tanah sebagai kelanjutan dari pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - j. Pemberian hak baru atas tanah di luar pelepasan hak adalah nilai pasar;
 - k. Penggabungan usaha adalah nilai pasar;
 - l. Peleburan usaha adalah nilai pasar;
 - m. Pemekaran usaha adalah nilai pasar;
 - n. Hadiah adalah usaha nilai pasar;
 - o. Penunjukan pembeli dalam lelang adalah harga harga transaksi yang tercantum dalam risalah lelang.
- 3) Jika Nilai Perolehan Objek Pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a sampai dengan huruf n tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan yang dipakai adalah NJOP Pajak Bumi dan Bangunan.

Sebagai amanat Undang-undang nomor 28 tahun 2009, Peraturan Daerah Nomor 18 tahun 2010 tentang BPHTB sebagai dasar hukum bagi daerah untuk melakukan fungsi pemungutan BPHTB, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 95 ayat 1 Undang-Undang nomor 28 tahun 2009 yang berbunyi;

“ Pajak (BPHTB) ditetapkan dengan Peraturan Daerah ”

Pada dasarnya dapat pula disebut Undang-Undang Daerah (dalam arti luas) yang dibuat untuk dan berlaku dalam wilayah daerah otonomi sendiri yang bersangkutan. Peraturan Daerah tentang BPHTB ini berisi ketentuan hukum pajak material secara regional, dalam hal ini yaitu DKI Jakarta.

Besarnya selisih antara harga pasar dan NJOP PBB, memungkinkan terjadinya rekayasa dalam penentuan harga transaksi, sehingga besarnya harga transaksi yang tercantum dalam akta notaris/ppat cenderung tidak sesuai dengan kenyataan. Kecenderungan dalam pencantuman harga transaksi sedikit lebih besar dari NJOP PBB yang berlaku mengakibatkan jumlah pajak (khususnya BPHTB) yang harus dibayar menjadi lebih rendah.

Dengan demikian sudah seharusnya pemerintah memaksimalkan peraturan mengenai administrasi pajak. Sebagai langkah intensifikasi pajak dengan mengatur kebijakan perpajakan yang lebih tegas dan bijak. Strategi yang tepat diharapkan dapat meminimalisir atau menghindari terjadinya kasus-kasus seperti ini sehingga dapat mengoptimalkan penerimaan BPHTB.

2. Menaikkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

Salah satu upaya Pemerintah DKI Jakarta melalui Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta dalam rangka mengoptimalkan penerimaan BPHTB adalah dengan melalui sebuah kebijakan perpajakan yaitu menaikkan Nilai Jual Objek Pajak. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dimaksudkan sebagai harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli secara wajar yang digunakan sebagai dasar pengenaan dan perhitungan Pajak Bumi dan Bangunan. NJOP ditetapkan sekali dalam 3 (tiga) tahun. Hal ini merupakan amanah dari Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi

Daerah, sebagaimana disebutkan dalam pasal 79 pada ayat (1) dan ayat (2) yang berbunyi :

- 1) *Dasar pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan adalah NJOP.*
- 2) *Besarnya NJOP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan setiap 3 (tiga) tahun, kecuali untuk objek pajak tertentu dapat ditetapkan setiap tahun sesuai dengan perkembangan wilayahnya.*

Sejak dialihkannya wewenang pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari pemerintah pusat kepada pemerintah daerah yang berlaku pada awal tahun 2011, Kebijakan Nilai Jual Objek Pajak belum ada kenaikan selama 3 tahun terakhir, sehingga antara NJOP dan nilai pasar mengenai harga tanah di lapangan memiliki perbandingan yang sangat jauh. Hal inilah yang menyebabkan, pada tahun 2014, berdasarkan Peraturan Gubernur nomor 175 tahun 2013 tentang Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan tahun 2014 maka NJOP dinaikkan hingga hampir sama dengan nilai pasar atau harga tanah di lapangan. Hal ini didukung oleh pernyataan Wakil Gubernur DKI Jakarta, Bapak Basuki Tjahaja Purnama (Ahok) yaitu:

“ saya kira (kenaikan NJOP itu) tidak memberatkan (warga DKI), apalagi NJOP sudah empat tahun tidak mengalami kenaikan” (Wawancara dikutip dari media swasta, 09 Januari 2014)

Dalam pemeriksaan pajak BPHTB, NJOP sebagai dasar ketetapan pajak berfungsi untuk meminimalisir tindakan *tax evasion* yang dilakukan wajib pajak. Hal ini merupakan bagian dari upaya Pemda DKI Jakarta untuk mengoptimalkan penerimaan BPHTB.

Adanya terobosan baru dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan menaikkan Nilai Jual Objek Pajak merupakan suatu upaya yang ke depannya diharapkan mampu mengurangi kecurangan-kecurangan yang dilakukan wajib pajak untuk menghindari kewajiban perpajakannya. Dan pada akhirnya dapat memberikan kontribusi yang sangat besar bagi penerimaan hasil pajak daerah terutama pajak BPHTB yang ada di DKI Jakarta.

3. Ektensifikasi Pajak

Ektensifikasi pajak merupakan salah satu strategi yang dilaksanakan oleh Pemerintah DKI Jakarta dalam rangka optimalisasi penerimaan pajak BPHTB. Sebagaimana yang diungkapkan oleh Sumitro, dalam meningkatkan pajak daerah dapat dilakukan melalui dua cara yaitu intensifikasi pajak dan ekstensifikasi pajak. Ektensifikasi pajak merupakan upaya untuk mengoptimalkan penerimaan pajak daerah melalui memperluas basis pengenaan BPHTB. Upaya ekstensifikasi yang dipakai oleh Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta adalah dengan cara perluasan objek pajak.

Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah jenis pajak yang memiliki karakteristik tersendiri. Hal ini dikarenakan wajib pajak BPHTB sendiri tidak bisa ditentukan jumlah wajib pajaknya tetapi biasanya disebut dengan potensi pajak. Potensi pajak BPHTB bisa terlihat dari potensi objek pajak BPHTB. Namun apabila tidak ada peralihan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 5 ayat (2) Perda nomor 18 tahun 2010, maka tidak ada transaksi BPHTB. Hal tersebut yang membedakan BPHTB dengan pajak daerah lainnya, sehingga disebut dengan *Bea* bukan pajak.

Untuk melakukan ekstensifikasi pajak pada BPHTB melalui perluasan wajib pajak tidak dapat dilakukan mengingat jumlah wajib pajak sendiri sifatnya tidak terdaftar sebagaimana wajib pajak daerah lain. Namun, upaya ekstensifikasi pajak BPHTB dapat dilakukan dengan memperluas melalui objek pajak.

Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta menjadikan perluasan objek pajak BPHTB sebagai acuan untuk mengetahui seberapa besar potensi BPHTB yang ada. Hal ini dilakukan dalam untuk dijadikan target penerimaan yang harus dicapai oleh pihak DPP dalam upaya pemungutan BPHTB untuk mengoptimalkan penerimaan BPHTB.

4. Kendala yang dihadapi dalam rangka optimalisasi Penerimaan BPHTB

4.1 Kendala Internal

Kendala internal adalah kendala yang berasal dari dalam lingkungan Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta. Permasalahan yang dihadapi oleh pihak Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta adalah keterbatasan sumber daya manusia dan kurangnya Single Id Number (SIN).

4.1.1 Keterbatasan Sumber Daya Manusia

Tingginya potensi BPHTB yang ada menimbulkan kendala bagi Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta apabila tidak diimbangi dengan kualitas dan kuantitas dari petugas pajak yang menanganinya. Seperti halnya beberapa daerah di Jakarta berikut ini, yang memiliki transaksi BPHTB yang tinggi sejak di alihkannya BPHTB dari pusat ke daerah Tahun 2011 hingga 2013.

Tabel 2
Jumlah transaksi BPHTB di Kecamatan DKI Jakarta (Tahun 2011 s/d 2013)

No	NAMA KECAMATAN	JUMLAH TRANSAKSI BPHTB		
		2011	2012	2013
1	C I L A N D A K	943	3312	849
2	PASAR MINGGU	910	2086	1059
3	J A G A K A R S A	1008	2878	1708
4	DUREN SAWIT	952	1961	900
5	TANAH ABANG	1896	2357	1065
6	KEMBANGAN	1940	2583	1290
7	CENKARENG	1302	3825	1898
8	KALIDERES	1297	2810	1040

9	GROGOL PETAMBURAN	2429	3322	1787
10	PENJARINGAN	2627	3329	1365
11	KELAPA GADING	2367	2643	1409

Sumber : Inforda Dinas Pelayanan Pajak Prov DKI Jakarta, diolah peneliti

Pada tabel 2, dapat diketahui bahwa daerah-daerah di DKI Jakarta seperti Grogol Petamburan, Cengkareng, Kelapa Gading, dan lain-lain. Berpotensi sangat tinggi untuk terjadinya transaksi BPHTB untuk tahun-tahun yang akan datang. Dengan demikian Dinas Pelayanan Pajak seharusnya memiliki strategi yang tepat untuk meningkatkan kualitas dan kuantitas pegawainya. Sebagaimana yang tertera pada Pergub nomor 29 tahun 2011 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Unit Pelayanan Pajak Daerah. Unit Pelayanan Pajak Daerah mempunyai tugas melaksanakan pelayanan pajak daerah sesuai kewenangannya, seperti Pajak Reklame, Pajak Bumi dan Bangunan, BPHTB dan Pajak Air Tanah. Dalam menyelenggarakan tugas tersebut, susunan organisasi Unit Pelayanan Pajak daerah terdiri dari :

- a. Kepala Unit
- b. Subbagian Tata Usaha
- c. Seksi Pendataan dan Pelayanan
- d. Seksi Penilaian dan Pemeriksaan
- e. Seksi Penagihan dan
- f. Sub kelompok Jabatan Fungsional

Pada kenyataannya setiap Unit Pelayanan Pajak Daerah di Jakarta hanya terdiri dari kurang lebih 9 orang. Hal ini tidak sebanding dengan banyaknya jumlah potensi BPHTB di Jakarta.

Diketahui bahwa jumlah pegawai yang menangani pemeriksaan hanya 2 orang di Unit Pelayanan Pajak Daerah Jagakarsa. Sedangkan jumlah transaksi BPHTB dari tahun 2011 sebesar 1.008 transaksi data pembayaran, kemudian tahun 2012 meningkat menjadi 2.878, dan di tahun 2013 sebesar 1.708 transaksi BPHTB. Hal diperkirakan akan terus berkembang mengingat wilayah ini merupakan perbatasan antara Jakarta dan

Jawa Barat. Dengan kekurangan petugas pajak tersebut kemungkinan pengawasan terhadap BPHTB kurang maksimal sedangkan potensi BPHTB di daerah ini cukup besar. Bila pengawasan tidak maksimal, kemungkinan penghindaran pajak oleh wajib pajak BPHTB akan besar terjadi.

4.1.2 Kurangnya Single Identity Number (SIN)

Single Identity Number (SIN) merupakan nomor akun pribadi seseorang yang berisikan tentang identitas pribadi diri. Lain halnya dengan Direktorat Jenderal pajak yang mewajibkan kepada wajib pajaknya untuk memiliki NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak), pada Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta tidak semua wajib pajak memiliki NPWP (Nomor Pokok Wajib Pajak Daerah).

Dinas Pelayanan Pajak juga tidak mempunyai NPWP yang terdaftar. Hal ini menjadi kendala dalam pemungutan BPHTB, karena data Sistem Informasi Manajemen (SIM) yang ada di Dinas Pelayanan Pajak yaitu dalam menu pembayarannya hanya memuat Nama, NPWP, NTPD, dan jumlah yang disetor. Dinas Pelayanan Pajak kesulitan untuk mengetahui alamat wajib pajak yang tidak lapor, dalam hal apabila (Surat Setor Pajak Daerah) SSPD lembar ke-6, tidak diserahkan kembali dari Bank ke Dinas Pelayanan Pajak.

Akan tetapi, bila pemerintah pusat (DJP) memberikan database NPWP, tentunya hal ini akan memudahkan pengiriman surat pemberitahuan atau surat sejenisnya ke wajib pajak, apabila wajib pajak tidak lapor atau terkait dengan hal-hal perpajakannya.

5.2 Kendala Eksternal

Kendala Eksternal adalah kendala yang terdapat dari luar lingkungan Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta. Kendala Eksternal yang dialami oleh Dinas Pelayanan Pajak yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Peraturan yang dimiliki masing-masing instansi terkait.

5.2.1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Dalam praktek pengalihan hak-hak atas tanah dan bangunan, seringkali para pihak meminta notaris untuk dibuatkan suatu perjanjian yang memuat kesepakatan para pihak mengenai bangunan yang akan ditransaksikan. Perjanjian tersebut biasanya disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dalam suatu PPJB lazimnya diatur mengenai :

- Kesepakatan pihak pertama yang mengikat diri untuk menjual tanah beserta bangunan yang berada di atasnya kepada pihak kedua yang mengikat diri pula untuk membeli dari pihak pertama, dengan memuat akta jual beli dihadapan PPAT
- Nilai Harga tanah yang disepakati ditetapkan oleh para pihak serta keterangan bahwa pihak kedua telah membayar kepada pihak pertama yang menerangkan telah menerima dengan betul jumlah uang tersebut dari pihak kedua, yang mana PPJB tersebut juga berlaku sebagai kwitansi/bukti pembayarannya.
- Jaminan pihak pertama terhadap pihak kedua sepenuhnya bahwa tanah tersebut tidak terkena suatu sengketa atau sitaan, tidak dibebani dengan hak apapun dan belum dijual atau dialihkan haknya kepada pihak lain.
- Pemberian kuasa dari pihak pertama kepada pihak kedua dengan hak untuk melimpahkan kepada pihak lain dan pemberian kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali dan tidak menjadi batal dengan menyimpang dari ketentuan-ketentuan hukum mengenai batalnya kuasa serta merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari pengikatan jual beli yang tidak akan dibuat tanpa adanya kuasa tersebut.

Dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli yang diikuti dengan kuasa jual, pengelakkan terhadap pemungutan pph dan bphtb dilakukan dengan cara pihak pembeli dalam transaksi jual beli tanah dan atau bangunan minta dibuatkan kuasa jual yang terpisah dengan akta perjanjian pengikatan jual beli di hadapan notaris. Dengan kuasa jual yang terpisah tersebut, selanjutnya pihak pembeli dapat mengadakan transaksi jual beli tanah dan atau bangunan dengan pihak lain, tanpa memberitahukan pihak lain yang akan membeli, bahwa kuasa jual tersebut merupakan bagian dari perjanjian pengikatan jual beli yang telah dibuat sebelumnya. Sehingga seolah-olah pihak pertama hanya

memberikan kuasa kepada pihak kedua untuk menjual kepada pihak lain tanah dan bangunan dari pihak pertama (Victor M. Situmorang dan Jusuf Juhir, 1998).

Dengan cara demikian maka pada transaksi pertama jual beli tanah dan atau bangunan berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dengan kuasa jual yang dibuat di hadapan notaris tersebut tidak menimbulkan pungutan BPHTB. karena belum terjadi pengalihan hak atas tanah dan bangunan. Pengalihan hak atas tanah dan bangunan baru terjadi saat pihak pembeli mengalihkan kepada pihak lain. Sehingga baik pihak penjual maupun pihak pembeli pada perjanjian pengikatan jual beli dengan kuasa jual dapat melakukan pengelakan BPHTB dan PPH.

Dengan adanya bentuk penghindaran pajak yang dilakukan oleh wajib pajak BPHTB melalui PPJB di atas, mengakibatkan tidak optimalnya penerimaan pajak. Nurmantu menyatakan bahwa pemasukan dana secara optimal dapat dikatakan jika unsurnya:

- a. Jangan sampai ada wajib pajak atau subjek pajak yang tidak memenuhi sepenuhnya kewajiban perpajakannya.
- b. Jangan sampai ada objek pajak yang tidak dilaporkan oleh wajib pajak kepada fiskus dan;
- c. Jangan sampai ada objek pajak yang terlepas dari pengamatan atau perhitungan fiskus.

Jika dikaitkan dengan teori tersebut, maka dapat dikatakan penerimaan BPHTB belum optimal. Sebab masih adanya wajib pajak yang lepas dari pengamatan perhitungan fiskus, yang melakukan penghindaran pajak melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) (Nurmantu, 2005).

Hal ini merupakan suatu kendala dalam rangka optimalisasi penerimaan BPHTB. oleh karena itu, diharapkan adanya upaya yang baik dari Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta dalam rangka meningkatkan pengawasan dan kepatuhan dari wajib pajak terutama wajib pajak yang melakukan penghindaran pajak.

5.2.2 Peraturan yang dimiliki masing-masing Instansi terkait

Salah satu kendala bagi Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta dalam rangka optimalisasi BPHTB yaitu peraturan-peraturan yang dimiliki instansi masing-masing terkait BPHTB. Pihak-pihak yang terkait dalam proses pemungutan BPHTB yaitu Bank, PPAT dan Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Dengan keluarnya Surat Edaran Nomor 5/SE/IV/2013 tentang Pendaftaran Hak atas Tanah atau Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah, yang berisikan agar pelayanan di bidang pertanahan tidak terhambat karena dipersyaratkan terlebih dahulu pengecekan tanda bukti setoran pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan pada kegiatan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah, maka tidak dipersyaratkan lagi pengecekan tanda bukti setoran pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada kantor instansi berwenang. Dengan adanya peraturan tersebut, menimbulkan kendala bagi Dinas Pelayanan Pajak yang mengakibatkan kurang termonitoringnya jumlah BPHTB yang disetorkan oleh wajib pajak.

Melihat masih banyaknya kendala yang dihadapi oleh Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta maka cara yang dapat dilakukan untuk memperbaiki administrasi yang ada yaitu melalui pemeriksaan. Administrasi yang baik merupakan suatu syarat yang harus dipenuhi agar segala kegiatan menjadi berjalan secara efektif dan efisien. Apabila telah sempurna administrasi pajak yang dilaksanakan oleh Dinas Pelayanan Pajak seperti meningkatkan sumber daya manusia secara kualitas dan kuantitas, diharapkan dapat memperbaiki sistem yang kurang optimal, dan menjalankan proses pemeriksaan pajak dengan baik. Dengan tujuan agar dapat mengurangi tindak kecurangan yang dilakukan oleh wajib pajak seperti melakukan penghindaran pajak atau bahkan penggelapan pajak yang nantinya mempengaruhi penerimaan BPHTB kurang optimal.

PENUTUP

Kesimpulan

1. Strategi Pemerintah Daerah DKI Jakarta dalam rangka optimalisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dilakukan melalui berbagai cara yaitu melalui proses intensifikasi pajak dan ekstensifikasi pajak. Proses intensifikasi pajak dilakukan dengan beberapa cara yaitu dengan menerapkan administrasi pemungutan pajak, melakukan pengawasan dan *controlling* dengan pihak-pihak terkait BPHTB, menaikkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP), dan meningkatkan pelatihan dan pendidikan pegawai. Sedangkan proses ekstensifikasi pajak dilakukan dengan perluasan objek pajak.
2. Hambatan-hambatan yang dihadapi oleh Pemerintah DKI Jakarta melalui Dinas Pelayanan Pajak dalam rangka optimalisasi penerimaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yaitu di antaranya terdapat kendala internal dan kendala eksternal. Kendala Internal yang dihadapi adalah keterbatasan sumber daya manusia dan kurangnya sarana yaitu *Single Identity Number (SIN)*, sedangkan kendala eksternal yang dihadapi yaitu adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan peraturan masing-masing instansi terkait.

Saran

Dari kesimpulan tersebut maka penulis dapat memberikan saran kepada Dinas Pelayanan Pajak DKI Jakarta yaitu sebagai berikut :

1. Perlu adanya jaringan sistem *online* yang dapat menyambungkan ke beberapa pihak seperti Bank, Badan Pertanahan Nasional dan Dinas Pelayanan Pajak sehingga dapat meminimalisir terjadinya pengurangan harga transaksi yang sebenarnya yang dilakukan oleh wajib pajak tidak patuh.
2. Kebijakan dengan menaikkan NJOP merupakan bagian dari strategi dari pemda dalam meningkatkan penerimaan BPHTB tetapi harus diimbangi juga dengan melihat dari sisi ekonomi masyarakat terutama masyarakat menengah ke bawah,

sehingga keadilan atas penetapan kebijakan pajak yang baru terwujud dan tidak meningkatkan penghindaran pajak yang lebih besar serta penyempurnaan kualitas dan kuantitas sumber daya manusia dengan memberikan diklat kepada pegawai serta melakukan rekrutmen pegawai yang kompeten.

DAFTAR PUSTAKA

- Aditia, I Wayan. 2011. *Analisis Implementasi Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Bogor*. Universitas Indonesia. Depok.
- Amir, Azhar. 1999. *Optimalisasi Penerimaan Pajak Bumi dan Bangunan di Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Melalui Nilai Jual Objek Pajak*. Universitas Indonesia. Depok.
- Ariany, Nany. 2010. *Analisis Progresivitas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Bagi Wajib Pajak Orang Pribadi di Jakarta Selatan Serta Hubungannya Dengan Ketidakmampuan Membayar PBB*. Universitas Indonesia. Depok.
- Bungin, Burhan. 2003. *Analisis Data Penelitian Kualitatif*. PT Bina Rena Pariwisata. Jakarta.
- Creswall, John W. 1994. *Research design: Qualitative and Quantitative approaches*.a: SAGE Publications In. California.
- Dewi, Indah Kusuma. 2009. *Analisis Biaya Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Pedesaan dan Perkotaan Setelah Diserahkan ke Daerah*. Universitas Indonesia. Depok.
- De Soto, Hernando and Francis Cheneval. 2006. *Property Realizing Right*. ruffer & rub. Zurich.
- Hamidi. 2007. *Metode Penelitian dan Teori Komunikasi*. UMM Press. Malang.
- Handini, Ulyy Febri. 2008. *Peranan Pemerintah Daerah Dalam Optimalisasi Penerimaan Pajak Bumi Dan Bangunan Di Kota Depok*. Universitas Indonesia. Depok.
- Harahap, Sofyan. 2001. *Sistem Pengawasan Manajemen*. Penerbit Quantum. Jakarta.
- Herdiansyah, Haris. 2010. *Metode Penelitian Kualitatif untuk Ilmu-ilmu Sosial*. Salemba Humanika. Jakarta.

International Taxation Academy. (1994). Netherland: IBFD

Ismail, Tjip. 2005. *Pengaturan Pajak Daerah di Indonesia*. PT Yellow Mediatma. Jakarta.

Ismail, Saleh.1988. *Ketertiban dan Pengawasan*. CV Haji Masagung. Jakarta.

Mansury. 2002. *Pajak Penghasilan Lanjutan Pasca Reformasi 2000*. YP4. Jakarta.

Mardiasmo. 1999. *Perpajakan*. Penerbit Andi. Yogyakarta.

Moleong, Lexy J.2007. *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Edisi Revisi). PT Remaja Rosdakarya. Bandung.

Nevius, Alistair M. 2011. *Real Estate Transfer Taxes: Practical Considerations*. Journal of Accountancy. New York.

Neuman, W. Lawrence. 2000. *Social Research Method: Qualitative and Quantitative Approaches, 4th Edition*. Allyn & Bacon. Boston.

Nowak.1970. *TaxAdministration in Theory and Practice*. Praeger Publisher. New York.

Nurmantu, Safri. 2003. *Pengantar Perpajakan*. Granit. Jakarta.

Nurmantu, Safri. 2005. *Pengantar Perpajakan*. Kelompok Yayasan Obor Indonesia. Jakarta.

P. Bambang., & Jannah, L.M. 2005. *Metode Penelitian Kuantitatif: Teori dan Aplikasi*. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta.

Sukiptyah. 2002. *Analisis Dampak Praktek Penghindaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap Pendapatan Pemerintah Daerah Kasus: Pemerintah Kota Bogor*. Universitas Indonesia. Depok.

- Slide *Presentasi Persamaan Persepsi Pencerahan Pemungutan dan Pelayanan BPHTB* oleh Bapak Drs. Edi Sumantri M.Si Kepala Unit Pelayanan Pajak Daerah Kebayoran Baru Jakarta Selatan.
- Salamun, A.T. 1986. *Pajak di mata Rakyat*. Yayasan Bina Pembangunan. Jakarta.
- Salomo, Roy V. 2002. *Keuangan Daerah di Indonesia*. STIA LAN Press. Jakarta.
- Samudra, Azhari A. 2005. *Perpajakan di Indonesia (Keuangan, Pajak, dan Retribusi)*. PT Hecca Mitra Utama. Jakarta.
- Samudra, Azhari A. 2007. *Administrasi Pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan*. Midada Rahma Press. Jakarta.
- Sidik, Machfud. 2000. *Model Penilaian Properti Berbagai Penggunaan Tanah di Indonesia*. PT Yayasan Bina Umat Sejahtera. Jakarta.
- Suharmoko dan Endah Hartati. 2006. *Doktrin Subrogasi, Novasi, dan Cessie*. Prenada Media Group. Jakarta.
- Suharno. 2003. *Pajak Properti di Indonesia*. Perpustakaan Nasional. Jakarta.
- Santoso, Gempur. 2007. *Metodologi Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*. Prestasi Pustaka. Jakarta.
- Sidik, Machfud. 2002. *Optimalisasi Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dalam Rangka Meningkatkan Kemampuan Keuangan Daerah*. Makalah disampaikan Acara Orasi Ilmiah. 10 April 2002. Bandung.
- Umar, Husein. 2004. *Metode Riset Ilmu Administrasi*. PT Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- Victor M. Situmorang dan Jusuf Juhir. 1998. *Aspek Hukum Pengawasan Melekat Dalam Lingkungan Aparatur Pemerintah*. PT Rineka Cipta. Jakarta.
- Widodo, ATM Widodo, dan Andrea Hendro Puspita. 2010. *Pajak Bumi dan Bangunan Untuk Para Praktisi*. Mitra Wacana Media. Jakarta.

<http://www.tempo.co/read/news/2014/02/12/0905533333/Daftar-KawasanFavorit-untuk-Bisnis-Properti>, diunduh 12 Februari 2015 pukul 06.32 WIB.

<http://www.djpk.depkeu.go.id/berita-headline?start=6>, diunduh 29 Maret 2015, pukul 01.37

www.ortax.org, diunduh 22 Maret 2015).