

AKIBAT HUKUM MANIPULASI HARGA TRANSAKSI DALAM PENENTUAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) DI KABUPATEN SLEMAN

Rosyida Alifatus Zahro - rosyidaalifatuszahro@mail.ugm.ac.id

Aufa Atha Salsabila - aufaathasalsabila@mail.ugm.ac.id

Girlee Geniusy Dinastya Haris - girleegeniusydinastyaharis@mail.ugm.ac.id

Magister Kenotariatan Universitas Gadjah Mada

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses penentuan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terhadap harga transaksi yang terdapat indikasi manipulasi dari Wajib Pajak oleh Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Sleman dan menganalisis akibat hukum manipulasi harga transaksi oleh Wajib Pajak dalam penentuan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) berdasarkan *self-assessment system* melalui *e-BPHTB* di Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Sleman. Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris dengan pendekatan kualitatif. Jenis data yang digunakan terdiri dari data primer dan sekunder, yang diperoleh melalui wawancara dengan Kepala Bidang Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Sleman. Data dianalisis secara deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa proses penentuan BPHTB di Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Sleman dilakukan melalui *self-assessment system* berbasis *e-BPHTB* dengan pengawasan administratif melalui penelitian kantor dan/atau penelitian lapangan untuk meneliti kewajaran harga transaksi. Akibat hukum atas manipulasi harga transaksi pada dasarnya berupa sanksi administratif berupa kewajiban pembetulan harga transaksi melalui mekanisme klarifikasi di *e-BPHTB* maupun pertemuan langsung terakhir. Apabila terdapat unsur kesengajaan yang menimbulkan kerugian keuangan daerah, perbuatan tersebut berpotensi terkena sanksi pidana. Dalam praktiknya, penegakan pidana merupakan upaya terakhir, sehingga penyelesaian lebih diutamakan melalui jalur administrasi. Upaya preventif yang dilakukan Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) adalah aktif melakukan sosialisasi dan kerjasama dengan stakeholder terkait.

Kata kunci: Akibat Hukum, Manipulasi, BPHTB

PENDAHULUAN

Pajak merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang digunakan untuk melaksanakan pembangunan sebagai upaya mencapai kemakmuran dan kesejahteraan bagi seluruh rakyat Indonesia.¹ Pasal 23A Undang-Undang Dasar Republik Indonesia merupakan dasar konstitusional bagi negara untuk memungut pajak dan pungutan lain yang mengartikan Pajak sebagai pungutan yang dilakukan oleh pemerintah berdasarkan peraturan perundang-undangan, yang hasilnya dipergunakan untuk pembiayaan pengeluaran umum pemerintah, yang balas jasanya tidak secara langsung diberikan kepada pembayarinya.² Masyarakat sebagai seorang wajib pajak sangat erat kaitannya dengan individu lain dalam perbuatan hukum seperti jual beli, utang piutang, tukar menukar dan perbuatan hukum lainnya yang biayanya dilakukan oleh 2 (dua) orang atau lebih. Saat ini, kebutuhan masyarakat sebagai individu dalam pemilikan tanah sangat tinggi, mengingat semakin banyaknya keinginan masyarakat dalam pengelolaan bisnis properti tanah, kepemilikan rumah, dan kepemilikan bangunan sebagai tempat usaha.³

Masyarakat sebagai masing-masing individu mempunyai kepentingan yang terkadang saling berhadapan. Pajak adalah tidak lain daripada alat untuk menghadapi dan membiayai kepentingan bersama, yang menjadi tanggung jawab bersama seluruh rakyat Indonesia. Dengan demikian, akan terdapat banyak sekali peristiwa jual beli tanah sebagai pemenuhan kebutuhan masing-masing wajib pajak. Perolehan hak atas tanah dan bangunan oleh wajib pajak dikenakan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, yang meliputi pemindahan hak dan pemberian hak baru kepada wajib pajak. Sebagai wajib pajak, wajib membayar bea perolehan hak atas tanah dan bangunan pada saat terutangnya bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.⁴ Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan merupakan salah satu jenis pajak daerah kabupaten/kota. Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan merupakan pajak yang dikenakan terhadap perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan bangunan.⁵

¹ Angger Sigit Pramukti dkk., *Pokok-Pokok Hukum Perpajakan* (Pustaka Yustisia, 2015). Hlm 1

² Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

³ Rochmat Soemitro dan Dewi Kania Sugiharti, *Asas dan Dasar Perpajakan*, Edisi kedua (Refika Aditama, 2010). Hlm: 45

⁴ Soemitro dan Sugiharti, *Asas dan Dasar Perpajakan*. Hlm 45

⁵ Soemitro dan Sugiharti, *Asas dan Dasar Perpajakan*. Hlm 84

Pemerintah Kabupaten Sleman merupakan daerah otonom yang menyelenggarakan pemerintahan secara mandiri berdasarkan prinsip desentralisasi. Dalam pelaksanaan otonomi daerah, pemerintah daerah dituntut untuk mampu membiayai kebutuhan melalui optimalisasi pendapatan daerah. Salah satu sumber utama Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah pajak daerah. Sektor perpajakan menjadi salah satu penyumbang terbesar di Pemerintah Kabupaten Sleman pada tahun 2025 realisasi per September senilai Rp 140,2 miliar.⁶ Salah satu jenis pajak daerah yang memiliki kontribusi terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang dikenakan terhadap orang pribadi atau badan hukum yang memperoleh hak atas tanah atau bangunan.

Setiap transaksi jual beli tanah, terdapat harga transaksi yaitu Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP), apabila NPOP yang dilaporkan lebih rendah dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) maka yang digunakan adalah PBB-P2 pada tahun terjadinya perolehan.⁷ Oleh karena itu, keakuratan harga transaksi menjadi faktor krusial dalam menentukan besaran pajak yang harus dibayarkan oleh wajib pajak. Namun dalam praktiknya sering ditemukan permasalahan ketidaksesuaian harga transaksi yang dilaporkan dalam akta jual beli dengan harga yang sebenarnya. Para pihak dalam transaksi cenderung menurunkan harga transaksi dengan tujuan untuk mengurangi beban pajak yang harus dibayarkan.⁸ Disisi lain, kewenangan BKAD dalam melakukan penyesuaian nilai juga menempatkan pemerintah daerah pada posisi yang cukup dominan dalam menentukan dasar pengenaan pajak. hal ini berpotensi menimbulkan perdebatan, khususnya terkait sejauh mana negara dapat masuk ke dalam ranah kesepakatan privat tanpa melanggar prinsip kebebasan berkontrak.

Permasalahan tersebut tidak terlepas dari sistem pemungutan pajak BPHTB yang menganut sistem perpajakan *self-assessment*, dalam prakteknya ada saja wajib pajak yang tidak jujur sehingga diperlukan adanya validasi data dalam BPHTB dilakukan oleh BKAD.⁹ Pada

⁶ Kun Nanda Ksatriadi, "Catatan Berita UJDIH BPK Perwakilan DIY." *BPK DIY*, 17 April 2026, https://yogyakarta.bpk.go.id/wp-content/uploads/2025/11/Caber_Realisasi-PAD-Sleman-Capai-48_20250802225243.pdf.

⁷ Peraturan Bupati Kabupaten Sleman Nomor 83 Tahun 2024.

⁸ Fatma Ulfatun Najicha, *Reforming Tax Object Sales Value Regulation for Equitable Regional Revenue* (2025).

⁹ Pasal 12 ayat (1) Undang-undang No. 28 Tahun 2009 Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

praktiknya penerapan *self-assessment* menimbulkan permasalahan di lapangan, karena tidak jarang harga transaksi yang diajukan oleh wajib pajak tidak sesuai dengan harga transaksi yang sebenarnya dan jauh lebih rendah dengan nilai pasar.¹⁰

Fenomena manipulasi harga transaksi dalam pelaporan BPHTB di Kabupaten Sleman terlihat dari data permohonan validasi BPHTB di BKAD Sleman. Pada tahun 2025, sebanyak 11.081 permohonan validasi, dari jumlah tersebut sebanyak 6.738 permohonan diterbitkan berita acara oleh tim validasi BKAD Sleman. Terbitnya berita acara oleh tim validasi menandakan bahwa harga transaksi yang dilaporkan oleh wajib pajak dinilai tidak wajar dan tidak sesuai dengan harga pasar yang berlaku berdasarkan penelitian yang dilakukan. Tren serupa berlanjut pada tahun 2026, dimana hingga bulan April tercatat sebanyak 3.007 permohonan validasi BPHTB sebanyak 1.566 diantaranya diterbitkan berita acara oleh tim validasi.¹¹

Tingginya proporsi diterbitkannya berita acara dibandingkan dengan permohonan validasi BPHTB mencapai lebih dari 60% (enam puluh persen) mengindikasikan bahwa sebagian besar wajib pajak diduga melakukan pelaporan harga transaksi di bawah harga pasar sebagai upaya untuk memperkecil beban pajak yang harus dibayarkan. Kondisi praktik manipulasi harga transaksi dalam pelaporan BPHTB bukan fenomena baru, melainkan telah terjadi secara masif yang berpotensi menimbulkan kerugian terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Sleman.

Permasalahan ini semakin kompleks mengingat sistem pemungutan BPHTB menganut sistem *self-assessment*, dimana wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung, memperhitungkan, dan melaporkan sendiri besaran pajak terhutang, sebagaimana ketentuan Pasal 12 ayat (1) Undang-undang No. 28 Tahun 2007 Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (UU KUP).¹² Sistem ini di satu sisi memberikan kemudahan, namun disisi lain membuka celah terjadinya manipulasi harga transaksi

¹⁰ M. Fauzal dan Otong Rosadi, "Politik Hukum Penerapan Sistem Self Assesment Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Pada Transaksi Jual Beli," *Ekasakti Legal Science Journal* 2, no. 3 (2025): 252–64, <https://doi.org/10.60034/t0zzsm72>.

¹¹ *Data Permohonan BPHTB Kabupaten Sleman Tahun 2025* (Badan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Sleman, 2025).

¹² Undang-undang No. 28 Tahun 2009 Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan.

oleh wajib pajak. mengantisipasi hal tersebut, pemerintah daerah melalui BKAD memiliki peran penting dalam melakukan verifikasi dan penilaian kewajaran terhadap harga transaksi yang dilaporkan oleh wajib pajak. Tetapi dalam praktiknya terdapat permasalahan salah satunya adalah ketidaksesuaian antara NJOP dengan harga pasar yang sebenarnya. NJOP yang lebih rendah dari harga pasar seringkali dimanfaatkan sebagai celah untuk melakukan manipulasi harga transaksi. Akibat manipulasi harga transaksi adalah penetapan BPHTB menjadi tidak mencerminkan nilai riil, sehingga berpotensi menimbulkan kerugian keuangan daerah, dan mengurangi optimalisasi penerimaan pajak serta mencederai prinsip keadilan dan kepastian hukum dalam pemungutan pajak daerah.

Terhadap permasalahan tersebut, yang menjadi fokus penelitian ini adalah bagaimana proses penentuan BPHTB terhadap harga transaksi yang terdapat indikasi manipulasi harga transaksi oleh Wajib Pajak di BKAD Sleman dan bagaimana akibat hukum manipulasi harga transaksi oleh Wajib Pajak dalam penentuan BPHTB berdasarkan *self-assessment system* melalui *e-BPHTB* serta upaya-upaya yang dilakukan oleh BKAD Sleman. Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris dengan pendekatan kualitatif yang bertujuan untuk menganalisis praktik penentuan harga transaksi dalam BPHTB. Penelitian ini dilakukan di Badan Keuangan dan Aset Daerah (BKAD) Kabupaten Sleman. Data yang digunakan yakni data primer yang diperoleh melalui wawancara dengan pihak BKAD, serta data sekunder berupa pengaturan perundang-undangan dan literatur terkait. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara dan studi kepustakaan. Selanjutnya, data dianalisis secara deskriptif kualitatif untuk menelaah kesesuaian antara praktik di lapangan dengan ketentuan hukum yang berlaku serta implikasi hukumnya.

PEMBAHASAN

Proses Penentuan BPHTB terhadap Harga Transaksi yang Terdapat Indikasi Manipulasi dari Wajib Pajak oleh BKAD Sleman

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah memberi kewenangan kepada pemerintah daerah untuk memungut pajak dan retribusi di wilayah Kabupaten/Kota yang meliputi pemungutan PPB-P2, BPHTB, PBJT, Pakal Reklame, PAT, Pajak MBLB, Pajak Sarang Burung

Walet, Opsen PKB, dan Opsen BBNKB.¹³ Jenis pajak yang demikian merupakan jenis pajak yang dipungut berdasarkan perhitungan sendiri oleh Wajib Pajak.¹⁴ Tata cara pemungutan pajak dengan perhitungan sendiri oleh Wajib Pajak kita kenal dengan sebutan *self-assessment system*, yaitu sistem pembayaran pajak yang memberi wewenang penuh kepada Wajib Pajak untuk menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya.

BPHTB merupakan salah satu jenis pajak daerah yang pengenaannya dilakukan berdasarkan *self-assessment system*. Meskipun pengenaan BPHTB dilakukan berdasarkan *self-assessment system* dimana wajib pajak memiliki hak yang tidak boleh diintervensi oleh pejabat pajak, kalau terjadi pelanggaran dalam pemenuhan kewajiban dan menjalankan hak, seperti adanya upaya Wajib Pajak untuk melakukan penghindaran pajak secara ilegal, seperti pelaporan harga transaksi yang jauh dari harga riil, pejabat pajak yang bertugas mengelola pajak daerah berwenang mengenakan sanksi hukum berdasarkan tingkat pelanggaran hukum yang dilakukan oleh wajib pajak. Pejabat pajak yang bertugas wajib melakukan tindakan hukum yang dibenarkan oleh hukum pajak berupa pemeriksaan.¹⁵ Yang dimaksud dengan pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban perpajakan dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan. Dalam melakukan pemeriksaan, diupayakan bagi pejabat pajak untuk tetap berpegang pada prinsip keterbukaan dan kejujuran.¹⁶

Dalam menentukan besaran pajak BPHTB yang dikenakan kepada wajib pajak, digunakan *self-assessment system* dimana wajib pajak harus mengisi sendiri dokumen-dokumen yang diperlukan untuk mengajukan permohonan validasi BPHTB. Validasi BPHTB merupakan upaya untuk mengetahui dan memastikan mengenai kebenaran data peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang diajukan oleh Wajib Pajak, sekaligus menjadi syarat yang harus dipenuhi sebelum BKAD mengabulkan

¹³ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, UU No. 1 Tahun 2022.

¹⁴ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

¹⁵ Sri Pudyatmoko Y, *Pengantar Hukum Pajak (Edisi Revisi)*, Edisi IV (Andi, 2009).hlm 159

¹⁶ Y, *Pengantar Hukum Pajak (Edisi Revisi)*. Hlm 159

permohonan validasi BPHTB.¹⁷ Berkaitan dengan pemeriksaan oleh pejabat pajak dalam mengkaji permohonan validasi BPHTB melalui *self-assessment system*, berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Tintin Fathonah, S.Sos, M.Si. selaku Kepala Bidang Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan BKAD Sleman, diketahui bahwa BKAD Sleman telah menyediakan akun *e-BPHTB* untuk Notaris/PPAT bagi Wajib Pajak yang melakukan jual beli melalui PPAT, serta akun *user* umum untuk orang umum yang mengurus secara mandiri. Dalam proses pengajuan, Wajib Pajak dapat mengunggah dokumen persyaratan sesuai dengan mandatory yang ada.¹⁸ Secara normatif, Pasal 13 Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 7 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah menyatakan bahwa dasar pengenaan BPHTB jual beli merupakan nilai perolehan objek Pajak yang ditetapkan berdasarkan harga transaksi.¹⁹ Namun demikian, apabila nilai peroleh objek pajak diketahui lebih rendah atau dibawah batas wajar, yang akan digunakan adalah nilai pasar. Nilai pasar akan diisi oleh Wajib Pajak atau pemohon atau kuasanya yang dalam hal ini merupakan Notaris/PPAT.²⁰

Kondisi ini sering terjadi ketika Wajib Pajak menggunakan nilai transaksi lama sebagai dasar pengisian, misalnya harga pembelian yang terjadi beberapa tahun sebelumnya. Padahal, nilai ini tidak lagi mencerminkan kondisi aktual pada saat terjadinya perolehan hak yang dilaporkan. Terdapat kasus, tanah yang telah dibeli sekitar sepuluh tahun yang lalu dengan harga yang rendah tetapi dilaporkan menggunakan nilai transaksi tersebut, meskipun saat pengajuan BPHTB nilai pasar tanah telah mengalami peningkatan yang signifikan. situasi ini, tidak dapat dijadikan dasar pengenaan pajak karena tidak memenuhi prinsip kewajaran. Hal ini tegas diatur dalam Pasal 46 ayat (3) UU HKPD berbunyi: “Dalam hal nilai perolehan objek pajak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diketahui atau lebih rendah daripada NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak

¹⁷ Muhamad Iqbal Roif Arrohman dkk., “Analisis Pungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Dampaknya terhadap Harga Jual Perumahan,” *Open Access* 11, no. 6 (2025).

¹⁸ “Wawancara dengan Tintin Fathonah, S.Sos., M.Si. selaku Kepala Bidang Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan di BKAD Sleman,” 17 April 2026, Badan Keuangan dan Aset Daerah Sleman.

¹⁹ Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 7 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

²⁰ “Wawancara dengan Tintin Fathonah, S.Sos., M.Si. selaku Kepala Bidang Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan di BKAD Sleman.”

bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan BPHTB yang digunakan adalah NJOP yang digunakan dalam pengenaan pajak bumi dan bangunan pada tahun terjadinya perolehan.”²¹ Dengan demikian, dapat ditelaah bahwa penggunaan nilai transaksi yang dilaporkan lebih rendah dari pada NJOP maka NJOP yang berlaku pada saat terjadinya perolehan hak digunakan sebagai dasar pengenaan BPHTB. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa NPOP tidak sepenuhnya diserahkan pada Wajib Pajak, melainkan dibatasi adanya standar minimum berupa NJOP.

Dalam pelaksanaannya, banyak ditemukan adanya pelaporan harga transaksi yang tidak mencerminkan harga riil. Apabila terdapat indikasi bahwa nilai yang dilaporkan lebih dari kondisi sebenarnya, tim peneliti BKAD Sleman akan melakukan penelitian lapangan melalui penilaian properti sebagai data pembanding. Hasil penelitian tersebut kemudian dituangkan dalam Berita Acara (BA) BPHTB yang memuat data pembanding berupa estimasi nilai objek pajak di lokasi yang dilaporkan oleh Wajib Pajak. Hal ini sebagaimana contoh kasus, di mana terdapat Wajib Pajak yang melaporkan nilai BPHTB sebesar Rp 450.000.000. Namun, karena peneliti merasa nilai tersebut tergolong rendah di lokasi objek pajak. Peneliti melakukan penelitian lapangan yang ternyata mendapatkan hasil estimasi nilai objek pajak sebesar Rp 804.000.000. Kemudian, hasil penelitian tersebut dicantumkan dalam berita acara BPHTB oleh peneliti BKAD Sleman untuk diberikan kepada Wajib Pajak agar Wajib Pajak dapat melakukan penyesuaian.²² Berdasarkan praktik tersebut, terlihat bahwa penelitian yang dilakukan oleh BKAD sleman berfungsi sebagai instrumen objektivitas dalam menilai kewajaran nilai transaksi yang dilaporkan oleh Wajib Pajak. Perbedaan inilah antara nilai yang dilaporkan dengan hasil estimasi menunjukkan adanya mekanisme koreksi berbasis data, sehingga penentuan dasar pengenaan BPHTB tidak semata-mata bergantung pada pengakuan Wajib Pajak.

Selain itu, dituangkan hasil penelitian ke dalam Berita Acara (BA), setelah BA BPHTB diterbitkan, Wajib Pajak diberi kesempatan untuk melakukan klarifikasi terkait dengan harga transaksi yang dilaporkan

²¹ Pasal 46 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

²² “Wawancara dengan Tintin Fathonah, S.Sos., M.Si. selaku Kepala Bidang Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan di BKAD Sleman.”

dalam permohonan validasi. Apabila Wajib Pajak dapat membuktikan bahwa harga transaksi tersebut merupakan harga riil, maka BKAD Sleman akan mengabulkan permohonan validasi. Sebaliknya, jika dalam proses klarifikasi Wajib Pajak tidak kooperatif, BKAD Sleman dapat menolak permohonan validasi tersebut. Penetapan harga transaksi dalam Berita Acara (BA) BPHTB oleh BKAD Sleman bukan merupakan bentuk penjustifikasian sepihak, melainkan bagian dari kewenangan BKAD Sleman untuk mencari harga riil yang sebenarnya guna mencegah adanya manipulasi yang berpotensi menimbulkan kerugian negara. Dalam hal tertentu, BKAD Sleman juga memiliki kewenangan untuk melakukan adjustment terhadap harga transaksi yang dirasa tidak wajar, misalnya pada transaksi masa lampau sekitar tahun 1990-an atau transaksi antar pihak yang memiliki hubungan keluarga yang cenderung melaporkan harga transaksi di bawah harga pasar.²³

Lebih lanjut, BKAD Sleman juga berupaya untuk mewujudkan prinsip keterbukaan dalam pelaksanaan pemungutan BPHTB. Hal ini tercermin dalam proses penerbitan berita acara BPHTB yang dilakukan secara transparan dengan memberikan kesempatan kepada Wajib Pajak untuk melakukan klarifikasi atas harga transaksi yang dilaporkan dalam permohonan validasi BPHTB. Adapun validasi BPHTB terdapat 2 (dua) bentuk, yaitu secara fisik yang ditandai dengan cap basah, stempel tanggal validasi, serta tanda tangan elektronik dan secara sistem yang terintegrasi dengan BPN melalui mekanisme *host to host*.²⁴ Berdasarkan hasil wawancara tersebut dapat ditelaah bahwa menunjukkan adanya upaya modernisasi dalam pelayanan perpajakan daerah. Integritas sistem melalui mekanisme *host to host* memperkuat validitas data serta meminimalisir potensi manipulasi, karena data yang digunakan telah terhubung secara langsung antar instansi. dengan demikian, proses validasi BPHTB di dukung oleh sistem yang meningkatkan transparansi, efisiensi, dan kepastian hukum dalam penentuan kewajiban perpajakan.

²³ “Wawancara dengan Tintin Fathonah, S.Sos., M.Si. selaku Kepala Bidang Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan di BKAD Sleman.”

²⁴ “Wawancara dengan Tintin Fathonah, S.Sos., M.Si. selaku Kepala Bidang Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan di BKAD Sleman.”

Akibat Hukum Manipulasi Harga Transaksi oleh Wajib Pajak dalam Pengenaan BPHTB

Dalam penyelenggaraan BPHTB, perlu adanya pengawasan yang dilakukan oleh BKAD Kabupaten Sleman. Hal ini sebagai bentuk penegakan hukum yang dilakukan oleh lembaga pemerintah terhadap pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh wajib pajak. Kendati demikian, praktek penyampaian harga transaksi yang tidak mencerminkan keadaan yang sebenarnya sebagai dasar pengenaan BPHTB dapat dianalisis juga secara konseptual pada ketentuan dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 1983 tentang ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (UU KUP), meskipun BPHTB saat ini merupakan pajak daerah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (UU HKPD), ketentuan dalam UU KUP tetap relevan sebagai landasan konseptual dalam pemahaman mekanisme kepatuhan perpajakan. Norma ini mencerminkan penerapan self-assessment sistem yang dimana wajib pajak diberikan kepercayaan untuk menghitung, memperhitungkan dan melaporkan sendiri kewajiban perpajakannya. Secara substantif, negara memberikan kesempatan kepada wajib pajak untuk memenuhi kewajibannya secara benar dan riil tanpa langsung dikenakan sanksi berat, selama dilakukan dengan itikad baik.

Pendekatan tersebut juga sejalan dengan praktik administratif dalam pemungutan BPHTB di daerah, khususnya di Kabupaten Sleman yang lebih mengedepankan klarifikasi dan pembetulan dari pada membawa langsung pada ranah pidana. Hal ini sejalan dengan Bab IV Peraturan Bupati Sleman Nomor 83 Tahun 2024²⁵ Peraturan Bupati Sleman menegaskan bahwa *self-assessment* dalam BPHTB tidak bersifat mutlak, melainkan dikontrol melalui mekanisme penelitian oleh BKAD guna memastikan harga transaksi berada dalam batas wajar. hal ini bersifat administratif melalui klarifikasi dan pembetulan, sehingga hal ini dapat mencegah manipulasi harga transaksi.

Berdasarkan keterangan dari Ibu Tintin Fathonah, S.Sos.,M.Si Kepala Bidang Pendaftaran, Pendataan, Penetapan BKAD sleman mengatakan bahwa apabila dalam penyampaian harga tidak sesuai dengan harga yang sebenarnya yang digunakan untuk menentukan harga BPHTB

²⁵ Peraturan Bupati Kabupaten Sleman Nomor 83 Tahun 2024.

dan apabila ditemukan adanya indikasi ketidaksesuaian antara nilai yang dilaporkan dengan kondisi riil di lapangan, BKAD tidak serta merta membawa permasalahan tersebut ke ranah pidana. sebaliknya, BKAD menempuh pendekatan administratif dengan mempertemukan para pihak untuk melakukan klarifikasi dan mendorong pengungkapan harga transaksi yang sebenarnya sehingga kewajiban BPHTB dapat dihitung secara lebih akurat sesuai dengan prinsip *self-assessment*.

Namun demikian, pada realitanya masyarakat kabupaten sleman masih banyak melakukan manipulasi terhadap nilai harga transaksi. hal ini akan berdampak negatif bagi pemerintah daerah dalam penyelenggaraan BPHTB. Adanya kecurangan yang dilakukan oleh wajib pajak, wajib pajak dapat meringankan jumlah pajak yang dibebankan atas transaksi wajib pajak. Pasal 23 Peraturan Bupati Sleman mengatur bahwa pembetulan atas penetapan BPHTB hanya dapat dilakukan dalam tiga kategori, yaitu kesalahan tulis, kesalahan hitung, dan kekeliruan penerapan ketentuan peraturan perundang-undangan. Wajib pajak yang terindikasi melaporkan harga transaksi dibawah harga pasar diberikan mekanisme melalui proses klasifikasi yang dapat dilakukan melalui aplikasi e-BPHTB baik dengan mempertemukan para pihak untuk mengungkapkan harga transaksi yang sebenarnya.

Menurut keterangan Ibu Tintin terdapat permasalahan lain, yaitu sering ditemukan kasus dimana nilai transaksi yang dicantumkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak mencerminkan kondisi riil di lapangan. misalnya, terdapat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan nilai transaksi sebesar Rp.1.000.000.000 (satu milyar rupiah), namun objek tanah tersebut berada pada kawasan strategis dengan nilai pasar yang jauh lebih tinggi. Dalam kondisi ini, BKAD menilai bahwa nilai yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut tidak wajar apabila dibandingkan dengan data pembanding seperti NJOP maupun harga pasar dilokasi yang sama.²⁶ Berdasarkan keterangan tersebut dapat dianalisa bahwa nilai yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak serta merta dijadikan dasar pengenaan BPHTB apabila tidak mencerminkan kondisi riil. walaupun demikian perjanjian tetap sah secara keperdataan namun hal ini juga menimbulkan konsekuensi hukum di bidang perpajakan. Maka perjanjian tersebut dianggap tidak berlaku

²⁶ “Wawancara dengan Tintin Fathonah, S.Sos., M.Si. selaku Kepala Bidang Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan di BKAD Sleman.”

sebagai dasar pengenaan BPHTB. Hal tersebut disampaikan oleh Ibu Tintin bahwa apabila para pihak bersedia melakukan pembetulan, maka proses validasi BPHTB dapat dilanjutkan dengan menggunakan nilai yang telah disesuaikan. Sebaliknya, apabila tidak dilakukan pembetulan, maka BKAD berwenang untuk tidak menggunakan nilai dalam PPJB tersebut sebagai dasar pengenaan BPHTB, bahkan dapat menolak permohonan validasi, sehingga proses peralihan hak tidak dapat dilakukan.

Itikad baik wajib pajak menjadi salah satu faktor yang secara substantif mempengaruhi, itikad baik dalam konteks ini merujuk pada kesediaan wajib pajak secara sukarela untuk mengungkapkan harga transaksi sesuai dengan harga riil. Pasal 8 Undang -Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan mengatur mekanisme *voluntary disclosure*, apabila wajib pajak dengan kesadaran sendiri pengungkapan ketidakbenaran pengisian permohonan validasi BPHTB sebelum dilakukan pemeriksaan maka konsekuensi hukum yang dikenakan adalah sanksi administratif.²⁷ Pendekatan ini mencerminkan bahwa negara menghargai itikad baik sebagai hal yang meringankan bahkan dapat menghapus potensi pertanggungjawaban secara pidana.²⁸ Dalam praktik di BKAD Sleman klarifikasi secara administratif yang difasilitasi oleh BKAD guna mengungkapkan harga transaksi memberikan prioritas atas itikad baik dan kerelaan wajib pajak, sebelum dikenakan instrumen hukum yang lebih keras untuk diterapkan.

Meskipun demikian, praktik manipulasi harga transaksi tersebut pada dasarnya berpotensi masuk dalam ranah hukum pidana, hal ini sebagaimana yang diatur dalam Pasal 105 UU HKPD memberikan kewenangan kepada Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah untuk melaksanakan penyidikan tindak pidana di bidang perpajakan daerah. Akan tetapi, penerapan sanksi pidana merupakan upaya terakhir (*ultimum remedium*) yang dimana baru dapat diterapkan apabila mekanisme sanksi administratif yang dilakukan tidak berjalan optimal.

Secara normatif, apabila wajib pajak memanipulasi harga transaksi dengan tujuan memperkecil nilai pajak yang harus dibayarkan dapat

²⁷ Muhammad Valentino, *Studi Komparatif Penerapan Voluntary Disclosure Program Di Indonesia, Malaysia, Dan Singapura*, vol. 6 (Jurnal Pajak Indonesia, 2022). hlm 386

²⁸ Rahmawati Medina, *Tantangan Penerapan Restorative Justice dalam Sistem Peradilan Pidana di Indonesia*, (Institute for Criminal Justice Reform). Hlm 32

dikategorikan pelanggaran dalam Pasal 174 UU HKPD bahwa Wajib Pajak yang karena kealpaannya tidak menyampaikan atau mengisi dengan tidak benar atau tidak lengkap atau melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga merugikan keuangan Daerah dapat dipidana dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau pidana denda paling banyak 2 (dua) kali jumlah pajak terutang.²⁹ Ayat (2) pasal ini Wajib Pajak yang dengan sengaja tidak menyampaikan SPTPD atau mengisi dengan tidak benar atau tidak lengkap atau melampirkan keterangan yang tidak benar sehingga merugikan keuangan Daerah dapat dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau pidana denda paling banyak 4 (empat) kali.³⁰ Pembuktian dari unsur kesengajaan adalah sanksi pidana baru dapat diterapkan apabila ada kesengajaan (*dolus*) dari wajib pajak. Akan tetapi melaporkan harga transaksi dibawah harga pasar tidak secara otomatis memenuhi unsur pidana, sehingga harus dibuktikan bahwa wajib pajak sadar dan mengetahui bahwa perbuatan tersebut bertujuan untuk menghindari pembayaran pajak. Dalam praktik yang ditemukan di BKAD Sleman, pendekatan pidana bukan merupakan langkah pertama yang ditempuh. Penegakan hukum pidana baru relevan dipertimbangkan apabila terdapat bukti manipulasi secara sistematis dan berulang, kesengajaan misalkan pemalsuan bukti bayar atau manipulasi tersebut menyebabkan kerugian keuangan daerah.

Penyelenggaraan BPHTB di Kabupaten Sleman menunjukan adanya kesenjangan antara (*legal substance*), struktur lembaga (*legal structure*) serta budaya hukum (*legal culture*). Secara normatif pasal 105 UU HKPD mengatur wewenang penyidik pejabat pegawai negeri sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penyidikan tindak pidana dibidang perpajakan.³¹ Namun dari hasil wawancara praktik penegakan hukum dibidang perpajakan cenderung berfokus pada pendekatan administratif. Kondisi ini terjadi karena belum optimalnya fungsi penyidik PPNS baik karena keterbatasan sumber daya manusia, faktor usia, maupun kapasitas teknis terkait penyidikan di bidang perpajakan. Pada aspek budaya hukum berdasarkan

²⁹ Pasal 174 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

³⁰ Pasal 174 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

³¹ Pasal 105 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah.

hasil wawancara diketahui bahwa tingkat kepatuhan pajak masyarakat Indonesia masih rendah serta cenderung mengurangi nilai pajak yang harus dibayarkan. Hambatan ini dapat dianalisis dengan menggunakan teori sistem hukum dari Lawrence Meir Friedman bahwa ketiga unsur (*legal substance*), struktur lembaga (*legal structure*) serta budaya hukum (*legal culture*) merupakan unsur yang tidak dapat dipisahkan karena setiap unsurnya akan berdampak pada unsur yang lain sehingga menyebabkan penerimaan BPHTB sebagai salah satu sumber PAD menjadi tidak optimal.³²

BKAD Sleman telah menjalankan berbagai upaya preventif yang bersifat proaktif untuk mencegah manipulasi harga transaksi antara lain : Pertama, melakukan sosialisasi pada masyarakat baik secara tatap muka langsung atau melalui media elektronik untuk meningkatkan kesadaran dan kepatuhan wajib pajak dalam melaporkan harga transaksi secara jujur sesuai dengan harga riil yang disepakati. Sosialisasi juga dilakukan secara langsung pada tingkat kelurahan untuk memberikan edukasi pada masyarakat di tingkat paling bawah. Kedua, BKAD Kabupaten Sleman bekerja sama dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) di Kabupaten Sleman dengan menjalin Memorandum of Understanding (Mou). Sinergi kerjasama ini adalah modernisasi pelayanan perpajakan daerah secara daring dengan mengimplementasikan sistem sistem pembayaran secara *host to host*. Kerja sama dengan BPN memberikan dampak signifikan dalam optimalisasi penerimaan pajak karena meminimalkan kebocoran, meminimalisir risiko pemalsuan bukti bayar yang sebelumnya pernah terjadi. Dengan mekanisme ini dapat dipastikan bahwa pembayaran pajak dari wajib pajak masuk ke kas daerah.

Lebih lanjut, integritas sistem tersebut tidak hanya berdampak pada aspek pembayaran tetapi juga pada proses pendaftaran dan peralihan hak atas tanah. Dalam praktiknya, proses pendaftaran tanah integrasi ini memberikan dampak yang luar biasa, misalnya pada saat A menjual tanah kepada B, kemudian B menjual kepada C sistem BPN akan mendeteksi kedua peralihan hak secara otomatis. Sebelum adanya integrasi ini terdapat celah dimana validasi BPHTB hanya dilakukan sekali, yaitu transaksi langsung A ke C, sehingga transaksi antara A ke B luput dari pengenaan

³² Al Kautsar i dan Muhammad D. W, "Sistem Hukum Modern Lawrence M. Friedman: Budaya Hukum dan Perubahan Sosial Masyarakat dari Industrial ke Digital," *SAPIENTIA ET VIRTUS* 7 (2) (2022), <https://doi.org/10.37477/sev.v7i2.358>. hlm 84-99

pajak. Dengan integrasi ini, setiap peralihan hak akan tercatat dan dapat ditelusuri melalui sistem yang menutup celah manipulasi melalui transaksi berantai. Ketiga, kerjasama dengan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) Kabupaten Sleman, diwujudkan melalui forum rapat kerja terkait pelayanan validasi BPHTB. BKAD Kabupaten Sleman menilai Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah IPPAT berperan aktif membantu mensosialisasikan peraturan terkait validasi BPHTB, mengingat hampir seluruh proses transaksi jual beli tanah di fasilitasnya. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki posisi yang strategis *gatekeeper* atas transaksi pengalihan hak atas tanah dan bangunan. Secara yuridis, PPAT tidak diperkenankan membuat akta pengalihan hak sebelum wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran BPHTB yang sah. PPAT dapat melakukan verifikasi kewajaran harga transaksi yang dilakukan para pihak dan sejatinya PPAT mengetahui harga pasar di lapangan. Namun apabila secara sadar PPAT turut memfasilitasi dan membiarkan pencantuman harga transaksi yang tidak sesuai dalam akta yang dibuatnya, maka bentuk tanggung jawab hukumnya tidak hanya secara etik tetapi ranah pidana. Dalam hukum pidana situasi ini dikualifikasikan sebagai bentuk turut serta atau membantu dalam tindak pidana.

Meski demikian, BKAD mengakui bahwa implementasi upaya preventif ini tidak mudah, karena harga transaksi merupakan kesepakatan para pihak dan kepatuhan masyarakat Indonesia khususnya di Kabupaten Sleman dalam pelaporan pajak melalui sistem *self-assessment* masih rendah.³³ Hal ini dapat di analisis bahwa kendala utama dalam pencegahan manipulasi transaksi tidak hanya terletak pada aspek regulasi saja, tetapi juga pada karakteristik *self-assessment* yang memberikan ruang celah wajib pajak untuk menentukan sendiri besaran nilai yang dilaporkan.³⁴ di sisi lain, fakta bahwa harga transaksi tersebut hasil kesepakatan para pihak. hal ini menimbulkan dilema terhadap prinsip kebebasan berkontrak dengan kebutuhan untuk menjamin keadilan dalam pemungutan pajak. hal ini juga sangat bergantung pada tingkat kesadaran dan itikad baik masyarakat dalam memenuhi kewajiban perpajakan.

³³ “Wawancara dengan Tintin Fathonah, S.Sos., M.Si. selaku Kepala Bidang Pendaftaran, Pendataan, dan Penetapan di BKAD Sleman.”

³⁴ Kartika Cahyaningtyas dkk., “Implementasi Sistem Self Assessment pada Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Boyolali,” *Jurnal Akuntansi dan Pajak* 02 (2025), <http://jurnal.stie-aas.ac.id/index.php/jap>.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, proses penentuan BPHTB terhadap harga transaksi yang terindikasi manipulasi oleh wajib pajak di BKAD Kabupaten Sleman dilaksanakan melalui mekanisme penelitian administratif dalam sistem self-assessment. Meskipun Wajib Pajak diberikan kepercayaan untuk menentukan dan melaporkan sendiri harga transaksi melalui e-BPHTB, namun kewenangan tersebut tidak bersifat mutlak karena BKAD tetap melakukan verifikasi atas kewajaran atas nilai yang dilaporkan. Dalam hal ditemukan indikasi harga transaksi yang tidak mencerminkan kondisi riil, BKAD menempuh pendekatan klarifikasi, baik melalui sistem maupun mempertemukan para pihak, guna memperoleh nilai riil sebagai dasar pengenaan BPHTB. Dengan demikian, proses penentuan BPHTB di Kabupaten Sleman menunjukkan adanya keseimbangan antara kepercayaan kepada Wajib Pajak dan fungsi pengawasan oleh pemerintah daerah.

Adapun akibat hukum dari manipulasi harga transaksi oleh Wajib Pajak dalam penentuan BPHTB menimbulkan konsekuensi hukum yang berlapis baik itu administratif hingga pidana. Secara administratif BKAD sleman menggunakan sistem klasifikasi, kewajiban pembetulan dan pembayaran kekurangan pajak. Wajib pajak didorong untuk mengungkapkan harga transaksi yang sebenarnya secara sukarela (*voluntary disclosure*). Apabila wajib pajak tidak melakukan pembetulan, maka BKAD berwenang menolak permohonan validasi sehingga proses peralihan hak atas tanah tidak dapat dilanjutkan. Dalam hal manipulasi yang bersifat sistematis dan disertai kesengajaan (*dolus*) perbuatan tersebut berpotensi masuk ke ranah pidana dan dapat dikenai sanksi pidana. Namun, penegakan pidana bersifat ultimum remedium, yakni upaya terakhir apabila sanksi administratif tidak berhasil.

Secara struktural, pelaksanaan BPHTB di Kabupaten Sleman masih menghadapi kesenjangan antara substansi hukum, struktur kelembagaan dan budaya hukum. Rendahnya kepatuhan pajak masyarakat dan keterbatasan kapasitas penyidik PPNS namun apabila terdapat unsur kesengajaan yang menimbulkan kerugian keuangan daerah, maka perbuatan tersebut berpotensi dikenakan sanksi pidana sebagaimana yang diatur dalam UU HKPD. Dalam praktiknya, penegakan pidana sebagai upaya terakhir (ultimum remedium), sehingga penyelesaian lebih diutamakan melalui mekanisme administratif. dalam rangka

meminimalisir terjadinya manipulasi harga transaksi, BKAD Sleman juga melakukan upaya yang terus-menerus meliputi sosialisasi serta penyuluhan hukum kepada masyarakat mengenai pentingnya pelaporan harga transaksi yang riil dan sesuai dengan kondisi pasar. Hal ini juga memperkuat pengawasan dan edukasi untuk menjamin kepastian hukum dan keadilan dalam pemungutan pajak daerah.

DAFTAR PUSTAKA

- Arrohman, Muhamad Iqbal Roif, Ahmad Yani, dan Miladiah Kusumaningarti. "Analisis Pungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Dampaknya terhadap Harga Jual Perumahan." *Open Access* 11, no. 6 (2025).
- Cahyaningtyas, Kartika, Nafi'uddin Fauzi Mahfudh, dan Muh Isra Bil Ali. "Implementasi Sistem Self Assessment pada Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di Kabupaten Boyolali." *Jurnal Akuntansi dan Pajak* 02 (2025). <http://jurnal.stie-aas.ac.id/index.php/jap>.
- Data Permohonan BPHTB Kabupaten Sleman Tahun 2025*. Badan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Sleman, 2025.
- i, Al Kautsar, dan Muhammad D. W. "Sistem Hukum Modern Lawrance M. Friedman: Budaya Hukum dan Perubahan Sosial Masyarakat dari Industrial ke Digita." *SAPIENTIA ET VIRTUS* 7 (2) (2022). <https://doi.org/10.37477/sev.v7i2.358>.
- Ksatriadi, Kun Nanda. "Catatan Berita UJDIH BPK Perwakilan DIY." *BPK DIY*. 17 April 2026. https://yogyakarta.bpk.go.id/wp-content/uploads/2025/11/Caber_Realisasi-PAD-Sleman-Capai-48_20250802225243.pdf.
- M. Fauzal, dan Otong Rosadi. "Politik Hukum Penerapan Sistem Self Assesment Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Pada Transaksi Jual Beli." *Ekasakti Legal Science Journal* 2, no. 3 (2025): 252–64. <https://doi.org/10.60034/t0zzsm72>.
- Medina, Rahmawati. *Tantangan Penerapan Restorative Justice dalam Sistem Peradilan Pidana di Indonesia*,. Institute for Criminal Justice Reform, t.t.
- Najicha, Fatma Ulfatun. *Reforming Tax Object Sales Value Regulation for Equitable Regional Revenue*. 2025.

- Peraturan Bupati Kabupaten Sleman Nomor 83 Tahun 2024.
- Peraturan Bupati Kabupaten Sleman Nomor 83 Tahun 2024.
- Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 7 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Pramukti, Angger Sigit, Primaharsya, dan Fuady. *Pokok-Pokok Hukum Perpajakan*. Pustaka Yustisia, 2015.
- Soemitro, Rochmat, dan Dewi Kania Sugiharti. *Asas dan Dasar Perpajakan*. Edisi kedua. Refika Aditama, 2010.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-undang No. 28 Tahun 2009 Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan., UU 28 Tahun 2009.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah, UU No. 1 Tahun 2022.
- Valentino, Muhammad. *Studi Komparatif Penerapan Voluntary Disclosure Program Di Indonesia, Malaysia, Dan Singapura*. Vol. 6. Jurnal Pajak Indonesia, 2022.
- Y, Sri Pudyatmoko. *Pengantar Hukum Pajak (Edisi Revisi)*. Edisi IV. Andi, 2009.