

**PERGESERAN NILAI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
TERHADAP AKTA PENGIKATAN JUAL-BELI YANG DI BUAT OLEH NOTARIS
DI KOTA PALEMBANG**



**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**

Disusun Oleh:

NAMA : M. Rejbi Armadian

NIM : 02022681923021

Dosen Pembimbing Tesis:

- 1. Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M. Hum. (Pembimbing Utama)**
- 2. H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn. BKP. (Pembimbing Kedua)**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
PALEMBANG
2022**

**PERGESERAN NILAI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
TERHADAP AKTA PENGIKATAN JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH NOTARIS
DI KOTA PALEMBANG**

Disusun Oleh:

M. REJBI ARMADIAN

02022681923021

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan Lulus
Pada Hari Selasa, tanggal 20 Desember 2022**

Menyetujui,

Pembimbing I,

**Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002**

Pembimbing II,

H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn. BKP

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan,

**Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002**

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



**Dr. Febrina, S.H., M.S.
NIP. 196201311989031001**

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : **M. REJBI ARMADIAN**

NIM : **02022681923021**

Alamat : **Jl. Sukorejo No. 2212 RT. 18 RW. 09**

Asal Instansi : **Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Dengan ini menyatakan bahwa:

1	Karya tulis saya dalam bentuk Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (M.Kn.), baik di Universitas Sriwijaya maupun di perguruan tinggi lainnya.
2	Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian karya sendiri dan mendapat arah pembimbing.
3	Dalam karya tulis ini tidak mendapatkan karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4	Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku.

Palembang, 2022

Yang Membuat Pernyataan



M. REJBI ARMADIAN

NIM 02022681923021

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

Menyatakan Bahwa Tesis Dengan Judul:

**PERGESERAN NILAI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
TERHADAP AKTA PENGIKATAN JUAL-BELI YANG DIBUAT OLEH NOTARIS
DI KOTA PALEMBANG**

Disusun Oleh:

Nama : M. Rejbi Armadian
NIM : 02022681923021

**Telah Dibaca Seksama dan Dianggap telah Memenuhi Standar Ilmiah,
Sebagai tesis Jenjang Pendidikan Strata Dua (S2)
Magister Kenotariatan**

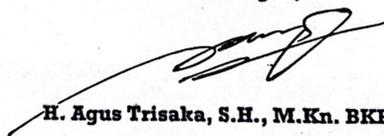
Menyetujui,

Pembimbing I,



Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum.
NIP 1962102519872002

Pembimbing II,



H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn. BKP.

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan,



Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum.
NIP 1962102519872002

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

JUDUL TESIS

**PERGESERAN NILAI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN
TERHADAP AKTA PENGIKATAN JUAL-BELI YANG DIBUAT OLEH NOTARIS
DI KOTA PALEMBANG**

Disusun Oleh:

**Nama : M. REJBI ARMADIAN
NIM : 02022681923021**

**Telah Diuji oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan Lulus
Pada Hari Selasa, tanggal 20 Desember 2022 serta telah diperbaiki
Berdasarkan saran dan masukan dari Tim Penguji.**

Tim Penguji

Tanda Tangan

Ketua : Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum.

(.....)

Sekretaris : H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn. BKP.

(.....)

Anggota : 1. Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.

(.....)

: 2. Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum.

(.....)

UCAPAN TERIMAKASIH

Assalammu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Bismillahirrahmanirrahmim, Alhamdulillah Robbi'aalamin, segala puji dan syukur yang tiada henti-hentinya terucap kehadirat Allah SWT atas rahmat, berkah, hidayah, dan karunia-Nya Penulis telah dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik dan tepat pada waktunya. Shalawa beserta salam selalu tercurah kepada Nabi Muhammad SAW, yang menjadi suritauladan manusia.

Dalam penyusunan tesis ini Penulis ingin mengucapkan banyak terima kasih kepada:

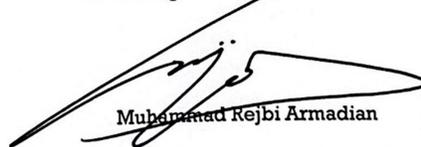
1. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Swriwijaya.
2. Bapak Dr. Mada Aprindi, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
3. Bapak Ridwan, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, sekaligus Pembimbing Akademik penulis.
4. Bapak Drs. H. Murzal, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
5. Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum. selaku Ketuo Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya sekaligus Dosen Pembimbing Utama yang telah membimbing penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
6. Bapak H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn. BKP. Selaku Dosen Pembimbing Pembantu yang telah membimbing penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.

7. Untuk seluruh Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Program Studi Magister Kenotariatan dan Dosen Notaris yang senantiasa membagikan ilmu dan juga arahan untuk menjadi pribadi yang berguna dan bermanfaat dalam proses belajar mengajar.
8. Untuk Staff dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang memberikan kemudahan, kelancaran, sarana dan prasarana di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
9. Untuk Ibu Etta Margaretha, S.H., M.Kn. dan staff yang telah turut serta membimbing penulis dalam memahami ilmu Notaris pada masa kerja.
10. Untuk Ayahku Mummad Julinex Nexko, S.E. dan Bundaku Mersi Yasmin, S.H., M.Kn. yang telah begitu berjasa dalam memberikan semangat, dorongan finansial, dukungan, ilmu, serta do'a yang tiada hentinya kepada penulis.
11. Untuk Mamiku Yulia Theresia yang selalu memberikan semangat, serta bantuan dalam segala hal kepada penulis.
12. Untuk Istriku Zisnike Mitasari, A.Md. PK. Yang telah membantu penulis dalam segala hal.
13. Untuk Mertuaku Bapak Zainudin Hamid, S.IP., M.M. dan Ibu Nuraidah yang telah memberikan dorongan moral maupun materil kepada penulis.
14. Untuk Adikku Muhammad Argayudha Soleh beserta istri Aulia Azharini Endi Utama, Muhammad Fariz Yamani, dan Muhammad Ridho Fanjiko, yang telah memberikan dorongan moral maupun meteril kepada penulis.
15. Untuk Sepupuku Muhammad Oktariyaddin, S.H., M.Kn. yang selalu memberikan semangat dan segala bentuk bantuan untuk penulis dalam menyelesaikan tesis.
16. Untuk teman-temanku Muhammad Agung Sapta Sadewa, S.H., M.Kn. dan M. Brilian Pratama, S.H., M.Kn., atas do'a dan semangat yang terus diberikan kepada penulis.

17. Teman-Teman seperjuangan: Sandra Dwi Damayanti, S.H., M.Kn., Raflio Muhammad Ebi Pagurawan, S.H., M.Kn, Alfat Mubaraq, S.H., M.Kn., Akbar Karisma, S.H., M.Kn., M. Ilham Dwi Putranto, S.H., M.Kn., R. Raka Andika Jagad Nata, S.H., M.Kn., dan Yessy Monica Putri, S.H., M.Kn. yang telah berjuang bersama dalam penyelesaian tesis.
18. Seluruh Teman Magister Kenotariatan angkatan 2019 yang telah memberikan pengalaman dan semangat juang pada penulis.
19. Sahabat-Sahabatku Eko Dwi Cahyo, Oktarina Tri Susanti, S.E., dan Asep Sapanhur, yang selalu memberikan semangat kepada penulis.
20. Kakak dan Ayuk Iparku Indra Gunawan, S.H. dan Fitriani Srikandi, A.Md. yang telah memberikan dorongan materil maupun imateril kepada penulis.

Mohon maaf atas segala kekurangan dan kesalahan dari penulis, penulis berhadap semoga Allah SWT membalas semua amal dan kebaikan dari rekan-rekan sekalian. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pembacanya. Akhir kata, dengan segala kerendahan hati penulis ucapkan terimakasih.

Palembang, Desember 2022



Muhammad Rejbi Armadian

Motto dan Persembahan

"Start now. Start where you are. Start with fear. Start with pain. Start with doubt. Start with hands that shakes. Start with voice trembling; but start. Start and don't ever stop. Start where you are, with what you have. Just start"

Dengan segala kerendahan hati, tesis ini kupersembahkan kepada:

- **Allah SWT**
- **Ayah dan Bundaku**
- **Istriku**
- **Adikku**
- **Keluargaku**
- **Kawanku**
- **Almamaterku**

KATA PENGANTAR

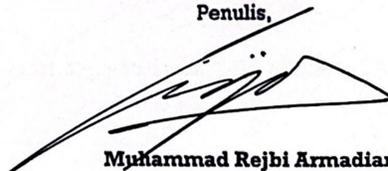
Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT karena berkat, rahmat dan ridho-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini yang berjudul "**PERGESERAN NILAI BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN TERHADAP AKTA PENGIKATAN JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH NOTARIS DI KOTA PALEMBANG**". Penulisan tesis ini dibuat untuk memenuhi persyaratan mengikuti ujian hasil penulisan tesis untuk memperoleh gelas Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada Ibu Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum dan Bapak H. Agus Triakaka, S.H., M.Kn. BKP. Selaku Dosen Pembimbing Utama dan Kedua penulis yang telah memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis dalam penyelesaian penulisan tesis ini.

Akhir kata penulis mengharapkan kiranya tesis ini dapat menjadi bahan masukan yang bermanfaat bagi kita semua.

Palembang, Desember 2022

Penulis,



Muhammad Rejbi Armadian

ABSTRAK

Dalam proses mendapatkan hak atas tanah, pembayaran pajak menjadi syarat yang wajib dipenuhi baik dalam proses pembuatan sertipikat hak atas tanah untuk pertama kali atau pun terjadi karena adanya peralihan. Pajak tersebut berupa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Dalam praktiknya proses pembayaran Bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sering menjadi permasalahan dalam menentukan nilai yang akan dibayar sebagaimana diatur dalam Undang-undang nomor Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis penerapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Akta Pengikatan Jual-Beli; untuk memahami akibat hukum dari perbedaan nilai transaksi pada Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan menurut hasil verifikasi; serta menganalisis pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan di masa yang akan datang. Penelitian ini dilakukan menggunakan metode normatif dengan objek penelitian berada di kota Palembang, pembahasan penelitian ini mengenai praktik pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan karena jual beli yang tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku terutama dalam proses pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan karena terjadinya jual-beli. Dimana dalam praktik pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan harus sesuai dengan nilai pasar sedangkan dalam peraturan yang berlaku untuk proses jual beli harus menggunakan nilai transaksi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan di Kota Palembang tidak sesuai dengan Peraturan Wali Kota Palembang Nomor 16 tahun 2011; akibat hukum dari perbedaan nilai Bea perolehan hak Atas Tanah Dan Bangunan atas hasil verifikasi Dinas Pendapatan Daerah Kota Palembang harus batal demi hukum; serta pembayaran Bea Perolehan hak Atas Tanah Dan Bangunan di masa mendatang harus Kembali ke Undang-Undang sebagaimana mestinya.

Kata Kunci : Notaris; Hak Atas Tanah; Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

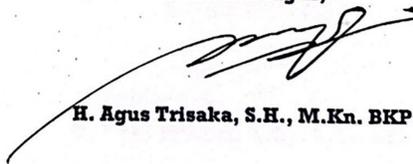
Pembimbing I,



Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum.

NIP 1962102519872002

Pembimbing II,



H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn. BKP.

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan,



Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum.

NIP 1962102519872002

ABSTRACT

In the process of obtaining land rights, the payment of taxes is a requirement that must be fulfilled either in the process of making a certificate of land rights for the first time or in the case of a transition. The tax is in the form of Land and Building Rights Acquisition Fees. In practice, the payment process for the acquisition of land and building rights often becomes a problem in determining the amount to be paid as stipulated in Law Number 28 of 2009 concerning Regional Taxes and Regional Retribution. The objectives of this study are to analyze the application of Land and Building Rights Acquisition Fees to the Deed of Purchase Agreement; to understand the legal consequences of differences in transaction values in Land and Building Rights Acquisition Fees according to the verification results; as well as to analyze the payment of Land and Building Rights Acquisition Fees in the future. This is a normative study with the objects of the study located in the city of Palembang. The discussion of this study concerns the practice of paying Land and Building Rights Acquisition Fees due to sale and purchase that is not in accordance with applicable regulations, especially in the process of paying Land and Building Rights Acquisition Fees due to sale and purchase. In practice the payment of Land and Building Rights Acquisition Fees must be in accordance with the market value, while in the regulations that apply to the sale and purchase process, it must be based on transaction value. The results of the study show that the implementation of Land and Building Rights Acquisition Fees in Palembang City is not in accordance with the Regulation of Palembang Mayor Number 16 of 2011. The legal consequences of the difference in the value of the Fee for the acquisition of land and building rights on the results of verification by the Palembang City Regional Revenue Service must be null and void by law. The payment of land and building rights acquisition fees in the future must return to the Act as appropriate.

Keywords: Notary, Land Rights, Fees for Acquisition of Land and Building Rights

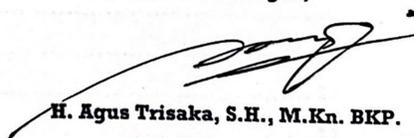
Pembimbing I,



Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum.

NIP 1962102519872002

Pembimbing II,



H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn. BKP.

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan,



Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum.

NIP 1962102519872002

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pajak menurut peraturan perundang-undangan adalah iuran kepada negara, yang terhutang oleh yang wajib membayarnya dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk, yang gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.¹ Pajak menjadi penunjang suatu negara dapat mewujudkan kemandirian dalam pembiayaan pembangunan. Setiap pajak yang dipungut oleh Pemerintah harus berdasarkan Undang-Undang, hal tersebut mengacu pada Pasal 23 A Amandemen Undang-Undang Dasar Republik Indonesia (Kemudian akan disebut dengan UUD) Tahun 1945, yaitu pajak dan pungutan lain yang bersifat memaksa untuk keperluan negara diatur dengan Undang-Undang.²

Pajak daerah merupakan pajak yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dan hasilnya digunakan untuk membiayai pengeluaran pemerintah daerah dalam melaksanakan penyelenggaraan pemerintahan dan pembangunan daerah. Pajak daerah terbagi atas

¹ R. Santoso Brotodiharjo, *Ilmu Hukum Pajak*, (Bandung : Pt. Eresco Bandung, 2019) Hal. 2

² Marihot Pahala Siahaan, *Hukum Pajak Elementer. Konsep Dasar Perpajakan*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2017), Hal 142.

pajak Provinsi dan Pajak Kabupaten/kota Pajak Provinsi terdiri dari Pajak Kendaraan Bermotor dan Kendaraan di Atas air Bea Balik Nama Kendaraan bermotor, Pajak pengambilan dan pemanfaatan air tanah dan air permukaan. Sedangkan pajak Kabupaten/Kota terdiri dari Pajak hotel, pajak restoran, pajak hiburan, pajak reklame, pajak penerangan jalan, pajak pengambilan bahan galian C dan pajak parkir.³

Pembagian pajak daerah tersebut diatas berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 (kemudian selanjutnya akan disebut dengan UU No. 28 Tahun 2009) tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. UU No. 28 Tahun 2009 memberikan peluang kepada daerah kabupaten/kota untuk memungut jenis pajak daerah lain yang dipandang memenuhi syarat, selain ketujuh jenis pajak kabupaten/kota yang telah ditetapkan. Penetapan jenis pajak lainnya harus benar - benar bersifat spesifik dan potensial di daerah. Hal ini dimaksud untuk memberikan keluasan kepada daerah kabupaten/kota dalam mengantisipasi situasi dan kondisi serta perkembangan perekonomian daerah yang mengakibatkan perkembangan potensi pajak, tetap memperhatikan kesederhanaan jenis pajak dan aspirasi masyarakat serta memenuhi kriteria yang telah ditetapkan.

Pungutan Pajak sebagaimana di atur dalam peraturan daerah apabila memenuhi kriteria yang bersifat pajak bukan retribusi, objek

³ Marihot Pahala Siahaan, *Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah*, (Jakarta:Pt.Rajagrafindo Persada, 2018), Hal.9

pajak terletak atau terdapat di wilayah kabupaten/kota yang bersangkutan dan mempunyai mobilitas yang cukup rendah serta hanya melayani masyarakat di wilayah kabupaten/kota yang bersangkutan, objek dan dasar pengenaan pajak tidak bertentangan dengan kepentingan hukum, objek pajak bukan merupakan objek pajak Provinsi dan/atau objek Pajak Pusat, potensinya memadai, tidak memberikan dampak ekonomi yang negatif, memperhatikan aspek keadilan dan kemampuan masyarakat dan menjaga kelestarian lingkungan.⁴ Objek BPHT yang dalam kasus sengketa tentunya tidak akan dapat di proses karena perlu di selesaikan di pengadilan terlebih dahulu.

Salah satu pendapatan daerah berasal dari pajak Bea Perolehan hak atas tanah dan bangunan (Kemudian akan disebut dengan BPHTB). Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan. Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang di bidang pertanahan dan bangunan.⁵

⁴ Ahmad Yani, *Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Daerah Di Indonesia*, (Jakarta :Rajawali Press, 2018), Hal.53.

⁵ iwan Mulyana, *Panduan Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Tas Tanah Dan Bangunan (Bphtb,) Sesuai Dengan Undang-Undang Nomor :28 Tahun 2009*, (Jakarta: Mitra Wacana Media, (2017), Hal. 7

Saat ini di Dinas pendapatan daerah kota Palembang, dalam pelaksanaan pembayaran BPHTB menggunakan nilai pasar, yang sebagaimana diterapkan oleh tim verifikasi atau penanggung jawab yang ada di dalam dinas tersebut. Hal ini juga terjadi di daerah lain seperti Kabupaten Banyuasin dan Kabupaten Belitung. Sebagaimana di atur dalam Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 1 tahun 2011 tentang BPHTB (yang kemudian akan disebut dengan Perda Kota Palembang No. 1 Tahun 2011) Pasal 4 (2) bahwa dalam penentuan nilai objek berdasarkan dari nilai transaksi. Hal ini juga sesuai dengan peraturan lainnya bahwa dalam transaksi jual beli untuk pembayaran BPHTB berdasarkan nilai transaksi. Akan tetapi dalam praktiknya untuk menentukan proses pembayaran BPHTB harus dengan melakukan verifikasi terlebih dahulu untuk menentukan pajak yang akan di bayarkan.⁶

Selain itu secara Praktik, apabila pemohon membawa akta Pengikatan Jual Beli sebagai dasar pembayaran BPHTB maka dinas pendapatan daerah masih harus melakukan survei terhadap nilai tanah dan bangunan,⁷ padahal dalam Perda Kota Palembang tentang BPHTB Pasal 4 sudah tertuang dasar pembayaran BPHTB melalui nilai

⁶ Prasakti, D., Hasan, S., & Hamid, K. (2022). *Perbedaan Nilai Transaksi Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Notariil Dengan Hasil Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kota Palembang* (Doctoral Dissertation, University Sriwijaya).

⁷ Hasil Wawancara, Erul, KaSi BPHTB DISPENDA Kota Palembang, Pada tanggal 5 Agustus 2022, Pukul 16.00 WIB

transaksi.⁸ Dengan adanya perbedaan aturan dan kondisi di lapangan maka adanya pertentangan dalam penyelenggaraan pembayaran BPHTB ada beberapa akibat yang dapat di rasakan oleh wajib Pajak dan negara bahkan risiko dalam pembayaran BPHTB berdasarkan harga nilai pasar tersebut.

Penentuan harga berdasarkan nilai pasar tersebut dapat menjadi pertentangan baik dari wajib pajak ataupun pihak verifikator selaku pemerintah dalam hal ini Dinas Pendapatan Daerah. Karena dalam penentuan nilai BPHTB dapat lebih kecil dari nilai transaksi atau dapat lebih besar dari nilai transaksi hal tersebut dapat menjadi kerugian dari salah satu pihak baik dari wajib pajak ataupun dari negara.

Hal ini merupakan fakta dilapangan bahwa seakan Pengikata Jual Beli tidak menjadi bukti nilai transaksi beberapa praktik yang telah dilakukan bahwa pihak Dispenda melakukan verifikasi terlebih dahulu untuk pembayaran BPHTB. Hal ini menjadi isu seakan akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh notaris hal yang diragukan. Secara praktiknya hal ini di anggap sebagai pengawasan yang dilakukan oleh dinas pendapatan daerah. Permasalahan tersebut menjadi menarik untuk di bahas melalui penulisan tesis ini.

⁸ Indah, H. P., Muntaqo, F., & Trisaka, A. (2021). *Pengaturan Hukum Zona Nilai Tanah Dan Nilai Pasar Sebagai Dasar Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Objek Hibah Di Kota Palembang* (Doctoral Dissertation, Sriwijaya University).

Berdasarkan uraian tersebut di atas penulis menjadi tertarik melakukan penelitian , dengan judul penelitian **“Pergeseran Nilai Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Akta Pengikatan Jual-Beli Notaris Di Kota Palembang”**

B. Rumusan Masalah

Dari uraian pada latar belakang, maka permasalahan yang diangkat adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Penerapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Terhadap Akta Pengikatan Jual-Beli yang dibuat oleh Notaris di Kota Palembang ?
2. Bagaimana Akibat Hukum dari perbedaan Nilai Transaksi pada Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan menurut hasil Verifikasi Dispenda dengan Akta Pengikatan Jual Beli Yang dibuat Notaris Kota Palembang?
3. Bagaimana Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Masa yang akan datang ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian ini adalah :

- 1) Untuk menganalisis dan memahami bagaimana penerapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di kota Palembang
- 2) Untuk menganalisis dan Memahami Akibat Hukum perbedaan Nilai Transaksi pada Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan menurut hasil Verifikasi Dispenda dengan Akta Pengikatan Jual Beli Yang dibuat Notaris Kota Palembang
- 3) Untuk Menganalisis Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Masa yang akan Datang

2. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoretis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya khasanah ilmu pengetahuan terutama dibidang kenotariatan, dan dapat dijadikan masukan untuk para pembaca terutama untuk para calon Notaris agar dapat memahami mengenai akta dan Pajak.

b. Manfaat Praktis

1) Notaris/PPAT

Notaris/PPAt dapat lebih memahami permasalahan yang ada di lapangan dalam melakukan pembayaran BPHTB nasabah/klien

2) Praktisi/Konsultan Pajak

Para konsultan pajak sering mendapatkan pekerjaan untuk melayani jasa pembayaran pajak kliennya, hal ini dapat bermanfaat bagi para konsultan agar lebih memahami permasalahan pembayaran BPHTB

3) Dinas Pendapatan Daerah

Menjadi evaluasi dan masukan bahwa dalam aturan yang terdapat baik Undang-Undang atau Perda adanya peranan verifikator dalam menetapkan nilai harga pasar dalam transaksi jual beli

4) Badan Pertanahan Nasional

BPN sebagai salah satu pihak yang akan menerima bukti lembaran BPHTB untuk proses pendaftaran Tanah, tentunya penelitian ini akan menjadi referensi untuk pembelajaran BPN

5) Masyarakat

Menjadi salah satu edukasi yang dapat di terima masyarakat agar memahami bagaimana prosedur pembayaran BPHTB yang sesuai dan mendapatkan pelayanan yang baik

D. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis mengenai suatu kasus atau permasalahan yang

menjadi bahan perbandingan penulis dibidang hukum. Kata lain dari kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butiran-butiran pendapat, teori, tesis mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi bahan perbandingan atau pegangan dalam teoritis dalam penelitian.⁹

Teori adalah seperangkat konstruk (konsep), definisi dan proposisi yang berfungsi untuk melihat fenomena secara sistematis, melalui spesifikasi hubungan antara variabel, sehingga dapat berguna untuk menjelaskan dan meramalkan fenomena.¹⁰ Dalam hal ini penulis menggunakan kerangka teori sebagai berikut :

1. *Grand Theory*

Dalam Penelitian ini digunakan adalah teori kepastian hukum. Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketetapan hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan hanya bisa dijawab secara normatif bukan sosiologi.¹¹

⁹M.Solly Lubis, *Filsafat Ilmu Dan Penelitian*, Bandung : Mandar Maju, 2007, Hal. 27

¹⁰Sugiyono Prof. Dr., *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif Dan R & D*, Bandung : Cv. Alfa Beta, 2010. Hal. 52

¹¹ Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami Dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, Hlm.59.

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan.¹² Menurut Utrecht, teori kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan yang boleh atau tidak dilakukan dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.¹³

2. *Middle Range Theory*

Teori Tanggung Jawab

Dalam teori Hans Kelsen tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.”¹⁴ Menurut Kamus Besar

¹² Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta: Liberty, 2007, Hlm. 160.

¹³ M Sulaeman Jajuli, M. E. I. (2015). *Kepastian Hukum Gadai Tanah Dalam Islam*. Deepublish.

¹⁴ Hans Kelsen (A) , Sebagaimana Diterjemahkan Oleh Somardi, *General Theory Of Law And State* , Teori Umum Hukum Dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik, Bee Media Indonesia, Jakarta, 2007 Hlm. 81

Bahasa Indonesia (KBBI) tanggung jawab adalah kewajiban menanggung segala sesuatunya bila terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, dan diperkarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah suatu keseharusan bagi seseorang untuk melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya.

Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan. Tanggung jawab hukum itu terjadi karena adanya kewajiban yang tidak dipenuhi oleh salah satu pihak yang melakukan perjanjian, hal tersebut juga membuat pihak yang lain mengalami kerugian akibat haknya tidak dipenuhi oleh salah satu pihak tersebut.¹⁵

Tanggung jawab dalam kamus hukum dapat diistilahkan sebagai *liability* dan *responsibility*, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik. Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sehingga teori tanggung jawab dimaknai dalam arti *liability*, sebagai suatu konsep yang terkait dengan kewajiban hukum seseorang yang bertanggung jawab secara

¹⁵ Kaunang, H. A. (2020). Tanggungjawab Hukum Pemerintah Dalam Ketersediaan Fasilitas Masyarakat Pejalan Kaki Dan Penyandang Cacat Menurut Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009. *Lex Et Societatis*,

hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan dengan hukum.¹⁶

3. *Applied Theory*

Pada tahapan pemilihan teori penulis menggunakan teori kemanfaatan sebagaimana Aliran Utilitarianisme mempunyai pandangan bahwa tujuan hukum adalah memberikan kemanfaatan kepada sebanyak-banyaknya orang. Kemanfaatan di sini diartikan sebagai kebahagiaan (happines), sehingga penilaian terhadap baik-buruk atau adil-tidaknya suatu hukum bergantung kepada apakah hukum itu memberikan kebahagiaan kepada manusia atau tidak.

Dengan demikian berarti bahwa setiap penyusunan produk hukum (peraturan perundang-undangan) seharusnya senantiasa memperhatikan tujuan hukum yaitu untuk memberikan kebahagiaan sebanyakbanyaknya bagi masyarakat Bentham membangun sebuah teori hukum komprehensif di atas landasan yang sudah diletakkan, tentang asas manfaat. Bentham merupakan tokoh radikal dan pejuang yang gigih untuk hukum yang dikodifikasikan, dan untuk merombak hukum yang baginya merupakan sesuatu yang kacau.¹⁷

¹⁶ Hr. Ridwan, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006 Hlm. 337

¹⁷ Emmenuel Romario, P. (2020). *Tinjauan Yuridis Putusan Hakim Terhadap Penerapan Sanksi Tindak Pidana Penyalahgunaan Narkotika Berdasarkan Analisis*

Hakikat kebahagiaan adalah kenikmatan dan kehidupan yang bebas dari kesengsaraan. Bentham menyebutkan bahwa “The aim of law is The Greatest Happiness for the greatest number” Dengan kata-kata Bentham sendiri, inti filsafat disimpulkan sebagai berikut : Alam telah menempatkan manusia di bawah kekuasaan, kesenangan dan kesusahan. Karena kesenangan dan kesusahan itu kita mempunyai gagasangagasan, semua pendapat dan semua ketentuan dalam hidup kita dipengaruhi. Siapa yang berniat untuk membebaskan diri dari kekuasaan ini, tidak mengetahui apa yang ia katakan. Tujuannya hanya untuk mencari kesenangan dan menghindari kesusahan perasaan-perasaan yang selalu ada dan tak tertahankan ini seharusnya¹⁸ menjadi pokok studi para moralis dan pembuat undang-undang.

E. Kerangka Konseptual

Konsep diartikan sebagai kata yang menyatakan abstrak yang menjadi batasan sekaligus petunjuk dalam penelitian agar langkah langkah yang dilakukan tetap fokus. Soerjono Soekanto berpendapat bahwa kerangka konsepsi pada hakekatnya merupakan suatu pengarah atau pedoman yang lebih konkrit dari kerangka teoritis yang seringkali bersifat abstrak, sehingga diperlukan defenisi-defenisi

Putusan Nomor 2420/Pid. Sus/2016 pengadilan Negeri Medan (Doctoral Dissertation, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Iblam).

¹⁸ Butar Butar, M. R. (2021). *Penerapan Pajak Terhadap Penyedia Jasa Atau Barang Dalam E-Commerce Berdasarkan Undang-Undang Perpajakan* (Doctoral Dissertation, Universitas Kristen Indonesia). Hlm 32

operasional yang menjadi pegangan konkrit dalam proses penelitian. Beberapa defenisi operasional dalam penulisan penelitian ini antara lain adalah:

1. **Pajak Daerah**, berdasarkan Pasal 1 ayat (10) UU No. 28 Tahun 2009 yang disebut Pajak adalah kontribusi wajib kepada Daerah yang terutang oleh orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa berdasarkan Undang-Undang, dengan tidak mendapatkan imbalan secara langsung dan digunakan untuk keperluan Daerah bagi sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.¹⁹
2. **Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan** Berdasarkan pasal 1 angka 41 UU No. 28 Tahun 2009 BPHTB adalah pajak atas perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/atau bangunan oleh orang pribadi atau Badan. Sedangkan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan adalah hak atas tanah, termasuk hak pengelolaan, beserta bangunan di atasnya, sebagaimana dimaksud dalam undang-undang di bidang pertanahan dan bangunan. BPHTB sebelumnya merupakan jenis pajak pusat namun setelah adanya UU No. 28 Tahun 2009 maka merupakan jenis pajak daerah. Hal ini tentunya menjadi salah satu penerimaan daerah untuk percepatan dan pengembangan pertumbuhan ekonomi di daerah. Objek,

¹⁹ Ida Zuraida, S. H. (2022). *Teknik Penyusunan Peraturan Daerah Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah*. Sinar Grafika. Hlm 25

Subjek, dan Tarif Berdasarkan pasal 85 UU No. 28 Tahun 2009, Objek Pajak BPHTB adalah Perolehan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan. Tarif BPHTB ditetapkan paling tinggi sebesar 5% (lima persen). Besaran pokok BPHTB yang terutang dihitung dengan cara mengalikan tarif dengan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) setelah dikurangi Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NPOPTKP). NPOPTKP merupakan nilai pengurang NPOP sebelum dikenakan tarif BPHTB. Besaran NPOPTKP ditetapkan dengan Peraturan Daerah. Namun sesuai pasal 87 ayat 4 UU No. 28 Tahun 2009, Besarnya Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak ditetapkan paling rendah sebesar Rp60.000.000,00 (enam puluh juta rupiah) untuk setiap Wajib Pajak.²⁰

3. **Akta Pengikatan Jual-Beli** Pengikatan Jual Beli (PJB) tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan notaris. ²¹Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual

²⁰ Devi, R. S., Zulkarnaen, N. J. R., & Pratiwi, R. I. (2021). Tinjauan Yuridis Terhadap Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Studi Pelaksanaan Di Unit Pelayanan Pajak Daerah Samsat Kota Binjai. *Jurnal Rectum: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 3(2), 195-211.

²¹ Baswedan, T. B. T. (2014). Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (Pjb) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris. *Premise Law Jurnal*, 4.

beli tanah bersertipikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta Jual Beli Tanah (AJB) bersertipikat Hak Milik ada pada PPAT ketentuan Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (Kemudian akan disebut dengan UU No. 2 Tahun 2014) tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Selain kewenangan tersebut Notaris berwenang pula membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan²²

4. **Notaris** adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-

²² Aulia, A. (2021). Perjanjian Jual Beli Rumah Susun Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. *Lex Privatum*, 9(3).

undang lainnya.²³ Notaris merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan membuat akta-akta yang terkait, perjanjian dan keputusan yang oleh perundang-undangan umum diwajibkan atau para yang bersangkutan supaya dinyatakan dalam surat yang bersifat otentik, sebagai pihak yang diberikan kepercayaan untuk membuat suatu produk hukum yang dapat digunakan sebagai pembuktian di pengadilan, hal inilah yang menjadikan notaris dipercaya oleh pelaku usaha sebagai profesi yang memiliki keahlian dibidang hukum untuk melakukan perizinan terkait perusahaan tersebut.

F. Metode penelitian

Metode penelitian merupakan prosedur dalam mendapatkan pengetahuan yang disebut ilmu. Metode penelitian dapat pula diartikan sebagai suatu cara bagaimana penelitian itu harus dilakukan, dengan mengikuti cara-cara tertentu yang di benarkan. Hal ini dapat mengenai tata cara pengumpulan data, pengolahan data maupun analisis data serta penulisan laporan penelitian.²⁴

²³ Pasal 1 Angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

²⁴ Suratman Dan H. Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Kedua, Cv Alfabeta, Bandung, 2014, Hal. 35

1) Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan metodologi penelitian hukum normatif, yang mengacu kepada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai pijakan normatif. Dalam penelitian hukum normatif, hukum dipandang identik dengan norma-norma tertulis, yang dibuat dan diundangkan oleh lembaga atau pejabat yang berwenang. didalam kajian ini, hukum akan ditinjau sebagai suatu sistem normatif yang otonom, mandiri, tertutup dan terlepas dari kehidupan masyarakat nyata.²⁵ Penelitian hukum normatif sering juga disebut dengan penelitian doktrinal, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma dalam hukum positif.²⁶

2) Pendekatan Penelitian

Penelitian yang akan dilakukan menggunakan tiga metode pendekatan hukun untuk menjawab permasalahan, yaitu:

a) Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua undang-undang (legislasi) dan regulasi yang berkaitan dengan

²⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri,(Bandung:Alumni, 2008), hlm.14.

²⁶ Johnny Ibrahim, Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif,(Jakarta:Bayumedia, 2012), hlm. 295.

permasalahan/ isu yang dibahas. Untuk penelitian praktis, maka pendekatan perundang-undangan akan mempelajari konsistensi dan kesesuaian antara satu undang-undang dengan undang-undang lainnya, dengan Undang-Undang Dasar, atau antara regulasi dan undang-undang. Untuk penelitian akademis, pendekatan perundang-undangan dibutuhkan dalam rangka menemukan ratio legis (mengapa suatu undang-undang diundangkan/ ada) dan dasar ontologis lahirnya suatu Undang-Undang dalam upaya menangkap kandungan filosofi yang ada di balik pengundangannya. Dengan cara demikian, peneliti akan menemukan ada tidaknya benturan filosofi antar undang-undang dengan isu hukum/permasalahan yang diteliti.

b) Pendekatan Kasus (Case Approach)

Pendekatan kasus dilakukan dengan menelaah kasus yang terkait dengan isu hukum yang dihadapi. Kasus tersebut merupakan kasus yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah berkekuatan tetap atau inkracht. Kasus itu tidak terbatas pada wilayahnya, bisa terjadi di Indonesia maupun di negara lain. Kajian pokok dalam pendekatan kasus ini yakni ratio decidendi atau reasoning dari Hakim hingga sampai pada suatu putusan. Ratio decidendi atau reasoning tersebut diperlukan baik untuk praktik maupun kajian akademis.

c) Pendekatan Futuristik (Futuristic Approach)

Pendekatan Futuristik dilakukan guna bagaimana konsep kedepan atau yang akan datang. Pendekatan futuristik ini diperlukan dalam rangka untuk menakar dan melihat bagaimana konsep hukum pengelolaan negara yang seharusnya dilakukan negara kedepan, dalam rangka terciptanya BUMN yang optimal dan terwujudnya kesejahteraan.

3) Jenis dan sumber bahan hukum penelitian

Dalam melakukan kegiatan penelitian, bahan hukum yang dipergunakan antara lain:

a. Bahan hukum primer

1. Bahan hukum primer adalah, bahan hukum yang bersifat otoritatif, maksudnya mempunyai otoritas Normatif (Legislasi dan Regulasi, serta Asas Kebebasan Berkontrak), terdiri dari: peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah-risalah dalam proses pembuatan perundang-undangan, dan putusan-putusan hakim, akta otentik, kontrak (perjanjian tertulis), dan lain-lain. Yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat yang terdiri atas peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penelitian antara

- a) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009, tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

- b) Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004, tentang Pemerintahan Daerah. (Kemudian akan disebut dengan UU No. 32 Tahun 2004)
- c) Undang-Undang Nomor 33 tahun 2004, tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah. (Kemudian akan disebut dengan UU No. 33 Tahun 2004)
- d) Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan. (Kemudian akan disebut dengan UU No. 20 Tahun 2000)
- e) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- f) Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 2010 tentang Jenis pajak Daerah yang dipungut berdasarkan penetapan Kepala daerah atau Dibayar Sendiri oleh Wajib Pajak. (Kemudian akan disebut dengan (PP No. 9 Tahun 2010)
- g) Peraturan Pemerintah Nomor 111 tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena waris dan hibah wasiat. (Kemudian akan disebut dengan (PP No. 111 tahun 2000)
- h) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. (Kemudian akan disebut dengan (PP No. 37 Tahun 1998)
- i) Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 1 tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah

b. Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder berfungsi menuntun ke arah mana penelitian akan melangkah dalam melakukan penelitian, dan bersifat menunjang bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder adalah, semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen resmi, meliputi: buku-buku hukum, skripsi/tesis/disertasi, kamus-

kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan dan data notaris yang melakukan pelanggaran kode etik.

c. Bahan non hukum

Yaitu petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, majalah, maupun media elektronik yaitu internet.

4) Teknik pengumpulan bahan penelitian

Bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder dikaji dengan menggunakan studi perpustakaan, baik terhadap peraturan perundang-undangan maupun literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas. Dan responden dari beberapa narasumber seperti :

- a) Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Palembang
- b) Pegawai Dinas Pendapatan Daerah
- c) Pegawai PPAT Palembang

5) Tehnik pengolahan bahan penelitian

Setelah bahan hukum terkumpul, selanjutnya dilakukan pengolahan bahan hukum dengan melalui beberapa tahapan sebagai berikut:

1. Editing, yaitu penulisan meneliti kembali terhadap bahan hukum yang diperoleh sehingga kelengkapan dapat dilengkapi apabila ditemukan bahan hukum yang belum lengkap serta memformulasikan bahan hukum yang penulis temukan ke dalam kalimat yang lebih sederhana.
2. Sistematisasi, yaitu penulis melakukan seleksi terhadap bahan hukum, kemudian melakukan klasifikasi menurut penggolongan bahan hukum dan menyusun data hasil penelitian tersebut secara sistematis yang dilakukan secara logis, artinya ada hubungan dan keterkaitan antara bahan hukum satu dengan bahan hukum lain.
3. Deskripsi, yaitu penulis menggambarkan hasil penelitian berdasarkan bahan hukum yang diperoleh kemudian menganalisisnya.

6) Teknik analisis bahan penelitian

Teknik analisis bahan hukum pada penelitian hukum pada dasarnya adalah teknik yang digunakan untuk melakukan penemuan hukum dalam proses penelitian hukum. Analisis bahan hukum dilakukan dengan melakukan Konstruksi hukum (*Rechtsconstructie*), Penafsiran hukum (*Rechtsinterpretatie*), Analogi Hukum (*Rechtsanalogie*), atau Penghalusan hukum (*Rechtsverwijng*).

Analisis data adalah proses pengorganisasian dan pengurutan data dalam bentuk pola, kategori dan uraian dasar, sehingga akan

dapat ditemukan tema dan dapat ditemukan hipotesa kerja yang disarankan oleh bahan hukum.²⁷ Dalam menganalisis penelitian ini menggunakan data sekunder yang disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif.

7) Teknik penarikan kesimpulan

Penarikan kesimpulan dilakukan dengan menggunakan metode berfikir *deduktif* (metode berfikir dari hal-hal yang bersifat umum ke hal-hal yang bersifat khusus) yang diinteraksikan dengan metode berfikir *induktif* (metode berfikir dari hal-hal yang bersifat khusus ke hal-hal yang bersifat umum) penggunaan teori-teori dan penafsiran hasil analisis bahan hukum bersifat normatif preskriptif yang bertujuan mengidentifikasi, mendeskripsikan, menstrukturkan, dan sistematisasi, serta mengharmonisasikan temuan-temuan hukum baru yang menjadi dasar untuk menarik kesimpulan sebagai jawaban permasalahan.

²⁷ Lexi J Moleong. 2002. *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung : Remaja Rosdakarya. Hal.103

Daftar Pustaka

Buku

- Ahmad Yani, *Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Daerah Di Indonesia*, (Jakarta :Rajawali Press, 2018),
- Butar Butar, M. R. (2021). *Penerapan Pajak Terhadap Penyedia Jasa Atau Barang Dalam E-Commerce Berdasarkan Undang-Undang Perpajakan* (Doctoral Dissertation, Universitas Kristen Indonesia).
- Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami Dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta,
- Emmanuel Romario, P. (2020). *Tinjauan Yuridis Putusan Hakim Terhadap Penerapan Sanksi Tindak Pidana Penyalahgunaan Narkotika Berdasarkan Analisis Putusan Nomor 2420/Pid. Sus/2016pengadilan Negeri Medan* (Doctoral Dissertation, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Iblam).
- Hans Kelsen (A) , Sebagaimana Diterjemahkan Oleh Somardi, *General Theory Of Law And State , Teori Umum Hukum Dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*,Bee Media Indonesia, Jakarta,2007
- Hr. Ridwan, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta,2006
- Ida Zuraida, S. H. (2022). *Teknik Penyusunan Peraturan Daerah Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah*. Sinar Grafika.
- Indah, H. P., Muntaqo, F., & Trisaka, A. (2021). *Pengaturan Hukum Zona Nilai Tanah Dan Nilai Pasar Sebagai Dasar Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Objek Hibah Di Kota Palembang* (Doctoral Dissertation, Sriwijaya University).
- Iwan Mulyana, *Panduan Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Tas Tanah Dan Bangunan (Bphtb,) Sesuai Dengan Undang-Undang Nomor :28 Tahun 2009*, (Jakarta: Mitra Wacana Media, (2017)
- Lexi J Moleong. 2002. *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung : Remaja Rosdakarya.
- M Sulaeman Jajuli, M. E. I. (2015). *Kepastian Hukum Gadai Tanah Dalam Islam*. Deepublish.
- M.Solly Lubis, *Filsafat Ilmu Dan Penelitian*, Bandung : Mandar Maju, 2007,
- Marihot Pahala Siahaan, *Hukum Pajak Elementer. Konsep Dasar Perpajakan*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2017)
- Marihot Pahala Siahaan, *Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah*, (Jakarta:Pt.Rajagrafindo Persada, 2018).
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2010,

R. Santoso Brotodiharjo, *Ilmu Hukum Pajak*, (Bandung : Pt. Eresco Bandung, 2019)

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Yogyakarta: Liberty, 2007.

Sugiyono Prof. Dr., *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif Dan R & D*, Bandung : Cv. Alfa Beta, 2010.

Suratman Dan H. Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, Cetakan Kedua, Cv Alfabeta, Bandung, 2014,

Jurnal

Aulia, A. (2021). Perjanjian Jual Beli Rumah Susun Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. *Lex Privatum*, 9(3).

Baswedan, T. B. T. (2014). Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (Pjb) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris. *Premise Law Jurnal*, 4.

Devi, R. S., Zulkarnaen, N. J. R., & Pratiwi, R. I. (2021). Tinjauan Yuridis Terhadap Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah Studi Pelaksanaan Di Unit Pelayanan Pajak Daerah Samsat Kota Binjai. *Jurnal Rectum: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 3(2), 195-211.

Kaunang, H. A. (2020). Tanggungjawab Hukum Pemerintah Dalam Ketersediaan Fasilitas Masyarakat Pejalan Kaki Dan Penyandang Cacat Menurut Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009. *Lex Et Societatis*,

Prasakti, D., Hasan, S., & Hamid, K. (2022). *Perbedaan Nilai Transaksi Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Notariil Dengan Hasil Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Di Kota Palembang* (Doctoral Dissertation, University Sriwijaya).

Rizkina, M. (2019). Pengaruh Efektivitas Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Terhadap Pendapatan Asli Daerah Dengan Jumlah Penduduk Sebagai Variabel Moderating. *Jurnal Perpajakan*, 1(1), 80-94

Peraturan

Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2021, tentang Harmonisasi Peraturan Perpajakan

Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009, tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004, tentang Pemerintahan Daerah.

Undang-Undang Nomor 33 tahun 2004, tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah.

- Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan.
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 2010 tentang Jenis pajak Daerah yang dipungut berdasarkan penetapan Kepala daerah atau Dibayar Sendiri oleh Wajib Pajak.
- Peraturan Pemerintah Nomor 111 tahun 2000 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan karena waris dan hibah wasiat.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 1 tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah