PENGATURAN HUKUM ZONA NILAI TANAH DAN NILAI PASAR SEBAGAI DASAR PENETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN OBJEK HIBAH DI KOTA PALEMBANG

TESIS

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

Disusun Oleh :

Nama : HIJIR PERMATA INDAH
NIM : 02022681923030

Dosen Pembimbing Tesis:

1. **Dr. Firman Muntaqo, 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

2021

PENGATURAN HUKUM ZONA NILAI TANAH DAN NILAI PASAR SEBAGAI DASAR PENETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN OBJEK HIBAH DI KOTA PALEMBANG

Oleh:

HIJIR PERMATA INDAH
02022681923030

Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan Lulus Pada Hari Rabu, tanggal 14 Juli 2021

Menyetujui,

Pembimbing I	Pembimbing II
Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum.	H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP.
NIP. 196311111990011001	

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

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

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dr. Febrian, S.H., M.S
NIP. 196201311989031001

Dipindai dengan CamScanner

PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawahini:

Nama	:	HIJIR PERMATA INDAH
NIM	:	02022681923030
Alamat	:	Perum Talang Kelapa Blok Lantana Nomor 19, RT.091, RW.017, Kelurahan Talang Kelapa, Kecamatan Alang-Alang Lebar, Kota Palembang
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, September 2021
Yang Membuat Pernyataan

HIJIR PERMATA INDAH
NIM. 02022681923030

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

Menyatakan Bahwa Tesis Dengan Judul :

PENGATURAN HUKUM ZONA NILAI TANAH DAN NILAI PASAR SEBAGAI DASAR PENETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN OBJEK HIBAH DI KOTA PALEMBANG

Diajukan Oleh:

Nama : HIJIR PERMATA INDAH

NIM : 02022681923030

Telah Dibaca Dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi Standar Ilmiah, Sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan

Menyetujui,

Pembimbing I	Pembimbing II
Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum	H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP.
NIP. 196211111990011001	

Tesis Ini Telah Diserahkan Kepada Bagian Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, dan Telah Diterima Sebagai Syarat Untuk Memenuhi Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Dr. Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum
NIP. 195210251987032002

CS Dipindai dengan CamScanner

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

JUDUL TESIS
PENGATURAN HUKUM ZONA NILAI TANAH DAN NILAI PASAR SEBAGAI DASAR PENETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN OBJEK HIBAH DI KOTA PALEMBANG

Disusun Oleh :
HIJIR PERMATA INDAH
NIM. 02022681923030

Telah Diuji oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan Lulus pada harI Rabu tanggal 14 Juli 2021 serta telah diperbaiki berdasarkan saran dan masukan dari Tim Penguji.

Tim Penguji :		Tanda Tangan
Ketua	: Dr. Firman Muntaqo, S.H, M.Hum.	(.....)
Sekretaris	: H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn, BKP.	(.....)
Anggota 1	: Dr. Ridwan, S.H., M.Hum.	(.....)
Anggota 2	: Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL.	(.....)
Anggota 3	: Dr. H. KN. Sofyan Hasan, S.H., M.H	(.....)

CS Dipindai dengan CamScanner

UCAPAN TERIMA KASIH

Alhamdulillah Puji dan syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkatnya penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul **"PENGATURAN HUKUM ZONA NILAI TANAH DAN NILAI PASAR SEBAGAI DASAR PENETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN OBJEK HIBAH DI KOTA PALEMBANG".**Dengan menyadari sepenuhnya, bahwa Tesis ini tidak akan pernah dapat tersusun dan terselesaikan tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak, maka perkenankanlah saya mengucapkan banyak terima kasih atas segala bantuan, bimbingan, kritik dan saran, serta pengetahuan yang telah diberikan terutama kepada orang-orang yang berjasa dalam penyelesaian Tesis dan studi Penulis pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, yaitu:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Anis Saggaff, MSCE, selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
2. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Drs. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Ibu Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan;

7. Bapak Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Tesis I sekaligus Pembimbing Akademik Penulis;
8. Bapak H. AgusTrisaka, S.H., M.Kn., BKP., selaku Dosen Pembimbing Tesis II;
9. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Pengajar di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah mendidik dan membimbing selama ini serta memberikan ilmu pengetahuan yang berharga untuk penulis;
10. Kedua Orang tua Penulis yang sangat dicintai dan dibanggakan Ir. Kifrawi AL dan Karla Susanti, terimakasih yang tidak terkira atas dukungan, doa, ilmu pengetahuan dan pengorbanan yang telah diberikan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini;
11. Kakak dan Ayuk Penulis yang sanga tdicintai dan dibanggakan yaitu Ari Latif Pratama, S.H., M.Kn, Muhamad Andri,S.E., Ade Kusuma, S.H., M.Kn., Anestyah Kusuma,S.H., M.Kn, dan Andrey Krisna, S.H., M.Kn., yang selalu mendukung dan mengingatkan agar selalu semangat dalam mengerjakan penulisan tesis ini;
12. Teman seperjuangan dari awal masuk kuliah Magister Kenotariatan yang akan terus tetap melanjutkan hidup demi kesuksesan Imam Dwi Fajri, S.H., M. Oktariyaddin, S.H., Natasha, S.H., Santi Aghita F. S.H., Rakhmat Sahditra, S.H., Darma Indrawan, S.H., dan teman-teman lain yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang selalu mendukung dan mengingatkan agar selalu semangat dalam mengerjakan penulisan tesis ini.

13. Bapak Muhammad Zaini, S.H., selaku Notaris/PPAT di Kota Palembang serta staff dan karyawan yang telah membantu dan mengarahkan peneliti dalam penelitian dan wawancara.
14. Teman-teman dari Kantor Notaris/PPAT Muhammad Zaini,S.H., yaitu Marina Ariesnita, S,H., M.Kn, Felda Oktarini, S.H., dan Dara Ayu Kusbini yang selalu mendukung dan mengingatkan agar selalu semangat dalam mengerjakan penulisan tesis ini;
15. Teman-teman satu angkatan 2019 dan satu almamater penulis yang selalu memberikan semangat, dukungan dan bantuan serta mengisi hari-hari penulis semasa menjalani pendidikan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
16. Seluruh staff di bagian Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya yang selalu memberikan bantuan dan informasi kepada penulis selama menempuh jenjang Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya; dan
17. Semua pihak yang telah membantu penulis yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.

Palembang, September 2021
Penulis

Hijir Permata Indah

PERSEMBAHAN

MOTTO :

"Raihlah ilmu dan untuk meraih ilmu belajarlah untuk tenang dan sabar"

-Umar bin Khattab ra-

Kupersembahkan Untuk :

- ***Kedua orang tuaku yang selalu memberi semangat dan doa***
- ***Saudara dan keluargaku***
- ***Para kerabat dan sahabat seperjuangan***
- ***Dosen-dosen Pengajar di Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya***
- ***Almamater yang kubanggakan***

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr.Wb.

Dengan mengucapkan puji syukur kehadiran Allah SWT beserta Nabi Muhammad SAW yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini sebagai salah satu syarat menyelesaiakan program study Magister Kenotariaran pada Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Tesis ini berjudul **"PENGATURAN HUKUM ZONA NILAI TANAH DAN NILAI PASAR SEBAGAI DASAR PENETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN OBJEK HIBAH DI KOTA PALEMBANG"** Tantangan dan hambatan yang dihadapi Penulis dalam menyelesaikan penulisan Tesis ini tidaklah sedikit, namun berkat dorongan, bimbingan, nasihat dan motivasi dari berbagai pihak akhirnya tesis ini dapat terselesaikan.

Penulis berharap semoga penulisan Tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca sekalian, terutama bagi wacana studi ilmu hukum khususnya program studi Magister Kenotariatan.

Palembang, September 2021
Penulis,

Hijir Permata Indah

ABSTRAK

PENGATURAN HUKUM ZONA NILAI TANAH DAN NILAI PASAR SEBAGAI DASAR PENETAPAN BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN OBJEK HIBAH DI KOTA PALEMBANG

Oleh :
Hijir Permata Indah, Firman Muntaqo, Agus Trisaka

Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu sumber penerimaan negara yang telah dikelola oleh Pemerintah Daerah. Dan hibah merupakan perbuatan cuma-cuma yang tidak adanya nilai transaksi dalam pelaksanaannya. Permasalahan yang timbul adalah apa kriteria penghitungan Badan Pengelolaan Pajak Daerah (BPPD) Kota Palembang dalam menentukan nilai pasar pemungutan pajak BPHTB objek hibah, kendala dalam menentukan nilai pasar, serta bagaimana jika nilai pasar dikaitkan dengan daftar Zona Nilai Tanah (ZNT) di Kota Palembang. Penelitian ini merupakan penelitian normatif dengan menggunakan pendekatan berdasarkan undang-undang, karya ilmiah, buku-buku, jurnal yang berkaitan dengan tema penulisan. Penelitian ini menggunakan bahan hukum sekunder, primer, dan tersier. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dasar pemungutan pajak BPHTB objek hibah yaitu berdasarkan Nilai Pasar dan tidak adanya kepastian hukum dalam penentuannya. Adanya perbedaan penilaian antara ZNT dan BPHTB sehingga tidak dapat digunakan oleh BPPD Kota Palembang. Seharusnya pemerintah membuat aturan tambahan mengenai Nilai Pasar atau BPPD membuat daftar zona nilai pasar sendiri sehingga adanya kepastian hukum dalam pengenaannya.

Kata Kunci : Penetapan Nilai Pasar, Dasar Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Zona Nilai Tanah, Tanah Objek Hibah.

Pembimbing I,	Pembimbing II,
Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum.	H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP.
NIP. 196311111990011001	

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan,

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

CS Dipindai dengan CamScanner

ABSTRACT

LEGAL REGULATION OF LAND VALUE ZONE AND MARKET VALUE AS THE BASIS FOR DETERMINING RIGHT ACQUISITION DUTY FOR LAND AND BUILDING OF OBJECT OF GRANTS IN PALEMBANG CITY

By:
HijirPermata Indah, FirmanMuntaqo, AgusTrisaka

Tax on Right Acquisition Duty for Land and Buildingis one of the sources of state revenue managed by the Regional Government. And a grant is a free act that has no transaction value in its implementation. The problems that arise are as follows, what are the criteria and constraints of the Palembang City Regional Tax Management Agency in determining the market value in collecting the BPHTB tax on the object of the grant and its relation to the list of Land Value Zones (ZNT) in Palembang City. This is a normative study using an approach based on laws, scientific works, books, and journals related to the theme of writing. This study used primary, secondary; and tertiary legal materials. The results of the study showed that the basis for collecting BPHTB tax on grant objects was based on market value and there was no legal certainty in its determination. The difference in assessment between ZNT and BPHTB resulted ini the BPPD of Palembang City not able to use it. The government should make additional regularions regarding Market Value or BPPD and a list °f market value zones themselves so that there is legal certainty in their imposition.

Keywords: *Market Pricing, Basis of Determination of Right Acquisition Duty for Land and Building, Land Value Zone, Grant's Object Land*

Advisor I,

Dr. Firman Muntaqo, S,H., M.Hum.
NIP.196311111990011001

Advisor II,

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

Approved By,
The Head of Notary Masters Study Program,

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

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL ..... **i**
HALAMAN PENGESAHAN TESIS ..... **ii**
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS ..... **iii**
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS ..... **iv**
HALAMAN TIM PENGUJI ..... **v**
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH ..... **vi**
HALAMAN PERSEMBAHAN ..... **ix**
KATA PENGANTAR ..... **x**
ABSTRAK ..... **xi**
ABSTRACT ..... **xii**
DAFTAR ISI ..... **xiii**

BAB I – PENDAHULUAN **1**
A. Latar Belakang 1
B. Permasalahan 9
C. Tujuan Penelitian 10
D. Manfaat Penelitian 10
E. Kerangka Teori 12
1. Grand Theory 12
2. Middle Range Theory 16
3. Applied Theory 17
F. Kerangka Konseptual 18
G. Metode Penelitian 20
1. Jenis Penelitian 21
2. Pendekatan Penelitian 22
a. Pendekatan Perundang-undangan 22
b. Pendekatan Penilaian 23

c. Pendekatan Kasus 24
d. Pendekatan Wilayah 24
3. Sumber dan Jenis Bahan-Bahan Penelitian 26
a. Bahan Hukum Primer 26
b. Bahan Hukum Sekunder 27
c. Bahan Hukum Tersier 28
4. Tehnik Pegolahan Bahan Data 28
5. Tehnik Analisis Bahan Hukum 28
6. Tehnik Pengumpulan Bahan Hukum 29
7. Tehnik Penarikan Kesimpulan 30

BAB II – PAJAK, NILAI TANAH, NILAI PASAR, BPHTB, HIBAH, BADAN PENGELOLAAN PAJAK DAERAH KOTA PALEMBANG, NOTARIS/PPAT 31

A. Pajak 31
1. Pengertian Hukum Pajak 31
2. Jenis-jenis Pajak 35
B. Nilai Tanah dan Nilai Pasar 39
C.BPHTB Sebagai Pajak Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan 43
1. Pengertian BPHTB 43
2. Subjek dan Objek BPHTB 46
3. Dasar Hukum Pemungutan Pajak BPHTB 48
4. Dasar Pengenaan Pajak BPHTB 51
D. Hukum Tanah 56
1. Hak-hak Atas Tanah 58
2. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah 67
3. Jenis-jenis Peralihan Hak Atas Tanah 69
4. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah 80
1) Pengertian Hibah 80
2) Syarat Dalam Pelaksanaan Hibah 81

3) Larangan Dalam Pemberian Hibah 82
4) Dasar Hukum Dalam Hibah 83
5) Hapusnya Peralihan Hak Atas Tanah 87
E. Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang Sebagai Lokasi Penelitian dan Notaris/PPAT 88
1. Badan Pengelolaan Pajak Daerah 88
2. Notaris/PPAT 94

BAB III - HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 100
A. Kriteria Peghitungan Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang menentukan Nilai Pasar Dalam Pemungutan Pajak BPHTB Objek Hibah 100
B. Kendala Dalam Pelaksanaan Pemungutan BPHTB Objek Hibah di Kota Palembang 111
C. Penentuan Nilai Pasar Dalam Penetapan BPHTB Objek Hibah Dikaitkan Dengan Daftar Zona Nilai Tanah (ZNT) di Kota Palembang 114
BAB IV – PENUTUP 121
A. Kesimpulan 121
B. Rekomendasi 124
DAFTAR PUSTAKA 127
LAMPIRAN
LAMPIRAN-LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pajak merupakan salah satu sumber terpenting dari segi penerimaan negara. Struktur Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara memperlihatkan bahwa sumber-sumber penerimaan negara yang terdiri dari berbagai jenis pajak yaitu bea masuk, bea keluar, dan cukai.

Pajak yang menjadi kewajiban kenegaraan menunjukkan peran serta dari seluruh masyarakat dalam pembiayaan pengeluaran pemerintah untuk melaksanakan pemerintahan dan pembangunan.

Pajak menjadi sumber utama dalam pembiayaan pengeluaran negara untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat.[1] Peningkatan pendapatan negara terutama dalam sektor pajak, memberikan sumbangan positif dalam keuangan atau kas negara.

Zona Nilai Tanah (ZNT) adalah kumpulan area yang terdiri atas beberapa bidang tanah dengan nilai tanah yang relatif sama dan batasannya bersifat imajiner atau nyata sesuai dengan penggunaan tanahnya.[2] Dalam Pasal 16 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010

---

[1] Siahaan, Marihot Pahala, 2010, *Hukum Pajak Material*, Yogyakarta: Graha Ilmu, hlm.12

[2] Novita, A., Subiyanto, S. dan Wijaya, A.P., 2015, *Pemetaan Zona Nilai Tanah Untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Menggunakan Sistem Informasi Geografis di Kecamatan Pendurung, Kota Semarang.* Jurnal Geodesi Universitas Diponoegoro, hlm. 160-171.

tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Peneriman Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional, Lembar Negara Tahun 2015 Nomor 351, Tambahan Lembar Negara Nomor 5804, Diundangkan tanggal 28 Desember 2015 (selanjutnya disebut PP Nomor 128 Tahun 2015-*penulis*) disebutkan bahwa Zona Nilai Tanah merupakan nilai tanah (*market value*) yang ditetapkan Badan Pertanahan Nasional. Sifat tanah yang langkah dan terbatas memiliki permasalahnnya tersendiri sehingga diperlukannya kebijakan pertanahan yang dirasakan adil untuk semua pihak.

Palembang sebagai salah satu bagian wilayah dari Provinsi Sumatera Selatan memiliki banyak potensi untuk meningkatkan pendapatan daerah. Salah satu penerimaan atau penghasilan negara yang dapat dioptimalkan dari sektor pajak yang berasal dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang merupakan pungutan 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 dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.[3] Perwujudan dalam penerimaan pajak di Kota Palembang tidak lepas dari peran semua pihak yang terkait seperti Kantor Pertanahan, Bank, Pemerintah Daerah, termasuk juga Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pencapaian penerimaan target Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Seiring dengan berjalannya pelaksanaan otonomi daerah dengan diberlakukannya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak

[3]Anastasia Diana dan Lilis Setiawati, 2010, *Perpajakan Indonesia Konsep Aplikasi dan Penuntun Praktis*, Yogyakarta, CV. Andi Offset, hlm. 715

dan Retribusi Daerah (selanjutnya disebut UUPRD-*penuis*), maka kewenangan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menjadi Pajak yang dikelola oleh Kabupaten/Kota yang sebelumnya dikelola oleh pemerintahan pusat. Pelaksanaan pemungutan pajak terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dilaksanakan sepenuhnya oleh pemerintah daerah dan dijadikan sebagai pajak daerah mulai tanggal 1 Januari 2010, maka pemungutan Pajak Daerah harus ditetapkan dengan Peraturan Daerah dan tidak berlaku surut.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) diatur dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 dan telah diubah dengan Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 (selanjutnya disebut UU BPHTB - *penulis*). Disebutkan bahwa Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak.[4] Sementara itu yang menjadi subjek pajak BPHTB yaitu orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Subjek BPHTB yang dikenakan kewajiban membayar BPHTB menurut perundang-undangan perpajakan yang menjadi Wajib Pajak. Menurut Pasal 85 Ayat (1) dan (2) huruf a angka 1 UUPRD bahwa yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan tersebut dapat terjadi melalui pemindahan hak karena jual beli, tukar-menukar, waris, hibah wasiat, penunjuk pembeli dalam lelang,

[4]Lihat Pasal 1 butir 1 Undang-undang No. 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (UU BPHTB)

penggabungan usaha, peleburan usaha, hadiah dan lain sebagainya, salah satunya meliputi pemindahan hak karena adanya hibah.

Hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apapun dan dilakukan secara suka rela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi masih hidup".[5] Pengertian hibah juga diatur dalam Pasal 1666 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yakni hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah di antara orang-orang yang masih hidup.

Sebelum lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 24 tahun 1997 – *penulis)*, bagi mereka yang tunduk kepada KUH Perdata, surat hibah harus dibuat dalam bentuk tertulis oleh Notaris.[6] Surat hibah yang tidak dibuat oleh Notaris tidak memiliki kekuatan hukum. Mereka yang tunduk pada hukum adat dapat membuatnya di bawah tangan, tetapi proses di Kantor Pertanahan harus dibuat dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).[7] Setelah lahirnya PP Nomor 24 Tahun 1997, setiap pemberian hibah tanah harus dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah

---

[5]Pasaribu, Chairumandan Lubis, Suhrawardi K, 1996, *Hukum Perjanjian Dalam Islam,* Cetakan Kedua, Jakarta, Sinar Grafika,hlm. 133

[6]Lihat Pasal 1005 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

[7]Perangin, Effendi, 1990,*Mencegah Sengketa Tanah,* Cetakan Kedua, Jakarta, Rajawali, hlm. 46

(PPAT).[8] Perolehan tanah secara hibah seharusnya didaftarkan peralihan haknya itu di Kantor Pertanahan setempat sebagai bentuk pengamanan hibah tanah. Kekuatan hukum akta hibah terdapat pada fungsi akta autentik yaitu sebagai alat bukti yang sah menurut Undang-Undang (Pasal 1682, Pasal 1867 dan Pasal 1868 BW) sehingga menjadi akibat langsung yang menjadi keharusan dari ketentuan perundang-undangan bahwa harus ada akta autentik sebagai alat pembuktian.

Berdasarkan Pasal 87 ayat (2) huruf c UUPRD dan Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disebut Perda Kota Palembang Nomor 1 Tahun 2011 – *penulis)* Pasal 4 ayat (2) huruf c yang menjadi penentuan besaran pajak BPHTB terhadap tanah objek hibah yaitu berdasarkan "nilai pasar". Nilai pasar *(market value)* merupakan harga barang atau surat berharga yang dijadikan penawaran pasar, yaitu harga yang tambahan barangnya dapat dijual atau dibeli; pada suatu saat, nilai pasar suatu surat berharga ditentukan oleh nilai penjualan terakhir; untuk surat-surat berharga yang tidak aktif, saat tidak ada penawaran, yang digunakan ialah harga penawaran terakhir.[9] "Nilai Pasar" ini yang dijadikan sebagai patokan dalam penetapan penghitungan pajak BPHTB dan sebagai proses pembayaran pajak BPHTB.

Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta peralihan hak yang tidak lepas

---

[8]Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 39 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

[9]Arif Indra Pranata, 2015, *Pengaruh Nilai Pasar Terhadap Return Saham Perusahaan Pertambangan di Bursa Efek Indonesia 2009 – 2013,* Universitas Pendidikan Indonesia, Bandung, hlm. 18

dari masalah perpajakan dan berhadapan langsung dengan wajib pajak dan harus memastikan wajib pajak telah membayar serta menyerahkah bukti pembayaran BPHTB dan Pajak Penghasilan (Pph) sebelum ditanda-tanganinya akta tanah objek hibah yang dilakukan oleh Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).[10] Namun, karena besaran penetapan perhitungan pajak yang harus dibayar oleh wajib pajak harus dibayar berdasarkan nilai pasar, maka notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat menjelaskan kepada wajib pajak mengenai dasar penetapan perhitungan besaran pajak BPHTB karena tidak adanya kepastian mengenai penetapan nilai pasar terhadap tanah objek hibah.[11]

Adanya penggunaan nilai pasar sebagai patokan atau dasar penetapan perhitungan pajak BPHTB ini yang sering kali menimbulkan permasalahan. Bagaimana wajib pajak mengetahui nilai pasar terhadap tanah objek hibah karena tidak adanya nilai transaksi dalam pelaksanaannya sehingga hanya dapat dilihat dari Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB) pada tanah objek hibah tersebut. Namun pada praktek pelaksanaan pembayaran pajak BPHTB, nilai pasar ditentukan oleh Badan Pengelolaan Pajak Daerah (BPPD) Kota Palembang karena tidak adanya dasar pengaturan yang jelas, tetapi dengan diberlakunya Peraturan Walikota Palembang Nomor 17 Tahun 2019 tentang Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan (selanjutnya disebut Perwako Nomo 17 Tahun 2019 – *penulis)* yang menjadi nilai pasar sebagai dasar penetapan. Dalam ketentuan Undang-

---

[10]Lihat Pasal 91 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak dan Retribusi Daerah dan Pasal 7 Peraturan Daerah (Perda) Kota Palembang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

[11]Lihat Pasal 4 ayat (2) huruf c Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sebagaimana telah menjadi pajak daerah yang diatur dalam UUPRD terhadap perbuatan peralihan yang tidak berdasarkan harga transaksi sebagai dasar pengenaan pajak BPHTB maka dapat menggunakan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) ataupun Zona Nilai Tanah (ZNT) sehingga memiliki kepastian hukum.

Sehingga tidak menutup kemungkinan nilai pasar yang ditentukan oleh petugas pajak ini justru tidak sesuai, ketidakpastian ini dapat menimbulkan berbagai konsekuensi hukum seperti merugikan masyarakat karena harus membayar pajak lebih tinggi dari yang seharusnya. Hal inilah yang menjadi masalah karena tidak adanya pengaturan dan kepastian mengenai penetapan nilai pasar dalam perbuatan hukum hibah. Berdasarkan hal tersebut, maka perlu dikaji secara mendalam mengenai nilai yang tepat dan pasti sebagai dasar perhitungan pengenanan pajak BPHTB terhadap "nilai pasar" yang harus dibayar oleh wajib pajak yang melakukan peralihan hak atas tanah objek hibah. Pengkajian masalah ini akan penulis lakukan dalam bentuk tesis dengan judul **Pengaturan Hukum Zona Nilai Tanah Dan Nilai Pasar Sebagai Dasar Penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Objek Hibah Di Kota Palembang.**

B. Permasalahan

Berdasarkan uraian dalam latar belakang di atas, ada beberapa permasalahan yang dibahas dalam tesis ini, yaitu :

1. Apa kriteria Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang dalam menentukan nilai pasar untuk pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam proses peralihan hak atas tanah dengan cara hibah ?
2. Apa kendala dalam penetapan nilai pasar sebagai dasar penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap tanah objek hibah di Kota Palembang?
3. Bagaimana pengaturan hukum untuk menentukan nilai pasar bagi penetapan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap hak atas tanah objek hibah dikaitkan dengan daftar Zona Nilai Tanah di Kota Palembang?

C. TujuanPenelitian

Berdasarkan pada rumusan masalah di atas, tujuan penelitian ini untuk:

a. Menganalisis dan menjelaskan bagaimana kriteria menentukan penghitungan nilai pasar dalam pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam proses peralihan hak atas tanah dengan cara hibah oleh Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang.

b. Mengidentifikasi dan menjelaskan kendala yang dihadapi dalam penetapan harga pasar sebagai dasar penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap tanah objek hibah di Kota Palembang.

c. Menentukan dan menawarkan alternatif pengaturan hukum dimasa yang akan datang dan diharapkan mampu memberikan kepastian hukum dalam penetapan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap tanah objek hibah di Kota Palembang.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat secara teoritis dan praktis yaitu sebagai berikut:

1. Secara Teoritis
   a. Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat menjadikan tambahan ilmu bagi peneliti itu sendiri maupun mahasiswa fakultas hukum pada umumnya.
   b. Dapat menjadi perhatian khusus bagi Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang dalam menentukan penghitungan nilai pasar dalam pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dalam proses peralihan hak atas tanah dengan cara hibah, yang pada saat ini dalam prosesnya belum sesuai dengan apa yang terdapat di peraturan perpajakan dalam hal menentukan penghitungan nilai pasar.

c. Dari hasil penelitian ini penulis berharap berguna bagi seluruh Notaris dan juga wajib pajak dalam hal proses pembayaran ZNT dan BPHTB untuk memberikan kenyamanan terhadap wajib pajak dalam proses peralihan terhadap hak atas tanah hibah.

2. Secara Praktis

a. Memberikan masukan serta menawarkan alternatif pengaturan hukum dimasa mendatang yang diharapkan dapat membantu pemerintah daerah untuk memberikan kepastian hukum, kenyamanan dan mempermudah wajib pajak untuk memverifikasi Bea Prolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan tranfaransi dalam pemungutan pajak BPHTB, dalam perbuatan hukum peralihan hak, dalam rangka meningkatkan profesionalisme dan pelayanan hukum kepada masyarakat.

b. Dengan adanya ini penulis harap kedepan masyarakat dapat memperoleh kemudahan serta kenyamanan dalam proses pengurusan pajak dan masyarakat juga dapat ikut serta berperan aktif jika terdapat pengumungtan nilai pajak diluar yang semestinya.

E. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan landasan teori atau dukungan teori dalam memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. Kerangka teori itu adalah yang diangkat dari berbagai pendapat sebagai pegangan baik yang disetujui ataupun tidak. Fungsi teori dalam penelitian ini adalah untuk memberikan arah atau petunjuk dan meramalkan terhadap gejala yang diamati.

1. *Grand Theory*

Teori merupakan suatu abstraksi intelektual dimana pendekatan secara rasional digabungkan dengan pengalaman empiris, sehingga teori tentang ilmu merupakan suatu penjelasan rasional yang sesuai dengan objek penelitian dijelaskan dan untuk mendapat verifikasi, maka harus didukung oleh data empiris yang membantu mengungkap kebenaran.[12]

Penelitian ini mempergunakan Teori Kepastian Hukum (*rechtmatigheid)* teori ini membahas dari sudut kepastian hukum , yakni teori yang menjelaskan bahwa suatu proses verifikasi/pembayaran BPHTB harus mempunyai kekuatan hukum yang pasti dengan segala akibatnyaa dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum. Tugas kaidah-kaidah hukum adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum. Dengan adanya pemahaman kaidah-kaidah hukum tersebut, masyarakat sungguh-sungguh menyadari bahwa

[12] M. Solly Lubis. 1994. *Filsafat Ilmu dan Penelitian*. Mandar Maju. Bandung. Hlm. 27.

kehidupan bersama akan tertib apabila terwujud kepastian dalam hubungan antara sesama manusia.[13]

Kepastian hukum merupakan perlindungan yustiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Dalam hal ini mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih merasa aman dan menciptakan kepastian hukum yang bertujuan melindungi masyarakat.

Menurut *Radbruch* dalam *Theo Huijbers*:

> "Hubungan antara keadilan dan kepastian hukum perlu diperhatikan, sebab kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dalam bernegara. Maka, hukum positif selalu harus ditaati. Walaupun isinya kurang adil atau juga kurang sesuai dengan tujuan hukum. Tetapi terdapat kekecualian, yakni bilamana pertentangan antara isi tata hukum dan keadilan menjadi begitu besar, sehingga tata hukum itu nampak tidak adil pada saat itu tata hukum itu boleh dilepaskan".[14]

Selanjutnya,Sudikno Mertokusumo menyatakan :

> "Tanpa kepastian hukum orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya dan akhirnya timbul keresahan. Tetapi terlalu menitik beratkan kepada kepastian hukum, terlalu ketat mentaati peraturan hukum akibatnya kaku dan akan menimbulkan rasa tidak adil. Apapun yang terjadi peraturannya adalah demikian dan harus ditaati atau dilaksanakan. Undang-undang itu sering terasa kejam apabila dilaksanakan secara

[13] Sudarsono. 1995. *Pengantar Ilmu Hukum*. Rineka Cipta. Jakarta. Hlm. 49-50.
[14] Theo Huijbers. 1982. *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*. Kanisius. Hlm. 163.

ketat "*lex dura, set tamen scripta"* (undang-undang itu kejam, tetapi demikianlah bunyinya)".[15]

Dari teori kepastian hukum apabila dikaitkan dengan penelitian yang penulis buat bahwa suatu aturan yang jelas dan tranparan dalam proses penetapan harga verifikasi mempunyai kekuatan hukum yang pasti dengan segala akibatnya dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum dengan mempertimbangkan asas dalam pemungutan pajak antara lain[16]:

1. Teori Asuransi

   Negara melindungi keselamatan jiwa, harta benda, dan hak-hak rakyaknya, oleh karena itu rakyat memperoleh jaminan perlindungan tersebut.

2. Teori Kepentingan

   Pembagian beban pajak kepada rakyat didasarkan pada kepentingan (misalnya perlindungan) masing-masing orang. Semakin besar kepentingan seseorang terhadap negara, makin tinggi pajak yang harus dibayar.

3. Teori Daya Pikul

   Beban pajak untuk semua orang harus sama beratnya, artinya pajak harus dibayar sesuai dengan daya pikul masing-masing

---

[15] Sudikno Mertoskusumo. 1988. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar).*Liberty. Yogyakarta. Hlm. 136.

[16] Marihot Pahala Siahaan, 2010, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, Rajawali Pers, Jakarta, (selanjutnya disingkat Marihot P. Siahaan II), hlm. 3

orang, untuk mengukur daya pikul dapat digunakan2 pendekatan yaitu :

- Unsur *objektif,* dengan melihat besarnya penghasillan atau kekayaan yang dimiliki oleh seseorang.
- Unsur *subjektif*, dengan memperhatikan besarnya kebutuhan materil yang harus dipenuhi.

4. Teori Bakti

Dasar keadilan pemungutan pajak terletak pada hubungan rakyat dengan negaranya. Sebagai warga negara yang berbakti rakyat harus selalu menyadari bahwa pembayaran pajak adalah sebagai suatu kewajiban.

5. Teori Asas Daya Beli

Dasar keadilan terletak pada akibat pemungutan pajak. Maksudnya memungut pajak berarti menarik daya beli dari rumah tangga masyarakat untuk rumah tangga negara. Selanjutnya negara akan menyalurkan kembali ke masyarakat dalam bentuk pemeliharaan kesejahteraan masyarakat. Dengan demikian kepentingan seluruh masyarakat lebih diutamakan.

Dengan telah dikeluarkan/diterbitkannya aturan Seiring dengan pelaksanaan otonomi daerah BPHTB yang sebelumnya dikelola oleh Pemerintah Pusat, berdasarkan UUPRD pemungutan BPHTB dari

Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Kabupaten/Kota ditegaskan pengaturanya dalam Pasal 85 sampai dengan Pasal 93 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang menyatakan bahwa wewenang pelaksanaan pemungutan pajak terhadap BPHTB dilaksanakan sepenuhnya oleh pemerintah daerah dan dijadikan sebagai pajak daerah,[17] maka dalam rangka memberikan jaminan akan kepastian hukum dalam proses verifikasi BPHTB terhadap peralihan hak seharusnya adalah sistem publikasi, sehingga wajib pajak/ masyarakat dapat mengetahui nilai pasar yang bagaimana yang dijadikan dasar Badan Pengelolaan Pajak Daerah (BPPD) dalam proses verifikasi BPHTB. Sehingga memberikan kepastian hukum kepada wajib pajak dalam proses verifikasi BPHTB.

2. *Middle Range Theory*

Teori yang kedua ini adalah *Middle Range Theory* atau Teori penghubung dari teori dasar yang berisi Kewajiban Hukum (*Legal Duty*). Sebagaimana dikemukakan oleh Hans Kelsen, Bahwa konsep kewajiban awalnya adalah suatu konsep moral yang spesifik dan merupakan pengertian norma moral dalam hubungannya dengan individu yang tindakannya diperintahkan atau dilarang.[18]

Konsep kewajiban hukum juga merupakan pasangan dari konsep norma hukum, bahkan juga pada awal karyanya Hans Kelsen

[17]*Ibid.*

[18] Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at. 2006. *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*. Sekretariat Jenderal Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI. Jakarta. Hlm. 55.

menyebutkan norma hukum juga sebagai kewajiban hukum karena dalam setiap norma selalu menimbulkan kewajiban hukum tertentu.[19] Namun hubungannya lebih kompleks, karena norma hukum memiliki struktur yang lebih *Complicatied* dibanding norma moral. Norma Hukum tidak menunjukan perbuatan satu individu seperti norma moral. Norma hukum setidaknya menunjukan pada perbuatan dua individu pelaku atau yang mungkin melakukan delik atau *deliquent* dan individu yang harus melaksanakan sanksi.

3*. Applied Theory*

Dalam proses penghitungan dan pemungutan pajak BPHTB yang pada prakteknya proses penghitungan dilakukan wajib pajak dengan dapat dikuasakan kepada Notaris/pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), atau dengan adanya suatu kepastian hukum dalam proses penentuan nilai pasar yang dijadikan dasar penghitungan serta pemungutan sehingga wajib pajak dapat menerapkan sistem pemungutan self assassement system. Sehingga Badan Pengelolaan Pajak Daerah Kota Palembang sebagai pemungut pajak tidak menentukan besaran pajak yang bukan merupakan kewenangan BPPD. Maka kajian hukum ini juga menggunakan Teori kewenangan Administrasi seperti yang dikemukakan oleh Philipus M Hadjon seorang Pejabat umum tidak bisa disamakan dengan Pejabat Tata Usaha Negara, karena kewenangan yang dimiliki oleh Pejabat Umum adalah kewenangan atribusi,

[19]*Ibid.*

sedangkan kewenangan yang dimiliki oleh Pejabat Tata Usaha Negara berasal dari kewenangan delegasi dan mandat dari atasannya.[20]

Sedangkan Soerjono Soekanto berpendapat, hukum dan penegakan hukum merupakan yang tidak bisa diabaikan karena jika diabaikan akan menyebabkan tidak tercapainya penegakan hukum yang diharapkan.

F. Kerangka Konseptual

Untuk itu guna memudahkan pembahasan dalam penelitian ini perlu dikemukakan beberapa definisi operasional sehubungan dengan istilah-istilah yang terkait dengan permasalahan antara lain:

1. Pengaturan hukum berarti perundang-undangan yang berbentuk tertulis. Karena merupakn keputusan tertulis maka peraturan perundang-undangan sebagai kaidah hukum biasa disebut sebagai hukum tertulis.

2. Penetapan adalah tindakan sepihak menentukan kaidah hukum konkret yang berlaku khusus.[21]

3. Harga pasar adalah harga barang atau surat berharga yang dijadikan penawaran pasar, yaitu harga yang tambahan barangnya dapat dijual atau dibeli; pada suatu saat, nilai pasar suatu surat berharga ditentukan oleh nilai penjualan terakhir; untuk surat-surat berharga

---

[20]*Repertorium Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*. Volume: 1 Nomor: 3 Mei-Oktober 2013. Hlm. 177.

[21] *Ibid.*, hlm. 1514

yang tidak aktif, saat tidak ada penawaran, yang digunakan ialah harga penawaran terakhir.[22]

4. Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan) yang terutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan, dengan tidak mendapat prestasi kembali yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya adalah untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubung dengan tugas negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.[23]

5. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak. (Pasal 1 Butir 1 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan).

6. Zona Nilai Tanah adalahzona geografis yang terdiri atas sekelompok objek pajak yang mempunyai suatu Nilai Indikasi Rata-Rata yang dibatasi oleh batas penguasaan/pemilikan objek pajak dalam satu wilayah administrasi kelurahan. Penentuan batas Zona Nilai Tanah tidak terikat kepada badas blok.[24]

7. Hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerim

---

[22]Arif Indra Pranata, 2015, *Pengaruh Nilai Pasar Terhadap Return Saham Perusahaan Pertambangan di Bursa Efek Indonesia 2009 – 2013,* Universitas Pendidikan Indonesia, Bandung, hlm. 18.

[23]Abdul Hamid Usman, *Op. Cit.,* hlm.3

[24]Pasal 1 Angka 17 Peraturan Walikota Palembang Nomor 17 Tahun 2019 Tentang *Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan.*

hibah yang menerima penyerahan itu. Undang-undang tidak mengakui lain-lain hibah selain hibah-hibah di antara orang-orang yang masih hidup (Pasal 1666 Kitab Undang-undang Hukum Perdata).

G. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu cara atau jalan untuk mendapatkan kembali pemecahan terhadap segala permasalahan yang diajukan. Didalam penelitian diperlukan adanya beberapa teori untuk membantu memilih salah satu metode yang relevan terhadap permasalahan yang diajukan, Penelitian ini dilakukan dengan sebuah rasa percaya akan objek yang menjadi penelitianakan diteliti dengan mencari tahu sebab akibat yang timbul atau terjadi pada objek penelitian.[25]

1. Jenis Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan adalah bahan hukum normatif. Dimana penelitian ini hanya ditujukan pada peraturan-peraturan tertulis, sehingga penelitian ini sangat erat hubungannya pada perpustakaan dikarenakan hukum normatif ini akan membutuhkan data-data yang bersifat sekunder pada perpustakaan.

Penelitian hukum normatif yang tertulis dikaji pula dari berbagai aspek seperti aspek teori, filosofi, perbandingan, struktur atau komposisi, konsistensi, penjelasan umum serta penjelasan pada tiap

[25]Soerjono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press. Jakarta.Hlm. 3.

pasal, formalitas dan kekuatan mengikatkan suatu undang-undang serta bahasa yang digunakan ialah bahasa hukum. Sehingga dapat disimpulkan pada penelitian hukum normatif mempunyai cakupan yang sangat luas.

Penelitian hukum normatif memiliki kecenderungan dalam mencitrakan hukum sebagai disiplin preskriptif dimana hanya melihat hukum dari sudut pandang norma-normanya saja, yang tentunya bersifat preskriptif . Dimana tema-tema penelitian mencakup:

a. Penelitian terhadapa asas-asas hukum
b. Penelitian terhadap sistematika hukum, dan
c. Perbandingan hukum.

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan dalam ilmu hukum, yaitu :

a. Pendekatan Perundang-undangan

Suatu penelitian hukum normatif wajib menggunakan pendekatan perundang-undangan, karena akan diteliti berbagai aturan hukum formal yang menjadi fokus utama dan menjadi sentral suatu penelitian. Pendekatan ini digunakan untuk mengkaji permasalahan hukum yang terkait dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi

Daerah yang mengatur mengenai BPHTB dan dalam Pelaksanaannya serta peraturan-peraturan lainnya.

Hal yang perlu diperhatikan peneliti ketika menggunakan pendekatan ini adalah struktur norma dalam wujud tata urutan atau hierarki peraturan perundang-undangan, dan juga keberadaan norma. Apakah norma itu berada pada sebuah peraturan perundang-undangan yang bersifat khusus atau umum, atau apakah norma itu berada dalam peraturan perundang-undangan yang lama atau yang baru.[26] Jadi fokus perhatiannya ada pada pemahaman peneliti terhadap asas-asas peraturan perundang-undangan dan teori hierarki norma hukum yang diajarkan Hans Kelsen maupun Hans Nawiasky.

b. Pendekatan Penilaian

Penilaian di Indonesia di artikan sebagai kegiatan atau proses pekerjaan seseorang penilai dalam memberikan estimasi nilai suatu benda (berwujud atau tidak berwujud). Tentunya itu berdasarkan fakta-fakta yang obyektif dan relevan serta dengan menggunakan metode dan prinsip-prinsip penilaian yang berlaku.

Penilai melakukan kegiatan penilaian berdasarkan kode etik dan ketentuan-ketentuan standar yang ditetapkan profesi yang berisikan suatu dokumen estimasi nilai suatu properti yang cukup

[26]Peter Mahmud Marzuki, 2014, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Jakarta, Kencana, hal.134.

jelas datanya dengan berpedoman pada suatu tanggal tertentu yang mengandung hasil analisis perhitungan dan opini dari sejumlah data yang relevan sebagai bahan penunjang yang dibutuhkan dalam kegiatan suatu penilaian.[27]

c. Pendekatan Kasus

Pendekatan penelitian ini bertujuan untuk mempelajari penerapan norma-norma atau kaedah hukum yang dilakukan dalam praktek hukum terutama mengenai kasus-kasus yang telah diputus sebagaimana yang dapat dilihat dalam yurisprudensi terhadap perkara-perkara yang menjadi fokus penelitian. Jelas kasus-kasus yang terjadi bermakna empiris. Namun dalam suatu penelitian normatif, kasus – kasus itu di pelajari untuk memperoleh gambaran terhadap dampak dimensi penormaan dalam suatu aturan hukum dalam praktik hukum, serta menggunakan hasil analisisnya untuk bahan masukan dalam ekplanasi hukum.

3. Sumber dan Jenis Bahan-Bahan Penelitian

Jenis dan sumber bahan–bahan hukum yang digunakan dalam tesis ini adalah sebagai berikut :

a. Bahan Hukum Primer

[27] http://www.slideshare.net/nilaiprima/pengantar-teori-penilai. Diakses Tanggal 18 Maret 2021.

Bahan Hukum Primer adalah bahan-bahan yang isinya mengikat karena dikeluarkan oleh pemerintah yang sumbernya telah diatur dan bersifat mengikat atau fakultatif, seperti peraturan perundang-undangan, peraturan pemerintah, dan peraturan-peraturan pelaksana, dalam penulisan ini terdiri dari:

1) Undang-Undang Dasar 1945.
2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
5) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris;
6) Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
7) Peraturan Walikota Palembang Nomor 17 Tahun 2019 tentang *Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan.*

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan yang isinya memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti buku-buku teks ilmiah yang ditulis para ahli hukum yang berpengaruh (Hans Kelsen), hasil-hasil penelitian, dan ketentuan

lain yang memiliki keterkaitan secara langsung dengan objek kajian penelitian.[28] Juga dapat berupa jurnal ilmu hukum, laporan penelitian ilmu hukum, artikel ilmiah hukum dan bahan seminar, dan sebagainya yang ada relevansi dengan tema penelitian ini.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum penunjang yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder seperti Koran, Majalah atau Jurnal, Internet, Kamus Hukum, Kamus Bahasa Indonesia dan sumber-sumber hukum lainnya yang terkait.

4. Tehnik Pengolahan Data

Pengolahan data dilakukan dengan cara mengolah dan menganalisis data yang dikumpulkan secara tekstual, lalu dikontruksikan secara kualitatif, untuk selanjutnya ditarik suatu kesimpulan.

5. Tehnik Analisis Bahan Hukum

Metode analisis data terbagi dua yaitu analisis kualitatif dan kuantitatif. Data penelitian kualitatif bersifat deskriptif, yakni data berupa kata-kata dan gambar yang diperoleh dari transkripsi wawancara, catatan lapangan, foto, videotape, dokumen pribadi,

[28]Soerjono Soekanto. 2008. Pengantar Penelitian Hukum. UI-Press. Jakarta. Hlm. 52.

dokumen resmi, memo, dan dokumen-dokumen lainnya. Data penelitian kuantitatif berupa kode, bilangan, ukuran, dan variabel operasional.

Peneliti menerapkan metode analisis data secara kualitatif. Hal ini dikarenakan dalam menganalisis suatu objek penelitian, metode ini digunakan terhadap penjelasan data yang digunakan. Adapun data yang dimaksud yakni dalam hal penjelesan terhadap data hasil wawancara, peraturan hukum yang berkaitan dengan permasalahan penelitian, data studi kepustkaaan yakni literature yang yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.

6. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Ada beberapa teknik pengumpulan data diantaranya wawancara, studi kepustakaan.

a. Wawancara adalah suatu pengumpulan data dengan melakukan komunikasi secara langsung dengan narasumber guna memperoleh informasi atau mendukung objek penelitian. Dalam wawancara, peneliti terlebih dahulu telah melakukan persiapan dengan telah membuat pertanyaan yang akan ditanyakan kepada narsumber secara langsung.
b. Studi Kepustakaan, yaitu teknik pengumpulan data dengan melakukan studi pustaka terhadap bahan-bahan hukum,

baik bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier.

7. Tehnik Penarikan Kesimpulan

Metode dalam penarikan kesimpulan menggunakan metode *deduktif* yang merupakan suatu proses yang berpangkal pada suatu peristiwa umum, yang kebenaran nya telah diketahui atau diyakini, dan berakhir pada suatu kesimpulan atau pengetahuan baru yang lebih khusus, metode ini diawali dari pembentukan teori, hipotesis, definisi operasional. Cara menarik kesimpulan dari deduktif adalah dari hal-hal umum ke hal yang khusus.[29]

[29]*Ibid*.

DAFTAR PUSTAKA

a. Buku :

Abdul Hamid Usman, 2011,*Dasar-dasar Hukum Agraria,* Cetakan Ketiga, Tunas Gemilang Press, Palembang.

Abdul Hamid Usman, 2014, *Dasar-dasar Hukum Pajak,* Cetakan keempat, Palembang, Tunas Gemilang Press

Adrian Sutedi, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya,* Cetakan Keenam, Sinar Grafika, Jakarta.

Ahmad Fauzie, 1982, *Hukum Tanah Adat Multi Disiplin Pembudayaan Pancasila*, Dewaruci Press, Jakarta.

Amrah Muslimin, 1986, *Sejarah Ringkas Perkembangan Pemerintahan Margal-Kampung, Menjadi Pemerintahan Desa/Kelurahan Dalam Provinsi Sumatera Selatan*, Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Tingkat 1 Sumatera Selatan, Palembang.

Anastasia Diana dan Lilis Setiawati, 2010, *Perpajakan Indonesia Konsep Aplikasi dan Penuntun Praktis*, Yogyakarta, CV. Andi Offset

Ardani, M. N., 2019, *Penyelenggaraan Tertib Administrasi Bidang Pertanahan Untuk Menuju Pelaksanaan Kewenangan, Tugas, dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional,* Administrative Law & Governance Journal.

Arif Indra Pranata, 2015, *Pengaruh Nilai Pasar Terhadap Return Saham Perusahaan Pertambangan di Bursa Efek Indonesia 2009 – 2013,* Universitas Pendidikan Indonesia, Bandung

Bambang Sunggono. 2007. *Metode Penelitian Hukum.* PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta

Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya,* Jilid 1 Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta.

Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia,*Djambatan, Jakarta.

Eko Lasmana, 2002, *Hukum Pajak*, Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, Jakarta.

Irma Devita Purnamasari, 2010, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer Kiat-kita Cerdas, Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*,Kaifa, Bandung.

Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at. 2006. *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*. Sekretariat Jenderal Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI. Jakarta

M. Marwan dan Jimmy P., 2009, *Kamus Hukum: Dictionary Of Law Complete Edition,* Cetakan pertama, Surabaya, Reality Publisher

M. Solly Lubis. 1994. *Filsafat Ilmu dan Penelitian*. Mandar Maju. Bandung

Novita, A., Subiyanto, S. dan Wijaya, A.P., 2015, *Pemetaan Zona Nilai Tanah Untuk Menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) Menggunakan Sistem Informasi Geografis di Kecamatan Pendurung, Kota Semarang.* Jurnal Geodesi Universitas Diponoegoro.

Pasaribu, Chairumandan Lubis, Suhrawardi K, 1996, *Hukum Perjanjian Dalam Islam,* Cetakan Kedua, Jakarta, Sinar Grafika.

Perangin,Effendi, 1989, *Hukum Agraria Di Indonesia: Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum,* Rajawali, Jakarta.

Perangin, Effendi, 1990, *Mencegah Sengketa Tanah,* Cetakan Kedua, Jakarta, Rajawali.

Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum.* Kencana. Jakarta.

Peter Mahmud Marzuki. 2014. *Penelitian Hukum.* Edisi Revisi,Kencana. Jakarta

Pusat Bahasa Departeman Pendidikan Nasional, 2008, *Kamus Bahasa Indonesia,* Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, Jakarta.

Repertorium Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan. Volume: 1 Nomor: 3 Mei-Oktober 2013.

Shenke, William M. 1988. *Modern Real Estate Appraisal.* Mc Graw Hill.

Siahaan, Marihot Pahala, 2010, *Hukum Pajak Material*, Yogyakarta: Graha Ilmu.

Siahaan, Marihot Pahala, 2010, *Pajak Daerah dan Retribusi Daerah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*, Rajawali Pers, Jakarta.

Soerjono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. UI Press. Jakarta.

Soerjono Soekanto. 2008. *Pengantar Penelitian Hukum*. UI-Press. Jakarta.

Sudarsono. 1995. *Pengantar Ilmu Hukum*. Rineka Cipta. Jakarta.

Sudikno Mertoskusumo. 1988. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar).*Liberty. Yogyakarta.

Theo Huijbers. 1982. *Filsafat Hukum Dalam Lintasan Sejarah*. Kanisius.

Tunggul Anshari Setia Negara. 2006. *Pengantar Hukum Pajak.* Bayumedia. Malang.

Urip Santoso. 2012. *Hukum Agraris Kajian Komprehensif.* Cetakan Pertama. Kencana. Jakarta.

Wolcott, Richard C. 1987. *The Appraisal of Real Estate American Institue of Real Estate Appraise.* North Michigan. Chicago Illinois.

Yulies Tiena Masriani, 2008, *Pengantar Hukum Indonesia,* Cetakan Keempat. Sinar Grafika, Jakarta.

b. Peraturan Perundang-undangan :

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.*

Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan*.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang *Jabatan Notaris.*

Undang-undang Nomor 41 Tahun 2004 tentang *Wakaf.*

Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang *Pajak Penghasilan.*

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 *tentang Pajak dan Retribusi Daerah.*

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2016 tentang *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.*

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah.*

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.*

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

Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 tentang *Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan.*

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

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 128 Tahun 2015 tentang *Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.*

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang *Badan Pertanahan Nasional*

Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2015 tentang *Kementerian Agraria dan Tata Ruang.*

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 245/PMK.03/2008 tentang *Badan-badan dan Orang Pribadi Yang Menjalankan Usaha Mikro dan Kecil Yang Menerima Harta Hibah, Bantuan, atau Sumbangan Yang Tidak Termasuk Sebagai Objek Pajak Penghasilan.*

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 28/PMK.07/2018 tentang *Pedoman Penilaian Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan.*

Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Selatan Nomor 8 tahun 2008 tentang *Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Provinsi Sumatera Selatan.*

Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 1 Tahun 2011 tentang *Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.*

Peraturan Walikota Palembang Nomor 17 Tahun 2019 tentang *Penetapan Nilai Jual Objek Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan.*

c. Internet:

http://www.slideshare.net/nilaiprima/pengantar-teori-penilai.DiaksesTanggal 18 Maret 2021.

http://bphtb-hukum.blogspot.com/2011_11_01archieve.html. Diakses Tanggal 20 Maret 2021.

http://www.palembang.go.id. Diakses Tanggal 16 Mei 2021.

https://id.wikipedia.org/wiki/Kota_Palembang.Diakses Tanggal 16 Mei 2021.

D. Wawancara

Ahmad Lutfi, Kepala Subbidang Zona Nilai Tanah di Kantor Pertanahan Kota Palembang, *Wawancara,* Tanggal 7 Juni 2021.

Muhammad Zaini, Notaris/PPAT di Kota Palembang, *Wawancara*, Tanggal 20 April 2021.

Roma Iswara, Staff Verifikasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) di kantor Badan Pengelolaan Pajak Daerah (BPPD) Kota Palembang, *Wawancara,* Tanggal 26 April 2021.

Sigit Harjanto, Kepala Subbidang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunna (BPHTB) di kantor Badan Pengelolaan Pajak Daerah (BPPD) Kota Palembang, *Wawancara*, Tanggal 26 April 2021.