

**SAAT TERUTANGNYA BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)
PADA TANGGAL DITANDATANGANINYA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
BERDASARKAN PRINSIP PERALIHAN/PEROLEHAN HAK KEBENDAAN**



TESIS

**Diajukan Sebagai Syarat Memperoleh Gelar
Magister Kenotariatan Pada Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Oleh:

Nafiah Fuadiyah

02022682226013

Dosen Pembimbing Tesis :

- 1. Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum. (Pembimbing I)**
- 2. H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP. (Pembimbing II)**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
2024**

TESIS

**SAAT TERUTANGNYA BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)
PADA TANGGAL DITANDATANGANINYA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
BERDASARKAN PRINSIP PERALIHAN/PEROLEHAN HAK KEBENDAAN**

Oleh:

Nama : Naflah Faadiyah

NIM : 02022682226013

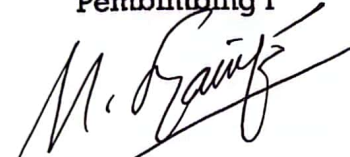
**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis
Dan Dinyatakan Telah Lulus Pada Tanggal 29 Februari 2024**

Palembang, Maret 2024

Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum
NIP 197307261998021001


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

Mengetahui,


Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan


Prof. Dr. H. Joni Emirzen, S.H., M.Hum.

NIP 196606171990011001

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya




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

PERNYATAAN

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Naflah Faadiyah
NIM : 02022682226013
Asal Instansi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya
Fakultas : Hukum
Program Studi : Magister Kenotariatan

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapat 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 arahan 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 catatan kaki (footnote) dan daftar pustaka.
4. Persyaratan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudianhari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma-norma yang berlaku.

Palembang, Maret 2024

Saya yang membuat pernyataan



NAFLAH FAADIYAH
NIM.02022682226013

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

Menyatakan bahwa Tesis dengan Judul :

**SAAT TERUTANGNYA BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)
PADA TANGGAL DITANDATANGANINYA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
BERDASARKAN PRINSIP PERALIHAN/PEROLEHAN HAK KEBENDAAN**

Diajukan Oleh:

Nama : Nafiah Faadiyah

NIM : 02022682226013

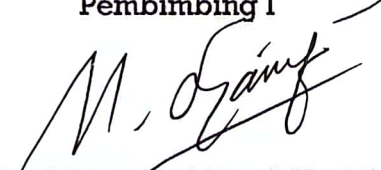
Telah Dibaca dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi
Standar Ilmiah, sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2)
Magister Kenotariatan

Palembang,2024

Menyetujui,

Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum

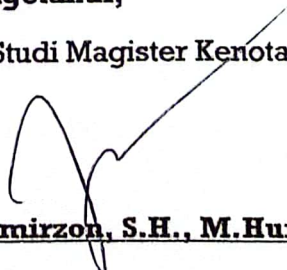

H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP

NIP 197307261998021001

**Tesis Ini telah Diserahkan kepada Bagian Akademik Program
Studi Magister Kenotariatan Takaltas Hukun Universilas Sriwijaya
dan telah Diterima sebagai Syarat untuk Memenuhi Jenjang
Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan.**

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan


Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.

NIP 196606171990011001

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

JUDUL TESIS:

**SAAT TERUTANGNYA BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB)
PADA TANGGAL DITANDATANGANINYA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
BERDASARKAN PRINSIP PERALIHAN/PEROLEHAN HAK KEBENDAAN**

Diajukan Oleh:

Nama : NAFLAH FAADIYAH

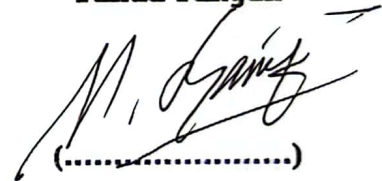
NIM : 02022682226013

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan Lulus
pada hari Kamis tanggal 29 Februari 2024 serta telah diperbaiki
berdasarkan saran dan masukan dari Tim Penguji**

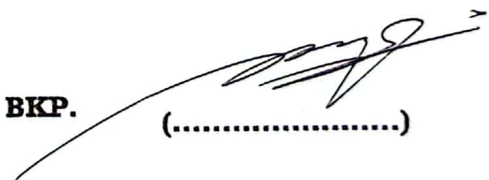
Tim Penguji

Tanda Tangan

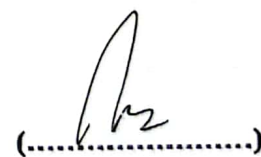
Ketua : Dr. M.Syaifuddin, S.H., M.Hum.


(.....)

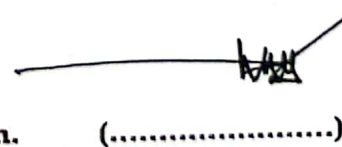
Sekretaris : H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP.


(.....)

Anggota 1 : Dr, Hj. Annalisa Y., S.H., M.Hum.


(.....)

Anggota 2 : Dr. Saut P. Panjaitan, S.H., M.Hum.


(.....)

UCAPAN TERIMA KASIH

Segala puji serta syukur kepada Allah SWT yang telah memberkati dengan seluruh rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis ini. Pada proses penulisan Tesis ini penulis banyak mendapatkan dukungan, bimbingan, saran, kritik serta doa dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Allah SWT yang telah memberikan limpahan hidayah serta nikmat kesempatan dan kesehatan dalam menyelesaikan Tesis ini.
2. Kedua orang tua tercinta Hero Elmianto, S.Sos, dan Tri Ernety, S.Pd., M.T.Pd, saudara-saudara tersayang dan keluarga besar yang selalu memberikan dukungan dan memenuhi kebutuhan serta sumber penyemangat dalam menyelesaikan Tesis ini.
3. Bapak Prof. Dr. Taufiq Marwa, SE, M. Si., selaku Rektor Universitas Sriwijaya.
4. Bapak Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya dan selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan arahan, motivasi dan bimbingannya selama perkuliahan.
5. Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
6. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S.Ant., M.A., LL.M., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

7. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
8. Bapak Prof. Dr. H Joni Emirzon, S.H., M.Hum., selaku Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya
9. Bapak Dr. Muhammad Syaifuddin, S.H., M.Hum., selaku dosen Pembimbing Utama yang telah bersedia memberikan dukungan, arahan, dan bimbingan tanpa lelah serta memberikan nasehat dan saran dalam penulisan Tesis ini.
10. Bapak H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP., selaku dosen Pembimbing Kedua yang telah sepenuh hati mengorbankan waktu dan bersedia memberikan bimbingan nasehat dan saran dalam penulisan Tesis.
11. Seluruh Bapak/Ibu Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah memberikan ilmu pengetahuan selama perkuliahan di Fakultas Hukum serta seluruh staf dan pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
12. Sahabat dan orang terkasih yang selalu menjadi tempat bercerita dan saling memberikan perhatian dan semangat sampai saat ini.
13. Teman-teman seperjuangan Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Angkatan 2022.
14. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu dalam membantu kelancaran penulisan Tesis ini.

Semoga Allah SWT membalas kebaikan yang diberikan semua pihak. Penulis berharap semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis, pembaca dan seluruh pihak yang membutuhkannya.

Palembang, Maret 2024
Penulis,



Nafiah Faadiyah
NIM. 02022682226013

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto:

"Dan aku menyerahkan urusanku kepada Allah"

(QS. Ghafir Ayat 44)

"Tidak ada yang akan menuai kecuali apa yang mereka tabur"

(QS Al-An'am: 164)

"I am worthy of all the love and kindness in the world."

Persembahan:

Tesis ini dengan sepenuh hati dipersembahkan kepada :

- 1. Allah SWT**
- 2. Kedua Orang Tua, Saudara dan Keluarga Besar**
- 3. Sahabat Dan Rekan-Rekan Seperjuangan**
- 4. Universitas Sriwijaya dan Seluruh Civitas Akademik**

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis haturkan kepada Allah SWT dan iringan shalawat serta salam kepada Nabi Muhammad SAW, karena atas seluruh limpahan rahmat dan karunia-Nya, memberikan kesempatan, kesehatan dan kekuatan bagi penulis untuk dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul **"Saat Terutangnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Pada Tanggal Ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berdasarkan Prinsip Peralihan/Perolehan Hak Kebendaan"**. Penulisan Tesis ini merupakan salah satu persyaratan untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini masih belum sempurna, tetapi penulis berharap agar tesis ini dapat memberikan manfaat untuk memperluas wawasan pengetahuan di bidang ilmu hukum baik untuk praktisi hukum, masyarakat dan penulis sendiri. Kritik dan saran sangat penulis harapkan demi perbaikan-perbaikan pada penulisan selanjutnya. Selain itu, penulis juga berterima kasih kepada seluruh pihak yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini.

Palembang,

2024

Penulis



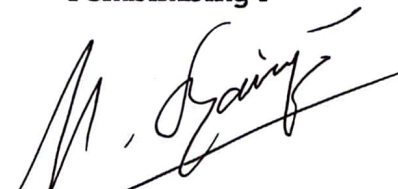
Nafiah Faadiyah

Abstrak

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah merubah ketentuan saat terutangnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Saat terutangnya BPHTB sebelumnya adalah pada saat dibuat dan di tandatanganinya akta menjadi pada saat dibuat dan ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Penentuan saat terutangnya BPHTB pada PPJB menimbulkan potensi pelanggaran terhadap prinsip peralihan/perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis kepastian hukum atas setiap aspek-aspek yang berkaitan dengan saat terutangnya BPHTB, kedudukan PPJB terkait dasar pengenaan BPHTB serta implikasi hukumnya terhadap prinsip peralihan/perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan Undang-Undang, pendekatan konseptual dan pendekatan teori. Hasil penelitian adalah bahwa saat terutangnya BPHTB pada saat dibuat dan ditandatanganinya PPJB belum menjamin kepastian hukum aspek-aspek mengenai kewajiban tersebut, yaitu adanya inkonsistensi yang kontradiktif antar aturan yang mengatur saat terutangnya BPHTB nilai dasar pengenaan BPHTB dan pihak-pihak yang berkepentingan. Kedudukan PPJB sebagai dasar pembuatan AJB tidak dapat dibatalkan akibat perbedaan nilai dasar pengenaan BPHTB. Pengaturan tersebut juga melanggar prinsip peralihan/perolehan hak kebendaan yang menyebabkan ketidakadilan pada wajib pajak yang telah dibebankan BPHTB padahal secara hukum belum memperoleh peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui penyerahan nyata dan penyerahan yuridis melalui akta jual beli, hal ini karena PPJB hanya merupakan perjanjian pengikatan bukan tanda telah beralihnya hak atas tanah dan/atau bangunan. Berdasarkan hal tersebut dapat disimpulkan bahwa tidak seharusnya saat terutangnya BPHTB diatur pada saat PPJB karena tidak menguntungkan bagi wajib pajak.

Kata Kunci: BPHTB; PPJB; *Levering*; Peralihan/perolehan Hak Kebendaan.

Pembimbing I



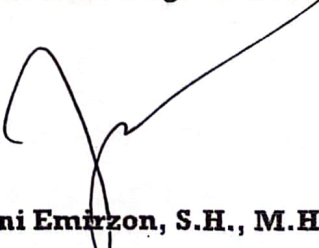
Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum
NIP 197307261998021001

Pembimbing II



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

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP 196606171990011001

ABSTRACT

Law Number 1 of 2022 concerning Financial Relations between Central Government and Regional Governments amend the provisions on the due date of Acquisition fee Rights to Land and Buildings (BPHTB in Indonesia). The previous due date for BPHTB was at the time the deed was made and signed, now it is at the time the Sale and Purchase Agreement Deed (PPJB in Indonesia) is made and signed. The determination due date of BPHTB on PPJB gives rise potential violation of transfer/acquisition of land and buildings rights principle. The research purpose is to analyze legal certainty regarding each aspect related to the due date of BPHTB, the position of PPJB regarding the basis of BPHTB imposition and its legal implications on the transfer/acquisition of land and buildings rights principle. This research method used is a normative legal study with a statutory, conceptual, and theoretical approach. The research results, is the due date for BPHTB at the time of making and signing the PPJB does not yet guarantee legal certainty regarding its obligations, there is a contradictory inconsistency between the rules of the due date of BPHTB, the basic value of BPHTB imposition, and the parties involved. The standing of PPJB as the basis of making AJB cannot be canceled due to differences of basic value of BPHTB imposition. This regulation also violates of transfer/acquisition of land and buildings rights principle, then it gives injustice for taxpayers which has been charged to BPHTB but have not legally obtained the transfer of rights to land and/or buildings through feitelijke levering and juridische levering. Because, PPJB is only a binding agreement and is not a sign of transfer of rights to land and/or buildings. Based on that, the due date of BPHTB should not be regulated at the time of PPJB because it is not beneficial for taxpayers.

Keyword: BPHT; PPJB; Levering; Transfer/acquisition of Land and Buildings Rights.

Advisor I

Advisor II



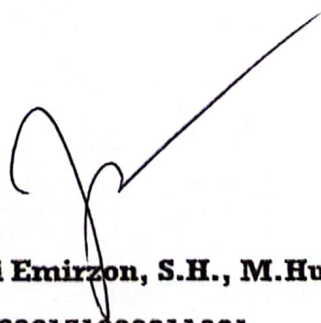
Dr. M. Syaifuddin, S.H., M. Hum

NIP 197307261998021001



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

Coordinator of Notary Masters Study Program



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M. Hum.

NIP 196606171990011001

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS.....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS.....	v
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH.....	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	ix
KATA PENGANTAR.....	x
ABSTRAK.....	xi
ABSTRACT.....	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
DAFTAR TABEL.....	xvi
DAFTAR BAGAN.....	xvii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	10
1. Manfaat Teoritis.....	10
2. Manfaat Praktis.....	10
E. Kerangka Teori.....	12
1. <i>Grand Theory</i>	13
2. <i>Middle Range Theory</i>	17
3. <i>Applied Theory</i>	20
F. Kerangka Konseptual.....	26
1. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB)....	27
2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).....	27
3. Prinsip Peralihan/Perolehan Hak Kebendaan.....	28
4. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP).....	29

G. Metode Penelitian	30
1. Jenis Penelitian.....	30
2. Pendekatan Penelitian	32
3. Sumber Bahan Hukum	33
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	36
5. Teknik Analisis Bahan Hukum	37
6. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	38
BAB II BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN, PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN PRINSIP PERALIHAN/PEROLEHAN HAK KEBENDAAN	39
A. Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan	39
1. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan	39
2. Subjek Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan	41
3. Objek Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan	43
4. Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan.....	47
B. Perjanjian Pengikatan Jual Beli	49
1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli	49
2. Para Pihak dan Prestasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli	51
3. Bentuk dan Sistematika Perjanjian Pengikatan Jual Beli	53
C. Prinsip Peralihan/Perolehan Hak Kebendaan	55
1. Pengertian Prinsip Peralihan/Perolehan Hak Kebendaan	55
2. Cara Peralihan/Perolehan Hak Kebendaan	57
3. Bentuk Prinsip Peralihan/Perolehan Pada Benda Bergerak dan Benda Tidak Bergerak.....	58
BAB III PEMBAHASAN	62
A. Kepastian Hukum Saat Terutangnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pada Tanggal Ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	62
1. Dinamika Pengaturan Kewajiban Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan	62

2. Dasar Hukum Saat Terutangnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pada Tanggal Ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	70
3. Kepastian Hukum Aspek-Aspek Kewajiban Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pada Tanggal Ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual	74
B. Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Nilai Transaksinya Tidak Sesuai Dengan Hasil Verifikasi Oleh Badan Pendapatan Daerah.....	85
1. Kedudukan Nilai Transaksi Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	85
2. Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Nilai Dasar Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.	90
C. Implikasi Hukum Saat Terutangnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pada Tanggal Ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli.	98
1. Proses Peralihan/Perolehan Hak Kebendaan Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan.	98
2. Implikasi Hukum Saat Terutangnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Pada Tanggal Ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Prinsip Peralihan/Perolehan Hak Kebendaan.	104
BAB 4 PENUTUP	114
A. KESIMPULAN	114
B. SARAN	115
DAFTAR PUSTAKA	117

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Dinamika Perubahan Pengaturan BPHTB.....	67
Tabel 2. Perbandingan aturan pengenaan BPHTB pada jual beli hak atas tanah dan/atau bangunan.....	105

DAFTAR BAGAN

Bagan 1. Proses Peralihan/Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.....	100
---	-----

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945) menyatakan salah satu tujuan nasional negara adalah memajukan kesejahteraan umum bagi warga negara. Upaya untuk mewujudkan kesejahteraan umum tersebut, negara mewajibkan suatu kontribusi berupa pajak. Pajak didefinisikan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan (UU 28/2007) sebagai kontribusi yang diwajibkan negara terhadap orang pribadi atau badan yang bersifat memaksa yang sesuai dengan Undang-Undang. Pajak akan digunakan untuk keperluan negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Hak untuk mencari dan memperoleh penghasilan sebanyak-banyaknya membawa kewajiban untuk menyerahkan sebagian kepada negara dalam bentuk pajak¹. Sumber-sumber penerimaan negara berupa pajak dalam struktur Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) terdiri dari berbagai jenis pajak yaitu bea masuk, bea keluar, dan cukai. Salah satu transaksi yang dikenakan pajak adalah peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Pajak atas peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dibebankan kepada pihak penjual yaitu Pajak Penghasilan (PPH) dari pengalihan hak dan pajak yang dibebankan

¹ H. Bohari, *Pengantar Hukum Pajak* (Depok: Raja Grafindo Persada, 2019), hlm.21.

kepada pembeli yaitu Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan (BPHTB).²

BPHTB sebelumnya merupakan jenis pajak pusat namun setelah adanya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah (UU 28/2009) Pasal 2 ayat (2) butir k BPHTB merupakan jenis pajak daerah. BPHTB kemudian diatur dalam Peraturan Daerah Kabupaten atau Kota yang merupakan peraturan pelaksana dari berbagai peraturan di atasnya. BPHTB berdasarkan Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (UU 20/2000) adalah pajak yang dibebankan atas perolehan hak atas tanah dan/ atau bangunan.

Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut merupakan perbuatan hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan/bangunan oleh orang pribadi atau badan selaku subjek hukumnya. Sedangkan hak atas tanah dan/atau bangunan merupakan hak atas tanah sekaligus dengan hak pengelolaan dan semua bangunan yang berada di tanah tersebut, sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.³

² Imam Muhasan, "Validitas PPJB Sebagai Basis Pph Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (Tinjauan Dari Aspek Hukum Perdata)," Jurnal Pajak Indonesia (*Indonesian Tax Review*) Volume 2, nomor. 2 (2018).

³ Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan, "Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dalam Lelang," 2020, di akses dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id> pada tanggal 19 Agustus 2023 Pukul 20.50 WIB.

Bertolak dari prinsip *self-assessment* yang dimaksud dengan subjek pajak adalah orang pribadi atau badan yang menurut Undang-Undang Perpajakan dinyatakan sebagai subjek hukum yang dapat dibebankan pajak.⁴ Subjek pajak BPHTB yaitu merupakan wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Objek BPHTB adalah perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut berdasarkan dapat terjadi melalui pemindahan hak dan pemberian hak baru. Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui pemindahan hak meliputi jual beli, tukar-menukar, waris, hibah, hibah wasiat, inbreng, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan putusan hakim yang *inkrah*, penggabungan, peleburan dan pemekaran usaha, penunjuk pembeli dalam lelang, penggabungan usaha, peleburan usaha, hadiah dan lain sebagainya. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan melalui pemberian hak baru meliputi kelanjutan pelepasan hak atau di luar pelepasan hak.

Saat terutangnya BPHTB terhadap objek-objek tersebut sebelumnya diatur dalam Pasal 90 UU 28/2009 yang diantaranya menyatakan saat terutangnya BPHTB untuk jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, dan inbreng, adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta, tetapi pada tanggal 5 Januari 2022 pemerintah menerbitkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022

⁴ H. Bohari, *Op Cit*, hlm.49.

tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah (UU 1/2022) yang juga mengatur mengenai BPHTB yaitu pada Pasal 44 sampai dengan Pasal 49.

Pasal 49 UU 1/2022 juga mengatur mengenai saat terutangnya BPHTB terhadap objek-objek BPHTB, tetapi terjadi perubahan dari Pasal 90 UU 28/2009. Perubahan yang signifikan terutama pada perjanjian jual beli yang mana sebelumnya terutangnya BPHTB untuk jual beli adalah sejak tanggal dibuat dan ditandatanganinya akta namun pada Pasal 49 UU 1/2022 menjadi pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Hal ini kemudian lebih lanjut juga diatur dalam peraturan pelaksanaannya yang diterbitkan pada tanggal 16 Juni 2023 yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah (PP 35/2023). Pasal 18 ayat (2) PP 35/2023 mengatur juga mengenai saat terutangnya BPHTB yang substansinya sama seperti UU 1/2022 yaitu saat terutangnya BPHTB untuk jual beli adalah pada tanggal dibuat dan ditandatanganinya PPJB. Tetapi pada Pasal 18 ayat (3) PP 35/2023 menyatakan bahwa dalam hal jual beli tanah dan/atau Bangunan tidak menggunakan PPJB, saat terutang BPHTB untuk jual beli adalah pada saat ditandatanganinya akta jual beli.

Peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui jual beli harus dituangkan ke dalam sebuah Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). AJB baru dapat dibuat apabila syarat-syarat dalam pembuatan AJB yang ditetapkan dalam

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah (Kepmenper) terpenuhi. Apabila AJB telah memenuhi syarat maka AJB tersebut merupakan bukti pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari penjual kepada pembeli⁵.

Pengecualian muncul ketika transaksi jual beli atas tanah dan bangunan tidak bisa langsung dibuatkan AJB karena terdapat beberapa kendala seperti adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh para pihak, seperti belum dapat dilakukan pembayaran terhadap objek secara penuh atau lunas, berkas administrasi yang berupa surat/dokumen objek belum dapat dilengkapi, belum dapat dikuasainya objek oleh para pihak, penjual, ataupun pembeli, pertimbangan mengenai nilai objek yang diperjualbelikan yang masih belum ada kesepakatan antara para pihak dan lainnya. Jalan keluar dari kondisi tersebut maka dibuatlah PPJB.

PPJB merupakan suatu bentuk perjanjian pendahuluan atau ikatan awal penjual dengan pembeli. PPJB dengan kata lain merupakan perjanjian yang mengikat komitmen antara penjual dan pembeli dalam transaksi jual-beli sebelum membuat AJB di hadapan PPAT. Menurut R. Subekti dalam bukunya menyatakan bahwa pengikatan jual beli adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli dikarenakan terdapat unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk jual beli

⁵ Baiq Husnul Hidayati, "Penaan PPH dan BPHTB Pada PPJB yang Menimbulkan Ketidakadilan" Jurnal Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya Volume 3, No. 1. (2018).

tersebut, seperti sertifikat hak atas tanah masih dalam proses pembuatan, atau belum dilunasinya harga atau pajak-pajak yang diwajibkan terhadap jual beli belum dibayar oleh penjual atau pembeli.⁶

PPJB dapat dibuat dalam 2 (dua) bentuk yaitu akta non otentik atau akta di bawah tangan dan akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris. PPJB yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta otentik⁷. Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UU 2/2014) bahwa:

“Notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik tentang segala bentuk perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh penghadap yang mempunyai kepentingan untuk menyatakannya ke dalam akta otentik.

PPJB yang di buat di hadapan Notaris masih bersifat obligatoir, yaitu masih bersifat penyerahan nyata atau faktual (*feitelijke levering*)⁸. Landasan sah dari peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan melalui jual beli diatur Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah (PP 24/1997 jo PP 18/2021) yaitu hanya bisa didaftarkan apabila dibuktikan dengan AJB yang dibuat oleh pejabat yang berwenang bukan dengan PPJB Notaris.

⁶ R. Subekti, *Aneka Perjanjian* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014).

⁷ Handoko, Widhi. (2020). Webinar: “Kajian Hukum Dalam Pelaksanaan PPJB & Kuasa Jual Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah,” Ikatan Notaris Indonesia : 12 September 2020.

⁸ Imam Muhasan *Op Cit.*

Pembuatan AJB terlebih dahulu harus menyelesaikan pembayaran pajak yang menjadi syarat, yaitu pajak PPh dan BPHTB. Penentuan besaran BPHTB yang merupakan pajak daerah pada praktiknya mengikuti peraturan daerah yang telah diterbitkan oleh Pemerintah Daerah. Sebagai contoh untuk proses penentuan besaran BPHTB yang dibebankan kepada wajib pajak di Kota Palembang diatur dengan Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Perda 4/2023 Kota Palembang).

Praktiknya wajib pajak biasanya memberi kuasa untuk mengurus segala sesuatu mengenai jual beli tanah termasuk membayar BPHTB, mengisi formulir Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) BPHTB kepada PPAT. Pasal 12 Perda 4/2023 Kota Palembang menyatakan bahwa dasar pengenaan BPHTB untuk transaksi jual beli menggunakan Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) atau harga transaksi. Tetapi jika ternyata NPOP atau harga transaksi tersebut lebih rendah dari Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) sebagaimana yang tertera di Pajak Bumi Bangunan (PBB) maka dasar pengenaan BPHTB atas jual beli adalah dengan menggunakan NJOP.

Penentuan nilai transaksi yang akan dikenakan BPHTB adalah melalui proses verifikasi/validasi yang dilakukan oleh Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA). Penelitian/verifikasi merupakan susunan tindakan yang dilakukan oleh BAPENDA untuk memverifikasi kelengkapan pengisian SSPD BPHTB, kesesuaian harga transaksi yang tertuang pada PPJB yang dilampirkan untuk perjanjian jual beli yang

tidak langsung membuat AJB dengan yang tertera di PBB dan database maupun hasil cek lapangan oleh BAPENDA.⁹

Nilai transaksi yang disepakati para pihak dan tertuang dalam PPJB pada praktiknya seringkali berbeda dan tidak diterima oleh BAPENDA karena hasil verifikasi atas SSPD BPHTB menunjukkan nilai yang lebih tinggi ataupun lebih rendah. Kondisi ini dapat terjadi karena beberapa faktor seperti pembayaran yang disepakati dengan cara bertahap ataupun dengan jangka waktu pelunasan.¹⁰ Hal ini kemudian menimbulkan ketidakpastian mengenai nilai transaksi yang menjadi dasar pengenaan BPHTB atas jual beli tersebut.

Pembaharuan penelitian yang direncanakan dalam penelitian ini ada pada perubahan peraturan perundang-undangan mengenai saat terutangnya BPHTB terhadap transaksi jual beli yang tertuang dalam Pasal 49 UU 1/2022 dan Pasal 18 PP 35/2023 sebagai peraturan yang baru diundangkan. Selain itu juga mengenai kepastian hukum nilai transaksi yang menjadi dasar perhitungan BPHTB. Sehingga masih minimnya informasi dan penelitian terkait perubahan peraturan tersebut. Oleh karena itu pemilihan topik penelitian **“Saat Terutangnya Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Pada Tanggal Ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berdasarkan Prinsip Peralihan/Perolehan Hak Kebendaan”** memiliki

⁹ Diego Prasakti, “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” Tesis. Magister Kenotariatan. (Universitas Sriwijaya, 2021).

¹⁰ *Ibid.*

pembaharuan penelitian dari penelitian-penelitian sebelumnya sehingga perlu dilakukan penelitian lebih lanjut.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka yang menjadi masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Apakah saat terutangnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada tanggal ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli telah menjamin kepastian hukum?
2. Bagaimana kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang nilai transaksinya tidak sesuai dengan hasil verifikasi oleh Badan Pendapatan Daerah?
3. Bagaimana implikasi hukum saat terutangnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada tanggal ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli terhadap prinsip peralihan/perolehan hak kebendaan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang dikemukakan diatas, maka yang menjadi tujuan dari penelitian ini ialah:

1. Menganalisis dan memahami kepastian hukum saat terutangnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada tanggal ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli.
2. Memahami dan menganalisis kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang nilai transaksinya tidak sesuai dengan hasil verifikasi oleh Badan Pendapatan Daerah.

3. Menganalisis implikasi hukum saat terutangnya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan pada tanggal ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli terhadap prinsip peralihan/perolehan hak kebendaan.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian di atas, manfaat yang diharapkan dari penelitian ini ialah:

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat secara teoritis serta memberikan sumbangan pemikiran terhadap ilmu hukum pada umumnya dan hukum perdata dalam konteks hukum kenotariatan pada khususnya. Selain itu hasil penelitian dapat menjadi sebuah literatur dalam dunia kepustakaan sehingga bermanfaat sebagai acuan dalam proses belajar mengajar serta penelitian-penelitian terkait saat terutangnya BPHTB pada tanggal ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli terhadap prinsip peralihan/perolehan hak kebendaan di kemudian hari.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Penjual

Hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat secara praktis sebagai pengetahuan bagi penjual sebagai pihak dalam jual beli terkait kedudukannya sebagai penjual yang mempunyai hak dan kewajiban pelunasan pajak penghasilan untuk jual

beli. Selain itu juga sebagai pengetahuan mengenai kapan saat peralihan/perolehan hak atas tanah.

b. Bagi Pembeli

Hasil penelitian ini nantinya diharapkan bermanfaat secara praktis sebagai pengetahuan bagi pembeli sebagai pihak dalam jual beli terkait kedudukannya sebagai pembeli yang mempunyai hak dan kewajiban pelunasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) untuk jual beli. Selain itu juga sebagai pengetahuan mengenai kapan saat peralihan/perolehan hak atas tanah dan pembayaran BPHTB.

c. Bagi Notaris

Hasil penelitian ini diharapkan juga bermanfaat secara praktis sebagai pengetahuan dan acuan bagi Notaris dalam menjalankan kewenangannya sebagai pejabat yang membuat dan menjalankan proses dalam hal BPHTB terutama PPJB. Sehingga bisa menghadapi permasalahan yang timbul dalam prakteknya serta tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

d. Bagi PPAT

Hasil penelitian ini diharapkan juga bermanfaat secara praktis sebagai pengetahuan dan acuan bagi PPAT dalam menjalankan kewenangannya sebagai pejabat yang membuat dan menjalankan proses dalam penerapan BPHTB terutama mengenai jual beli atas tanah dan/atau bangunan. Sehingga

dapat menghadapi kendala yang timbul dalam praktek dan tidak melanggar peraturan perundang-undangan.

e. Bagi Pemerintah

Hasil penelitian ini nantinya diharapkan bermanfaat secara praktis sebagai bahan pemikiran bagi pemerintah dalam mempertimbangkan hasil dan resiko terhadap peraturan dan kebijakan mengenai kewajiban BPHTB Pada Tanggal Ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli sehingga tidak melanggar Prinsip Peralihan/Perolehan Hak Kebendaan. Penelitian ini juga diharapkan bermanfaat sebagai acuan bagi Pemerintah Daerah dalam merancang Peraturan Daerah mengenai hal tersebut.

f. Bagi Masyarakat

Hasil penelitian ini nantinya diharapkan bermanfaat secara praktis bagi masyarakat sebagai subjek dari BPHTB. Penelitian diharapkan dapat berguna sebagai sebuah pengetahuan awal dan informasi mengenai saat terutangnya BPHTB.

E. Kerangka Teori

Teori berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah pendapat yang didasarkan pada penelitian dan penemuan, didukung oleh data dan argumentasi.¹¹ Sedangkan Teori Hukum menurut Sudikno

¹¹ Anonim, "KBBI Daring," diakses pada tanggal 25 November 2022, *available on* <https://kbbi.kemdikbud.go.id/>.

Mertokusumo adalah cabang ilmu yang membahas atau menganalisis permasalahan secara kritis yaitu bahwa pernyataan-pernyataan atau permasalahan teori hukum dianalisis dengan penalaran argumentasi dan tidak cukup hanya sebatas hukum positif saja¹².

1. *Grand Theory*

Grand Theory adalah teori dasar atau teori umum yang digunakan dalam penelitian yang diperlukan sebagai konsep awal dalam penelitian. *Grand Theory* pada penelitian ini adalah Teori Keadilan dan Teori Kepastian Hukum.

a. Teori Keadilan

Keadilan berasal dari kata adil, yang diartikan dapat diterima secara objektif. Keadilan dimaknakan sifat (perbuatan, perlakuan yang adil). Menurut Gustav Radbruch menyatakan di dalam hukum terdapat 3 (tiga) nilai dasar, yaitu, Keadilan (*Gerechtigkeit*), Kemanfaatan (*Zweckmassigkeit*) dan Kepastian Hukum (*Rechtssicherheit*). Immanuel Kant dengan tegas menyatakan bahwa "*If justice is gone, there is no reasons for a man to live longer on earth*". Ungkapan ini menunjukkan betapa pentingnya keadilan bagi kehidupan manusia, sehingga seringkali hukum dianggap bertujuan mencari keadilan (*justice*). Bahkan ada yang menyatakan jika kepastian hukum

¹² Sudikno Mertokusumo, *Teori Hukum* (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2012).

bertentangan dengan keadilan maka keadilan yang harus didahulukan.¹³

Penelitian ini menggunakan teori keadilan menurut Thomas Aquinas yang berpendapat bahwa keadilan adalah apa yang sepatutnya bagi orang lain menurut suatu kesamaan proporsional. Thomas Aquinas menguraikan pembagian keadilan sebagai berikut:¹⁴

- a. Keadilan distributif (*iustitia distributiva*) adalah keadilan yang berkenaan dengan pembagian jabatan, pembayaran pajak, dan sebagainya.
- b. Keadilan legal (*iustitia legalis*) adalah menyangkut pelaksanaan hukum, atau keadilan umum atau keadilan menurut undang-undang yang sesuai dengan *lex naturalis*.
- c. Keadilan komutatif atau keadilan tukar menukar (*iustitia commutativa*) adalah berkenaan dengan transaksi jual beli.
- d. Keadilan balas dendam (*iustitia vindicativa*) yang pada masa itu berkenaan dengan hukum pidana.

¹³ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012), hlm. 19

¹⁴ Budiono Kusumohamidjojo, *Filsafat Hukum: Problematik Ketertiban yang Adil*, (Bandung: Mandar Maju, 2011), hlm. 641 dikutip dari Nafiatul Munawaroh, "8 Teori Keadilan Dalam Filsafat Hukum", 2022, diakses dari <https://www.hukumonline.com/>. Pada tanggal 25 Januari 2022 Pukul 22.35 WIB

Fokus pada konsep keadilan distributif dimana keadilan ini langsung berkaitan dengan keadilan dalam masyarakat, salah satunya mengenai pemungutan dan pembayaran pajak. Keadilan distributif lebih penting dalam mengantisipasi hasil tingkat pemberian negara terhadap individu masyarakat yang didistribusikan dengan adil dan sesuai dengan proporsi yang diberikan masyarakat kepada negara.¹⁵

Kaitan teori keadilan dalam penelitian ini adalah untuk menjawab rumusan mengenai implikasi hukum pengaturan kewajiban pemungutan BPHTB pada saat PPJB terhadap pemenuhan prinsip keadilan bagi wajib pajak

b. Teori Kepastian Hukum

Setiap warga negara berhak atas perlakuan yang sama didepan hukum, serta memiliki hak dalam perlindungan hukum serta pengakuan, jaminan dan kepastian hukum yang adil. sesuai dengan Pasal 28D Ayat (1) UUD NRI 1945. Kepastian hukum adalah suatu prinsip nilai yang memberikan perlindungan hukum kepada setiap warga negara. Kepastian hukum dapat dijelaskan sebagai suatu perangkat hukum yang dimiliki negara untuk menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara¹⁶.

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ Anonim, "KBBI Daring". *Op. Cit.*

Kepastian hukum sebagai suatu perangkat hukum menjadi pedoman bagi warga negara dalam berperilaku sehingga setiap perbuatan yang dilakukan menurut hukum memiliki perlindungan yang pasti. Menurut Sudikno Mertokusumo, adanya kepastian hukum bertujuan untuk melindungi para pencari keadilan dari tindakan sewenang-wenang, dengan itu setiap orang dapat memiliki pengetahuan mengenai hukum dan perlindungannya. Menurut Gustav Radbruch salah satu nilai dasar dalam hukum, yaitu, Kepastian Hukum (*Rechtssicherheit*), berdasarkan hal tersebut terdapat 4 (empat) makna mendasar yang memberi makna kepastian hukum, yaitu:¹⁷

“Pertama, bahwa hukum itu positif berupa peraturan perundang-undangan. Kedua, bahwa hukum itu harus mendasar pada kenyataan suatu fakta. Ketiga, bahwa fakta tersebut harus dijelaskan dengan rumusan yang jelas agar tidak terjadi kekeliruan pemaknaan, sehingga dapat dengan mudah untuk dilaksanakan. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah untuk diganti dan diubah.”

Berdasarkan uraian tersebut, maka kepastian hukum berperan penting dalam mengantisipasi adanya ketidakpastian (*uncertainty*) yang akan menimbulkan suatu kekacauan (*chaos*) akibat tidak adanya ketegasan dalam suatu sistem hukum, sehingga secara langsung kepastian hukum menjurus pada keberlakuan hukum yang konsisten, jelas dan tetap serta dalam pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-

¹⁷ Satjipto Rahardjo, *Op Cit.*

keadaan yang bersifat subjektif¹⁸. Sebagai suatu negara hukum sesuai dengan yang tercantum pada Pasal 1 Ayat (3) UUD NRI 1945 dimana hukum berperan dalam menjamin suatu kepastian dalam masyarakat. Salah satunya dalam pengenaan pajak pada saat melakukan jual beli, khususnya jual beli hak atas tanah dan/atau bangunan, dalam hal ini hukum harus ikut andil dalam memberikan peraturan-peraturan demi menjamin kepastian dan perlindungan hukum terkait hal tersebut.

Kaitan teori kepastian hukum ini terhadap penelitian adalah untuk menjawab rumusan masalah mengenai dan kepastian hukum bagi seluruh *stakeholder* mengenai kapan saat terutangnya BPHTB pada jual beli hak atas tanah dan/atau bangunan serta penentuan nilai dasar pengenaan BPHTB.

2. *Middle Range Theory*

Middle Range Theory adalah teori lanjutan dari *Grand Theory* yang digunakan untuk membahas penelitian agar lebih fokus dan mendetail. Teori yang digunakan dalam penulisan tesis ini yaitu Teori Wewenang.

Logemann mengatakan bahwa Negara dan organisasi jabatan "*de staat is ambtenorganisatie*" dan dalam suatu Negara itu ada jabatan pemerintahan, yakni lingkungan pekerjaan tetap yang dilekati dengan wewenang untuk menyelenggarakan urusan

¹⁸ *Ibid.*

pemerintahan. Wewenang dalam bahasa Inggris disebut *authority* atau dalam bahasa Belanda *bevoegdheid*, kira-kira arti singkat dari wewenang adalah kekuasaan yang sah/ legitim. Menurut H.D Stout wewenang adalah kekuasaan yang berasal dari hukum organisasi pemerintah. Wewenang didefinisikan dengan jelas sebagai segala aturan-aturan yang saling berhubungan dengan menerima perolehan wewenang pemerintahan dari subjek hukum politik pada sebuah hubungan hukum publik.¹⁹

Hak menggunakan wewenang yang dimiliki oleh pejabat atau institusi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku adalah kewenangan. Kewenangan dapat juga didefinisikan sebagai suatu kompetensi melakukan tindakan hukum yang bisa dijalankan dengan berlandaskan kaidah formal yang dimiliki oleh pejabat atau institusi. Logemann mengatakan bahwa, jabatanlah yang dibebani dengan kewajiban, yang diberi wewenang untuk melakukan perbuatan hukum. Setiap tindakan pemerintahan dan/atau pejabat umum harus bertumpu pada kewenangan yang sah. Kewenangan itu diperoleh melalui 3 sumber:²⁰

- 1) Atribusi: wewenang yang diberikan atau ditetapkan untuk jabatan tertentu. Kewenangan yang didapat dari atribusi mutlak berasal dari amanat undang-undang

¹⁹ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013).

²⁰ Moh Gandara, "Kewenangan Atribusi, Delegasi Dan Mandat," *Khazanah Hukum*. Volume 2, nomor 3. (2020). hlm. 94.

yang secara eksplisit langsung terdapat dari redaksi undang-undang atau pasal tertentu.

2) Delegasi: sumber wewenang delegasi adalah dari pelimpahan suatu organ pemerintahan kepada organ lain, dalam delegasi hanya pelimpahan wewenang dari organ/badan dan atau pejabat pemerintahan lain dan secara yuridis tanggung jawab delegasi berpindah dari pemberi ke penerima delegasi. Penerima delegasi bertanggung jawab kepada pemberi delegasi serta dapat dicabut atau ditarik kembali jika terdapat penyalahgunaan dan atau penyimpangan yang dilakukan oleh penerima delegasi.

3) Mandat: sumber wewenang mandat adalah dari proses pelimpahan kewenangan yang dilakukan oleh badan atau pejabat yang memegang jabatan yang lebih tinggi kepada pejabat yang lebih rendah. Kemudian mandat dapat ditarik kembali atau digunakan sewaktu-waktu oleh pemberi kewenangan sedangkan tanggungjawab dan tanggung gugat berada pada pemberi mandat.

Kaitan Teori wewenang ini terhadap penelitian adalah untuk menjawab rumusan masalah mengenai kewenangan penentuan nilai dasar pengenaan BPHTB antara wajib pajak dengan Badan Pendapatan Daerah yang diberi kewenangan oleh peraturan perundang-undangan.

3. *Applied Theory*

Applied Theory adalah suatu teori yang siap untuk diaplikasikan dalam konseptualisasi penelitian. *Applied Theory* yang berlaku di bidang hukum yang dikaji pada penelitian ini adalah Teori Perjanjian dan Teori Pemungutan Pajak.

a. Teori Perjanjian

Istilah Perjanjian (*overeenkomst*) diartikan secara berbeda-beda, Prof. Utrecht menggunakan istilah *overeenkomst* untuk perjanjian, Prof. R Wirjono menggunakan untuk istilah persetujuan, Prof. Subekti memakai istilah *overeenkomst* untuk perjanjian dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) menggunakan untuk istilah perjanjian, untuk itu *overeenkomst* dipakai untuk dua istilah yaitu perjanjian dan persetujuan yang memiliki definisi yang sama, perkataan perjanjian disebut dengan persetujuan karena dua pihak setuju untuk melakukan sesuatu hal.²¹

Perjanjian diatur dalam Pasal 1313 Buku III Bab Kedua Bagian Kesatu KUHPerdata yaitu suatu peristiwa atau perbuatan dimana satu orang atau lebih saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih²². Menurut Subekti perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang atau dua orang dan lebih saling berjanji atau berjanji kepada orang lain

²¹ P.N.H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia* (Jakarta: Pranada Media Group, 2016).

²² R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, 4th ed. (Jakarta: Balai Pustaka, 2017).

untuk melaksanakan sesuatu hal.²³ Berdasarkan uraian tersebut di dalam suatu perjanjian terdapat:²⁴

- 1) Para pihak
- 2) Persetujuan antara para pihak tersebut
- 3) Tujuan yang akan di capai
- 4) Prestasi yang akan dilaksanakan
- 5) Bentuk tertentu, baik tulisan maupun lisan
- 6) Syarat-syarat tertentu selain yang ditetapkan Peraturan perundang-undangan.

Perjanjian baru dapat dikatakan sah apabila perjanjian tersebut memenuhi syarat sah perjanjian yang di atur dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:²⁵

- 1) Adanya kesepakatan yang mengikat

Para pihak yang akan melakukan suatu perjanjian harus telah bersepakat atau setuju mengenai segala hal yang pokok dari perjanjian tersebut. Pasal 1321 KUHPerdara menyatakan bahwa kata sepakat tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan, paksaan atau penipuan (*dwang, dwaling, bedrog*). Akibat tidak dipenuhinya syarat ini adalah perjanjian dapat dimintakan pembatalannya kepada hakim

²³ R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2009).

²⁴ PNH Simanjuntak, *Op Cit*, hlm 286.

²⁵ *Ibid.* Hlm. 287,288.

2) Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Para pihak yang akan melakukan suatu perjanjian harus cakap. Pasal 1329 KUHPerdato mengatur bahwa setiap orang cakap untuk membuat perjanjian kecuali undang-undang menyatakan tidak cakap. Akibat hukum dari perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang tidak cakap adalah bahwa perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan kepada hakim. Mereka yang tidak cakap diatur dalam pasal 1330 KUHPerdato.

3) Adanya suatu hal tertentu

Para pihak yang akan melakukan suatu perjanjian harus tau jelas objek perjanjiannya, objek perjanjian harus dapat ditentukan. Menurut Pasal 1333 KUH Perdato, suatu perjanjian harus merupakan pokok suatu barang yang setidaknya dapat ditentukan jenisnya. Menurut ketentuan Pasal 1332 KUH Perdato, hanya barang-barang yang dapat diperjualbelikan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian. Akibat tidak dipenuhinya syarat ini adalah perjanjian batal demi hukum.

4) Adanya suatu sebab yang halal.

Suatu sebab yang halal adalah bahwa substansi suatu perjanjian tidak berbenturan dengan yang diatur Pasal 1337 KUHPerdato yaitu tidak saling

bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan Undang-Undang. Pasal 1335 KUHPerdota perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat dengan sebab yang palsu dan dilarang tidak mempunyai kekuatan. Akibat tidak dipenuhinya syarat ini adalah perjanjian batal demi hukum.”

Penelitian ini membahas tentang suatu perjanjian jual beli tanah dan/atau bangunan. Perjanjian Jual Beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdota yaitu “Perjanjian jual beli merupakan suatu kesepakatan timbal balik dimana pihak penjual berjanji akan menyerahkan suatu barang dan pihak pembeli akan membayar harga yang telah diperjanjikan”. Jual beli dianggap telah terjadi antara para pihak yaitu seketika para pihak telah sepakat mengenai barang dan harga meskipun barang tersebut belum diserahkan maupun harga belum dibayarkan (Pasal 1458 KUHPerdota).²⁶ Pada hakekatnya perjanjian jual beli itu dilakukan dalam dua tahap yaitu tahap kesepakatan kedua belah pihak mengenai barang dan harga yang ditandai dengan kata sepakat dan yang kedua, tahap penyerahan (*levering*) benda yang menjadi objek perjanjian

²⁶ R. Subekti, *Op Cit.*

dengan tujuan untuk mengalihkan hak milik dari benda tersebut.²⁷

Kaitan Teori Perjanjian ini terhadap penelitian adalah untuk menjawab rumusan masalah mengenai kedudukan, dan kekuatan perjanjian pengikatan jual beli yang menjadi pembahasan dalam penelitian ini.

b. Teori Pemungutan Pajak

Pemungutan pajak oleh negara didasarkan pada landasan filosofis atas pendekatan “*Benefit Approach*” atau pendekatan manfaat. Pendekatan ini mendasari suatu prinsip dimana negara menciptakan manfaat berupa penunjang kesejahteraan, fasilitas umum, pelayanan umum, perlindungan hukum dan sebagainya yang dapat dinikmati oleh seluruh warga negara, sehingga negara berwenang memungut pajak dari warga negara dengan cara yang dapat dipaksakan.²⁸ Landasan konstitusional pemungutan pajak terdapat pada Pasal 23 A UUD NRI 1945 yang menyatakan bahwa undang-undang mengatur setiap hal yang bersifat memaksa untuk keperluan negara termasuk pajak dan pungutan lain. Ketentuan tersebut

²⁷ Nur Hayati, “Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli Dalam Konsep Hukum Barat Dan Hukum Adat Dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional),” *Lex Journalica*. Volume 13, Nomor 3 (2016).

²⁸ Bohari, *Op Cit*, hlm 36.

secara langsung memaknai bahwa setiap pemungutan pajak wajib terdapat Undang-undang yang mengaturnya.²⁹

Fungsi pemungutan pajak terdiri dari fungsi *budgetair*, yaitu memasukkan uang sebanyak-banyak-nya dalam kas negara, dan fungsi *regulerend* atau fungsi mengatur, sebagai alat untuk mengatur atau melaksanakan kebijakan dibidang sosial dan ekonomi.³⁰ Menurut Waluyo dan Wirawan B. Ilyas sistem pemungutan pajak yang dapat digunakan adalah :”

- 1) *Official Assessment System*, yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pemerintah (fiskus) untuk menentukan besarnya pajak yang terutang.
- 2) *Self-Assessment System*, yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang, kepercayaan, tanggung jawab, kepada wajib pajak untuk menghitung, memperhitungkan, menyetor, dan melaporkan sendiri besarnya pajak yang harus dibayarkan.
- 3) *With Holding System*, yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada pihak ketiga untuk memotong atau memungut besarnya pajak yang terutang oleh wajib pajak.”

²⁹Marlon Gustia, “Penerapan Hukum Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB),” *Jurnal IUS* Volume 4, Nomor. 1 (2016).

³⁰ *Ibid.* Hlm.133.

Pemungutan BPHTB berlandaskan dengan sistem *self-assessment*, dimana wajib pajak diberi kebebasan untuk dapat menghitung, membayar, dan melaporkan sendiri jumlah utang pajaknya.³¹ Para wajib pajak diberi kepercayaan melaksanakan hak dan kewajiban perpajakannya sesuai peraturan perpajakan, dan aparat perpajakan melaksanakan tugas pembinaan, bimbingan, pelayanan dan pengawasan terhadap pelaksanaan hak dan kewajiban perpajakan. Hal ini juga bertujuan agar wajib pajak dapat dengan mudah memahami pemenuhan kewajiban pajaknya dan menumbuhkan kesadaran bagi para wajib pajak, terutama pajak yang dibebankan karena perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan.³²

Teori Pemungutan Pajak dalam penelitian berfungsi untuk menjawab rumusan masalah mengenai dasar dari negara melakukan pemungutan BPHTB bagi wajib pajak yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Teori ini juga menjadi dasar untuk melihat kapan sebenarnya BPHTB itu terutang kepada wajib pajak.

F. Kerangka Konseptual

Kerangka konsep merupakan kerangka yang menghubungkan beberapa konsep-konsep hukum yang memperjelas suatu

³¹ UJDIH BPK Perwakilan Provinsi Jawa Barat, "Pengalihan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Menjadi Pajak Daerah I," 2016. Tulisan Hukum.

³² *Ibid.*

permasalahan yang akan diteliti. Kerangka konsep dengan kata lain merupakan sebuah generalisasi dari berbagai pengertian dan pandangan yang ada sehingga mendapatkan satu konsep yang digunakan dalam penelitian, maka berikut adalah beberapa definisi operasional dan konsep yang diperlukan dalam penelitian.

1. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan (BPHTB)

Berdasarkan Pasal 1 Angka (37) UU 1/2022 *jo* Pasal 1 Angka (27) PP 35/2023 BPHTB ialah pajak dari perolehan hak atas tanah dan bangunan. BPHTB merupakan pajak yang dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota. Wilayah daerah dimana tanah dan/atau bangunan itu berada ialah wilayah pemungutan BPHTB yang terutang.

Objek BPHTB merupakan perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan. Subjek Pajak BPHTB adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan/atau bangunan. Dasar pengenaan BPHTB adalah Nilai Perolehan Objek Pajak.

2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

PPJB merupakan perjanjian awal bagi penjual dan pembeli sebagai bentuk pengikatan sebelum memenuhi seluruh syarat untuk jual beli. PPJB dapat dibuat dalam 2 (dua) bentuk yaitu akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris dan akta non otentik atau akta di bawah tangan. PPJB yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta otentik.

PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat dan disepakati oleh para pihak (penjual dan pembeli) sebelum pelaksanaan perjanjian pokok yang disebut AJB.³³ PPJB untuk hak atas tanah dan/atau bangunan biasanya dibuat karena belum dipenuhinya unsur atau syarat untuk jual beli yang menghambat penyelesaian transaksi jual beli hak atas tanah dan/atau bangunan. Persyaratan tersebut dapat timbul dari peraturan perundang-undangan yang menetapkan bahwa penandatanganan AJB harus terlebih dahulu memenuhi faktor pelunasan.³⁴

3. Prinsip Peralihan/Perolehan Hak Kebendaan

Hak kebendaan merupakan suatu hak mutlak yang memberikan kekuasaan langsung atas suatu benda yang dapat dipertahankan setiap orang dan mempunyai sifat melekat.³⁵ Pasal 584 KUHPerdata mengatur cara peralihan/perolehan hak kebendaan sebagai berikut:³⁶

- a. *Toeegening* atau pemilikan;
- b. *Natreking* atau perlekatan;
- c. *Verjaring* atau daluwarsa;
- d. *Erfopvolging* atau warisan;

³³ Firyal Arva Orvala and F X Arsin Lukman, "Legal Force of PPJB If Not Registered at the Land Office According to Article 127 Letter B of Permen ATR / KBPN Number 16 Year 2021," *International Journal of Politics and Sociology Research*. Volume 11, nomor. 1 (2023).

³⁴ Supriyadi, "Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan," *Arena Hukum* Volume 9 N, nomor. 61 (2016).

³⁵ Dwi Dasa Suryantoro, "Eksistensi Hak Kebendaan Dalam Perspektif Hukum Perdata BW," *Legal Studies Journal*. Volume 3, Nomor 1 (2023).

³⁶ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, 1st ed. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016).

e. *Levering* atau penyerahan.

Levering atau penyerahan adalah salah satu jenis peralihan hak yang dalam perbuatan hukum di masyarakat menjadi bentuk peralihan yang paling umum. Penyerahan suatu kebendaan dari pemiliknya kepada pihak lain dengan tujuan pihak lain tersebut menjadi pemilik dari kebendaan yang diserahkan tersebut disebut dengan penyerahan secara perdata.³⁷

Menurut sistem KUHPerdata, sebuah perjanjian yang dibuat dengan maksud peralihan hak milik atas kebendaan tidak dapat dipahami secara begitu saja mengalihakan hak tersebut, tetapi harus disertai dengan perjanjian kebendaan, perjanjian obligatoir dan penyerahan.³⁸ Perbuatan hukum yang menurut peraturan perundang-undangan timbul dari kesepakatan pihak-pihak yang bertujuan mengikatkan diri satu sama lain agar menimbulkan, beralih, berubah, atau berakhirnya suatu hak kebendaan adalah yang dimaksud dengan perjanjian kebendaan (*zakelijke overeenkomst*).³⁹

4. Nilai Jual Objek Pajak (NJOP)

NJOP dapat diartikan sebagai harga transaksi yang disepakati penjual dan pembeli.⁴⁰ Berdasarkan Pasal 1 Angka 36 UU 1/2022

³⁷ *Ibid.*

³⁸ Imam Muhasan, *Op Cit.*

³⁹ Herlien Budiono, *Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak, Op Cit.*

⁴⁰ Meidi Yanto, "Analisis Tingkat Akurasi Penetapan NJOP Pada Pajak Bumi Dan Bangunan Terhadap Nilai Pasar Dengan Metode Assessment Sales Ratio Pada Bpprd Kota Tanjungpinang," *Juremi: Jurnal Riset Ekonomi*. Vol. 3, No. 1 (2023).

NJOP merupakan harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar, diluar transaksi jual beli, NJOP akan dihitung dengan melakukan perbandingan harga dengan objek lain yang sejenis, atau nilai perolehan baru, atau NJOP pengganti.

Dasar pengenaan BPHTB pada AJB hak atas tanah dan/atau bangunan, didasarkan pada Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) atau Nilai Pasar. NPOP atau Nilai Pasar transaksi jual beli adalah sesuai dengan harga yang disepakati pihak penjual dan pembeli dan apabila NPOP belum ada atau tidak diketahui, dan harga dari NPOP atau nilai pasar tersebut di bawah harga NJOP, maka dasar pengenaan yang digunakan untuk membayar BPHTB adalah NJOP.⁴¹

G. Metode Penelitian

Menurut Soerjono Soekanto, metode penelitian merupakan suatu tipe pemikiran, teknik ataupun cara tertentu yang dipergunakan dalam suatu proses penelitian. Metode penelitian berguna untuk mengemukakan secara teknis tentang metode-metode yang digunakan dalam penelitian. Pada penulisan penelitian ini, menggunakan metode penelitian sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum pada dasarnya

⁴¹ Wardani Rizkianti, Sylvana Deborah, And Murni Hutabarat, "Peningkatan Pengetahuan Dan Pendampingan Tentang Penghitungan Pajak Peralian Hak Atas Tanah," *Jces (Journal Of Character Education Society)* Vol. 6, No. 4 (2023).

dikelompokkan menjadi beberapa kategori, yang dimaksudkan untuk lebih memahami perkembangan penelitian.⁴² Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang menekankan pada segi abstraksi atau penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan kepustakaan atau data sekunder belaka.⁴³ Penelitian dengan ruang lingkup penelitian normatif yang dilakukan adalah penelitian perbandingan hukum atau komparatif. Studi normatif yang dilakukan adalah berupa analisis bahan-bahan pustaka terkait penelitian.

Berdasarkan segi bentuknya maka digunakan pula jenis penelitian hukum evaluatif. Jenis Penelitian evaluatif pada penelitian ini akan menunjukkan tujuan untuk mengumpulkan informasi tentang apa yang terjadi, yang merupakan kondisi nyata mengenai keterlaksanaan rencana yang memerlukan evaluasi. Penelitian ini dapat menjadi dasar pengembangan dan pengambilan kebijakan tertentu atau keputusan penting tertentu. Penelitian evaluatif digunakan untuk mengevaluasi peraturan perundang-undangan mengenai korelevanannya dengan keilmuan maupun dengan masyarakat.⁴⁴

⁴² Irwansyah, *Penelitian Hukum (Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel)*, ed. Ahsan Yunus, Revisi (Yogyakarta: Mirra Buana Media, 2021). hlm 42.

⁴³ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 2015).

⁴⁴ Irwansyah, *Op Cit.* hlm 44-45.

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:

a. Pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*)

Pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*) digunakan untuk menelaah setiap Undang-Undang serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan penelitian yang dijalankan. Metode pendekatan Undang-Undang ini diharapkan akan memperluas pengetahuan peneliti dalam mempelajari adakah kesesuaian dan konsistensi dalam undang-undang serta peraturan lainnya terkait masalah yang diteliti.⁴⁵

b. Pendekatan Teori (*Theoretical Approach*)

Pendekatan teori (*theoretical approach*) merupakan pendekatan yang melihat bahwa dalam setiap rumusan norma/kaidah hukum terdapat asas dan teori yang mendasarinya. Pendekatan teori penting agar norma/kaidah hukum dilandasi dengan asas-asas dan teori hukum.⁴⁶ Pendekatan ini dapat digunakan untuk melihat apakah suatu norma/kaidah hukum sesuai dengan asas-asas dan teori-teori hukum yang menjadi salah satu dasar pembentukannya

⁴⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Edisi Revisi* (Jakarta: Pranada Media group, 2013) hlm.133.

⁴⁶ Irwansyah, *Op. Cit.* hlm.157-158.

c. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) merupakan pendekatan yang berusaha untuk memberikan suatu sudut pandang. Pendekatan konseptual digunakan dalam menganalisis penyelesaian permasalahan yang ditinjau berdasarkan konsep-konsep serta nilai yang terkandung dalam penormaan sebuah peraturan⁴⁷. Pendekatan ini sebagian besar berasal dari pendapat dan doktrin dalam ilmu hukum yang berkembang terkait masalah yang diteliti.

3. Sumber Bahan Hukum

Penelitian hukum normatif pada dasarnya tetap merupakan pengkajian terhadap bahan-bahan hukum, untuk itu bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini antara lain:

a. Bahan Penelitian Hukum

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang bersifat autoritatif. Bahan hukum primer mempunyai otoritas. Bahan hukum primer dapat berupa norma atau kaidah dasar, peraturan dasar, peraturan perundang-undangan, bahan hukum yang tidak dikodifikasi seperti hukum adat, dan yurisprudensi⁴⁸.

⁴⁷ *Ibid* hlm.147.

⁴⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Op Cit*, hlm181.

Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

- a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria;
- d) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan;
- e) Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan;
- f) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Perubahan Ketiga atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan;
- g) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
- h) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah;

- i) Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- j) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah;
- k) Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 4 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder dapat berupa bahan hukum yang merupakan penjelasan maupun komentar dari bahan hukum primer serta berbagai publikasi tentang hukum⁴⁹. Bahan hukum sekunder terdiri dari buku-buku, artikel hukum, jurnal ilmiah hukum dan sumber bacaan lainnya. Penelitian ini menggunakan buku-buku kenotariatan serta hasil-hasil penelitian terdahulu terkait dengan permasalahan yang diteliti.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang terakhir adalah bahan hukum tersier. Bahan hukum tersier merupakan bahan-bahan yang mengandung arah dan penjelasan atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, misalnya

⁴⁹ *Ibid.*

kamus hukum, kamus bahasa Indonesia, ensiklopedia, surat kabar, situs resmi pemerintah dan sebagainya⁵⁰.

b. Bahan-Bahan Non Hukum

Bahan-bahan non hukum biasanya digunakan untuk memperkaya bacaan serta menambah wawasan dalam melakukan penelitian hukum. Bahan-bahan non hukum dapat berupa jurnal ilmiah, buku, artikel resmi, laporan hasil penelitian mengenai disiplin ilmu lainnya, seperti ilmu ekonomi, ilmu politik dan sebagainya sepanjang masih berhubungan dan memiliki relevansi dengan permasalahan yang diteliti.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Penelitian ini merupakan jenis penelitian normatif, teknik pengumpulan bahan penelitian disesuaikan dengan pendekatan yang digunakan, yaitu dengan mengumpulkan, mengidentifikasi, dan menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan terkait. Pengumpulan bahan hukum juga dilakukan dengan memahami teori-teori dan asas-asas hukum yang relevan dengan penelitian. Selanjutnya, pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan penelusuran buku-buku, jurnal dan sebagainya yang mengandung konsep-konsep hukum sehingga dalam melakukan

⁵⁰ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 2015). hlm.52.

penelitian dapat membandingkan bahan-bahan hukum yang mengandung sudut pandang yang berbeda.⁵¹

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Teknik analisis bahan hukum dalam penelitian ini penafsiran gramatikal, penafsiran ini dimaksudkan untuk menafsirkan istilah atau terminologi yang ada pada peraturan perundang-undangan maupun bahan hukum lain yang digunakan. Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa untuk mengetahui makna suatu ketentuan peraturan perundang-undangan, maka ketentuan tersebut harus ditafsirkan atau dijelaskan menurut tata bahasa yang umum digunakan sehari-hari⁵².

Analisis juga menggunakan penafsiran sistematikal. Penafsiran ini merupakan bentuk penafsiran dengan menghubungkan suatu peraturan perundang-undangan dengan peraturan lainnya, karena dalam melakukan penafsiran tidak diperbolehkan untuk menyimpang dari sistem hukum yang ada⁵³. Penafsiran ini dilakukan dengan menentukan makna dari suatu Pasal peraturan perundang-undangan dan menghubungkannya dengan Pasal-Pasal pada peraturan perundang-undangan lain, karena suatu peraturan perundang-undangan tidak boleh ditafsirkan secara tunggal seolah-olah

⁵¹ Peter Mahmud Marzuki, *Op Cit* hlm. 237-239

⁵² Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)* (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2010). hlm.220.

⁵³ *Ibid*, hlm 199.

berdiri sendiri melainkan harus sebagai satu kesatuan yang sistematis. Penafsiran ini digunakan untuk menganalisis maksud suatu peraturan perundang-undangan secara lebih luas.

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan dalam penelitian ini dapat dilakukan secara deduktif. Hasil analisis bahan hukum akan ditarik kesimpulan dengan cara berpikir deduktif yang bertolak dari suatu proposal umum yang kebenarannya telah diketahui sehingga menghasilkan suatu kesimpulan yang bersifat khusus terhadap permasalahan dan tujuan penelitian.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Bustamar Ayza, *Hukum Pajak Indonesia*. Depok: Kencana, 2018.
- Diana Sari, *Konsep Dasar Perpajakan*. Bandung: Refika Aditama, 2013.
- H. Bohari. *Pengantar Hukum Pajak*. Depok: Raja Grafindo Persada, 2019.
- Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015.
- Herlien Budiono. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*. 1st Ed. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016.
- Irwansyah. *Penelitian Hukum (Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel)*. Edited By Ahsan Yunus. Revisi. Yogyakarta: Mirra Buana Media, 2021.
- I Ketut Markeling, *Bahan Kuliah Hukum Perdata (Pokok Bahasan Hukum Benda)*. In Pustaka Prima, 2010.
- P.N.H. Simanjuntak. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Pranada Media Group, 2016.
- Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak, Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, Dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Cetakan Pertama. Bandung: Mandar Maju, 2012.
- Peter Mahmud Marzuki. *Penelitian Hukum Edisi Revisi*. Jakarta: Pranada Media Group, 2013.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia, 2009.
- Ridwan Hr. *Hukum Administrasi Negara*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013.
- Sudikno Mertokusumo. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta:

Cahaya Atma Pustaka, 2010.

Sudikno Mertokusumo. *Teori Hukum*. Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2012.

Urip Santoso, *Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah, Edisi Pert.* Jakarta: Aditya Andrebina Agung, 2010

B. Artikel Jurnal

Baiq Husnul Hidayati. "Penaan PPh Dan BPHTB Pada PPJB Yang menimbulkan Ketidakadilan" *Jurnal Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*. Volume 3, Nomor 1 (2018).

Dwi Dasa Suryantoro, "Eksistensi Hak Kebendaan Dalam Perspektif Hukum Perdata BW," *Legal Studies Journal*. Volume 3, Nomor 1 (2023).

Firyal Arva Orvala and F X Arsin Lukman, "Legal Force of PPJB If Not Registered at the Land Office According to Article 127 Letter B of Permen ATR / KBPN Number 16 Year 2021" *International Journal of Politics and Sociology Research*. Volume 11, Nomor. 1 (2023).

Imam Muhasan, "Validitas PPJB Sebagai Basis Pph Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (Tinjauan Dari Aspek Hukum Perdata)," *Jurnal Pajak Indonesia (Indonesian Tax Review)*. Volume 2, Nomor. 2 (2018).

Marlon Gustia, "Penerapan Hukum Penaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB)," *Jurnal IUS* Volume 4, Nomor. 1 (2016).

Meidi Yanto, "Analisis Tingkat Akurasi Penetapan Njop Pada Pajak Bumi Dan Bangunan Terhadap Nilai Pasar Dengan Metode Assessment Sales Ratio Pada Bpprd Kota Tanjungpinang." *Juremi: Jurnal Riset Ekonomi*. Volume. 3, Nomor. 1 (2023).

Moh Gandara, "Kewenangan Atribusi, Delegasi Dan Mandat," *Jurnal*

Khazanah Hukum. Volume 2, Nomor 3 (2020).

Nur Hayati, “Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan Terhadap Perjanjian Jual Beli Dalam Konsep Hukum Barat Dan Hukum Adat Dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional),” *Lex Jurnalica*. Volume 13, Nomor 3 (2016).

Ratri Puspita Suryandari, dkk., “Akibat Hukum Tidak Terpenuhinya Syarat-Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Notaris,” *Jurnal Notarius*. Volume 13, No. 2 (2020).

Regita A. Mumek, “Hak-Hak Kebendaan Ditinjau Dari Aspek Hukum Perdata,” *Lex Administratum*. Volume.5, Nomor. 2 (2017).

Supriyadi. “Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan.” *Arena Hukum* Volume 9 N, Nomor. 61 (2016).

Wardani Rizkianti, Sylvana Deborah, And Murni Hutabarat, “Peningkatan Pengetahuan Dan Pendampingan Tentang Penghitungan Pajak Peralihan Hak Atas Tanah,” *Jces (Journal Of Character Education Society)* Volume. 6, Nomor. 4 (2023).

Urip Santoso, “Jual-Beli Tanah Hak Milik (Kutipan Letter C),” *Jurnal Perspektif* . Volume XVII, Nomor. 2 (2012)

C. Skripsi, Tesis, Disertasi

Diego Prasakti, “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” Tesis. Magister Kenotariatan. (Universitas Sriwijaya, 2021).

Putri Yulia, “Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Akta Jual Beli Dalam Peraturan Perundang Undangan” (Universitas Jambi, 2023).

D. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijk Wetboek)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi Dan Bangunan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2007 Tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1983 Tentang Ketentuan Umum Dan Tata Cara Perpajakan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 Tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat Dan Pemerintahan Daerah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 35 Tahun 2023 Tentang Ketentuan Umum Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah

Peraturan Daerah Kota Palembang Nomor 4 Tahun 2023 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah

E. Webpage

Anonim. "KBBI Daring." Accessed November 25, 2022.
<https://kbbi.kemdikbud.go.id/>.

Badan Pendapatan Daerah Kabupaten Kampar, "BPHTB??" 2020, di akses dari <https://bapenda.kamparkab.go.id/>, pada tanggal 10 November 2023 Pukul 14.50 WIB

Cahyono. "Pembatasan Asas *Freedom Of Contract*" Dalam Perjanjian Komersial", di akses dari <https://pn-bandaaceh.go.id/pembatasan-asas-freedom-of-contract-dalam-perjanjian-komersial>, pada Tanggal 4 Desember 2023 Pukul 11.22 WIB

Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kementerian Keuangan, "Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dalam Lelang," 2020, di akses dari <https://www.djkn.kemenkeu.go.id> pada tanggal 19 Agustus 2023 Pukul 20.50 WIB.

Irma Devita Purnamasari, "Hak Belum Beralih Tapi BPHTB Harus Lunas Dulu," 2023, di akses dari <https://www.hukumonline.com/>. Pada tanggal 22 November 2023 Pukul 11.23 WIB

Nafiatul Munawaroh, "8 Teori Keadilan Dalam Filsafat Hukum", 2022, diakses dari <https://www.hukumonline.com/>. Pada tanggal 25 Januari 2022 Pukul 22.35 WIB

UJDIH BPK Perwakilan Provinsi Jawa Barat, "Pengalihan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Menjadi Pajak Daerah I". Tulisan Hukum. 2016. Diakses dari <https://jabar.bpk.go.id> pada tanggal 19 Agustus 2023 Pukul 20.45 WIB.